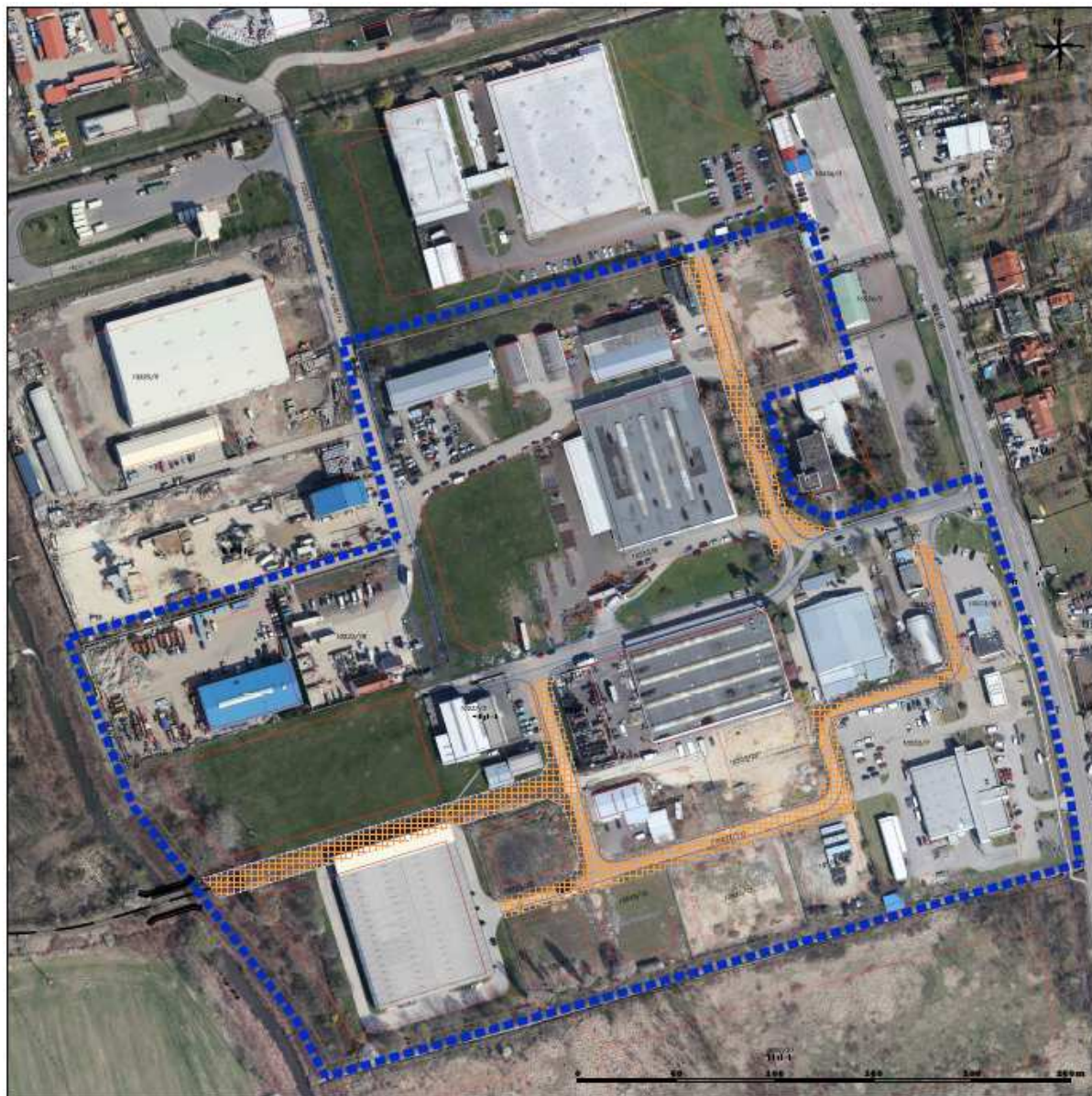


Eger MJV Déli iparterület városrészt érintő
HÉSZ és Szabályozási terv módosítása
az 10533/6 hrsz-ú ingatlanra és közvetlen környezetére



Egyeztetési anyag az egyszerűsített eljáráshoz
a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerint

2020. augusztus

Aláírólap

	Megbízó:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
	Polgármester:	Mirkóczki Ádám
	Városi főépítész:	Kacsó János
	Főépítészeti koordinátor:	Janikné Szabó Annamária
Megbízott felelős tervező		S. Vasi Ildikó

TERVEZŐK

VÁROSRENDEZÉS; ÉPÍTÉSZET:

PRO-TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó

vezető településtervező,
okl. építészmérnök, okl. szociológus TT/1 01-2609, É01-2609

Szilágyi Csilla

okl. településmérnök TT 01-6710

Németh Gyula

okl. településmérnök

Wolf Beáta

vezető településtervező,
okl. építészmérnök TT1 01-2384; É01-2384

KÖZLEKEDÉS:

MOBIL City Bt.

2131 Göd, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára

okl. építőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö
közlekedéstervező

Szücs Gergely

építőmérnök,

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	3
I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	3
Előzmények.....	4
Megalapozó vizsgálat helyzefeltáró munkarész.....	6
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	6
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	8
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	8
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata.....	12
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	12
1.14. Az épített környezet vizsgálata.....	13
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata.....	13
1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat.....	13
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat.....	13
1.14.5. Az építmények vizsgálata.....	15
1.15. Közlekedés.....	17
1.16. Közművesítés.....	18
1.17. Környezetvédelem.....	18
Alátámasztó javaslat.....	19
1. A környezetalakítás terve.....	19
1.1.1.4. Védelmi korlátozó elemek.....	21
1.2. A változással érintett területek összefoglalója.....	21
7. Szabályozási koncepció.....	23
8. Beépítési terv.....	25
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – külön kötetben.....	27

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Előzmények

Eger MJV legjelentősebb iparterülete a város déli részén – a Sas utcától délre - található. Az iparterületen kialakult az Egri Ipari Park (továbbiakban: EIP). Az EIP fejlesztése érdekében telepítési tanulmányterv készült, amely bemutatta a fejlesztési igények következtében szükségessé váló szabályozási tervi és övezeti előírások módosítását. A telepítési tanulmánytervben megjelölt fejlesztési szándék, s vele járó tervmódosítási igény csökkentett tartalommal kapott támogatást, így lehetővé vált a módosítási folyamat megindítása.

A településrendezési eszközök közül a HÉSZ és a szabályozási terv módosításának dokumentációját a Pro Terra Kft. készítette el, melyben szereplő javaslatokkal, ha a Közgyűlés egyetért akkor a partnerségi és az államigazgatási véleményezés megkezdődhet.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településügyi kódex) 32. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítására sor kerülhet egyszerűsített eljárás keretében, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére és nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére.

Az ipari-park tervezett fejlesztése érdekében készülő módosítás az említett kikötéseknek megfelel, tehát egyszerűsített eljárással bonyolítható le.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket is: a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának rendeltetését, valamint a módosító szabályozási tervet.

Az egyes szakági javaslatokat részletesen az engedélyezési tervezési folyamat részeként lehet majd kidolgozni. Ennek során válnak ismertté a tényleges kapacitásigények a rendeltetésben, az épülettömegben, a járulékos infrastrukturális igényekben. Ekkor tisztázhatók a köz- és részben vagy egészben közhasználat előtt megnyitott magánút hálózati fejlesztések, a teljes közműellátás létrehozásához szükséges ipari-parkon belüli közműfejlesztések. A módosítás jelen fázisában még nem állnak rendelkezésre megvalósíthatósági, döntést előkészítő mélységben kidolgozott tanulmányi és engedélyezési tervek.

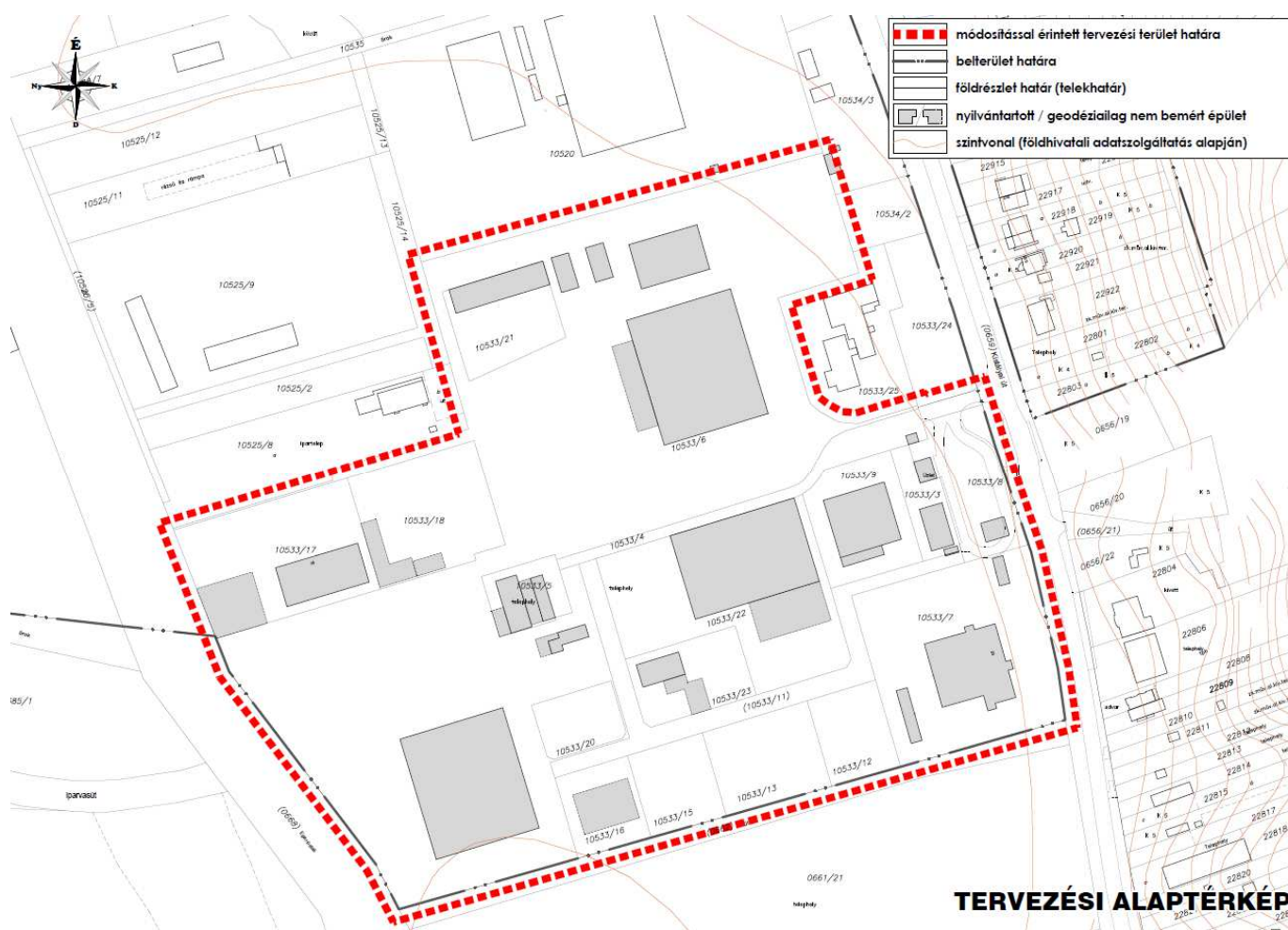
A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) hatályos tartalmi követelményeinek és a Településügyi kódex rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Az egyeztetési eljárás a véleményezési szakasszal indul, melyben párhuzamosan történik a véleményeztetés a partnerségi rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil

és érdekképviselői szervek, a gazdálkodó szervezetekkel) és az államigazgatási szervezetekkel. Az egyeztetések során beérkező, jogszabályon alapuló vélemények indokoltsága esetén a záró véleménykérő dokumentáció részévé válnak.

A **tervkészítés célja** a jogos magánérdek és közérdek összehangolása, az elképzelt és a folyamatban lévő gazdasági fejlesztések, tulajdonváltások, telekalakítások, telekmegosztások, köz és magánút kiszabályozások megvalósíthatósága ingatlan nyilvántartás szintjén és valóságosan, az építésjogi feltételek megteremtése.

A szabályozási terv módosítása az állami alapadatok felhasználásával készülő térképen lett kidolgozva. A tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási digitális alaptérkép 2019. évben lett aktualizálva. A digitális alaptérkép magassági adatokat is tartalmaz. A hivatalos alaptérképen nem jelölt épületek, épületbővítések a tervezési alaptérképen a 2018. évi ortofotó segítségével, - annak pontossága szerint - lettek feltüntetve, melyek jogszerűségét a tervezési térképen való feltüntetés nem biztosítja akkor sem, ha azok megépítését a hatályos szabályozási előírások lehetővé teszik.



Megalapozó vizsgálat helyzetfeltáró munkarész

(a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1 melléklete alapján a feladat jellege szerint szükséges tartalommal)

A módosítással érintett fejlesztési terület Eger belterületének délkeleti részén helyezkedik el, a déli közigazgatási határ közelében, Eger Déli iparterületi városrészében. A vizsgálat tárgyát képező, a módosítással érintett tervezési terület határai:

- északon: a 10533/6 hrsz-ú amorf formájú telek északi határai,
- keleten: a 10534/2, a 10533/25 hrsz-ú telek nyugati telekhatárai, valamint a Kistályai út (2501 jelű országos összekötő út) nyugati telekhatára,
- délen: a (0662) hrsz-ú, alaptérképi szinten út feliratú felszíni vízvezető árok húzódik,
- nyugaton: az Eger-patak telke képezi a határt, a mederrel és a parti sávval.

A leírás decimális számozása megfelel az említett kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi követelmények sorszámozásának.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Eger területére a hatályos térségi tervek közül:

- egyrészt a 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény által meghatározott „Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terve” (továbbiakban: Trtv, vagy területrendezési törvény),
- másrészt Heves Megye Területrendezési Terve /HMTTrT/)

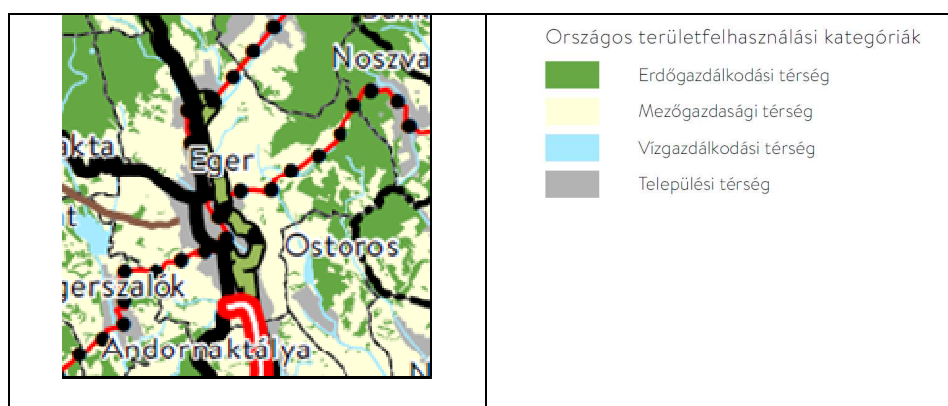
vonatkozik.

A Trtv. II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

A Déli iparterületi városrész 2012. évi teljes körű felülvizsgálata során a 2003. évi XXVI. törvénynek, vagyis az OTrT-nek (Országos területrendezési terv) való megfeleltetésre került sor. A törvény azóta hatálytalanodott.

