

### NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE

céljából az építési hely pontosítására és a beépítési mérték növelésére a raktározási célú fejleszthetőség alátámasztásaként

Településrendezési szerződés előkészítéseként

Eger, Faiskola utca  
Hrsz:10502/3

#### Megrendelő:

**MARSHALL Ablakgyár Kft.**  
3300 Eger, Vincellériskola utca 3.  
**Osztafin Zsolt**  
ügyvezető

#### Tervező:

**Janik László**  
okl. építészmérnök  
É 10-0189

**Jacsó Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 10-0213

## 2. TARTALOMJEGYZÉK

az Eger, Faiskola utca, 10502/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett  
NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE  
telepítési tanulmány tervéhez

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Adatlap
5. Műszaki leírás
6. Fotók
7. Látványtervek
8. Tervek

G-00	Geodéziai felmérési helyszínrajz	M = 1 : 1000
SZ-00	Szabályozási tervi kivonat – szabályozási koncepció	M = 1: 1000
E-00	Tervezett beépítési helyszínrajz	M = 1: 1000
E-01	Tervezett homlokzatok	M = 1: 500

### Mellékletek:

1. sz. Infrastrukturális adottságok

E g e r, 2023. február 01.

### 3. ADATLAP

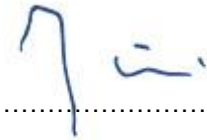
az Eger, Faiskola utca, 10502/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett  
NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE  
telepítési tanulmány tervéhez

**Megrendelő:** **MARSHALL Ablakgyár Kft.**  
3300 Eger, Vincellériskola utca 3.  
**Osztafin Zsolt**  
ügyvezető

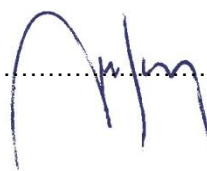
**Tervező:** **MOZAIK ÉPÍTÉSZ MŰHELY BT.**  
Cg. 10-06-026505  
3300 Eger, Mecsegy u. 6-10. A ép. tt./8.  
Tel./fax: 36/515-877  
E-mail: mozaik@mozaikepitesz.hu

**Építész:** **Janik László**  
É-10-0189  
Tel.: +36/30/499-1335  
E-mail: janiklaszlo@mozaikepitesz.hu

**Jacsó Tibor**  
É-10-0213  
Tel.: +36/20/933-1002  
E-mail: jacso Tibor@mozaikepitesz.hu



.....



.....

E g e r, 2023. február 01.

## 4. MŰSZAKI LEÍRÁS

az Eger, Faiskola utca, 10502/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett  
NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE  
telepítési tanulmány tervéhez

### 1. A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A MARSHALL Ablakgyár Kft. a tulajdonában lévő Eger, Faiskola utca, 10502/3 hrsz alatti beépítetlen ingatlanát a jövőben több ütemben, új nyílászárógyártó üzem funkcióval be kívánja építeni. A teljes beépítéssel egy új, komplex gyáregység létesül, melyben a nyílászáróhoz szükséges hőszigetelő üveg előállításától kezdve a kész nyílászáró szerkezetek készre gyártásáig és raktározásáig az összes munkafolyamatot saját maga végzi.

Jelen telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy tisztázza a beruházói program elhelyezhetőségét a helyi szabályozási terv kereteinek a figyelembevételével, illetve a teljes fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében alátámaszsa a szabályozási tervben szükségessé váló módosítások lehetőségét, úgy mint az építési hely korrekciót és a beépítési mérték 10%-os növelhetőségét.

### 2. Cégismertető és a fejlesztés leírása

A MARSHALL Ablakgyár Kft. 2007-ben Kál településen, 2017-ben Egerben kezdte meg működését, melynek 100%-os tulajdonosa Osztafin Zsolt. A vállalat 2007. évtől műanyag, illetve 2016. évtől alumínium nyílászárók gyártásával és kereskedelembé hozatalával foglalkozik. Mára a vállalat a térség biztos és stabil munkáltatójának számít.

A vállalat jelenleg 230 alkalmazottal rendelkezik, a munkavállalók száma az elmúlt évek során folyamatosan bővült, a folyamatos kapacitásnövekedés, bővítés miatt, amely a helyi és környékbeli települések lakosai számára számos újabb munkalehetőséget nyitott meg. A munkavállalók körülbelül 75%-a fizikai munkás, 25%-a pedig szellemi foglalkozású. Mára a vállalat a térség biztos és stabil munkáltatójának számít, és fontosnak tartja, hogy támogasson szociális szempontból, társadalmi megkülönböztetésből adódóan hátrányos helyzetű munkavállalókat, így egyaránt foglalkoztatnak csökkent munkaképességű és hátrányos helyzetű dolgozókat is. Jelenleg a cég 22 fő hátrányos helyzetű (55 év feletti, gyermekét egyedül nevelő, roma), valamint 2 fő csökkent munkaképességű munkavállalót foglalkoztat.

