

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
A KISTÁLYAI U. 5. SZÁM ALATTI 0612/23 ÉS 0612/25 HELYRAJZI SZÁMÚ  
INGATLANOKON TERVEZETT ÜZEMBŐVÍTÉS VONATKOZÁSÁBAN

Készítette:

URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2026. január

## TERVEZŐK NÉVSORA



**Vezető településtervező:**

**URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.

[www.urbanovus.hu](http://www.urbanovus.hu)

Tel.: +36 30 354 8428

[urbanovus@urbanovus.hu](mailto:urbanovus@urbanovus.hu)

**Vojnits Csaba Ferenc**

**TT 01-6112**

*ügyvezető, okl. településmérnök*

**Településtervezés:**

**Komjáti Emőke Csilla e.v.**

*okl. településmérnök*



**Építészet:**

**RIT-TERV Kft.**

3525 Miskolc, Mátyás király u. 2-4.

[info@ritterarchitects.hu](mailto:info@ritterarchitects.hu)

Tel.: +36 70 426 6456

**Ritter Dániel DLA**

**É 05-0501**

*felelős tervező, okl. építészmérnök*

# TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
Tervezők Névsora .....	2
Tartalomjegyzék .....	3
1 BEVEZETŐ.....	5
.....	8
.....	8
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	9
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	10
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában 10	
3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény .....	10
3.1.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás .....	15
3.1.3 Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve .....	16
3.1.4 Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve .....	16
3.2 Épített környezet .....	19
3.3 Épített örökség védelme .....	19
3.4 Közlekedési vizsgálat .....	20
3.5 Közművek vizsgálata .....	21
3.6 Zöldfelület, táji és természeti adottságok.....	22
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	22
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	27
5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása.....	27
5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása.....	27
6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	29
6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások.....	29
6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai.....	29
6.3 Heves Megye Területrendezési Terve .....	29
6.4 OTÉK megfelelés.....	30
6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás .....	31
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE .....	32
7.1 Közlekedésfejlesztési igények .....	32
7.2 Közműfejlesztési igények .....	32
7.3 Humáninfrastrukturális igények.....	33
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	33
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE .....	33
10 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [Méptv. 92. § (3)]34	

# **B E V E Z E T Ő**



## 1 BEVEZETŐ

A Rádi Sütőipari Kft. (3300 Eger, Kistályai út 5., cégjegyzékszám: 10-09-023678) telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte Eger Megyei Jogú Város hatályos szabályozási tervének eseti módosítása érdekében. A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Eger külterületén, a Kistályai út 5. szám alatt található, 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokat és annak szűk környezetét foglalja magában.

A 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokon működő üzem fejlesztési, bővítési lehetősége az elkerülő út jelenlegi nyomvonalának közterületi kiszabályozása miatt erős korlátok közé van szorulva. A két ingatlan egy egységes építési hellyel jelölt építési övezet része, de azon belül önállóan működik. A szabályozási terven kijelölt tömböt lefedő egységes telek kialakításának a tulajdonviszonyok miatt nincs realitása, az építési hely a domborzati viszonyokat és a telephelyen belül működő közlekedési rendet nem veszi figyelembe, az övezeti paraméterek a meglévő épületek magasságát és a telkek beépítettségét nem a valós állapotoknak megfelelően rögzítik. Az elkerülő út új nyomvonalának kijelölésével a terület hasznosításának átrendeződése várható.

A tervmódosítás célja, hogy egyelőre az elkerülő út hatályos terven szereplő nyomvonala mellett is a valós működésnek jobban megfelelő és a fejlesztési szándéknak utat nyitó módon változzon, mivel az elkerülő út nyomvonalának módosítása csak a településtervezési terv készítése keretében várható. A kérelem szerint ehhez a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 50%-ra való növelése, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re való növelése szükséges. A tervezési feladat részeként szükségessé válik a hatályos építési övezet többi paraméterének és a kijelölt építési helynek a felülvizsgálata is.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, a fentiekben említett törekvések építésjogi megalapozása, amelyhez a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (*továbbiakban: HÉSZ*) és annak mellékletét képező Délkeleti külterület Szabályozási Tervének (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepciót, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést és a településrendezési szerződés megalapozását.

A készítendő telepítési tanulmányterv csökkentett tartalmát Eger Megyei Jogú Város főépítésze határozta meg a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 19.§ (4) bekezdésének felhatalmazása és a Korm. rendelet 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek figyelembe vételével.

A tanulmánytervet az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. készítette.



3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733  
FOEPITESZ@PH.EGER.HU

Iktatószám: 22509-3/2025.

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Kistályai u. 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra  
vonatkozó telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Az Eger, Kistályai u. 5. szám alatti, 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Délkeleti külterület szabályozási tervének módosítása a Rádi Sütőipari Kft. (képviseli: Póczos Péter ügyvezető) által 2025. december 1-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Kistályai u. 5. szám alatti, 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló építési övezet telkei

Előzmények: A benyújtott kérelem és az előzetes személyes egyeztetések alapján megállapítható, hogy a 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokon működő üzem fejlesztési, bővítési lehetősége az elkerülő út jelenlegi nyomvonalának közterületi kiszabályozása miatt erős korlátok közé van szorulva. A két ingatlan egy egységes építési hellyel jelölt építési övezet része, de azon belül önállóan működik. A szabályozási terven kijelölt egységes telek kialakításának a tulajdonviszonyok miatt nincs realitása, az építési hely a domborzati viszonyokat és a telephelyen belül működő közlekedési rendet nem veszi figyelembe, az övezeti paraméterek a meglévő épületek magasságát és a telkek beépítettségét nem a valós állapotoknak megfelelően rögzítik. Az elkerülő út új nyomvonalának kijelölésével a terület hasznosításának ártrendeződése várható.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A szabályozási terv módosításának célja, hogy az elkerülő út hatályos terven szereplő nyomvonala mellett is a valós működésnek jobban megfelelő és a fejlesztési szándéknak utat nyitó módon változzon. A kérelem szerint ehhez a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 50%-ra való növelése, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m-ről 9,5 m-re való növelése szükséges. A tervezési feladat részeként szükségessé válik a hatályos építési övezet többi paraméterének és kijelölt építési helynek a felülvizsgálata is.

Az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a

kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell:

- a) a terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatását, működésének elemzését,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és - amennyiben releváns - a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire,
- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

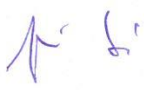

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát, a meglévő és a későbbiekben tervezett épületekkel, bővítésekkel
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- d) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet.
- e) a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