Országos Területrendezési Terv

2. melléklet Az Ország Szerkezeti Tervének vonatkozó részlete



A módosítás hatálya alá tartozó terület az Ország Szerkezeti terve alapján a települési térségbe tartozik. A tervezett módosítás az Ország Szerkezeti tervében meghatározott területfelhasználással és a Trtv./OTrT. vonatkozó előírásaival az alábbiak szerint összhangban van.

Jelen módosítással érintett területen a telkek a kialakult belterületen belüli építési telkek, valamint köz- és magánúti telkek, telekrészek. A módosítás részeként megváltozik az 10533/6 hrsz.-ú telek hatályos terv szerinti övezeti besorolása, mely két építési övezetbe tartozó terület, s egyben kívánják hasznosítani. ennek pedig az azonos övezetbe tartozás a feltétele. A kedvezőbb és szabadabb beépíthetőség érdekében az építési helyek is megváltoznak a területen belül. A módosítás során területfelhasználási változás nem keletkezett.

A területre vonatkozóan a térségi tervek és a településszerkezeti terv (TSzT) között korábban megteremtett összhang, nem változik.

A hatályos törvényi rendelkezések szerint is az egeri ipari-park déli része változatlanul települési térségbe tartozik az Andornaktályával közös közigazgatási határ közelében.

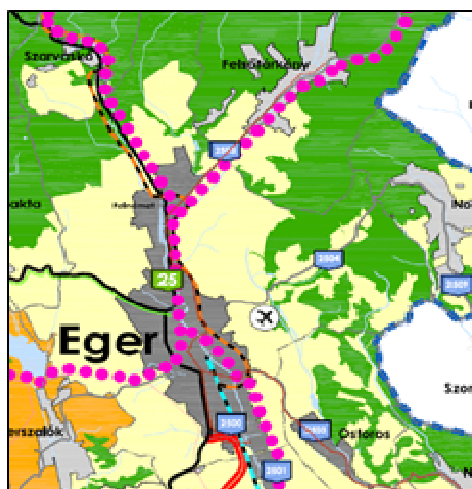
A várost 4 térségi területfelhasználás érinti Eger közigazgatási területén:

- a települési térség
- a mezőgazdasági térség
- az erdőgazdálkodási térség és
- a vízgazdálkodási térség.

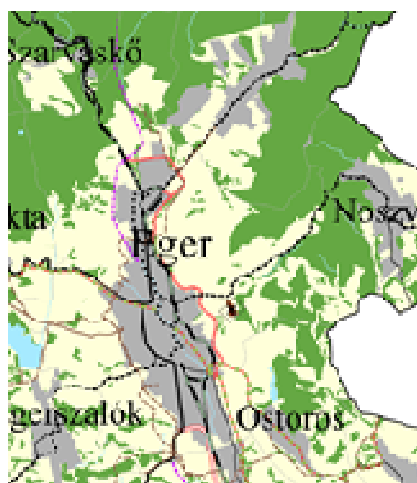
Az utóbbi három terület-felhasználási térségi lehatárolás a város külterületét érinti. A települési térség foglalja magába a meglévő és településszerkezeti terven tervezett belterületet és a beépítésre szánt területeket, az infrastrukturális ellátó szerkezetalkító rendszerekkel.

Heves Megye Területrendezés Terve

A fenti megállapítások a Heves Megye Területrendezési tervére /továbbiakban: HMTrT/) is vonatkoznak.



Hatályos HMTrT



Jóváhagyásra váró HMTrT

2019. szeptember 12.-én kezdődött meg Heves Megyei Területrendezési Terv módosításának véleményezése. Heves Megye Közgyűlése által elfogadott vélemények alapján kijavított Heves Megyei Területrendezési Terv miniszteri állásfoglalása még nem készült el.

Az összhang az új területrendezési törvény és a HMTrT között ugyan még nem teremtődött meg, de a vonatkozó területet érintően változás nem áll elő.

A hatályos TSzT és a hatályos HMTrT között az összhang biztosított volt. Jelen módosítás során a TSzT nem változik, így az összhang a Trtv.-t (területrendezési törvényt) is figyelembe véve megmarad.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben (továbbiakban: MvM rendelet) meghatározott térségi övezetek közül 2 térségi övezet érinti a települési térséget. Az egyik a „honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település” közigazgatási területre kiterjedő lehatárolása. Ez a rendelet nyilvánvaló tervi tévedése, mivel Eger közigazgatási területén nincsen honvédelmi és katonai célú létesítmény objektum. Így az érintettségnek nincs hatása az ipari-park módosítására.



Az MvM rendelet 4. melléklete a „vízminőség védelmi terület övezetét” határolja le.

← A kivágaton a kékes szürke kitöltés jelöli a vízminőségvédelmi térségi övezeti lehatárolást. A piros kör jelöli megközelítően a települési térségen belül a módosítás helyét, vagyis az ipari-park déli részét.

Az összhang városi szinten biztosított. A HÉSZ melléklete szerepelteti az egész közigazgatási területre kiterjedően a különböző vízminőség védelmi és hidrogeológiai védelmi kategóriákat és lehatárolásokat a 2015. évi vízügyi határozatban foglaltak szerint.

Ezen kívül a HÉSZ a belterületen és a beépítésre szánt belterülethez közvetlenül kapcsolódó építési övezetekben, így a gazdasági telkeken is a teljes közműellátást követeli meg. Ugyancsak megköveteli, hogy a nagyobb kiterjedésű vízzáróan burkolt felületekről, esetlegesen szennyezet csapadékvizek ne kerülhessenek a befogadó rendszerekbe (se az Eger-patakba se a felszínivíz elvezető árkokba).

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

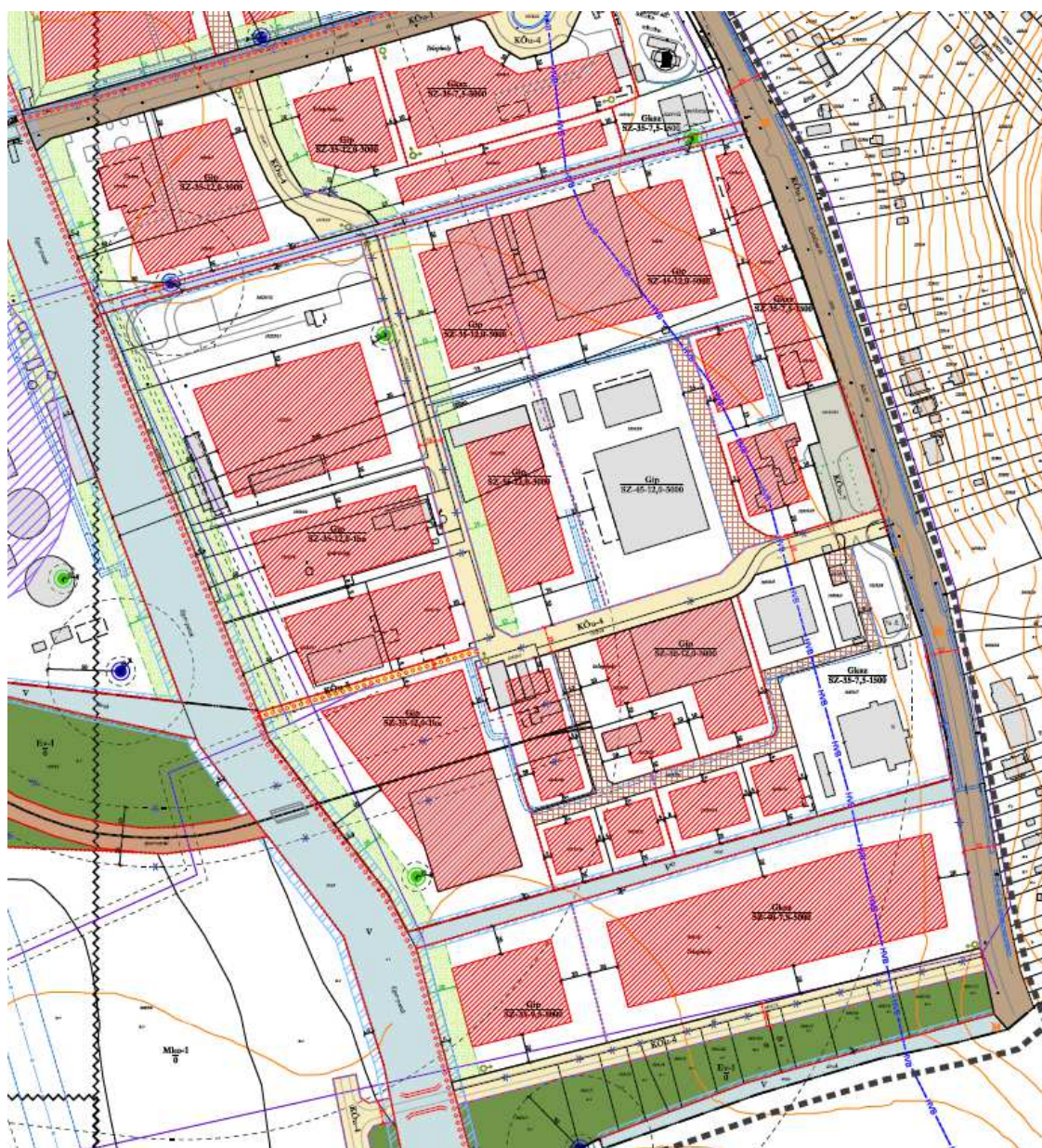
A rész módosítás területein a többször módosított 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal elfogadott **Településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSzT) és annak rajzi mellékletei vannak hatályban módosításonként. Egybeszerkesztésére a város egész területére kiterjedő felülvizsgálat keretében kerül majd sor.

Jelen módosítás nem érinti a településszerkezeti terv településszerkezetet alakító elemeit, terület-felhasználási besorolásait, lehatárolásait. Ebből következik, hogy az utol-

só módosítási javaslat határozattervezetében megjelenített biológiai aktivitásérték többlet (+ 322,95) továbbra is megmarad.

A hatályos építésjogi keretet a **4/2016.(II. 26.) önkormányzati rendelettel** elfogadott **helyi építési szabályzat** (továbbiakban HÉSZ) határozza meg. A hatályos HÉSZ tartalmazza a korábbi rendeletek azon rendelkezéseit, amelyek nem ellentétesek a jelenleg hatályos törvényi és országos jogszabályi környezettel. A 2017-ben elfogadott, jogharmonizáció keretében újramentett rajzi mellékletek is részei a hatályos HÉSZ-nek, így a hatályos szabályozási tervek, a jelmagyarázat és egyéb mellékletek, függelékek (A közgyűlés által elfogadott szabályozási tervi (SZT) módosításokat követően újramentett hatályos SZT a korábbi tervi változatokat és tervi módosításokat egybeszerkesztett formában tartalmazza az országos jogszabályi környezetnek megfelelő módon, vagyis a város építésjogilag szabályozott területein csak egyetlen HÉSZ lehet hatályos).

A **szabályozási terv** jelenleg hatályos állapota az egri ipari-park déli részén:



A Déli iparterület városrész érintett területén az utolsó módosítás elfogadására és az utolsó egybeszerkesztésére 2019. évben került sor, melynek során a Kistályai úti Gksz jelű gazdasági építési övezetek határa igazodott a tervezett tulajdonjogi változáshoz.

A hatályos szabályozási terv meghatározza Kőlyuk úttól, azaz a 2500 jelű úttól délre lévő ipari terület feltárhatóságát, átjárhatóságát és belső úthálózati rendszerét. Eszerint a KÖu-4 jelű övezetbe sorolt úttal összekapcsolja a Kőlyuk út (2500 jelű) és a Kistályai út (2501 jelű) összekötő országos mellékutakat. Ez által tud a városi közlekedési hálózat részévé válni az ipari-park. Ennek révén közvetlenebbé válik az M25 jelű gyorsforgalmi úttal való kapcsolat is. HAVÁRIA esetére is egy biztonságos elkerülő nyomvonalat teremt. A szabályozási szélességek változók a kialakult induló szakasznál az ingatlan nyilvántartás szerinti, míg a délre eső szakaszoknál 16,0 m-20,0 m közötti.

A betelepült gyártó – szerelő telephelyek kerítései az út mentén az ingatlan nyilvántartás szerinti telekhatárokon épültek meg. Az utak szabályozásának fenntartása emiatt a jövőre nézve is indokolt.

A Kistályai útra történő kicsatlakozásnál a szabályozási terv a 20,0 m szélességet meglévő tömbhatárként tünteti fel, de a tényleges kialakításra, szélesítésre még nem került sor. A belső közlekedés további elemei a teljesen vagy részlegesen közhasználat előtt megnyitott magánutak. A közúti övezeti besorolás kiterjedését és jellegét a szabályozási terven sárga színű terület kitöltése rögzíti. A magánutak esetében a megjelölt szabályozási szélesség 8,0 m a meglévő szakaszokra és 12,0 m a tervezett új szakaszra.

A kerékpárút megvalósítását a terv az Eger-patak parti sávjában javasolja „V” jelű vízgazdálkodási övezeten belül. 6,0 m széles meglévő és kiszabályozott úttelek kapcsolja össze a kerékpáros nyomvonalat az ipari park KÖu-4 jelű közlekedési övezetével. A kerékpárúti nyomvonal a Kistályai úton valósult meg, így az Eger-patak felé a kapcsolatok szükségtelenné váltak, a szabályozásuk a későbbiek során elhagyható.

A telkek Gip jelű egyéb ipari építési övezetbe és Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe tartoznak. Az ipari építési övezetek az ipari-parkon belül jelennek meg, míg a kereskedelmi szolgáltató építési övezetek inkább a Kistályai út mellett és a Kőlyuk út mellett helyezkednek el.

A gazdasági építési övezetekben megengedett beépítési intenzitás változó a hatályos állapot szerint. A beépíthetőség, a szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolsági határán belül 35%, de a gazdasági terület, az ipari-park többi részén 45% és 50%. Az épületmagasság felső határa az országos mellékút hálózati elemek mentén 7,5 m, a többi helyen 12,0 m.

A szabályozási terv az építési helyeket is megjelöli. Az előkert oldalkert és hátsókert méretét a szabályozási terv telkenként határozza meg, az elvárt telepítési távolság jellemzően nagyobb, mint ami a legnagyobb tervezett épületmagasságból adódna, biztosítva ezzel a zsúfoltság hatását.

A SZT rögzíti a háromszintű növénytelepítés ipari parkon belüli helyét. 20,0 m-es sávot határoz meg az Eger-patak mentén, részben az Eger-patak védelme okán, részben a településkép tájképvédelem okán és az Eger-patak parti sávjára javasolt kerék-

párút miatt. A SZT háromszintű 15,0 m-es növénytelepítési sávot rögzít a belső gyűjtő útjának (KÖu-4 jelű közlekedési övezet) keleti oldalán, az építési telkeken belül.

A szabályozási terven ábrázolt védelmek és korlátozások:

A Kistályai út mentén az előkert mélység úgy lett meghatározva, hogy az út jelenlegi külterületi jellege még rövidebb - hosszabb ideig megmarad, annak ellenére, hogy belterületi útkialakítás javasolt. A nagyobb előkert mélység a jellemző a déli szakaszon, a 10533/7 hrsz.-ú telephelyen, az üzemanyagtöltő állomásnál, és a buszvégállomásnál, a végfordulónál és a közterületi parkolónál. Északabbra a kisebb méretű telekosztás miatt az előkert 10,0 m-ben van meghatározva. A belterületi beépítésre szánt telekhasználatok miatt nem jelenik meg a terven a külterületi utaknál szokásos, úttengelytől számított 50 m-es védősáv.

