

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Helyrajzi szám:	Eger, belterület 10505/8
Az ingatlan címe:	Eger, belterület 10505/8
Megnevezés:	beépítetlen terület
Terület:	5 142 m <sup>2</sup>
Értékelt terület:	5 142 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Eger, Megyei Jogú Város Önkormányzata Eger, Dobó tér 2. 1/1 részben
Terhelések:	-
Jogosult:	-

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, HELYSZÍNI ADATAI

Értékelt ingatlan Eger város déli iparterületén helyezkedik el. Az ingatlan fejlesztési területek, a déli iparterületen belül értékes fekvésűek, a nagy forgalmú K<sub>2</sub> jelű út és a szintén nagyforgalmú, a várost az M<sub>3</sub>-as autópályával összekötő, 25. számú gyorsforgalmi út körforgalmi kereszteződése mellett helyezkedik el. Az ingatlan közelében működő telephelyek, üzemek vannak.

Szöveges bemutatás:

Beépítetlen terület, szabálytalan alakú, kerítetlen, közművesítetlen terület, melynek kiépített útkapcsolata nincs.

Az ingatlan lapályos fekvésű, a K<sub>2</sub> jelű út szintjéhez képest mintegy 2-2,5 méterrel alacsonyabban van, magas talajvízállású, egyenlőtlen, zombékos felszínű terület. Az ingatlanon közművezetékek haladnak keresztül, melyek a beépítési vonalon belül is húzódnak, így beruházás esetén közműáthelyezés is szükségessé válhat. Az ingatlan felgazosodott, használaton kívüli, azon felépítmény nincs. Az ingatlan-nyilvántartásban vezetékjog összesen 646 m<sup>2</sup> területre bejegyzett, ami a terület 12,6 %-át érinti.

A terület jelenleg beépítetlen fejlesztésre váró terület.

Eger közigazgatási területe, és a tervezési terület is, a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület. A tervezési területtől északra elhelyezkedő gazdasági területen évtizedekkel korábban végzett tevékenységek következtében talajvíz-szennyeződés alakult ki. **Beruházás előtt kármentesítendő a terület.**

**A tervezési területen több meglévő földalatti, felszíni és levegőben vezetett közmű található.** Az alább felsorolt korlátozó adottságok, hatások nem akadályozzák meg épület, vagy benzinkút elhelyezésének lehetőségét. **Egyes közművek kiváltása szükséges lehet a beruházás érdekében.**

A terület megfelelő hasznosítását bizonyos mértékig korlátozó adottság a terület korábbi mélyvonalán áthaladó vízfolyás okozza.

A területen kívülről érkező hatásként érinti a területet az Eger Déli vízmű Andornaktályán üzemelő vízmű kútjának „B” hidrogeológiai védőidoma, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A vizsgált területtől keletre üzemel a városi szennyvíztisztító telep, amelynek hatásterülete érinti a területet.

A területen áthalad a villamosenergia szolgáltató 35 és 22 kV-os hálózati rendszeréhez tartozó oszlopokon haladó nyomvonal.

A területen halad át egy gázvezeték, valamint a közútról érkező csapadékvíz-csatorna is.

Nincs kiépített víz és szennyvíz az ingatlanon.

**A területnek nincs kiépített útkapcsolata.** Korábbi egyeztetéseknek megfelelően egy befelé és egy kifelé irányuló útkapcsolatot kell kialakítani (mint a Füzesabonyi körfogalmi MOL kútnál). A Faiskola út közúti szintű meghosszabbítása is javasolt, azonban **ez szabályozási tervi módosítást igényel, mivel a természetbeni állapot nem egyezik meg a jogszabályi állapottal.**

**A terület csapadékvíz és vízelvezetés szempontjából érzékeny terület.** A tervezett és szükséges parkolók burkolt felületein keletkező csapadékvizeket késleltetve, vagyis vízvisszatartással lehet a befogadóba vezetni. A csapadékvizek befogadását képező meglévő vízfolyás mederkorrekcióját a legalább a fejlesztés ütemének megfelelően el kell végezni. A nem megfelelő csapadékvíz-vezetés komoly problémát okoz jelenleg is, így ez fontos szempont.

**A vízbázis „B” jelű hidrogeológia védőövezetén belül új üzemanyag-töltő állomás létesítése környezeti hatásvizsgálat, illetve az ennek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.**