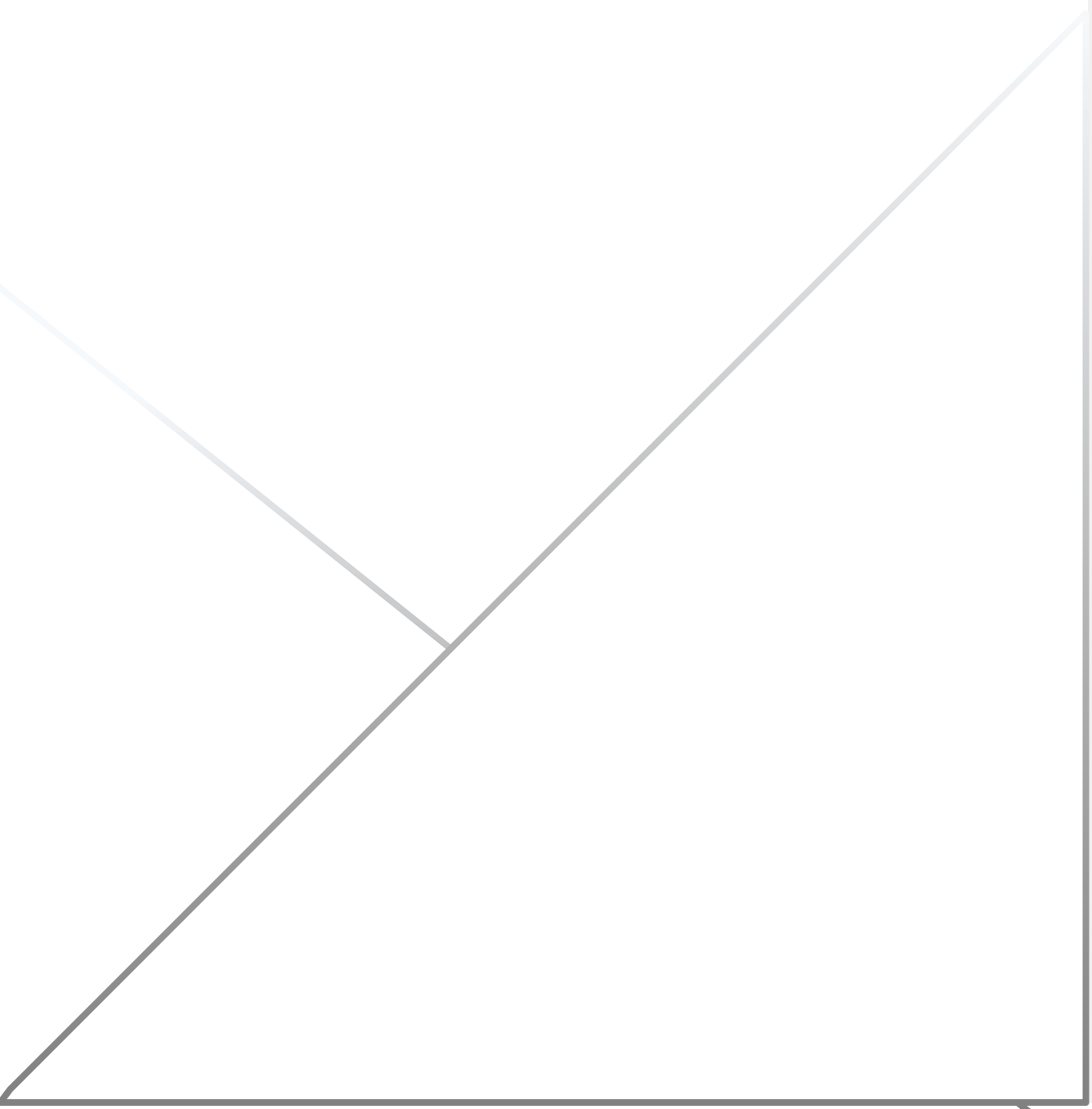
A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során az önkormányzati döntés elősegítése érdekében a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Eger, 2025. december 3.

  
  
**JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA**  
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

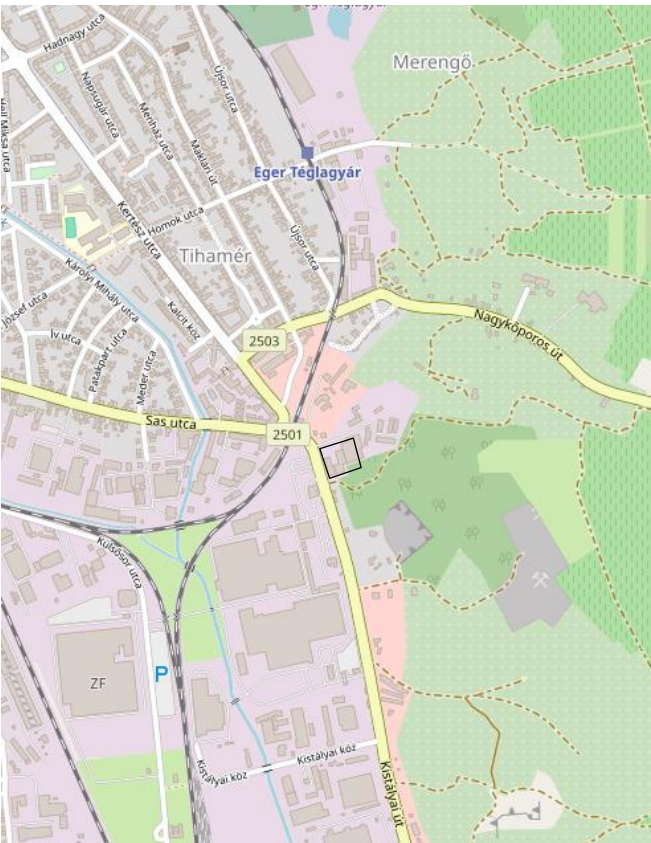
# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



## 2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA



A RÁDI Pékség Sütőipari Kft. 1998-ban alakult meg, Eger városában. A kezdetekben Eger város lakosságának minőségi kiszolgálására alapított cég a termékeik sikerének köszönhetően napjainkra Magyarország egyik vezető pékségévé nőtte ki magát. A kezdetekben mindössze pár alkalmazottal működő, családi hangulatú pékség mára több, mint 200 főt alkalmaz, saját gépparkkal, illetve egy több mint 3000 m<sup>2</sup> alapterületű termelő- és raktározó üzemmel rendelkezik. Folyamatosan bővülő üzlethálózatuk mellett nagy áruházláncokkal, gyorsétterem hálózatokkal, szállodákkal, kórházakkal és iskolákkal vannak partnerségi viszonyban. 2013-tól elkezdődött a termékek exportja, így a cég már nem csak hazai, hanem nemzetközi vásárlói közönséget szolgál ki. A cég 2007 óta foglalkozik fagyasztott áruk forgalmazásával, termékaik jelenleg több mint 300 féle pékáru szerepel.



A további fejlődés érdekében az elmúlt években több beruházást is előkészített a RÁDI Pékség Kft., amelyek azonban a hatályos előírások miatt ezidáig nem valósulhattak meg, tekintettel a hatályos építési övezet előírásaira és az ingatlan körbeépítettségére. Az ingatlan környezetében a lehetőségekhez mérten területeket vásároltak az elmúlt időszakban, illetve gondoskodtak a telken áthaladó 35 kV-os magasfeszültségű kábel kiváltásáról, azonban a folyamatosan bővülő igényeket a fenti szabályozás miatt jelenleg nem tudják kielégíteni, ezért a HÉSZ módosítását kezdeményezték.

A tervezési terület Eger Délkeleti külterületén helyezkedik el, a 0612/23 és 0612/25 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magában, amelyek a Megrendelő, azaz a Rádi Pékség Sütőipari Kft. tulajdonában vannak. Az ingatlanokon jelenleg is a cég működő üzemépületei állnak.

A tervezési területet nyugatról a Kistályai út, délről a 0612/34 hrsz. telek, többi irányból pedig a 0612/27 hrsz.-ú szintén gazdasági funkciójú ingatlan határolja, amelyen keresztül közelíthető meg a sütőipari cég telephelye egy közös használatú úton keresztül (a telephelynek önálló bejárata is van a Kistályai útról). A tervezési területtől keletre és azt érintve tervezett főúti elkerülő nyomvonala került kijelölésre, amelynek megvalósítása nem tervezett már, de a szabályozási terv módosításáig a jelenlegi állapot a tervezési terület jövőjére is jelentős hatással van.