A **szennyvíztisztító** telep különleges építési övezetének védőterületének jelölése a 2006. -2008. évi jogszabályi környezet által meghatározottak szerint 500 m-es és tervezett 300 m-es lehatárolással szerepel a terven.

A **vízminőség védelmi lehatárolás** - a SZT-en a HVB jelölésű határvonal - a 2012.évi jogszabályi környezet szerinti lehatárolás. Részben eltér a 2015.-ben kiadott vízügyi határozatban szereplő lehatárolástól. Ez utóbbi (VH határozat szerinti lehatárolás) a városi HÉSZ 6. számú függelékében felsorolt telkeket érinti.

A SZT feltünteti a **szénhidrogén kutak és a vízkivételi kutak** adatszolgáltatás-ként kapott helyét és védőtávolságát. A tervezési területen egy darab szénhidrogén kutatással összefüggésben létrejött kút feltüntetése szerepel, melynek jövőbeni sorsa nem a jelen terv kompetenciája.

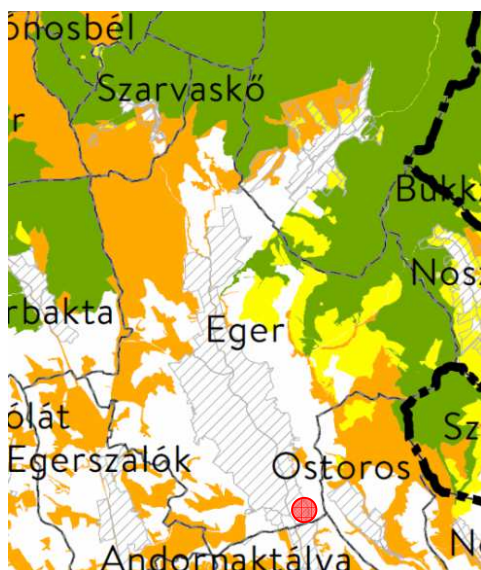
Az Eger-patakkal közös telekhatárokat - a magasabb rendű jogszabály által előírtan - 6,0 m szélességben jelölt **karbantartó sáv** kíséri. Az egyéb felszíni vízlevezető árkok mindkét oldalán jelölt karbantartósáv 3,0 m-3,0 m.

Az energia **közmű** (villamos szabadvezeték és gázvezeték) ipari-parkon belüli nyomvonala nem minden esetben halad közúttá szabályozott területen, vagy magánúti telken, telekrészen. Az építési hely és nyomvonalvezetés közötti konfliktus feloldható, ha az épületek építmények elhelyezésénél a nyomvonalat és a szabványban meghatározott védőtávolságát figyelembe veszik, vagy kiváltják, áthelyezik a légvezetéseket.

Ipari-parkon belül a tervezési területen belüli KÖu-4 jelű közlekedési övezethez kapcsolódóan **100 m³-es tűzvíz** tározó található. Az ipari-park működéséhez alapvető a tározó biztonságos megtartása és a szabad hozzáférés lehetővé tétele. Ezért közterületi megközelítéssel biztosított a víztározóhoz jutás.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

(A táji és természeti adottságok, a tájképvédelmi terület, ökológiai hálózat tájhasználati konfliktusok az érintettség szintjén)



az OTTr 3/1 melléklete Magterület, ökológiai folyosó és puffer terület térségi övezete



9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete, Tájképvédelmi terület övezete

A Déli iparterület és ezen belül az ipari-park közelében **nincsen ökológiai hálózati** elem, nincsen országosan vagy helyileg védett, védelemre javasolt természeti érték, tájérték. (a piros kör jelöli az ipari-park elhelyezkedését)

Konfliktust a szennyvíztisztító léte és védőtávolsági igénye jelent, (300m, 500m) abban az értelemben, hogy a védőtávolságon belül a gazdasági hasznosításon kívül minden egyéb hasznosítási lehetőséget kizár.

A gazdasági hasznosítás és a vízminőség védelmi területi lehatárolás egymásra fedése a teljes közművesítési ellátási szintet követeli meg. A felszíni vizek befogadóba történő bevezetésénél is biztosítani kell a jogszabályok szerinti szennyeződés mentességet.

A **tájképvédelmi** lehatárolás az ipari-park területére nem terjed ki.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

(a módosítás területén és építésjogi eszközökben lévő elemei)

A módosítás nyugati határán folyik az Eger-patak, a Déli iparterületen ez a legjelentősebb zöldfelületi rendszerelem. Gazdasági építési övezetben a gyártó szerelő raktározó csarnokok épített tömege, a vízzáróan burkolt parkolófelület és a szabadtéri manipulációs szintén vízzáróan burkolt felület a meghatározó, a zöldfelület a telekterület 25%-át fedi le, jó esetben. Ezért a Gksz jelű és Gip jelű gazdasági építési övezetek telken belüli zöldfelülete zöldfelületi rendszerelemnek nem tekinthető, biológiai aktivitás értéke csekély, általában csak füvesített felületet jelent. Fás szárú növényzet (fenyő, tuja, boróka és néhány lomhullató) csak a szálló - kollégium előtt van és a tűzivíz tározó környékén. A gyártó – szerelő és raktározó csarnokok környezetében a cserjék és fák ültetése vagyoni védelmi biztonsági szempontok miatt marad el. A szabályozási terv ennek ellenére meghatároz háromszintű beültetési kötelezést az Eger-patak

közös telekhatárok mentén és a kiszabályozott KÖu-4 jelű közlekedési övezet északkeleti oldalán 20 m-es és 15m-es szélességben. Ez a szabályozás nem normatív mivel érvényesíteni csak a beépítetlen telekrészek beépítése esetén lehet. időben visszafelé ható hatálya nincsen.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Az Ipari-park tervezési területe több telekből áll, igen változatos méretekkel és alakzatokkal. A vállalkozások egy része saját telken működteti a telephelyet és a tevékenységet, másik része az EIP Kft.-től bérel területet, csarnokot. Ezért a telekfelosztás azokon a területeken még nem jött létre, ahol további fejlesztésre lehetőséget adó területek vannak. Mind a két fejlesztésre megjelölt terület – mely a jelen módosítás indokát adja - egy nagy méretű igen amorf alakú tömbtelek részét képezi.

A tervezési területén áthaladó kiszabályozott utak ingatlan nyilvántartási bejegyzésére, telkesítésére, albetétre helyezésére csak részlegesen került sor.

Útra, sajáthasználátú útra, részlegesen vagy közhasználat előtt teljesen megnyitott magánútra vonatkozó ingatlan nyilvántartási bejegyzés nincsen. A telekjogilag létező utak telekszélessége minimális 6,0 m-10,0 m közötti.

Az építési telkek között vannak szabályosan leosztott egyedi telkek és van a visszamaradó óriás-telek. Az utóbbi teljesen amorf alakú, mely szabályosságot nem mutat. Területe 5,96 ha, amely a korábbi telekosztások visszamaradó tömbtelke. Az egyedi telkek alakja a szabályoshoz közeli, de a nagyságukban jelentős a szórás. A legkisebb kialakult telekterület 1160 m² körüli, a legnagyobb 9800 m² feletti. A telkek lekerítése nem minden esetben követi az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett telekhatárokat. Még létezik négy darab úszótelek is (10533/17-18 és 10533/20-21), melyek az óriás telken belül helyezkednek el.

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

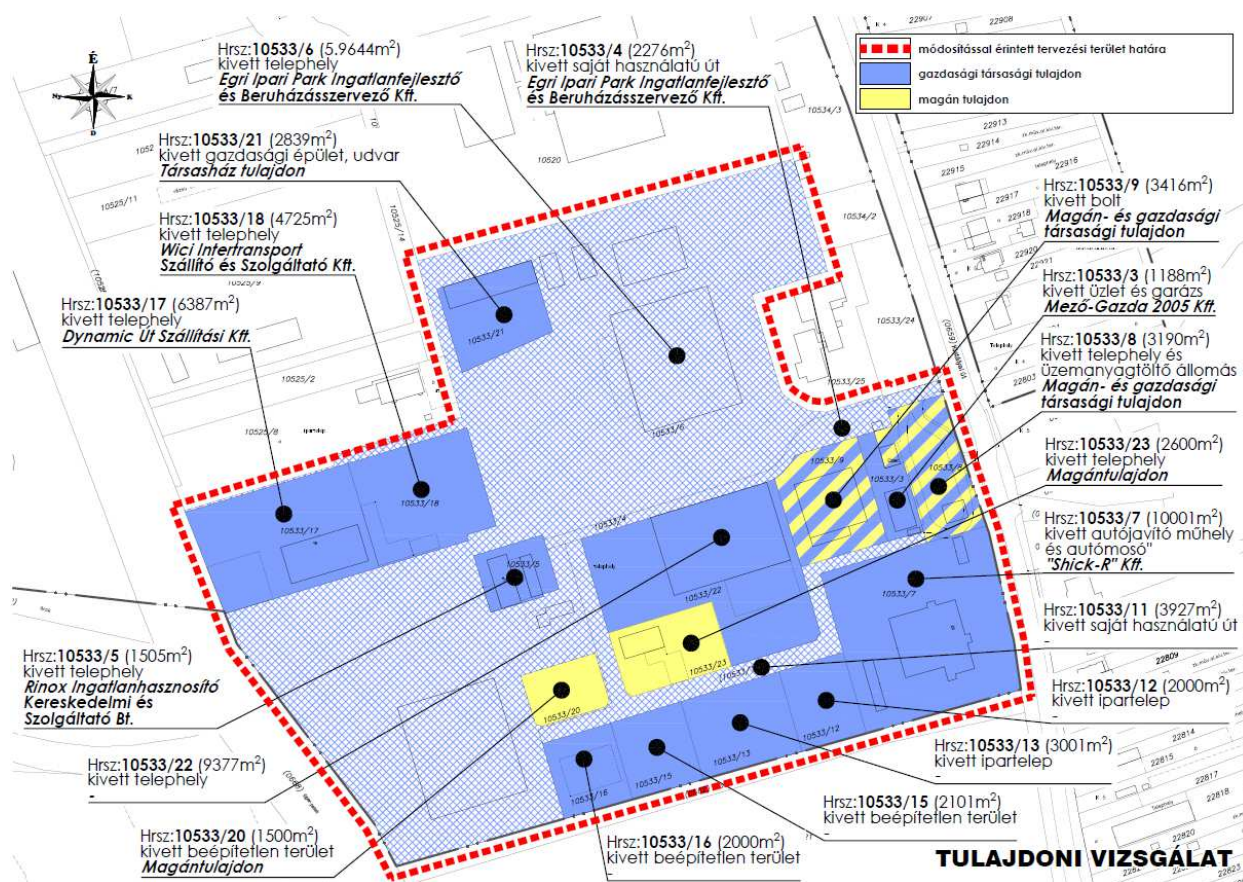
Az ipari-parki terület jelentős része gazdasági társaság tulajdonában van. Tisztán magántulajdonban kettő telek van másik kettő vegyes (társasági és magán) tulajdonú. A tervezési terület közel fele az Egri Ipari Park Kft. tulajdonát képezi. Az ipari-parkon belüli közlekedést biztosító magánutak és a legnagyobb méretű tömbtelek az Egri Ipari Park Kft. tulajdonában van. A magánszemély tulajdonában lévő gazdasági építési telek viszonylag kevés, a legkisebb az, amin az elmúlt évtizedekben nem létesült épület. Önkormányzati, vagy állami tulajdon a területen nincsen.

A magán telkek területi megoszlása 1500 m² és 3400 m² közötti. A társasági tulajdonú telekméretek is változó méretűek, a kisvállalkozási szintű 1200 m²-t alig meghaladó telek épp úgy megtalálható, mint a 9000 m²-t meghaladó.

	HRSZ	Művelési ág	Telek terület (ha m ²)	Megjegyzés	Szabályozás érinti +igen/ □nem
1	10533/3	telephely és épület	1166	ivóvízbázis védőter.	+
2	10533/4	saját használatú út	2276	ivóvízbázis védőter.	□
3	10533/5	telephely és épületek	1505	ivóvízbázis védőter.	+

4	10533/6	telephely	5ha 9644	ivóvízbázis védőter.	++
5	10533/7	autójavító, autómosó	1ha 0001	ivóvízbázis védőter.	+
6	10533/8	telephely üzemanyag-töltő állomás	3190	nincs ivóvízbázis védőter.	+
7	10533/9	bolt, bútor és virág	3416	ivóvízbázis védőter.	□
8	10533/11	saját használatú út		ivóvízbázis védőter.	+
9	10533/12	ipartelep	2000	ivóvízbázis védőter.	□
10	10533/13	beépítetlen telek	3001	ivóvízbázis védőter.	□
11	10533/15	beépítetlen telep	2001	ivóvízbázis védőter.	□
12	10533/16	telephely és épület	2000	ivóvízbázis védőter.	□
13	10533/17	telephely és épületek	6387	ivóvízbázis védőter.	□
14	10533/18	telephely	4725	ivóvízbázis védőter.	+
15	10533/20	beépítetlen	1500	ivóvízbázis védőter.	+
16	10533/21	gazdasági épület udvar	2839	ivóvízbázis védőter.	+
17	10533/22	telephely és épületek	1 ha 1910	ivóvízbázis védőter.	+
18	10533/23	telephely és épületek	2577	ivóvízbázis védőter.	+

A 4-es jelű sorban lévő „óriási tömbtelek”, melyen a módosítás révén több új építési telek kialakítására lesz lehetőség.