A Kft. legfontosabb alapértéke a folyamatos innováció és megújulás, ami már a kezdetektől fogva jellemzi a céget. A technológiai felkészültség az egyik legfontosabb versenytényező ebben az iparágban, a versenyben maradáshoz egyértelműen meghatározza a gyártási technológia, a gyártó kapacitása és a legyártott termékek minősége.

A Marshall Ablakgyár Kft. eddig rövid működése ellenére is jelentős piaci pozíciót ért el az országban, a régióban tevékenykedő számos nagy, konkurens gyártóvállalat jelenlétének ellenére is. A piaci részesedése a cégnek Magyarországon körülbelül 14-16%-ra becsülhető az összes legyártott mennyiség alapján, ami a sokszereplős piacon rendkívül jó eredménynek tudható be. Jelenleg Magyarországon rengeteg kisebb-nagyobb nyílászáró-gyártó vállalat tevékenykedik, azonban kevés azoknak a vállalatoknak a száma, amelyek kapacitásban, felszereltségben, technológiában és szakértelemben is egyaránt versenyképesek. A technológiai felkészültség az egyik legfontosabb versenytényező ebben az iparágban, a versenyben maradáshoz egyértelműen meghatározza a gyártási technológia és a gyártó kapacitása, a legyártott termékek minősége, valamint a gyártási és szállítási határidők.

Jelenleg legfontosabb, új stratégiai cél a saját hőszigetelt üveg előállítása, melyet a tárgyi új telephelyen állítana elő a vállalat, mely funkció több ütemű bővítésével komplex nyílászáró gyártó üzem alakulna. A jelen tervben lévő saját üvegyár létesítésétől az import kiváltását, gyártási határidők csökkenését, illetve az üveg gyártásba történő beszállítási határidejének pontosságát várja a vállalat. Jelenleg az üvegbeszállítók leterheltsége miatt sokszor komoly csúszások vannak a gyártásban.

A saját üvegkiszolgáláson túl, a szabad kapacitások függvényében nyitott a vállalat külsős cégek kiszolgálására is. A megfelelő gyártási technológia feltérképezése megtörtént, illetve az építendő gyárat irányító szakemberek kiválasztása is folyamatban van, akik már az építés és tervezés során is jelen lesznek.

A tervezett csarnokban egy teljesen automata gépsoron a legmodernebb technikával 2 illetve 3 rétegű hőszigetelt üveget gyártana a vállalat síküvegből, 50%-ban saját igényeinek kielégítésére (műanyag – és alumínium nyílászáró gyártó egységek), 50 %-ban pedig eladásra belföldön; természetesen az ehhez szükséges raktározási és szállítmányozási részleg kialakításával. A számítások szerint a kezdeti dolgozói létszám 50 fő lenne, mely a gyártás beindulását követő 2 éven belül 100 főre növekedne. Mindemellett a jelenleg káli műanyag nyílászárógyártó üzemet is szeretné a vállalat áttelepíteni a megvalósítani kívánt új telephelyre, mely még közel 100 munkahelyet jelent. A Vállalat távolabbi célja ezen telephelyen egy speciális, fa nyílászárót előállító gyártósor kialakítása is, mely Magyarországon egyedülálló technikát alkalmaz.

A beruházás mértéke közel 20 milliárd forint az előzetes kalkulációk alapján. A beruházás által a Marshall Ablakgyár Kft. gyorsabban lesz képes az elkövetkező további innovatív fejlesztéseket és beruházásokat végrehajtani, melyek által hozzájárul az egeri gazdasági élet növekedéséhez, valamint a helyi innovációhoz, amely Eger fejlődésében mindenképpen meghatározó szerepet játszik. A nagyobb eredmény nagyobb adóhatást eredményez, növekedik a vállalat Általános Forgalmi Adó, Helyi Iparüzési Adó, valamint Társasági Adó fizetési kötelezettsége is, amivel közvetlenül hozzájárul a térség fejlődéséhez is.