Drónfelvétel a területről, készítette: Ritter Architects

A terület elhelyezkedése és lehatárolása,  
forrás: E-Tér, GoogleMaps,

### 3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

#### 3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak.

##### 3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban: MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (BaTrT, BKÜTrT, OTrT) összevonásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

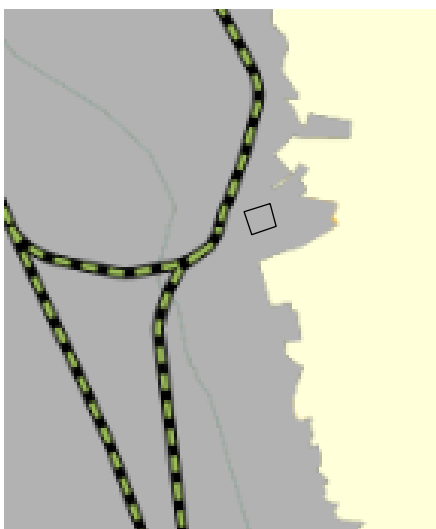
„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed **az ország teljes közigazgatási területére.**

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BaTrT.) területi hatálya **Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]**”

##### 3.1.1.1 Az Országos Területrendezési Terv

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”



A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

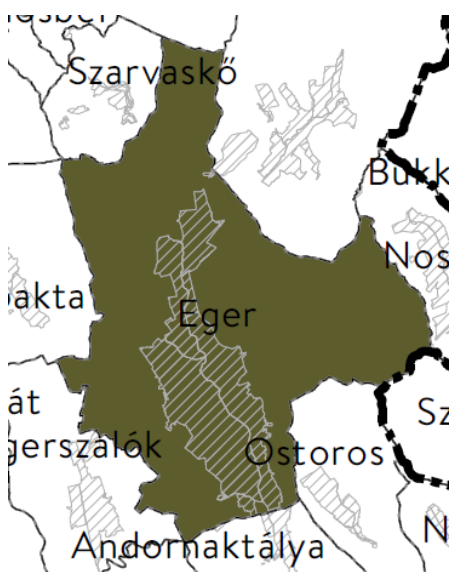
A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület települési térségben helyezkedik el.

Az **Országos Övezeti Terv** tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Ezen övezetek közül az alábbi érinti a tervezési területet.

### MaTrT. 3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Honvédelmi és katonai célú terület övezete  
által érintett települések,  
forrás: MaTrT. 3/5. melléklet

Mivel az övezet Eger teljes területét lefedi, így a hatályos településrendezési tervek alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de az nem jelöl honvédelmi és katonai célú területet a tervezési területen.

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) *MvM rendelet* – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti Terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

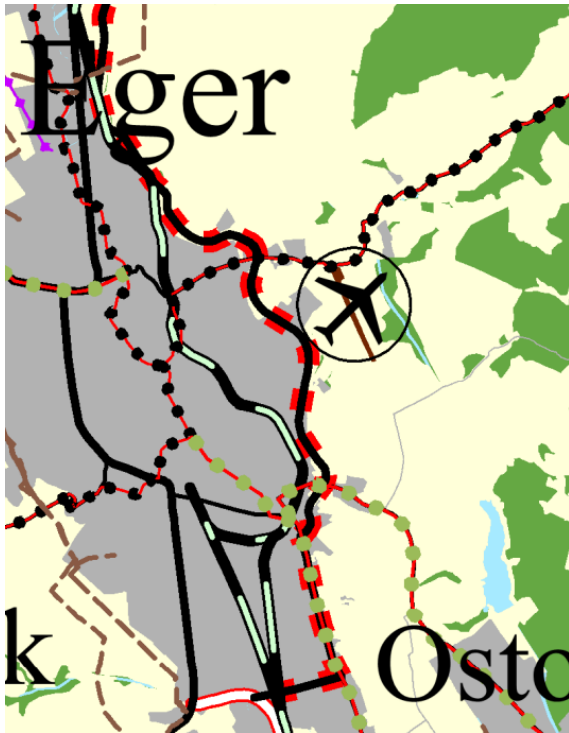
„21. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”

Ezen övezetek közül azonban a tervezési területet egyik sem érinti.

### 3.1.1.2 Heves Megye Területrendezési Terve (HMTrT)

Heves Megye Területrendezési Tervét a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével hagyták jóvá. A rendelet a megye egészére határozza meg a térségi területfelhasználások feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A tervezési területet Heves Megye Területrendezési Tervének alábbi mellékletei érintik.



#### **2. melléklete – Térségi Szerkezeti Terv**

A terv alapján a tervezési terület **települési térségben** helyezkedik el, amelyre vonatkozóan az MaTrT. 11. § előírásait kell alkalmazni.

*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]”*

*d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]”*

A műszaki infrastruktúra elemek közül a tervezési területet **tervezett főúti elkerülő** érinti, illetve a Kistályai út mentén **tervezett térségi kerékpárútvonal** jelölt.

#### **3/11. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

Eger város teljes területét, így tervezési területet is érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete, azonban az övezet tényleges kiterjedését a hatályos településrendezési eszközök alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet. A HMTrT. szerint az övezetre az MaTrT. vonatkozó előírásait kell alkalmazni, amely a korábbi fejezetben már bemutatásra került.

#### **3/12. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, azonban az övezet tényleges kiterjedését a településrendezési eszközök alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet. A HMTrT. szerint az övezetre az MaTrT. vonatkozó előírásait, így a MvM rendelet 8. §-át kell alkalmazni.

*MvM rendelet: „8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”*

### **3/14. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete**

Eger város teljes területét, így tervezési területet is érinti a földtani veszélyforrás terület övezete, azonban az övezet tényleges kiterjedését a hatályos településrendezési eszközök alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet. A HMTrT. szerint az övezetre az MaTrT. vonatkozó előírásait, így a MvM rendelet 11. §-át kell alkalmazni.

**MvM rendelet:** „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatóság hozzájárulásával kell meghatározni. [...]”



HMTrT. 3/11. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete



HMTrT. 3/12. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete



HMTrT. 3/14. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete

### **3/15. melléklet – Tájrehabilitációt igénylő terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a tájrehabilitációt igénylő terület övezete. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

**HMTrT:** „27. § (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak:

- használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek,
- bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók
- erdőirtás következtében kialakult kopárok.

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8. § (7) bekezdés, valamint a Törvény 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan



Tájrehabilitációt igénylő terület övezete,  
forrás: HMTrT. 3/15. melléklet

a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni,

b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(5) Az övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza.”

A HMTrT 1/D. melléklete szerint Eger területén a következő helyrajzi számú külterületi ingatlanok: 0974/10, 0974/11, 0987/1, 0971, 0955/2, 0995, 01046/9, 01088/2, 01098/1, és a következő helyrajzi számú belterületi ingatlanok: 2877, 10502/2, 3257 érintettek az övezet által. Ez alapján a tervezési terület nem érintett közvetlenül a vizsgált övezet által.

### **3/16. melléklet – Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete**

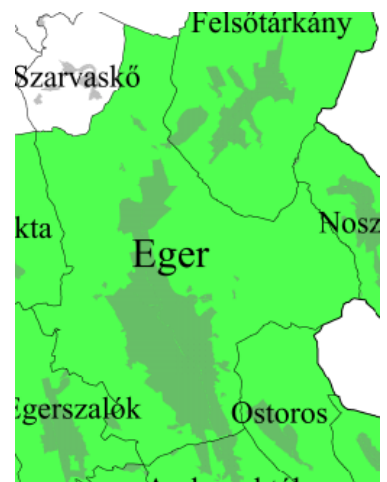
Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete, azonban a hatályos terv szerint a tervezési terület gazdasági területbe sorolt, ilyen jellegű övezet nem érinti. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

**HMTrT:** „28. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembe vételével.

(2) A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.