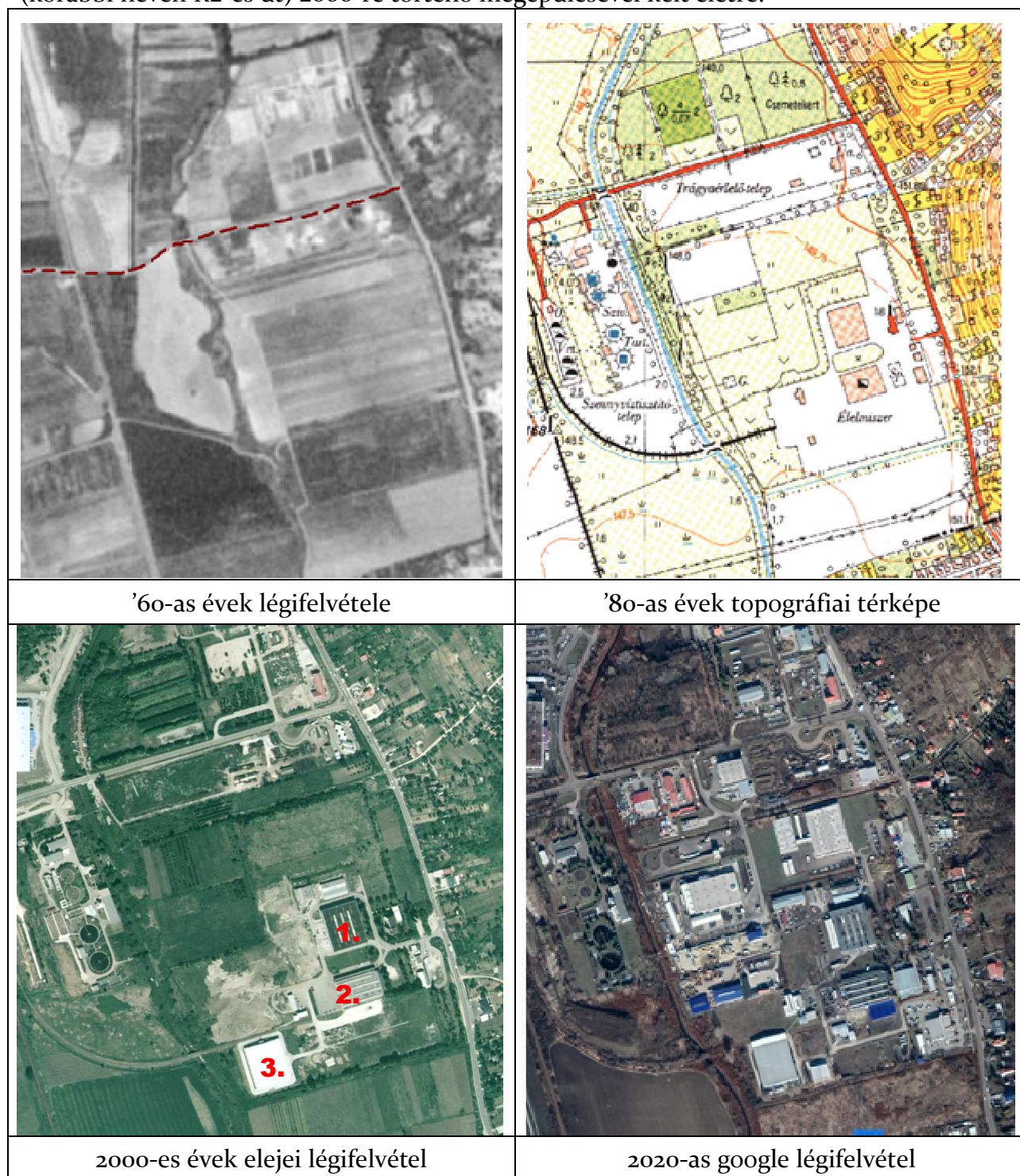


A kékrácsos felületű telkek az EIP Kft. tulajdonát képezik. A kék-sárga csíkozással jelölt terület vegyes tulajdonú. A kék színnel jelölt területek gazdasági társaságoké, a sárga színűek magántulajdonosoké.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

(funkció, beépítési jellemzők, magasság, településkarakter, épített környezet értékei)

A terület az utóbbi 30-40 évben fokozatosan épült be, s felgyorsult az utóbbi 15-20 évben az iparterületi használat. A '90-es évek után a területek privatizációjával kezdett az iparterület kialakítása napirendre kerülni. Az Egri Ipari Park Kft., ugyan már 1997-ben elnyerte az Ipari Park címet, de a déli területet érintő kialakítása a mai Kőlyuk út (korábbi nevén K2-es út) 2000-re történő megépülésével kelt életre.

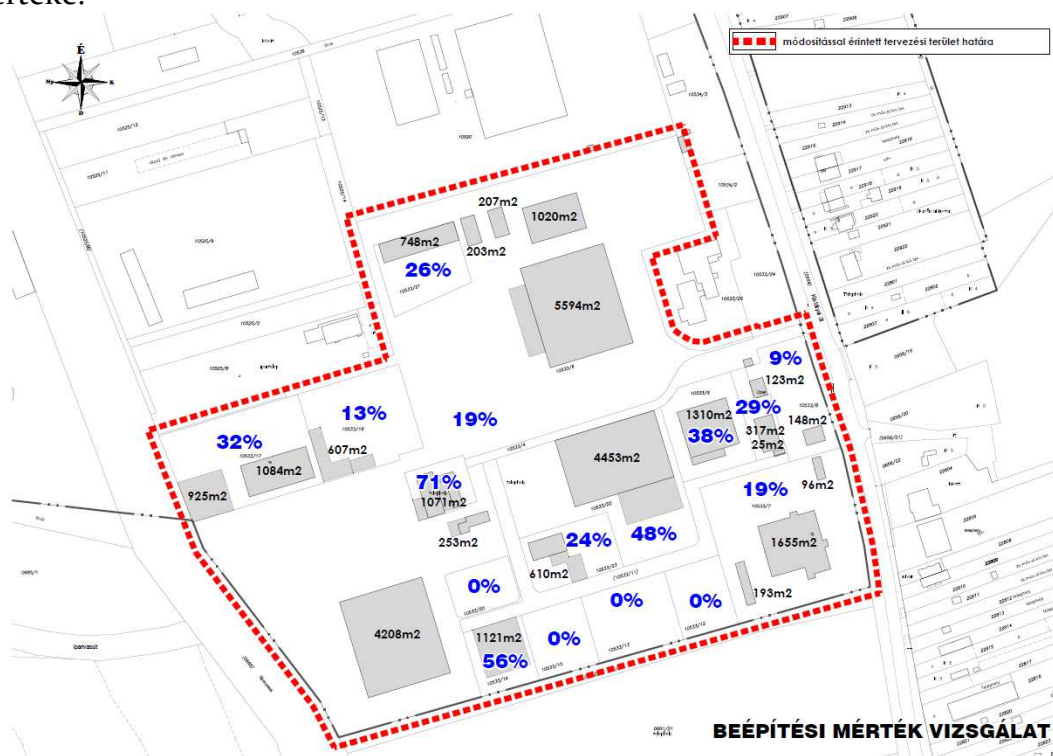


2001-ben megalakult a Déli Ipari Park, melynek magját a meglévő két nagy csarnoképület (1. és 2. jelű) és környezetében kialakult néhány kisebb épület képezte. A módosítással érintett terület használata, beépítettsége négy időtávban látható a fenti topográfiai és a három légifelvételen. Eger déli iparterülete 1960-as légifelvételen jól láthatóan tisztán mezőgazdasági terület volt, s földút kötötte össze a Kistályai utat a 25-ös főúttal. A topográfiai térképen az 1980-as évek területhasználata és az akkorra megépült épületek láthatók. Jellemzően még mindig be nem épített terület volt, nagyobb részén a mezőgazdasági területhasználat dominált. A Kőlyuk út és a Kistlyai út sarkán benzinkút létesült, s mellette üzemszerű komposztálás zajlott. A légifelvételen 1.-2.-es jellel ellátott vasbetonvázás nagyméretű gyártó- és raktár csarnok az 1980-as években épülhetett. 2020-ra sorra betelepültek a vállalkozások, sorra használatba kerültek a telephelyek.

Az 1.-2.-es jelű ipari csarnoktól délnyugatra a harmadik nagy tömegű épület, mintegy 5000 m² bruttó alapterülettel megközelítően 15 éve épült. Ennek tömegaránya az alapterülethez igazodik, épületmagassága meghaladja a 7,5 m-t. A csarnok még a használatban lévő iparvágányra szervezte működését, az Egri Dohánygyár helyén megtelepült Philip Morris Magyarország Kft. raktárbázisaként. Az épületek megjelenési ideje következtében a területen országosan vagy helyi védettségű épített érték nincsen.

A tervezési területen a jellemző épületmagasság a 3000 m²-nél kisebb telkeken 3,5-7,5 m, a nagyobb területű telkeken eléri a 12,0 méteres magasságot. Egyetlen egy épület magassága haladja meg ezt az értéket a terület közvetlen szomszédságában lévő telken álló négyszintes épület. A 10533/25 hrsz.ú telken, a több évtizede munkásszállónak épült, mai rendeltetése szerinti Szent Lőrinc kollégium – szálló magassága 14-15 m.

A telekszerkezet fokozatosan változik, a korábbi óriástelek kisebb-nagyobb telkekre osztódik. Az alaptérképen látható mai telekszerkezet, s annak számított beépítési mértéke.



A beépítettség teljesen változó 0%-tól 71%-ig szór. A rendelkezésre álló telek mérete és a rendeltetése függvénye a kihasználtság vagy a túlépítettség. A szállítmányozásnál, ahol nagyobb a szabadtéri manipulációs tér igény, ott kisebb a beépítettség, gyártó-szerelő rendeltetésnél viszont az építési övezetet meghaladó beépítési mérték is előfordul.

A telekterület és a beépítettség kialakult viszonya miatt a régebben kialakult telephelyeknél nem marad elegendő hely vagy a telken belüli minimális zöldfelület létrehozására, vagy a telken belüli parkolás biztosítására.

1.15. Közlekedés

A területet északról és keletről az országos mellékúthálózat elemei - azok városon belüli átkelési szakaszai - határolják. A 2500 jelű összekötőút (Kőlyuk út) és a 2501 jelű összekötő út (Kistályai út) teremti meg a kapcsolatot az országos közúthálózat elemeivel. Az M25 gyorsforgalmi út kiépülése révén a déli irányú gazdasági teherforgalomtól teljes mértékben mentesül Eger Belső védett területe (a lakó, a vegyes és a különleges területbe tartozó városi beépített területek). Az országos hálózati elemek jelen módosítás után sem változnak.

A közlekedési törvény 11. § (1) bekezdése szerint „Az utakat úgy kell fejleszteni, hogy a közutak (országos közutak, helyi közutak) és a közforgalom elől el nem zárt magánutak összefüggő rendszert alkossanak.” Ez volt az a szempont, amit érvényesített a hatályos szabályozási terv is. A 2500 jelű összekötőút és a 2501 jelű összekötő út közötti terület átjárhatóságára, valamint a kényszer közlekedési szakaszok kiiktatására került be a KÖU-4 jelű kiszolgáló út közterületi kiszabályozása. Megvalósítására, a kiszabályozott KÖU-4 jelű feltáró összekötő út telkesítésére, kiépítésére teljes hosszban még nem került sor. Így a Déli iparterület ipari-parkja nem járható át HAVÁRIA esetén sem, kiszolgálása zsákutcás jelleggel északról és keletről biztosított.

Északról a 2500 jelű összekötőútról a „Patak utcán” közelíthető meg az útra felfűződő telephely többek között a Bosch telephelye, teher és személygépjármű parkolói. A Kistályai úti központi kapun keresztül Ipari Park Kft. tulajdonú úton, illetve területen keresztül szolgálható ki az Elso Elbe csarnoka szabadtéri manipulációs tere és hivatásforgalmi parkolója. Az ipari-park déli részét is a Kistályai úti kapuhoz kapcsolódó magánút szolgálja ki. Megfordulásra, visszafordulásra csak telepen belül van lehetőség. A magánút kiszabályozott szélessége 12,0 m a csapadékvíz elvezetés, a legalább egyoldali járda, valamint a közvilágítás és a közterületi fásítás helyigénye miatt. A valós állapot a kerítések között 8,0-9,0 m szélesség 2x1 forgalmi sávval kamion és teherforgalomra méretezett sávszélességgel, esetleg egyoldali folyókával és egyoldali biztonsági sávval.

Az Eger-patak melletti kerékpárút a szabályozási terven szintén évtizedek óta szerepel, ugyanakkor a megvalósításának lehetősége az iparterületek északra lévő részein már elépültek az Eger-patakon átvezetett teherforgalmi hidakkal és az ipari-park déli részén a telekhatárokra épült épületekkel, épület-színekkel. A megvalósulás ellen és a szabályozási tervi fenntartás ellen hat a Kistályai úton és a Mátyás király úton már kiépített, illetve feljelölt É-D-i irányú kerékpárutak, kerékpárnyomvonalak.

Az iparterület déli részén a mai napig létezik a **használaton kívüli iparvágány**, s annak patakon átvezető híd-kapcsolata. Az iparvágány valós igényének hiánya miatt annak felszámolása, s a nyomvonalán vezetett új út iparterületi közlekedés hálózatba kapcsolása - akár magánúti jelleggel - javíthatná a területek feltárását. Az Eger-patakot

lekeresztező vasúti hídra tervezett gépjárművek számára igénybe vehető út az Eger-patak nyugati oldalán lévő - ma parlagon álló mezőgazdasági - területek hasznosítását tenné lehetővé, s befolyásolhatná az iparterületek jövőjét. Az iparvágány helyén említett belső úthálózati fejlesztés a még szabad használaton kívüli ipari-parki felületeket tenné hasznosíthatóvá, raktárkapacitás bővítésére adna lehetőséget a már betelepült üzemeket szolgálóan.

1.16. Közművesítés

HÉSZ-ben a déli gazdasági területre és az ipari-parki területre meghatározott közművesítési igény szint a teljes közműellátás.

A közműhálózat az ipari-park területén saját rendszerben kiépített a városi hálózathoz kapcsolódóan. A belső hálózati rendszer átépítésének igénye a tényleges épülettervezés során tud csak formálódni, kialakulni a tényleges kapacitási igények szerint.

A terület villamosárammal történő betáplálása a nyugati irányból és délről érkezik légvezetékben. Az energia közművek jelen nyomvonalvezetése, olykor ütközhet az építési helyek igénybevételével. Itt választható az épületformálásnál a nyomvonalat és védőtávolságot figyelembe vevő tömegformálás, valamint választható az érintett szakaszok áthelyezése, esetleges földkábeles kiváltása.

A csapadékvíz elvezetés csak részlegesen megoldott, jellemzően csak telephelyen belül, hálózati szintű összekapcsolás nélkül. Az intenzív esőzések esetén szükségessé váló csapadékvíz visszatartási megoldás (HÉSZ kötelezően rendelkezik erről) az ipari-park szintjén még nem valósult meg. Az elvárás a telken belüli visszatartása a keletkező csapadékvizeknek, az Eger-patak, mint befogadó terhelésének mérséklése céljából.

Oltóvíz hálózat helyett központi 100 m³-es tűzvíz tározó van a KÖu-4 jelű övezetre fűzve, mely az ipari-park biztonsága érdekében megőrzendő és korlátozás nélkül hozzáférése biztosítandó.

1.17. Környezetvédelem

A vizsgálati területen jelentkező andornaktályai vízbázis és a vízminőség védelmi területek védelme a teljes közműellátási igény szint révén biztosított.

Eger-patak és parti sávjának védelmét A SZT a 6 m-es karbantartó sáv kötelező megtartásával biztosítja és azzal, hogy a teljes közműellátást megköveteli, kiküszöböli a talaj, a talajvizek, a felszíni vizek szennyeződését.

Szennyvíztisztító telep védőtávolsága miatt csak olyan területfelhasználás és rendeltetés kerülhet a területre, ami nem ellentétes a védőtávolságon belüli hasznosíthatósággal.

A szennyvíztisztító védőtávolságának aktuális meghatározására a mai napig nem került sor. A szabályozási terv a 2006-2008. évi jogi állapot szerint határozta meg a tervezett 300 m-t és az 500 m-t.

Alátámasztó javaslat

(a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 3 melléklete alapján melynek megfelel a munkarészben szereplő decimális felsorolás)

1. A környezetalakítás terve

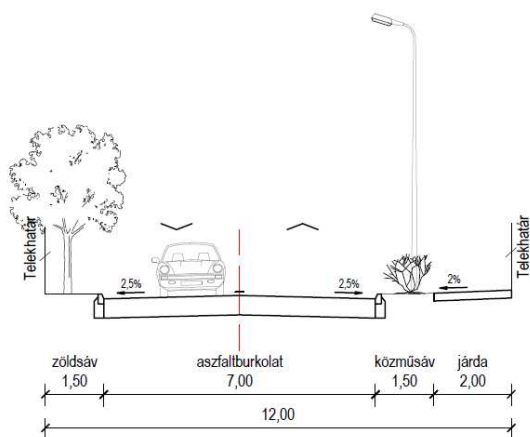
(településrendezési javaslatok az épített, a közlekedési és a közmű elemekre)

A gazdasági környezet alakításának elsődleges szempontja a gazdaságos működtetés és az üzemeltetési technológiához való legteljesebb igazodás, a gazdasági be és kiszállítás, valamint a feldolgozásra váró és elkészült termékek legkedvezőbb telken, csarnokon belüli elhelyezése. A teherforgalom és a hivatásforgalom, személyforgalom szükséges szétválasztása, valamint a vagyonvédelem lehetőségeihez igazodó biztosítása. A telephely alakítás szempontjai között a környezetalakításban az utolsó szokott lenni a zöldfelület nagysága és jellege. A fás szárú lombhullató növényzet csak elvétve jelenik meg a telephelyeken (egyrészt mert korlátozottá válik a telephelyek átláthatósága, másrészt mert többlet fenntartási munkával jár a telephely rendben tartása).