### 3. Az érintet terület, ingatlan rövid bemutatása, a telek és környezet vizsgálati bemutatása



Tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen terület, területe cca. 7 Ha, a Faiskola utca felé meglévő útkapcsolattal rendelkezik. A terület környezetében kizárólag gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató és ipari funkciók helyezkednek el. A keleti oldalon a vasúti pályatest, az északi oldalon az Külsősor utca újonnan megépült szakasza és azon túl a RUAG gyártelepe, nyugati oldalon a Faiskola utca és annak túloldalán kereskedelmi célú (vasáru és gépjármű kereskedés) ingatlanok, a déli oldalon a Gyetvai József utcáról nyíló ipari rendeltetésű telephelyek határolják.

A telek közvetlen környezetében a beépítések kialakultak, az építészeti karakter vegyes képet mutat, jellemzően a funkciók kivetülése határozza meg az épületek megjelenését, a Faiskola utca csomóponti részére az igényesebb anyaghasználatú, tömegformálású és környezetrendezésű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek telepítettek (autókereskedések, inkubátor ház), a belsőbb területekre az egyszerűbb, funkcionalista megjelenésű, ipari rendeltetésű csarnoképületek a jellemzőek.

A tömb gazdasági szolgáltatói telepei közvetlenül Faiskola utcáról, illetve az innen nyíló Gyetvai József útról, mint magánútról tárhatók fel. A Faiskola utca a „K2” útra fut ki, amely közvetlen kapcsolattal rendelkezik az M25 autópáttal. Minden gazdasági és hivatásforgalom a környezet terhelése és kényszerközlekedések nélkül tud lezajlani.

A tervezési helyszín „Déli iparterület” c. hatályos szabályozási tervvel rendelkezik, melynek vonatkozó előírásai (térképkivonatot lásd. SZ-00 jelű tervlapon):

Területfelhasználás:	<b>Gip</b> – egyéb ipari terület
Beépítési mód:	<b>SZ</b> – szabadon álló
Legnagyobb beépíthetőség:	<b>40 %</b>
Legnagyobb épületmagasság:	<b>12,00 m</b>
Legkisebb kialakítható telekterület:	<b>3000 m<sup>2</sup></b>
Legkisebb zöldfelület :	<b>25 %</b>
Elő és oldalkert legkisebb mértéke:	<b>10,00 m</b>
Hátsókert legkisebb mértéke:	<b>20,00 m</b>

A hatályos szabályozási terv nem kötelező elemként javaslatot tartalmaz a telekre benyúló magánút és erről feltárt telkek javasolt telekhatárának jelölésével több, egymástól függetlenül feltárható, kisebb telkek létrehozhatóságára.

Egyéb érintettségek:

- A telken É-D irányban egy 20 KV-os légvezeték húzódik, mely érinti a tervezett építési helyet, ennek kiváltása/áthelyezése szükséges.
- A telek É-i telkhatára mentén az ÉK.i zónában saját telken közműsáv húzódik (szennyvíz), a beépítés a területet nem érinti.
- A telek ÉNY-i sarka régészeti lelőhely húzódik, lelőhely azonosító: 44598, a területet épületelhelyezés nem érinti, út és közműépítés tervezett.
- A telken talajszennyezettségi érintettség lehet, vizsgálatoktól függően kármentesítés válhat szükségessé.

#### 4. A tervezett beépítés ismertetése

A beruházói szándék szerint a fejlesztés három ütemre tagolódik:

I. ütem: Az építési hely dél részére telepített hőszigetelt üvegyártó részleg tervezett a teljes telepi úthálózattal

II. ütem: Az építési hely további részén épületbővítésként nyílászáró gyártó egység tervezett

III. ütem: Az építési hely további részén épületbővítésként raktározási funkció tervezett

A fenti I. és II. ütem épületei a hatályos szabályozási terv szerint elhelyezhetőek, a III. ütem megvalósításához a szabályozási tervet módosítani szükséges, a beépíthetőség 40%-ról 50%-ra történő megemelésével. Jelen beépítési terv már a teljes beépítést mutatja, mely igazolja a növelt beépítési mértékkel történő beépíthetőséget, illetve beépítési mutatók is a teljes kiépülés utáni állapotra számítottak, melyek –a beépítettségen kívül- teljesítik a jelenleg is hatályos előírásokat.

A beépítés a szabályozási tervnek megfelelően szabadonálló beépítéssel tervezett, jelentősen nagyobb elő-,oldal és hátsókert mértékkel, mint amit a szabályozási terv meghatároz. Előkert: 60,0 m, Oldalkert: 18,0-23,0 m, hátsókert: 40,0-50,0 m. Az épülettömeg egyszerű, dobozszerű, kismértékben tagolt (technológiai sorok igényelte mértékben), lapostetős épület.