(4) Az övezet által érintett településeket a 3/16. számú térképmelléklet tartalmazza.”



Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete,  
forrás: HMTrT. 3/16. melléklet

### **3/17. melléklet – Magas természeti értékű terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a magas természeti értékű terület övezete, azonban a hatályos terv szerint a tervezési területet nem érinti ilyen terület. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

**HMTrT:** „29. § (1) A Magas természeti értékű övezetet tartalmazó területeket az érintett települések településrendezési eszközeiben kell lehatárolni.

(2) A magas természeti értékű terület övezetével érintett települések településrendezési eszközeiben a lehatárolt területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és telek belterületbe nem vonható kivéve, ha a települési területet a Magas természeti értékű terület övezete körülzárja, és természetvédelmi érdeke nem ütközik.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.”



Magas természeti értékű terület övezete,  
forrás: HMTrT. 3/17. melléklet

### **3/18. melléklet – Összenövésellel érintett települések övezete**

Eger összenövésellel érintett települések közé tartozik, így a tervezési terület is érintett az övezet által, azonban a tervezési terület nem a településhatár közvetlen közelében található. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

**HMTrT: „30. § Az összenövésellel érintett települések övezetének területén**

a) a beépítésre szánt területek összenövésellel érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,

b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók,

c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,

d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél.”



### **3/20. melléklet – Vízérőzióknak kitett terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a vízérőzióknak kitett terület övezete. A hatályos településrendezési eszközök tartalmaznak előírásokat a vízvédelemmel, csúszásveszéllyel, erózióval kapcsolatban. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

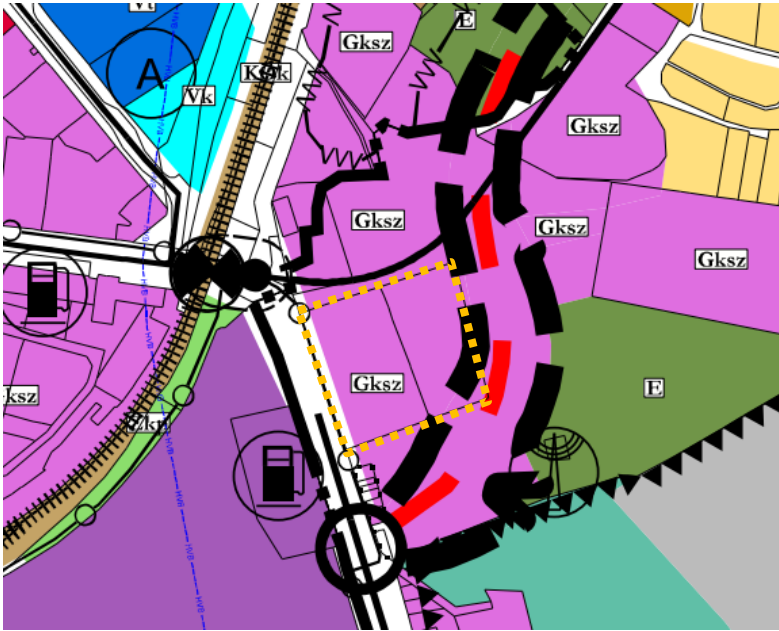
**HMTrT: „32. § A vízérőzióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízérőzió mértékét csökkenti.”**



#### **3.1.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás**

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ezzel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások bemutatása és az annak való megfelelés igazolása nem szükséges.

### 3.1.3 Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve



Eger hatályos Településszerkezeti Tervét Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozatával hagyta jóvá. Azóta a terv többször módosult, legutóbb 2025. novemberében.

A hatályos terv szerint a tervezési terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területű területfelhasználási egységbe sorolt, illetve annak környezete is gazdasági területhez tartozik. A műszaki infrastruktúra elemek közül a területet érinti a tervezett főúti elkerülő nyomvonala.

*Eger hatályos Településszerkezeti Terv - kivágat*

### 3.1.4 Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



*Eger hatályos Szabályozási Terve – kivágat*

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát az Önkormányzat Közgyűlése a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv Eger területét városrészenként mutatja be, a tervezési terület a Délkeleti külterület elnevezésű tervlapon található, amely szerint a vizsgált terület a TSZT-vel összhangban szintén Gksz jelű gazdasági terület építési övezetbe sorolt. Ezenkívül a tömböt egy egybefüggő építési hely érinti, amely nem fedi teljesen a meglévő épületeket. A terven mindkét telek területén szabályozási vonal halad át, amely távlatban közterületbe sorolná az adott telekrészeket.

Az HÉSZ előírásai a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak:

#### „Építési övezetek zöldfelületei

**35. § (1)** Az építési telkek minimálisan kialakítandó zöldfelületein:

a) a zöldfelület nagyságához mérten 150 m<sup>2</sup> -ként legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa, és 10 db cserje telepítendő. [...]

**„Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai**

**44. § (1)** A Gksz/... és Gip/... jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:

a) A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.

b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.

c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület” jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.

e) Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) A Gksz/... és Gip/... jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,

b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (ügymint a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsonna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).

**Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei**

**45. § (1)** A Gksz/... jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
13	<b>Gksz/O-40-7,5-3000</b>	O	40	7,5	3000	25

2) A Gksz/... jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:

a) minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,

b) iroda épület,

c) parkolóház,

d) sportépítmény,

e) üzemanyagtöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint

f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,

g)

h) olyan újrahaznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, védőtávolságot nem igénylő módon és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötötten rendelkezik Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással,

- i) A gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen létesülhet lakás.
- j) Csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.”
- (3) A Gksz/... jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:
- a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borászattal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett
- b) különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.
- (4) eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.
- (5) A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.

### **Délkeleti külterület**

„70. § (1) A Délkeleti külterület városrész területén, a Kistályai út és az É-D-i összekötőút mentén, a Gksz/... jelű építési övezetekben:

- a)
- b) Azon telephelyek, melyek telekjogilag önálló több telket összekapcsolva működnek, a Kistályai útra nyílóan a meglévő kapubehajtók figyelembevétele és megtartása mellett, telephelyenként 50,0 m-ként csak egy új gépkocsi forgalmú gazdasági bejáratot, kaput építhetnek.
- c) Ha a telek alapterülete az építési övezeti előírásokban megjelölt legkisebb kialakítható új telekméretet, valamint a legkisebb átlagos telekszélességet nem éri el, akkor azon helyiséget befogadó kereskedelmi-szolgáltatói- gazdasági célú épület, borászatot szolgáló borház kivételével, nem létesíthető.
- d) A kerítésépítés szabályai:
- da) az elő és oldalsó telekhatáron tömör kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig építhető,
- db) az oldalhatáron a Kistályai úttól mérten legfeljebb az építési hely hosszában lehet tömör kerítés,
- dc) a hátsó telekhatáron tömör kerítés nem létesíthető, legfeljebb sövényrel képezhető, ez alól kivétel a támfal és az övások szükségességének igénye.
- e) A Kistályai útra merőlegesen mérten a természetes tereplejtés legfeljebb 30,0 m-es sávban változtatható meg terepalakítással, melynek során a támfal, a földrzsú képzése csak teraszosan alakítható.
- f)
- (2) A Kistályai út mentén a Gksz/... jelű építési övezetekben
- a) a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekszélesség átlagosan 20,0 m lehet,
- b) a terepszint alatti építmények önállóan is elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 10 %-ánál, kivéve, ha gépjárműtárolás céljára létesül a terepszint alatti építmény, mely esetben elérheti a terepszint alatti beépítés a telek területének 15 %-át,
- c) pincszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.
- [...]
- (4) A Kistályai út keleti oldala menti Gksz jelű gazdasági hasznosítású telkek előkertjeit minimálisan 30 %-os mértékben kétszintű zöldfelületként kell kialakítani, ahol a közterülettel párhuzamosan minden megkezdett 10,0 m-ként legalább egy közepes lombkoronájú fa telepítendő.”