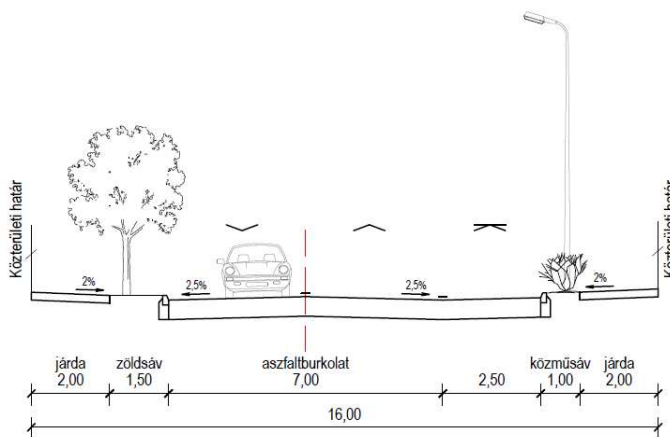
A tervezési terület környezetalakítását alapvetően a szabályozási terven feltüntetett közlekedési területek megfelelő módon való kiépítése képezi. A tehergépjárművek általi használatra kialakított utak mentén kevés esély van fasorok létesítésére. Ezért javasolt, ahol ezt a rendeltetés lehetővé teszi a szabályozási terven feltüntetett helyeken fák és cserjék telepítése.

A régi épületek szerkezetére és homlokzatképzésére a hagyományos építőanyagok használata a jellemző. Az elmúlt 10-20 évben és napjainkban épült épületek és csarnokok korszerű építőanyagok használatával létesültek, acél vagy vasbeton vázszerkezettel, szerelt szendvicspaneles homlokzattal, szükség esetén daruzható belmagassággal. Az épületlezárásra a lapostető alkalmazása ugyan úgy jellemző, mint az alacsony 10-30° közötti hajlásszögű tetőkialakítás. A gyártó szerelő tevékenységet végző telephelyek kialakítása napjaink igény szintjén valósult meg, korszerű ipari építészeti eszközökkel, rendezett munkakörnyezetet teremtve. Ezek minőségét szem előtt tartva javasolt a további beépülő épületek építészeti megformálása és területhasználati kialakítása.

A-A MKSZ

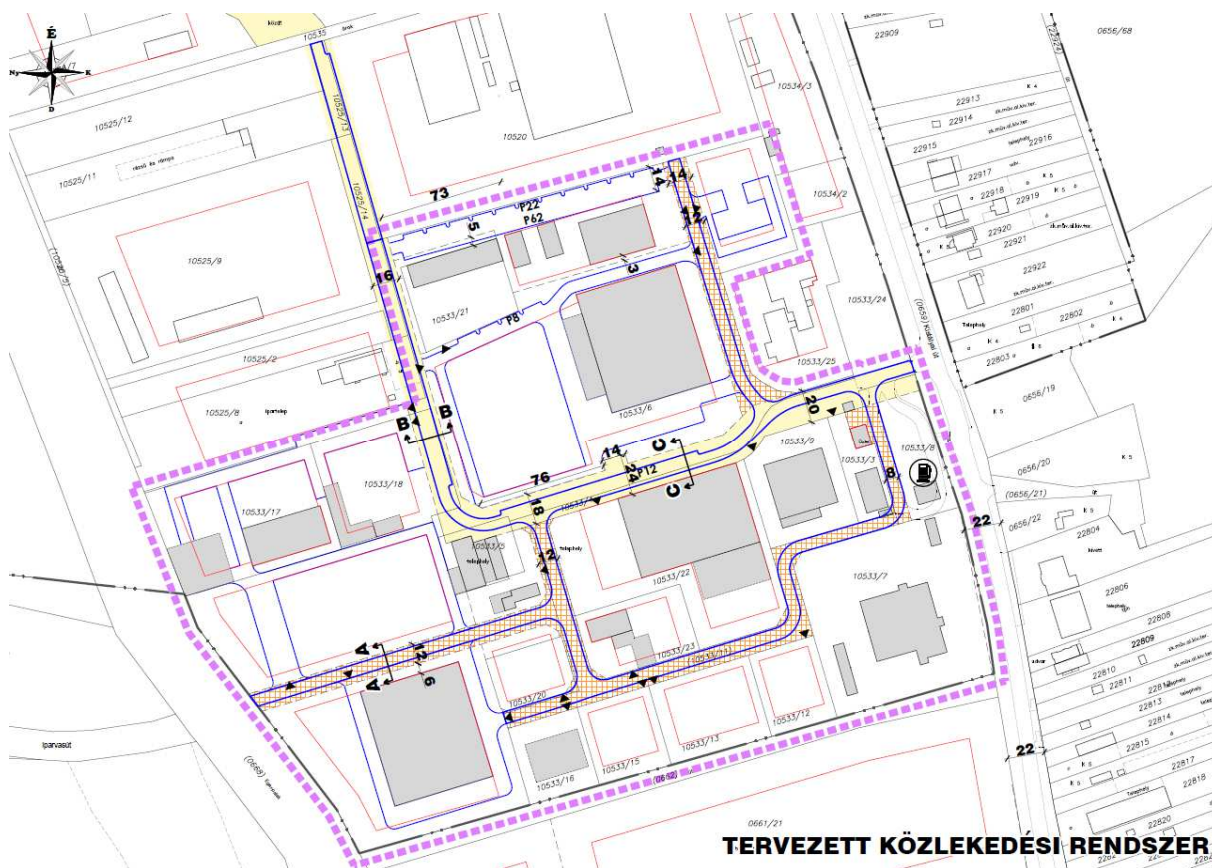
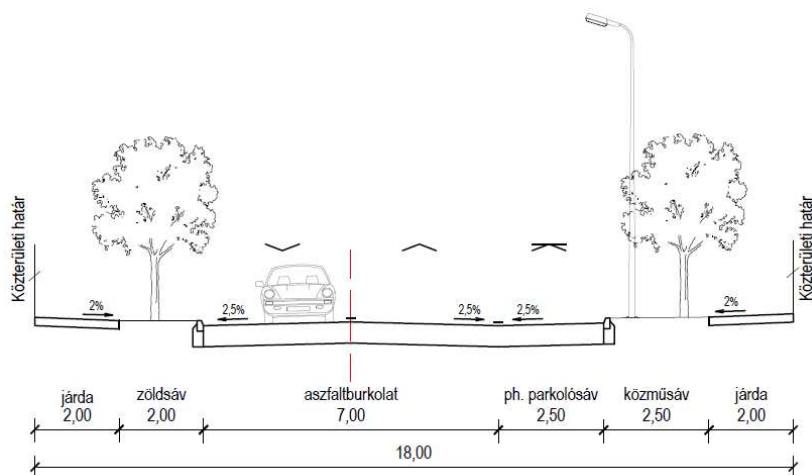


B-B MKSZ



A tervezett különböző szabályozási szélességű utak javasolt kialakításának mintakeresztelvényei

C-C MKSZ



A közlekedési rendszer a javaslatban bizonyos kismértékben változik. Új elemként a volt iparvágány helyén magánút alakítható ki, mely az Eger-patakon átvezető hídhoz érkezik. Az új magánútszakasz a tervben már szereplő, s jellemzően kialakult magánúthoz csatlakozik. Megszűnik a korábbi közterületként szabályozott kerékpárút, mely az Eger-patakhöz vezetett, de a patak menti kerékpárút megvalósítására a továbbiakban nincsen szándék.

Az ipari gazdasági terület közműkiszolgálása az ipari-parki kiépített rendszeren keresztül megteremtett. Közművesítési alapkövetelmény a teljes közműellátás, amit a meglévő magán és közösségi közművek fejlesztési szándékokhoz igazításával meg lehet teremteni.

1.1.1.4. Védelmi korlátozó elemek

A tervezési területen a meglévő védelmek, úgymint a vízbázisvédelem, az Eger-patak 6,0 méter széles kezelősávja, a kiépült föld feletti és föld alatti közművezetékek (villamos légvezeték és gázvezeték) védősávjai nem változnak a fejlesztés során. Hasonló képen a szennyvíztisztító telep közelségéből fakadó korlátozó tényezők – hogy a tervezési területen nem lehet olyan tevékenységet végezni, mint gyógyszer vagy élelmiszer előállítás és csomagolás, nem lehet a területen lakórendeltetés - továbbra is fennmaradnak.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója

A módosítással érintett területen változás egy új építési övezet létesítésének a következtében a telekszerkezet kialakíthatóságában van, valamint azzal összefüggésben a belső közlekedési rendszer korrekációjában. A két jelentősebb méretű épület létesítésére alkalmas helyszín környezetében történik változás. A két helyszín alkalmas nagyobb építési hely biztosításával raktárbázist jelentő nagy-csarnoképületek létesítésére. Ezzel a még be nem épített, vagyis használaton kívüli területeket lehet bevonni az iparterületi működésbe.

Létre jön egy új magánúti szakasz, mely az Eger-patakon kiépült vasúti hídhöz vezet, tehát a volt iparvágány nyomvonalán. Ennek egyik oka, hogy erről az útról kiszolgálható legyen az új beépítésű nagy-csarnok, másik oka, hogy gépjármű-forgalmat lebonyolítani képes út vezessen az Eger-patak nyugati oldalán lévő területekhez. Ez a magánút 12,0 méteres szélességben kell, hogy kialakításra kerüljön, hogy a teherforgalmat lebonyolító szélességű útburkolat, a vízelvezetés, valamint egyoldali járda és zöldsáv kiépítésére is legyen lehetőség az úttelek területén belül. (Lásd: mintakeresztszelvényeket!)

Megszüntetésre kerül az Eger-patak mentén tervezett kerékpáros úthoz kivezető gyalogos-kerékpáros használatra tervezett közút. Az Eger-patak melletti kerékpárút a szabályozási terven évtizedek óta szerepel, ugyanakkor a megvalósításának lehetőségei feltételei már elépültek az Eger-patakon átvezetett teherforgalmi hidakkal és az ipari-park déli részén a telekhatárokra épült épületekkel, tároló nyitott-fedett színekkel.

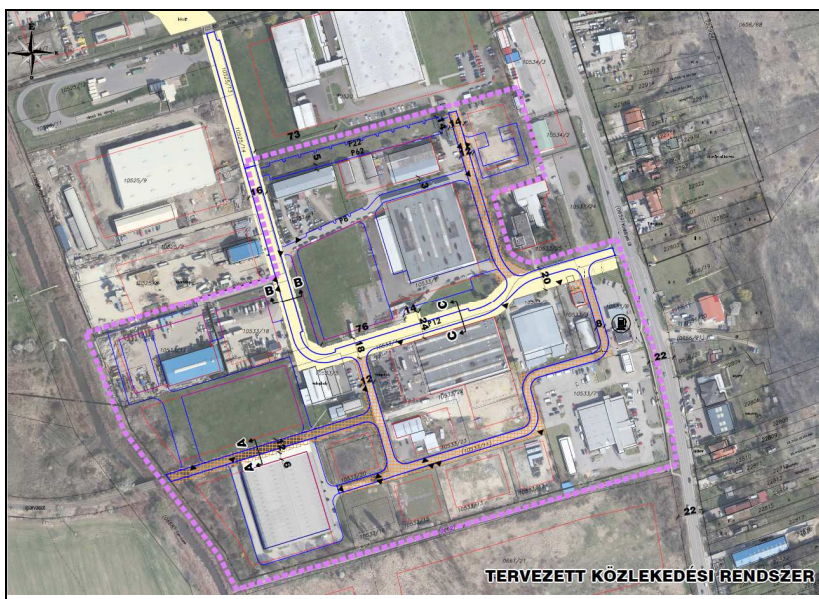
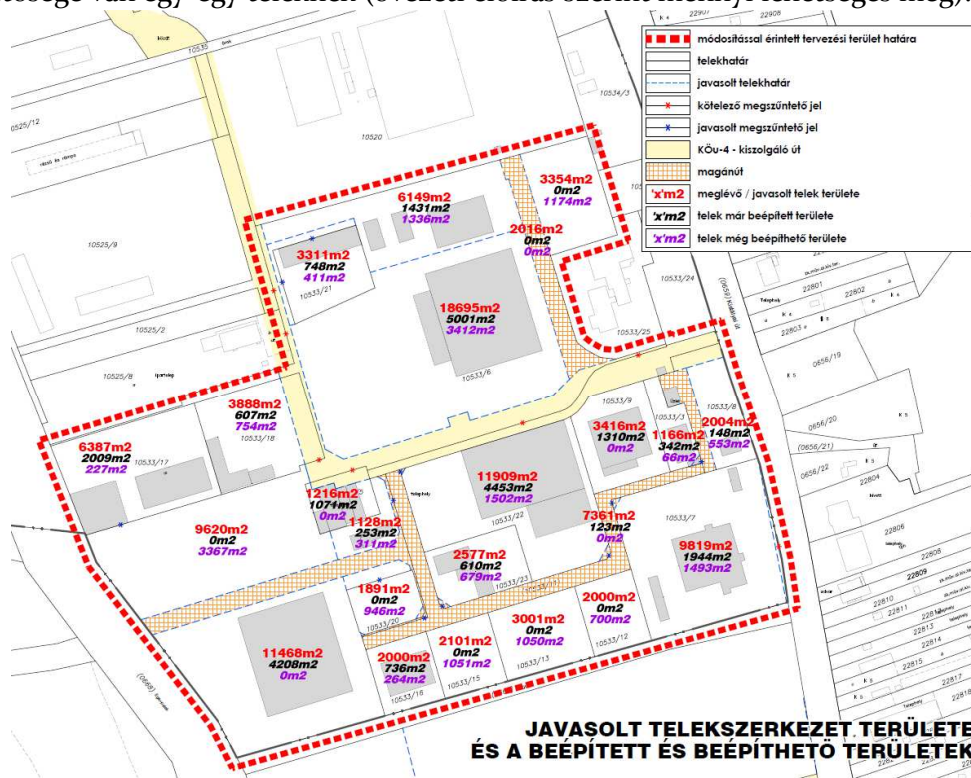
A patak felőli telekhatártól a hatályos terven 40 méteres távolságban lehetett építményt elhelyezni, ez most 15 méterre javasolt csökkenteni az építési hely növelésének érdekében. Az ilyen nagyságú építési hely növelését az teszi szükségessé, hogy a még be nem épült területrészekben a beépítés szabadabban alakulhasson.

A patak mentén korábban jelölt kialakítandó 20 méteres zöldsáv helyett a patak menti telekhatár közelében fasor telepítése javasolt, melynek megvalósítására nagyobb esély van. Szintén zöldfelületi elem helyhez kötésének a megszüntét jelenti, hogy az iparterületi gyűjtőút keleti oldalán a tervezési területen belül nem javasolt a 15 méteres zöldsávot kialakítása, szintén az építési hely növelésének lehetőségét biztosítva. Ez

által mind az épületek, mind pedig a zöldfelületek kialakításában nagyobb rugalmassággal rendelkeznek a telkek.

A javasolt telekszerkezet és a beépíthetőség alakulása:

A javasolt telekszerkezeti rajzon minden telken három területi paraméter található. A piros színű a kialakításra javasolt, vagy már a kialakult telek alapterületét mutatja. A fekete színű szereplő érték a már beépített telkek jelenlegi beépített bruttó alapterületét mutatja (térképen számított érték). A lila színnel jelölt alapterület azt mutatja, hogy még mennyi további beépíthetősége van egy-egy teleknek (övezeti előírás szerint mennyi lehetséges még).