A teljes beruházás mind a technológia, a fenntarthatóság és a környezeti kondicionálás terén az ipari fejlesztések közt egyedülálló megoldásokat együttesen sorakoztatja fel (önfenntartó energiaellátás, intenzív zöldfelületek, zöldhomlokzatok, passzív szoláris épületszerkezetek, csapadékvíz és szűrkeszennyvíz hasznosítás)

A közútkapcsolat a Faiskola utca felől, a jelenlegi bejáró közelében, új útcsatlakozásként – tehergépjármű közlekedésre alkalmas módon - kerül kialakításra. A gyárterület kerítéssel körbevett, a Faiskola utcai kerítés a telekhatártól 40,0 m távolságra visszahúzott, ezen külső területen kerültek kialakításra a személy gk. parkolók többsége illetve az ellenőrzött zónán kívüli ideiglenes megállási helyek a tehergépjárművek számára. A tervezett parkolószám az OTÉK által előírt számot mintegy 50 férőhellyel meghaladva, a valós igényhez igazítottan tervezett.

A be és kiléptetés a kerítésvonalba telepített portán át történik, a gyárterületen belül csak a teher parkolás és a vezetői parkolók tervezettek. A telepi körbejárható közlekedést a gyárépület körül körbefutó út biztosítja.

A létrehozott nagyméretű elő-, oldal és hátsóterek lehetőséget adnak a zöldterületek intenzívebb kialakítására és a szükséges feltöltésekkel kialakuló részükhelyezésére, ezen mezőkben a szomszédos ingatlanok és a belső utak közti zöldsávban háromszintű fásítás tervezett, a bejárati főparkoló az OTÉK szerinti (1 fa/6 gk) tagolással került kiosztásra, mely előírtakon túl a parkolók mentén további árnyékkadó és térfalképző fásítás is előirányzott.

#### **Területi adatok:**

Telekterület:	67.908,00 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítés I. ÜTEM:	10.920,00 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítettség I. ÜTEM UTÁN:	<b>16,08 %</b>
Tervezett beépítés II. ÜTEM:	13.553,00 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítettség II. ÜTEM UTÁN:	<b>36,04 %</b>
Tervezett beépítés III. ÜTEM:	9.100,00 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítés ÖSSZESEN:	33.573,00 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítettség ÖSSZESEN:	<b>49,44 %</b>
Megeng. max. beépítettség (HATÁLYOS):	40,00 %
Megeng. max. beépítettség (JAVASOLT):	50,00 %
Tervezett burkolt terület:	15.135,00 m <sup>2</sup>
Tervezett zöldterület:	19.200,00 m <sup>2</sup>
Tervezett zöldterület aránya:	28,27 %
Min. előírt zöldterület aránya:	25,00 %

#### **Szintadatok:**

Földszinti padlóvonal:	±0,00 m = 154,00 mBf
Csatlakozó út szint:	-0,02 m
Tervezett ép. magasság:	11,00 m
Max. megeng. ép. magasság:	12,00 m

#### **Parkolóegyenleg (OTÉK szerint):**

Irodák (1 gk./ 20 m <sup>2</sup> ): 600 m <sup>2</sup> →	30 db
Üzem (1 gk./ 200 m <sup>2</sup> ): 20.000 m <sup>2</sup> →	100 db
Raktár (1 gk./ 1500 m <sup>2</sup> ): 13.000 m <sup>2</sup> →	9 db
Biztosítandó parkolószám:	139 db
Tervezett parkolószám:	185 db

Rajzi ábrázolást lásd E-00 terlvápon

## **5. A módosítás során elérendő célok és összefoglalásuk, szabályozási koncepció**

A beruházó a jelenleg hatályos szabályozási tervben meghatározott területfelhasználással kívánja a területét beépíteni, azzal, hogy a teleket nem kívánja felosztani több kisebb ingatlanra és az ezeket feltáró magánútra. A tervezett beépítést a jelenlegi telekhatárainak változatlanul hagyása mellett kívánja megvalósítani egy rendeltetési egységként, mely telekhatárok egyeznek a szabályozási tervben rögzített meglévő közterületi telekhatárral/szabályozási vonallal, így telekhatár-korrekció sem szükséges.

A jelenleg hatályos szabályozásban javasolt többletkezes beépítéshez és feltáráshoz igazított építési hely kijelölése -mint a szabályozási terv kötelező eleme- azonban nem teszi lehetővé az egy telekként kezelt beépítés mellett az ésszerű épületelhelyezést, mivel a telek közepén benyúló javasolt feltáró magánút kirekeszti ezen területet az építési helyből.