### 3.2 Épített környezet

A tervezési terület két ingatlant fed le, mindkettő külterületen helyezkedik el. A 0612/23 hrsz.-ú telken jelenleg két épület áll, egy raktárépület, illetve a bővítéssel érintett csarnoképület, mely déli irányban fog bővülni az elképzelés szerint. Az épület ipari alaprendeltetésű, melyben pékárú hűtése, sokkolása, csomagolása és a késztermékek átmeneti tárolása történik. A 0612/25 helyrajzi számú telken több rendeltetési egységből álló épületegyüttes található, mely szintén a péküzem funkcióit látja el.

Az alaptérképi állomány háttéradatai alapján az 5723,5 m<sup>2</sup> nagyságú 0612/23 hrsz.-ú telek külterületi földrészlet és funkcióját tekintve üzem, hideg-raktár; a 4534,4 m<sup>2</sup> nagyságú 0612/25 hrsz.-ú telek pedig szintén külterületi földrészlet, amelyen üzem, logisztikai célú fedett szín és szociális épület áll. A 0612/23 hrsz.-ú telek beépítettségének mértéke 27%, a 0612/25 hrsz.-ú teleknek pedig 55 %, így utóbbi meghaladja a hatályos HÉSZ-ben előírt maximumot.

A hatályos Szabályozási Terven szereplő, a területet érintő szabályozási vonalak a telkekből jelentős mértékű területet kiszabályoznak közterületté, amely az üzem fejlesztési és bővítési lehetőségeit nagyban korlátozza az így megnövekedő beépítési mérték miatt. Jelen tanulmányterv ezen problémára is megoldást kíván bemutatni a továbbiakban.

A tervezési terület domborzati adottságai miatt az épületek különböző szintvonalakon helyezkednek el, a bővítéssel érintett épület magassága (9,15 m) jelenleg is meghaladja a HÉSZ-ben előírt maximális építménymagasságot.

Az épületek nagy része könnyűszerkezetes, földszintes és F+2 emeletes, illetve csarnoképület, alacsony dőlésszögű tetővel, amelyek gazdasági, üzemi, raktár funkciójuknak megfelelő kialakításúak.



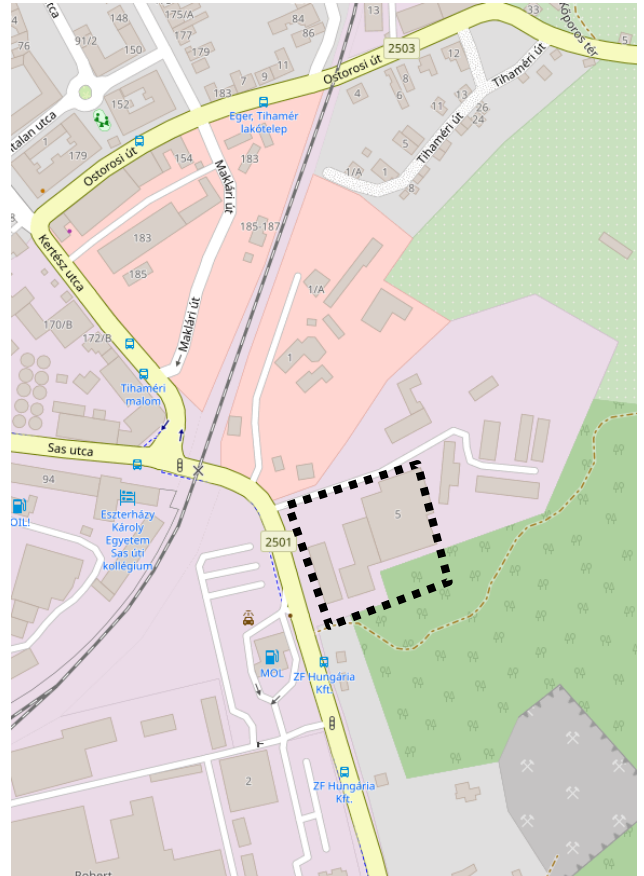
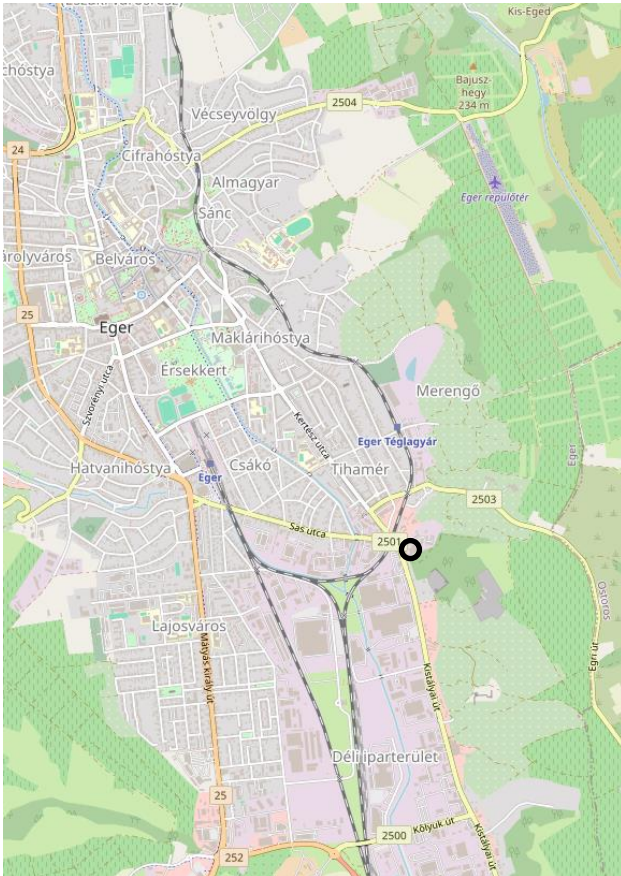
*A tervezési területen lévő gazdasági épületek, forrás: Ritter Architects*

### 3.3 Épített örökség védelme

Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

### 3.4 Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület a 2501 j. Kistályai út mentén helyezkedik el, amely a belváros és a vasútvonal keleti oldalán lévő déli területek között teremt kapcsolatot, így a terület közlekedésiföldrajzi elhelyezkedése jónak mondható. A két ingatlan az erre csatlakozó úton keresztül közelíthető meg, amely a 0612/33 hrsz-ú telekhez része. A pékségnek önálló bejárata is van a Kistályai útról.