7. Szabályozási koncepció

A szabályozás módosításának célja

A módosítás célja, hogy a betelepült és jól működő stratégiai jelentőségű vállalkozásokat helyben lehessen tartani. A szabályozás célja a már betelepült, a város szempontjából stratégiai jelentőséggel bíró gyártó szerelő cégek igényének kielégítése, vagyis a raktárkapacitás növelése a meglévő telephelyek közvetlen környezetében. A fejlesztés megvalósítását a területhasználat rugalmasságának növelése teszi lehetővé. Ehhez azonban az építészeti szabályozás módosítása szükséges. Új ipari célú építési övezet létrehozása szükséges, mivel újabb, eddig a szabályzatban nem szereplő beépítési mértékkel rendelkező övezet jön létre.

A gyártó-termelő cégek közeli raktárkapacitás növelése a kényeszerű szállítási távolságok szűkítését eredményezi. Ezt szolgálja a még szabadon hagyott, be nem épített, nagyobb összefüggő ipari-parki beépítetlen nagy felületek hasznosítása.

A vállalkozások az elmúlt évtizedekben a szabad fejlesztési lehetőségeket kihasználva települtek be az ipari-park északi részére nagyobb tömegű gyártó raktározó csarnokokkal. Van, ahol biztosított a nagytömegű épület mentési/körbejárható burkolt felülettel, de van, ahol a kiszolgáló utak rendszere és a nagyméretű épület előtti összefüggő teherbíró burkolt felület adja meg az üzemszervezési működési biztonságot.

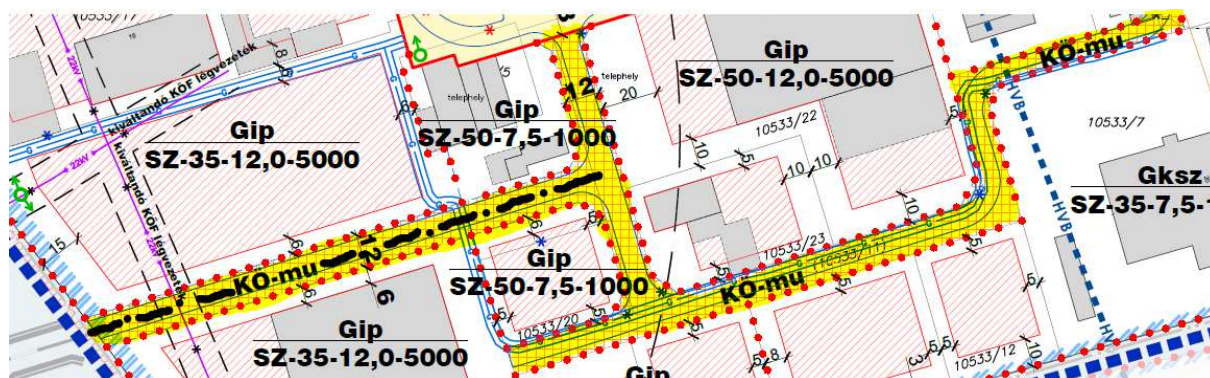
Az ipari-parkon belül a közlekedési folytonosságot meg kell teremteni a kiszabályozott közhasználatú és a részben megvalósított magán utak összekapcsolásával, a további fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. A megvalósítandó összekapcsolási igényt a narancssárga tengelyvonal jelöli. Ez a belső közlekedési fejlesztés a még beépítetlen területrészeket is bekapcsolja a kiszolgálási rendszerbe. HAVÁRIA esetén a teljes átjárhatóságot teremti meg a Kistályai út és a 2500 jelű összekötő út között.

A szabályozás eszközei, azok összefüggései

Az ipari-parkon belül az évtizedek óta meglévő átjárhatósági igényt a terület szabályozási koncepciója megtartja. Ezt az átjárhatóságot jelentő KÖu-4 jelű közlekedési övezetbe kapcsolódóan az Eger-patak irányába magánút hálózati fejlesztésre tesz javaslatot a tervmódosítás, valamint a telekalakításra, a telekosztásra is módosító javaslat készült.

A szabályozási terven önálló övezeti jelölést kapnak azon magánutak, melyek léte nélkül nem tudna működni a kialakult, illetve kialakításra javasolt telekszerkezetű iparterület. A közhasználat elől el nem zárható és meg nem szüntethető magánutak

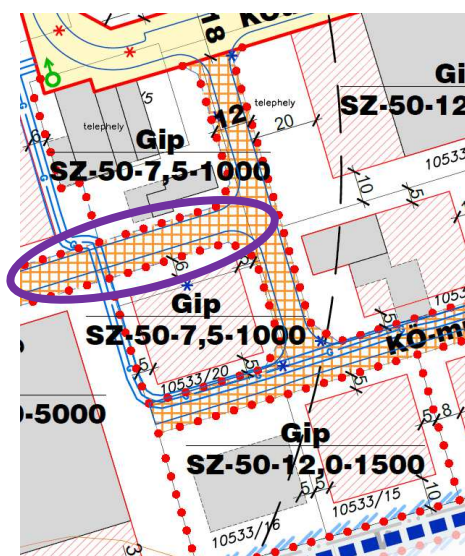
KÖ-mu övezeti jelölést kapnak. (Az önálló telekkel még nem rendelkező szakasza fekete pont-vonal jelölést kapott a térképi kivágaton.) A HÉSZ módosítás előírásokat ad az új közlekedési övezetre.



Az ipari-park jelentősen beépült, szabad beépíthető felületű telekrészek csak korlátozottan állnak rendelkezésre. A gazdasági szempontból jól működő helyi vállalkozások bővítési igényeit a beépítési mérték megtartása mellett a racionálisabb telekszerkezettel és a módosuló közlekedési rendszerrel lehet biztosítani.

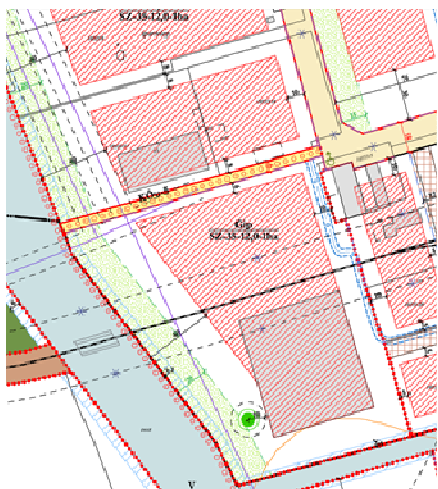
Az ipari-parkon belül a beépítési mérték a hatályos övezeti besorolás szerint 35% és 50% között mozog. Ebben változás nem történik, mégis létrejön három új építési övezet az iparterületek építési övezeteinek sorában. Az új ipari övezetek csak a kialakítható legkisebb telekméret tekintetében jelentenek változást (1000, 1500 és 5000 négyzetméteres kialakítható telekszerkezetet lehetővé téve). A telekméret csökkenését elsősorban az okozza, hogy a magánutak önálló övezetbe kerülésével szétválnak a kisebb telkek a nagy méretű telkektől, s ellentmondásos lenne rájuk olyan övezetet megtartani, melynek kialakítható telekmérete (5000m²) meg sem közelíti a kialakult (1000-1500 m²) telekméreteket.

A szabályozási terv a kialakítható legkisebb telekterületet 3000m²-10.000m² között határozta meg az egyéb ipari építési övezeten belül. Az ipari-parkon belüli köz és magánúthálózat, fejlesztéshez kapcsolódó alakítása szükségessé teszi az alsó érték csökkentését.

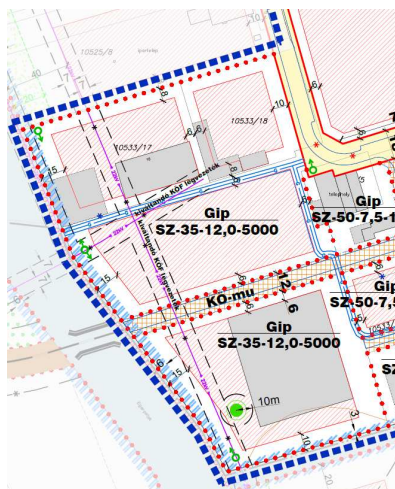


Az új iparterületi övezetek közül kettő annak érdekében szükséges, hogy a javasolt új magánút telkei kialakítható legyen, hiszen az olyan alapterületű telek kialakítását kívánja meg mely a hatályos övezeti paraméterek szerint nem lenne lehetséges. Hasonlóan a harmadik építési övezetben is a kialakítható telekméret változik, vagyis a korábbi egy hektár helyett lehetővé teszi az ötezer négyzetméteres telekméret kialakítását is, ezzel rugalmasabban alkalmazkodva a jelenlegi óriás-telek további felosztásához. Az új útszakaszoknál a kapcsolódó építési telkek létrehozása szükségessé teszi tehát az 1000-1500 m²-es kialakítható legkisebb telekterület lehetőségét.

Ezzel két új építési övezet jön létre, a **Gip/SZ-50-7,5-1000** és a **Gip/SZ-50-12,0-1500** jelet kapva. Ez két övezet valójában kettő-kettő telket érint a tervezési területen.



Hatályos tervi övezeti beosztása



Javasolt SZT-módosítás övezeti beosztása

A harmadik új építési övezet jele

Gip/SZ-35-12,00-5000, mely az Eger-patak menti telkek esetében adja meg a lehetőséget a javaslatban szereplő – a **KÖ-mu** jelű magánút és környezete – kialakítására.

8. Beépítési terv

A jelenlegi ipari-parki használat mindössze 3 helyen kínál fel építési lehetőséget a már meglévő csarnokok közelében. Az alább látható légifelvételen kék négyszögletes felületi kitöltéssel van jelölve és 1.-2.-3. sorszámokkal ellátva (a többi kék felület a meglévő épületek tetőanyagának a színezéséből fakad).

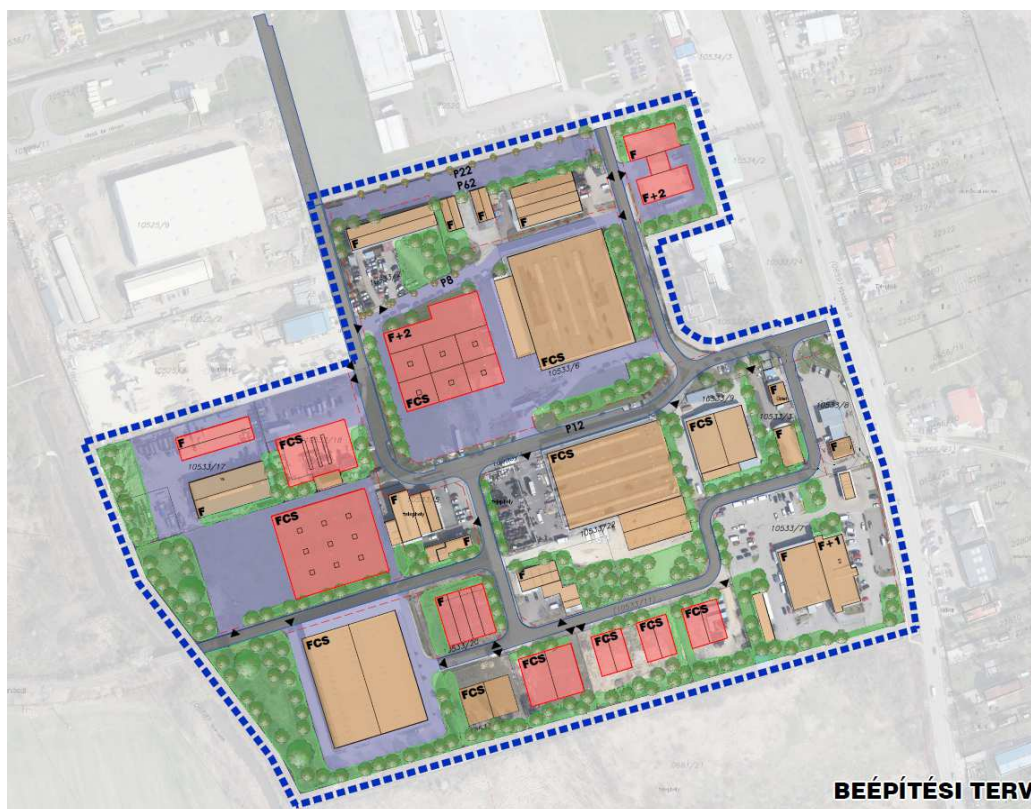


Az új közlekedéshálózati nyomvonalak találkozásánál egy-egy nagyobb alapterületű csarnok építésére van szabad terület (légfelvéptelen 1-es és 2-es jelölést kaptak) a 20 évvel korábban megépült (A és B jelölésű) nagy méretű csarnokok szomszédságában. Mindkét esetben biztosítható a meglévő és az elhelyezhető új épületek között a telepítési és tűztávolság, épületmagasságból következő igénye. Az ipari-parkot átjárhatóvá tevő út mentén ez a légtérarány 18 m-24 m, az Eger-patakon átvezető tervezett új magánúti szakasz mentén ez az épületek közötti légtérarány szintén 24 m.

További nagyléptékű fejlesztésre, szabad felületi kapacitás nem teremthető meg, az ipari-parkon belül. A 3.-as jelű épületelhelyezéssel járó fejlesztési lehetőség a tervezési terület déli határán futó csapadékvíz levezető árok melletti 2db önálló kisebb telken van. Itt a környezeti adottságok miatt az esetleges telekösszevonás esetén is csak kisebb alapterületű és kisebb magasságú csarnok építhető.

Tudva levő, hogy a raktározási rendeltetéshez lényegesen kisebb parkolási igény társul, mint a gyártó szerelő rendeltetéshez, főleg, ha a tárolás a már működő közelben lévő telephelyekhez, tevékenységekhez kapcsolódik, s a raktárok az alapanyag és a készáru tárolási lehetőséget bővítik. A rendeltetésből adódóan a nagy új csarnokokhoz jelen esetben kisebb belső úthálózati és parkolási igény társulna. Ha még is szükségesé válik a hivatásforgalmi parkolók kapacitásának bővítése, azok az ipari-parkon belül létrehozhatóak akár a beépítetlen ipari-parki telken is.