A teljes beruházás megvalósíthatósága érdekében 10%-os beépíthetőségi növekmény szükséges, így megvalósítható a III. ütem raktározási funkciója A kívánt mértéktöbblettel növelt beépítettséggel is teljesíthetők a telek egyéb –jelenleg is hatályos- beépítési mutatói (építési hely, zöldterület, parkolószám).

**Az elérendő fejlesztési célhoz szükséges:**

- 1. az építési hely korrekciója, úgy, hogy a javasolt telekosztások és a jelenleg berajzolt magánút kikerüljenek a szabályozás elemei közül és az építési hely kiegészüljön a magánút területigényével, így létrehozva a telken belül egységes tömböt, építési helyet.**
  - 2. a legnagyobb beépíthetőség korrekciója 40%-ról 50%-ra történő módosítással.**
- módosult övezeti jel: Gip/SZ-50-12,0-3000**

Rajzi ábrázolást lásd SZ-00 tervlapon

## **6. Infrastrukturális igények (részletes leírást lásd. 1. sz. mellékletben)**

Jelentős úthálózati és közműhálózati fejlesztés nem szükséges. A Faiskola utca kialakult közterületi szélessége és besorolása megmarad, kielégíti a fejlesztés közlekedési igényét. A fejlesztés közműigénye a Faiskola és a Külsősor utca felől biztosítható, jelentős mértékű megújuló energianyerességgel kalkulál a beruházó a lapostetőre telepített naperómű révén. A napelemek tetőn való elhelyezése két nagy blokkban, az építési ütemeket követve, azokkal összhangban kerül telepítésre, megjelenésüket tekintve -diszkrét módon- az első ütem magasított attikája mögötti területen, a további ütemeken a telekbelső felé eső épületrészekben terülnek el. A környezeti csapadékvíz-terhelés csökkentése és újrafelhasználás céljából csapadékvízgyűjtő és visszatartó műtárgyak kerülnek telepítésre. A szükségessé váló hálózatfejlesztések engedélyezés alatt vannak.

## **7. Várható környezeti hatás**

Az építési hely korrekció és a beépítési mérték növelés nyomán várható környezeti hatások nem változnak negatív eredménnyel a jelenleg érvényben lévő szabályozásokhoz képest, mivel az érvényben lévő szabályozási terv előírásai mellett is létrehozható a kívánt beruházás, azonban ez a beruházónak működési és logisztikai nehézséget okozna, ugyanakkor a városra gyakorolt hatások a kedvezőtlenebb irányba mozdulnának.

Az építési hely korrekciója vonatkozásában előnyösebb az egy tömbű használat, mely szabályozottabb működést és egységes városképi megjelenést biztosít, mint a többszereplős, egymástól eltérő funkciójú telephelyek működése, ami magában hordozza egy újabb területre kiterjedő konfliktustérkép lehetőségét.

A környezetet érő hatások inkább csökkennek, ha a terv szerinti besoroláshoz képest a beépítési intenzitás nő a „nagytelekes” beépítéssel együtt, mivel a kívánt többletterület raktározási céllal kerülne beépítésre, így a teherforgalom időben ütemezhetőbbé válik, nem generálódnának a külső tárolásból eredő problémák (nagy mértékű burkolt felületek, vizuális rendezetlenség, logisztikai hanghatások, felszíni csapadékvíz terhelések).

## **8. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei**

A tömbben és a tömb környezetében nincs országosan, vagy helyileg védet, védelemre javasolt épített örökségi vagy környezeti érték. A telek ÉNY-i sarkán régészeti lelőhely húzódik, lelőhely azonosító: 44598, a területet épületelhelyezés nem érinti, út és közműépítés tervezett (téves nyilvántartási adat, a valós régészeti terület északabbra húzódik, lásd a melléklet Régészeti HAtástaulmány). Előzetes régészeti dokumentáció készül az érintettség mértékének megállapítása, valamint a szükséges régészeti feladatellátás meghatározása céljából.



A több telkei nem szerepelnek a NATURA 2000 státuszú területek helyrajzi számos listáján, valamint nem szerepelnek az országos jelentőségű védett természetvédelmi oltalom alatt álló, és a helyi védelem alatt álló területek listáján sem.

Örökségvédelmi, környezeti és tájképvédelmi szempontból kedvezőtlen hatás nem keletkezik.

Eger, 2023. február 01.



**Jánik László**  
okl. építésmérnök  
É-10-0189



**Jacsó Tibor**  
építésmérnök  
É-10-0213

## 5. FOTÓK

az Eger, Faiskola utca, 10502/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett  
NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE  
telepítési tanulmány tervéhez







## 6. LÁTVÁNYTERVEK

az Eger, Faiskola utca, 10502/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett  
NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE  
telepítési tanulmány tervéhez