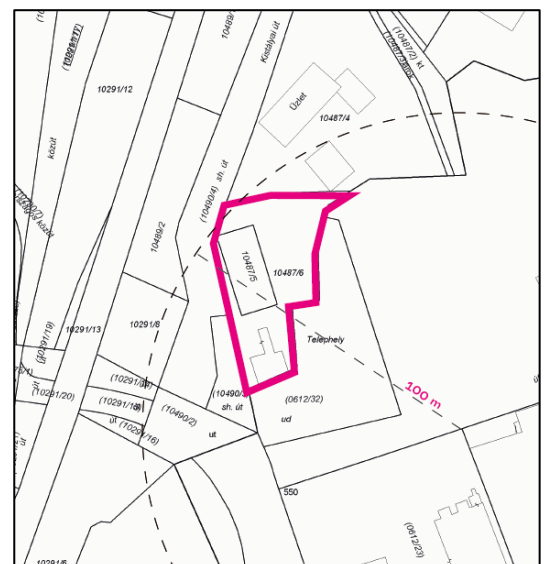


A tervezési terület közlekedési kapcsolatai, forrás: OpenStreetMap

A terület közösségi közlekedés tekintetében autóbusszjárral (3405, 112, 5, 4) érhető el közvetlenül, amelynek megállója kb. 100 méterre található a telephely bejáratától.

A Kistályai út mentén regionális kerékpárút halad. A terület gyalogos kapcsolatai rendkívül hiányosak, azonban ez a terület funkcióját tekintve nem okoz jelentős konfliktust.

A gépjárművek elhelyezésének, parkolásának biztosítása a Rádi Pékség Sütőipari Kft. telephely 100 méteres körzetében található 10487/5 és 10487/6 hrsz.-ú ingatlanok, felszíni, kavicsos parkolóhelyén történik, amelyet az ábra mutat be.



### 3.5 Közművek vizsgálata

A Rádi Pékség Sütőipari Kft. a meglévő üzemépület bővítését tervezi Egerben a Kistályai út 5 szám alatti telephelyen, a 0612/23 és 0612/25 hrsz.-ú ingatlanokon. A 0612/23 hrsz.-ú telken jelenleg két épület áll, egy raktárépület, illetve a bővítéssel érintett csarnoképület, mely déli irányban fog bővülni. Az új épület hasznos alapterülete: 535,58 m<sup>2</sup> lesz. Az épület ipari alaprendeltetésű, melyben pékáru hűtése, sokkolása, csomagolása és a késztermékek átmeneti tárolása történik. Az üzemben jelenleg több, mint 200 fő dolgozik.

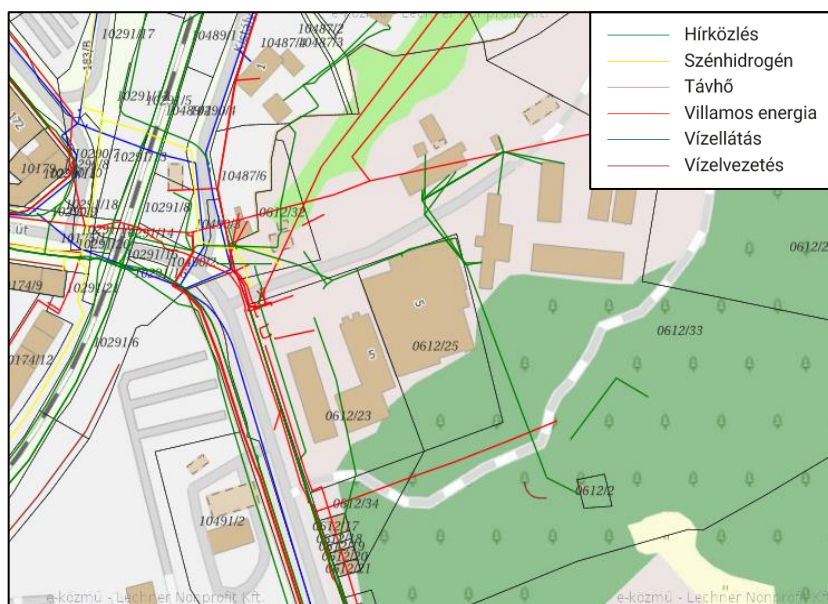
A Kistályai úton a Heves Megyei Vízmű Zrt. DN200 mm átmérőjű azbesztcement anyagú vízvezetékét és DN80 mm átmérőjű ivóvízvezetékét üzemeltet. A közművezetékek Eger város tulajdonában vannak, az ellátásért felelős Eger Város Önkormányzata. A vízhálózat jellemző üzemi nyomása 4bar, mely az andornaktályai Déli vízműtelep és az Almagyar-dombi víztároló felől stabilan biztosított. A Rádi pékség jelenlegi vízellátása a DN80 mm átmérőjű közüzemi vízvezetékről van megoldva. Az üzem DN80 mm átmérőjű ivóvízbekötéssel rendelkezik. Az üzem átlagos napi vízfogyasztása 13-16 m<sup>3</sup>. Az üzem szennyvízelvezetése a közcsatornára megoldott.

Az új üzemépületben vizesblokkok nem lesznek, így a bővítéssel az üzem ivóvízigénye és szennyvíz kibocsátása nem fog változni.

Az üzem közelében jelenleg 2db DN100 mm átmérőjű tűzcsap üzemel. A tűzvédelmi előírások miatt a belső oltóvízhálózat bővítésére lesz szükség, amely a „Közműfejlesztési igények” c. fejezetben kerül bemutatásra.

Fentiek alapján összefoglalóan megállapítható, hogy **a térség közüzemi ivóvízellátása stabil, a tervezett üzembővítés a jelenlegi ivóvízigényt nem növeli, azaz a közüzemi ivóvízhálózat kapacitása megfelelő, az üzembővítés miatt a közüzemi ivóvízhálózat kapacitásnövelésére nincs szükség.**

Tekintettel arra, hogy a tervezett üzembővítés szociális vízigény növekedéssel nem jár, az üzembővítés miatt többletszennyvíz nem keletkezik, azaz **a közüzemi szennyvízhálózat kapacitásnövelésére sincs szükség.**



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata, forrás: [ekozmu.e-epites.hu](http://ekozmu.e-epites.hu)

A területen az említett vízhálózaton kívül, hírközlő és villamosenergia hálózatok találhatóak, amelyekre a tervezett fejlesztés előreláthatólag nem lesz hatással, így azok részletes vizsgálata jelen esetben nem releváns.

### 3.6 Zöldfelület, táji és természeti adottságok

A tervezési terület beépítésre szánt gazdasági területen fekszik, így a zöldfelületének részletes vizsgálata nem releváns. A tervezett fejlesztés során az épületbővítmény alapterületének megfelelő (kb. 287 m<sup>2</sup>) nagyságú zöldfelület szűnne meg, azonban a hatályos szabályozási terv szerint előírt 25 %-os legkisebb zöldfelületi értéknek továbbra is megfelel a telek.

A Nemzeti Földügyi Központ Erdőtérkép adatbázisa alapján a tervezési területen nem található erdőrészetek. A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi terület, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

## 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás elsődleges célja, hogy a 0612/23 és 0612/25 hrsz.-ú ingatlanokon lévő pékipari üzem tervezett fejlesztései megvalósulhassanak, jelen tanulmányterv tárgyát képező fejlesztés a raktárépület bővítése és a meglévő utcafronti épület közötti nyaktag megépítése. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ugyanis a hatályos tervekben is már beépítésre szánt területként (Gksz) szerepel a tervezési terület.

Jelen tanulmányterv készítését megelőzően építészeti tervek készültek a tervezett bővítésről, amelyet a Ritter Architects építésziroda (RIT-TERV Kft.) készített, a továbbiakban ezek tartalma és az erre alapozott szabályozási koncepció és fejlesztési programelemek kerülnek bemutatásra.