A fejlesztésekhez szükséges teljes közműellátási igény biztosítható az ipari-park külső – belső kiépített hálózati rendszeréhez kapcsolódóan. Amennyiben az új csarnokok új telken belüli elhelyezhetősége szükségessé teszi a meglévő energia-hálózatok áthelyezendő, kiváltandók. (villamos szabadvezeték, gázvezeték)

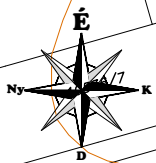


A beépítési terven létesíthető új épületek piros színnel vannak jelölve

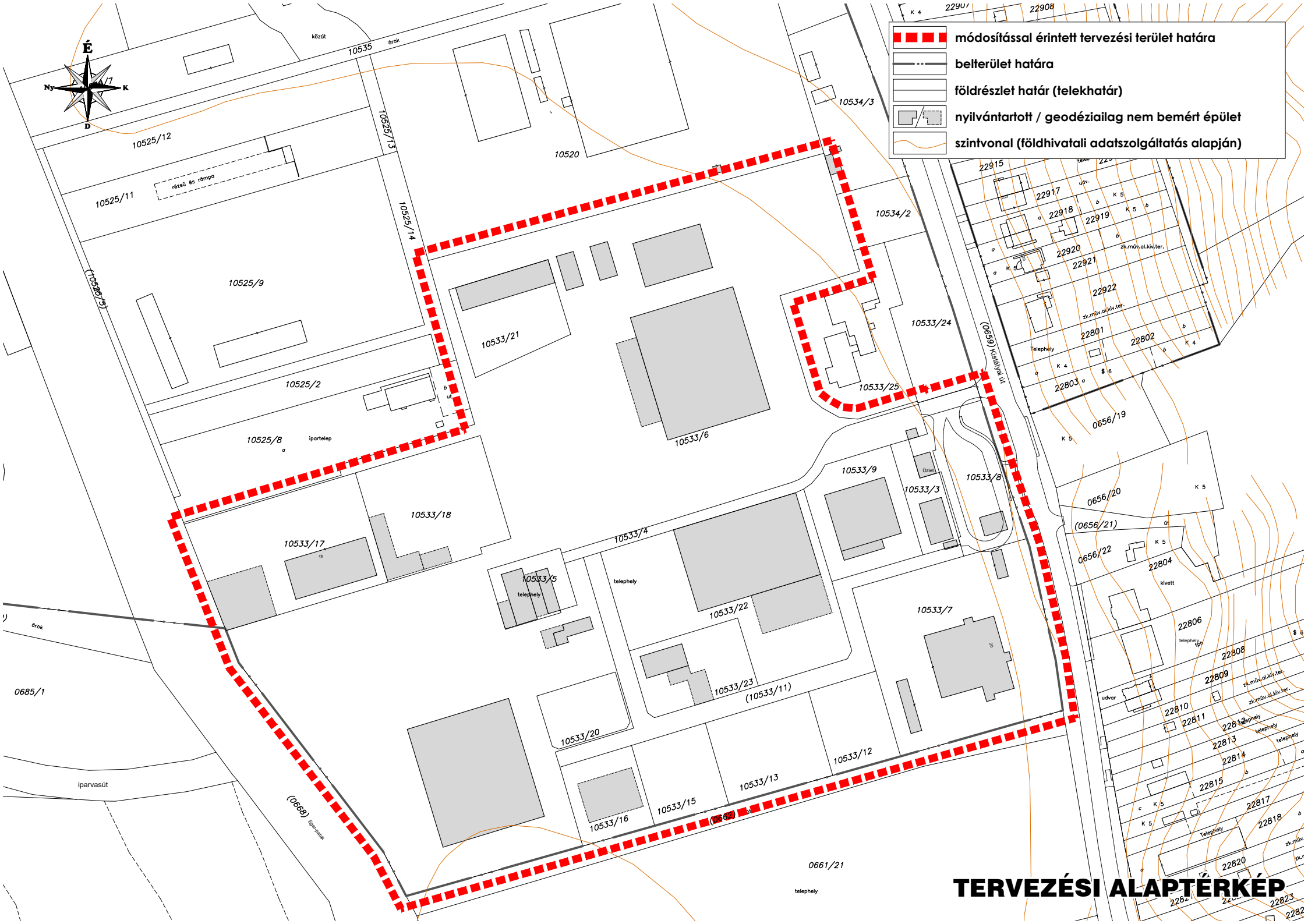
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – *külön kötetben*

HÉSZ módosítás rendlettervezet

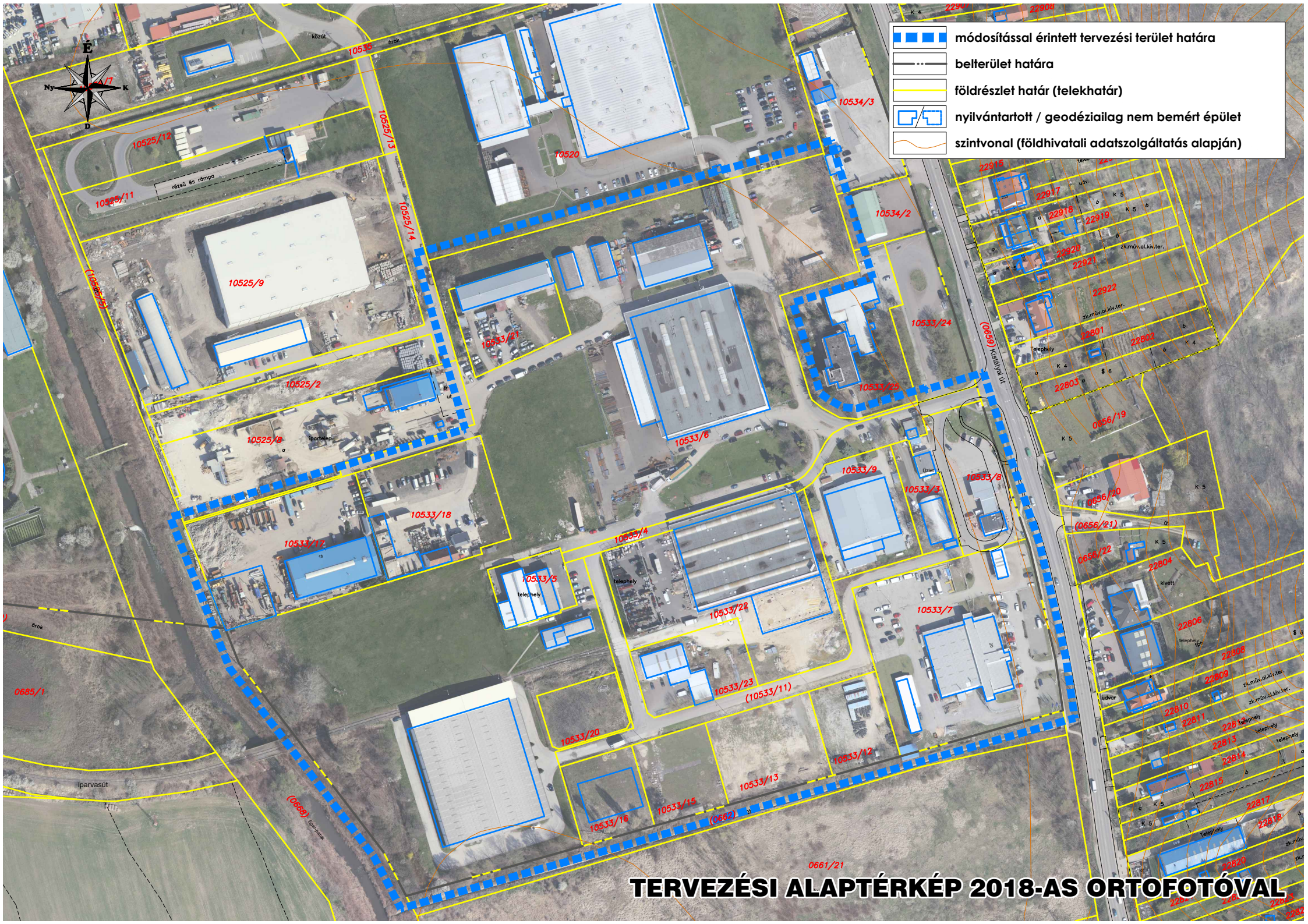
SZT módosítás M1.6-m10 M = 1: 2000








- módosítással érintett tervezési terület határa
- belterület határa
- földrészlet határ (telekhatár)
- nyilvántartott / geodéziailag nem bemért épület
- szintvonal (földhivatali adatszolgáltatás alapján)

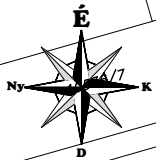


TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP



-  módosítással érintett tervezési terület határa
-  belterület határa
-  földrészlet határ (telekhatár)
-  nyilvántartott / geodéziailag nem bemért épület
-  szintvonal (földhivatali adatszolgáltatás alapján)

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP 2018-AS ORTOFOTÓVAL



Hrsz: **10533/6** (5.9644m²)
kivett telephely
**Egri Ipari Park Ingatlanfejlesztő
és Beruházásszervező Kft.**

Hrsz: **10533/4** (2276m²)
kivett saját használatú út
**Egri Ipari Park Ingatlanfejlesztő
és Beruházásszervező Kft.**

- módosítással érintett tervezési terület határa
- gazdasági társasági tulajdon
- magán tulajdon

Hrsz: **10533/21** (2839m²)
kivett gazdasági épület, udvar
Társasház tulajdon

Hrsz: **10533/18** (4725m²)
kivett telephely
**Wici Intertransport
Szállító és Szolgáltató Kft.**

Hrsz: **10533/17** (6387m²)
kivett telephely
Dynamic Út Szállítási Kft.

Hrsz: **10533/9** (3416m²)
kivett bolt
**Magán- és gazdasági
társasági tulajdon**

Hrsz: **10533/3** (1188m²)
kivett üzlet és garázs
Mező-Gazda 2005 Kft.

Hrsz: **10533/8** (3190m²)
kivett telephely és
üzemanyagtöltő állomás
**Magán- és gazdasági
társasági tulajdon**

Hrsz: **10533/23** (2600m²)
kivett telephely
Magántulajdon

Hrsz: **10533/7** (10001m²)
kivett autójavító műhely
és autómosó
"Shick-R" Kft.

Hrsz: **10533/11** (3927m²)
kivett saját használatú út

Hrsz: **10533/12** (2000m²)
kivett ipartelep

Hrsz: **10533/13** (3001m²)
kivett ipartelep

Hrsz: **10533/15** (2101m²)
kivett beépítetlen terület

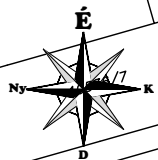
Hrsz: **10533/16** (2000m²)
kivett beépítetlen terület

Hrsz: **10533/20** (1500m²)
kivett beépítetlen terület
Magántulajdon

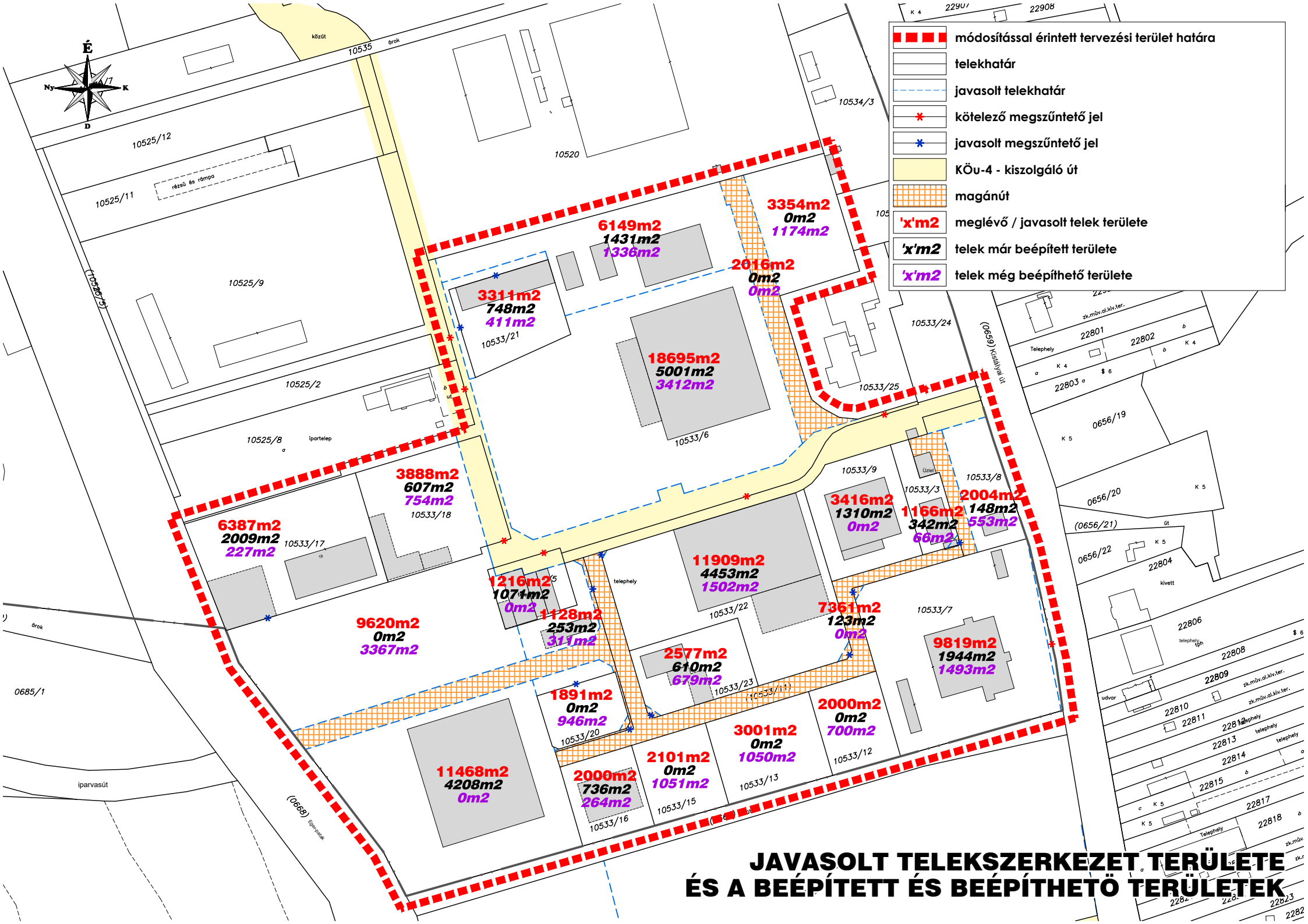
Hrsz: **10533/22** (9377m²)
kivett telephely

Hrsz: **10533/5** (1505m²)
kivett telephely
**Rinox Ingatlanhasznosító
Kereskedelmi és
Szolgáltató Bt.**

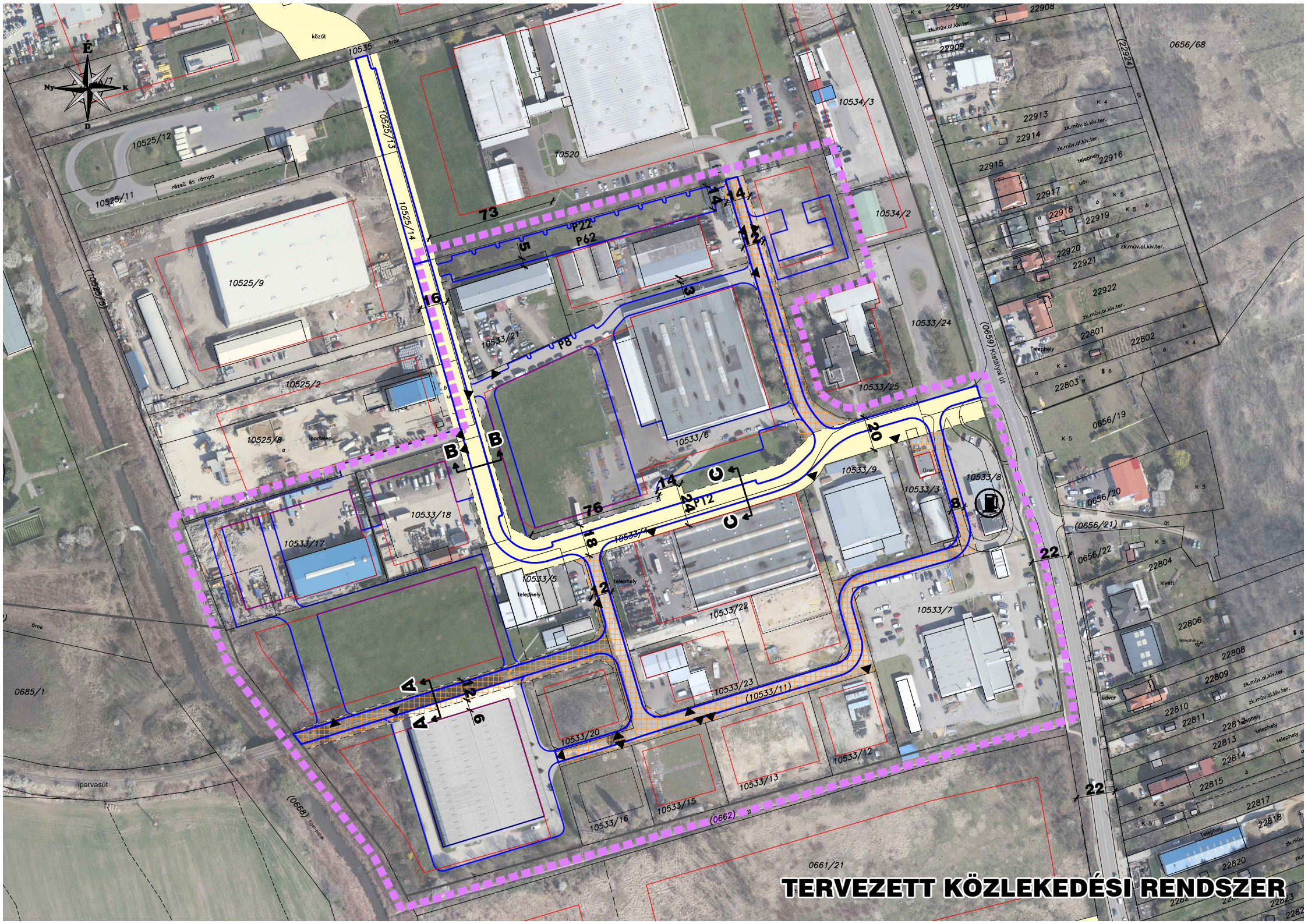
TULAJDONI VIZSGÁLAT



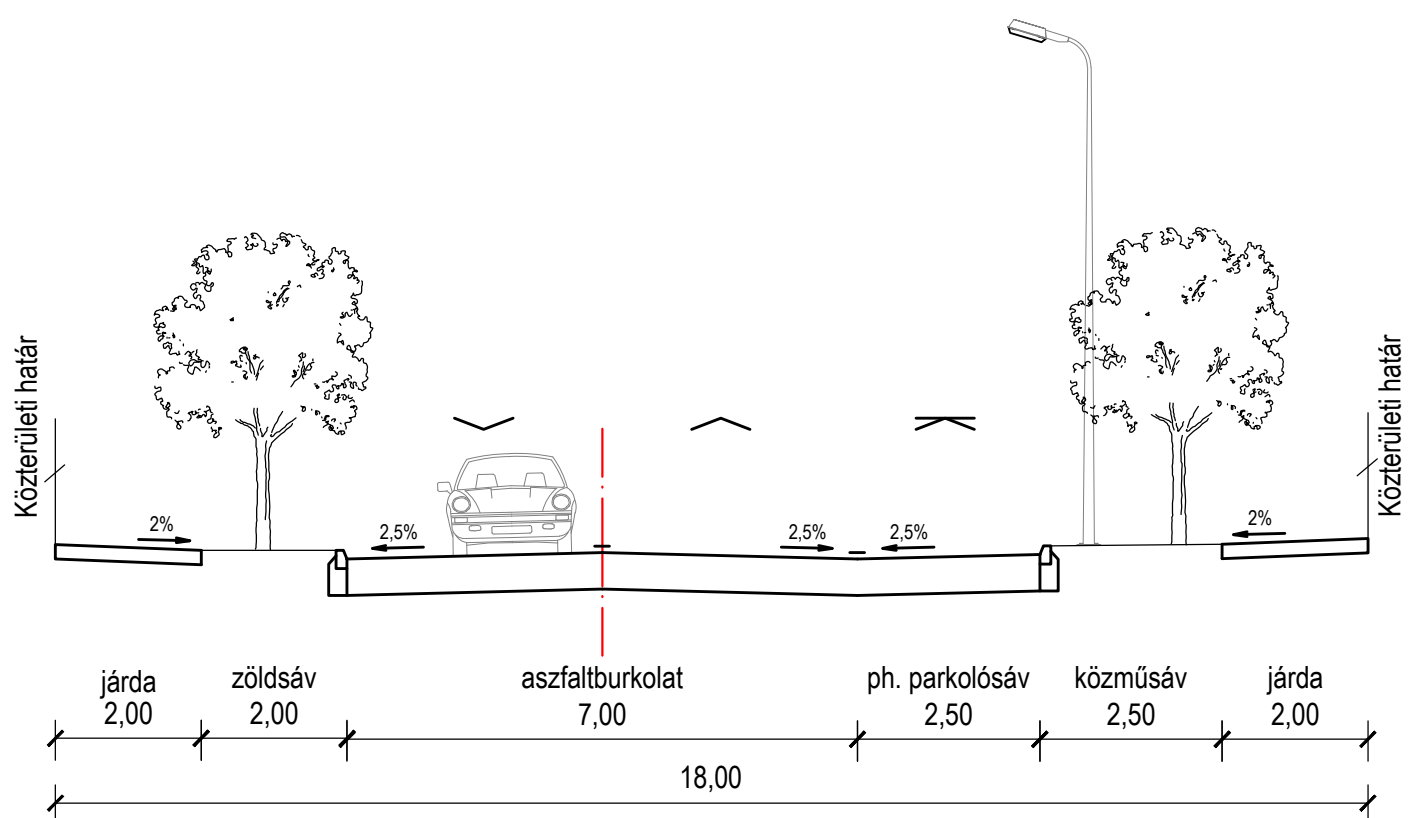
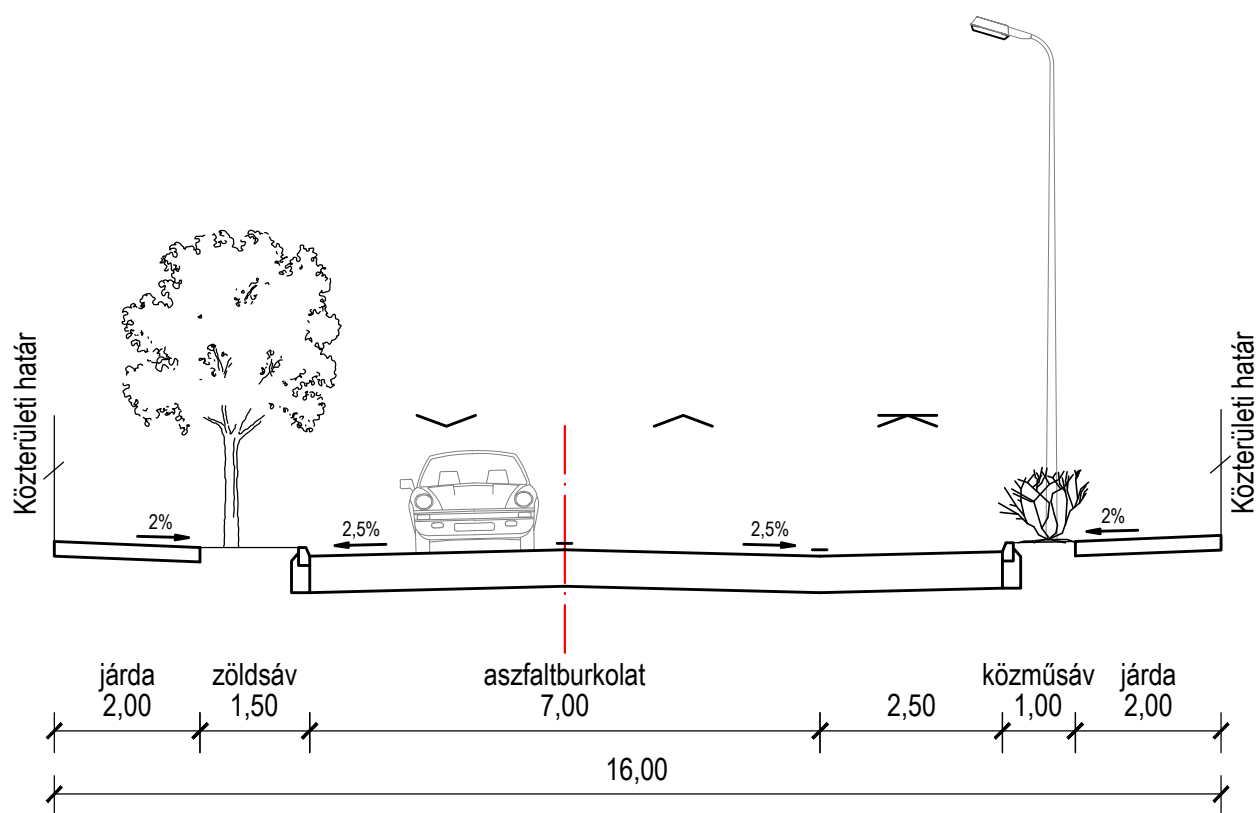
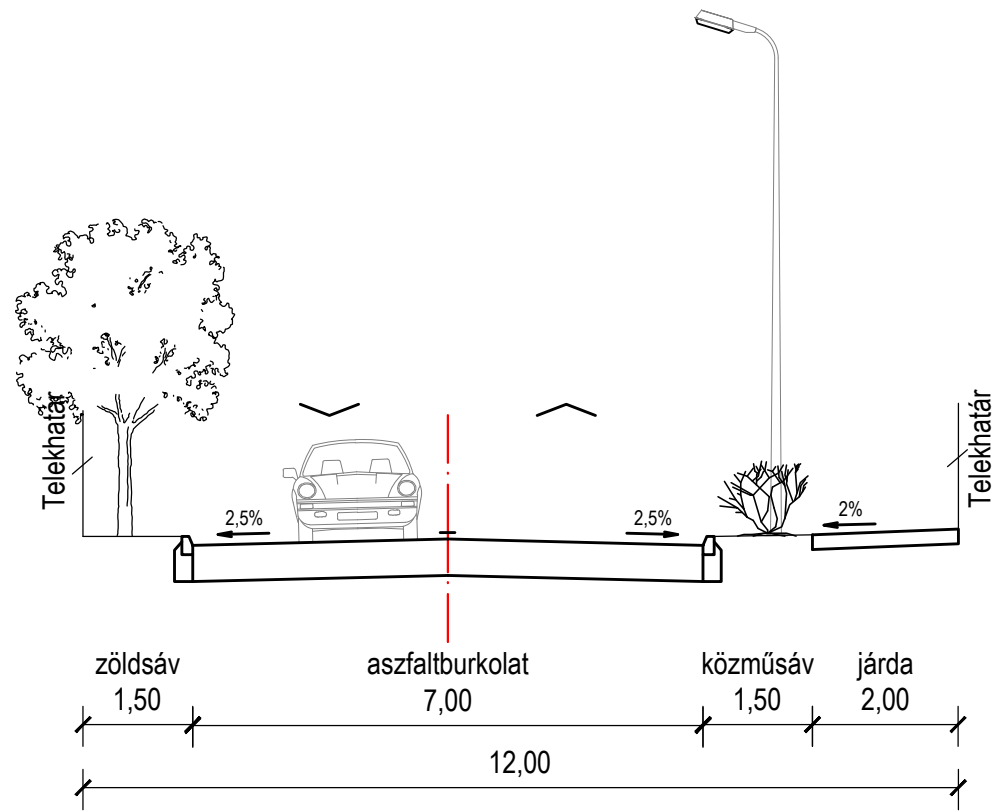
- módosítással érintett tervezési terület határa
- telekhatár
- javasolt telekhatár
- kötelező megszüntető jel
- javasolt megszüntető jel
- KÖu-4 - kiszolgáló út
- magánút
- 'x'm²** meglévő / javasolt telek területe
- 'x'm²** telek már beépített területe
- 'x'm²** telek még beépíthető területe

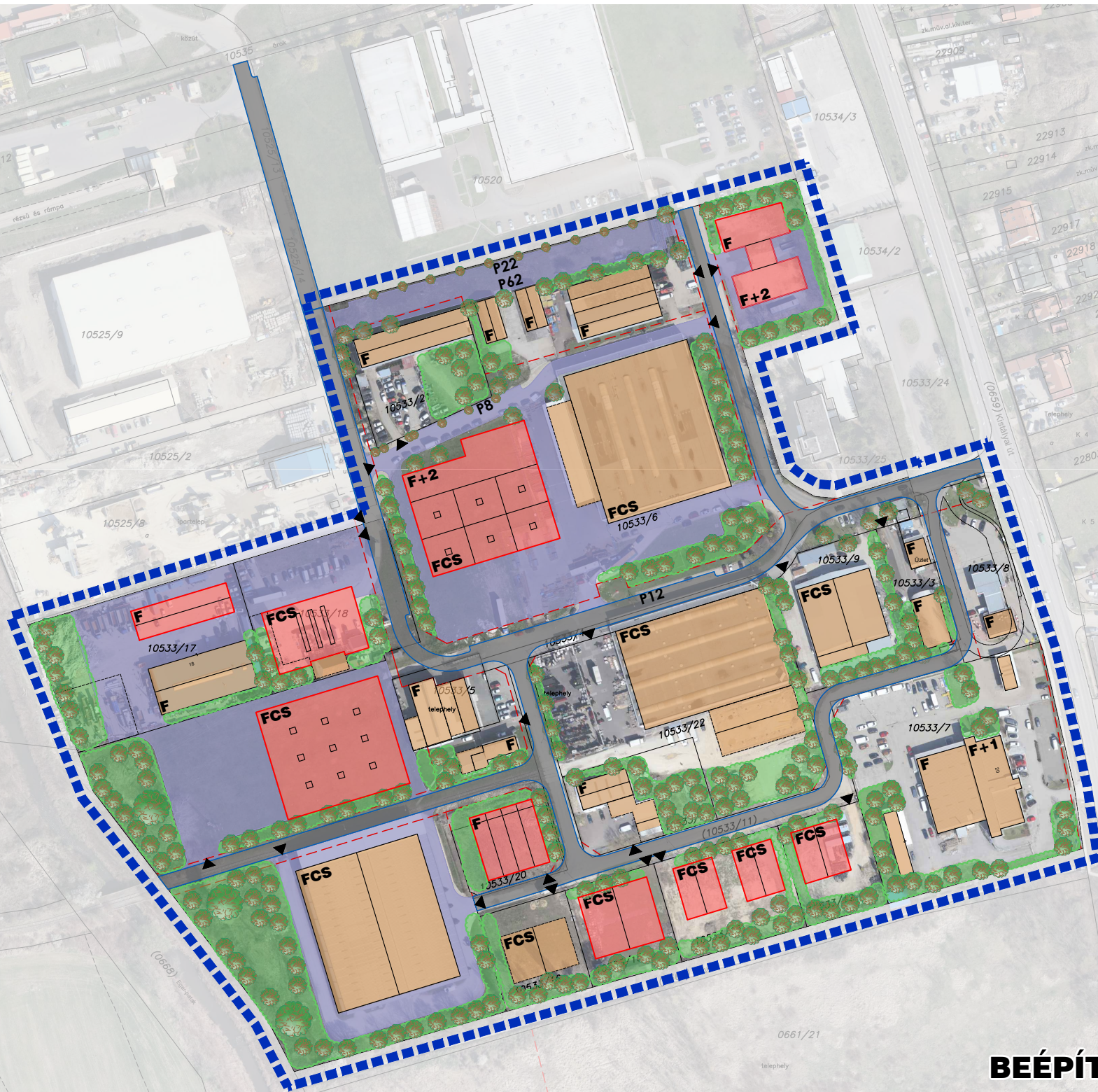


JAVASOLT TELEKSZERKEZET TERÜLETE ÉS A BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK



TERVEZETT KÖZLEKÉSI RENDSZER





BEÉPÍTÉSI TERV