A tervezett bővítmény, készítette: Ritter Architects

„Az élelmiszer-előállító, sütőipari üzem külső környezetének kialakítása során elsődleges szempont volt az élelmiszer-biztonsági kockázatok minimalizálása, a vonatkozó HACCP-előírások és a 852/2004/EK rendelet követelményeinek betartása. Ezért a lehetőségekhez mérten, törekedtünk arra, hogy az épület töredezett, változatos minőségű és karakterű meglévő épületei és fedett-nyitott terei előtt rácsra futtatandó zöld növényzettel

borított felületeket hozzunk létre és esztétikusabbá tegyük az épületegyüttes utcafronti képét. Az alkalmazott növényzet kiválasztása és elhelyezése során kizártuk a termést hozó, erősen pollenszóró vagy kártevőket vonzó fajok alkalmazását, ezáltal megelőzve bármilyen idegen anyag üzembe jutását. A kialakítás így egyszerre szolgálja a környezeti terhelés csökkentését és az élelmiszer-biztonsági követelmények maradéktalan teljesítését.

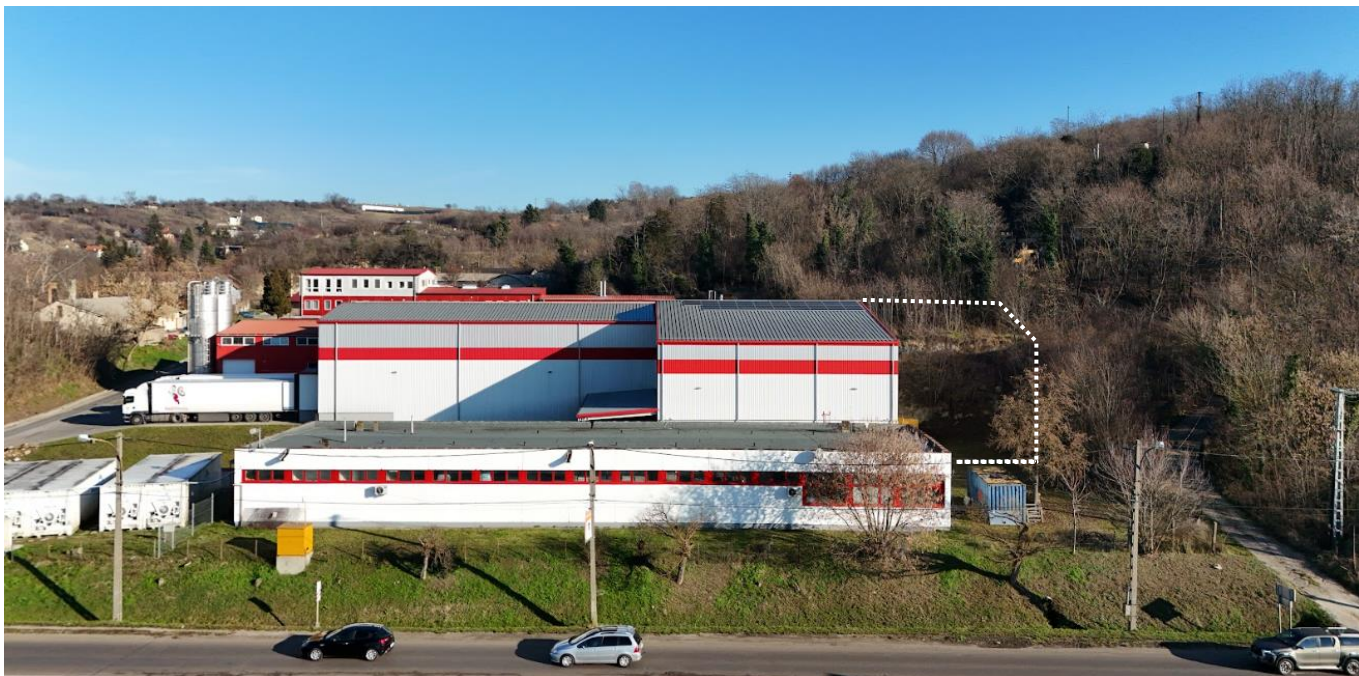
Megbízó kérésére, a meglévő csarnok déli irányú bővítése mind szerkezeti kialakításában, mind homlokzati anyaghasználatában teljesen megegyezik a meglévő üzemépület kialakításával. A bővítmény homlokzatán szintén Lindab LVP falpanel található a meglévő épülettel megegyező RAL színben és grafikával. Az épületben a bővítés hatására funkcióváltás nem történik.”

A tervezett bővítmény a meglévő üzemcsarnokkal megegyező magasságban kerül kialakításra (9,15 m).

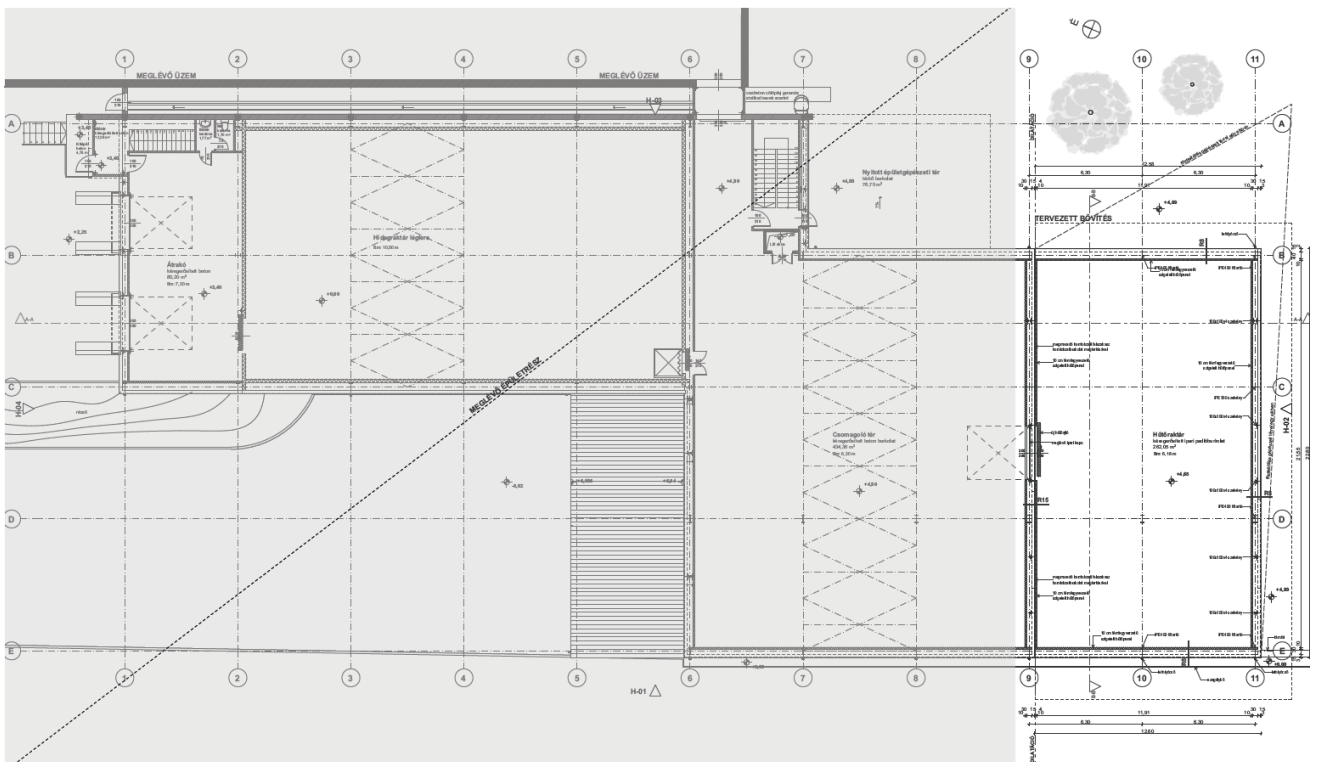
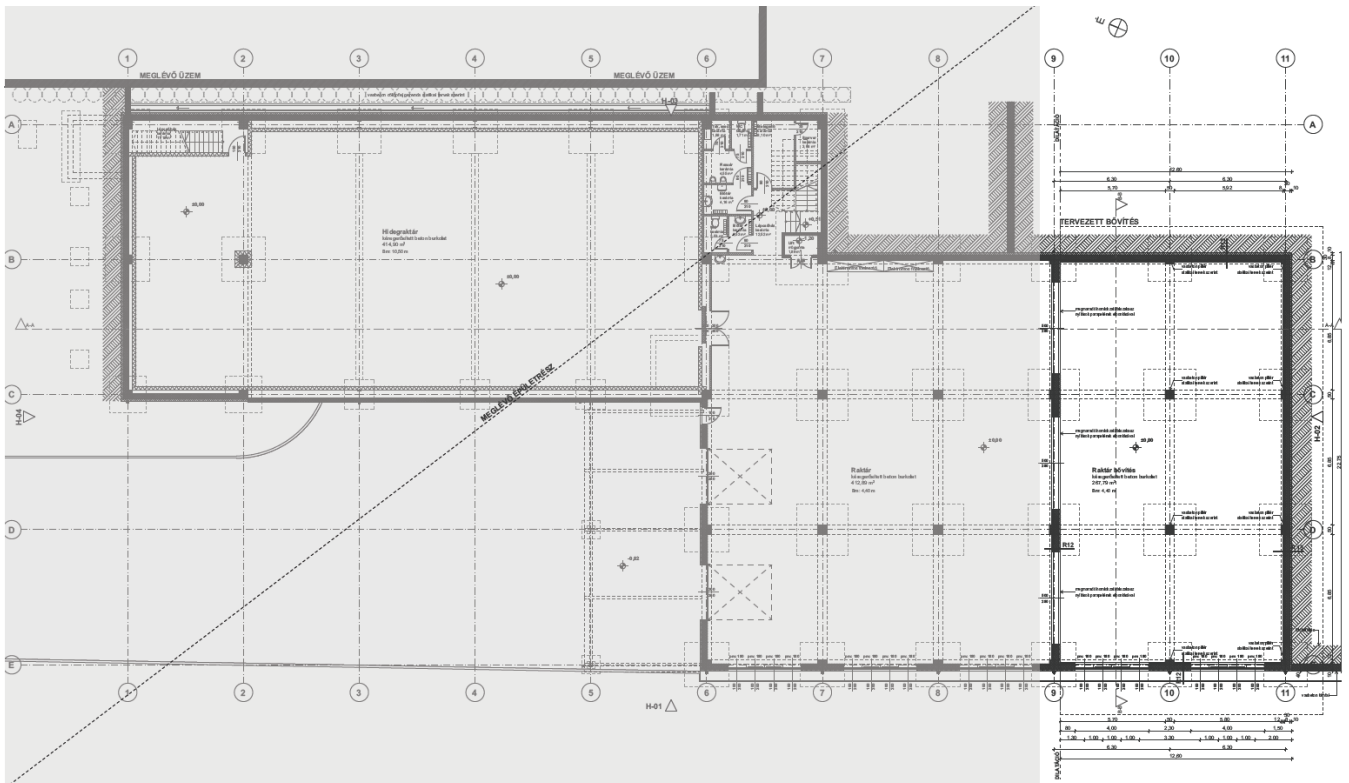
A fejlesztés során lehetőség nyílik a telephely egységes építészeti arculatának kialakítására, amely a városképre is pozitív hatással lehet, illetve ez a főúti elkerülő megépítésével párhuzamosan átalakuló

terület egy fejlődő gazdasági területté válhat. Az alábbiakban a tervezett bővítmény alaprajzai és homlokzatai kerülnek bemutatásra, illetve a telephely fejlesztései között szerepel a 0612/25 hrsz.-ú ingatlanon lévő épületrészek fejlesztése, egységes homlokzati képének létrehozása is, amely zöldhomlokzati elem alkalmazásával kerülne kialakításra.

A cég további elképzelései között szerepel a tervezési területtől délre lévő 0612/34 hrsz.-ú telek megvásárlása is, elsősorban területnövelés céljából.



*A tervezett bővítés és a távlatban tervezett növényfal előképei*



A tervezett bővítés – földszinti és emeleti alaprajz (készítette: Ritter Architects – RIT-TERV Kft.)





## 5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területbe sorolt, amely a továbbiakban is ehhez a területfelhasználási egységhez tartozna, így a **TSZT módosítását nem igényli** a tervezett beruházás.

Mivel a tervezett módosítás szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az arra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai jelen esetben nem relevánsak, és a település területi mérlege sem változik.

### 5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen a tervezett épületbővítés megvalósíthatósága érdekében a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv alábbi módosításai tervezettek:

A 0612/23 és 0612/25 ingatlanokon új **Gksz/O-50-9,5-3000** jelű építési övezet kerülne kijelölésre, melynek keretében az új építési övezet beépítési paramétereit egyrészt az OTÉK (a HÉSZ még OTÉK alapú terv), másrészt a fejlesztési elképzelésekhez igazodva az alábbiak szerint tervezett meghatározni:

- **építési övezet jele: Gksz/O-50-9,5-3000**
- beépítési mód: oldalhatáron álló;
- minimális telekméret: 3000 m<sup>2</sup>;
- **a maximális beépíthetőség: 50%;**
- **az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 9,5 m;**
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%

A hatályos terven szereplő, a tervezési területet érintő szabályozási vonalak a két telekből összesen kb. 1135 m<sup>2</sup> területet szabályoznának közterületté, amely a meglévő üzem bővítési lehetőségeit erős korlátok közé szorítja. Hosszú távon a terület átalakulása várható az elkerülőút más nyomvonalon történő megépítésével, de az üzem fejlődése és a telephely egységes építészeti karakterének kialakulása érdekében a javasolt módosításra ennél korábban szükség van, így szükséges a terület szabályozásának módosítása is, amely jobban igazodik a terület sajátosságaihoz. A jelenlegi tervezett szabályozás tehát egyfajta átmeneti szabályozásnak tekinthető, az elkerülő út okafogyottá vált belső nyomvonalának megszüntetéséig. Az elkerülő út miatti távlati módosítás során a teljes tömb szabályozásának felülvizsgálatára is szükség lesz.

A fejlesztési célok között szerepel a két telek összevonása, az így létrejövő kb. 9120 m<sup>2</sup> nagyságú telken az összesen ~315 m<sup>2</sup> (286,65 m<sup>2</sup> raktár és 28,8 m<sup>2</sup> nyaktag) épületbővítmény révén a beépítés mértéke kb. 48%, amely a hatályos határértéket még így is meghaladja, emiatt a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-ra való növelése szükséges.

A hatályos építési övezetre előírt maximális építménymagasság nem veszi figyelembe a kialakult állapotot és a terület domborzati adottságait, a tervezett bővítmény a meglévő épülettel megegyező magasságú (9,15 m), ezért 9,5 méterre javasoljuk növelni a legnagyobb épületmagasságot, amely várhatóan nem okoz településképi konfliktust, mivel illeszkedik a már meglévő épületekhez.

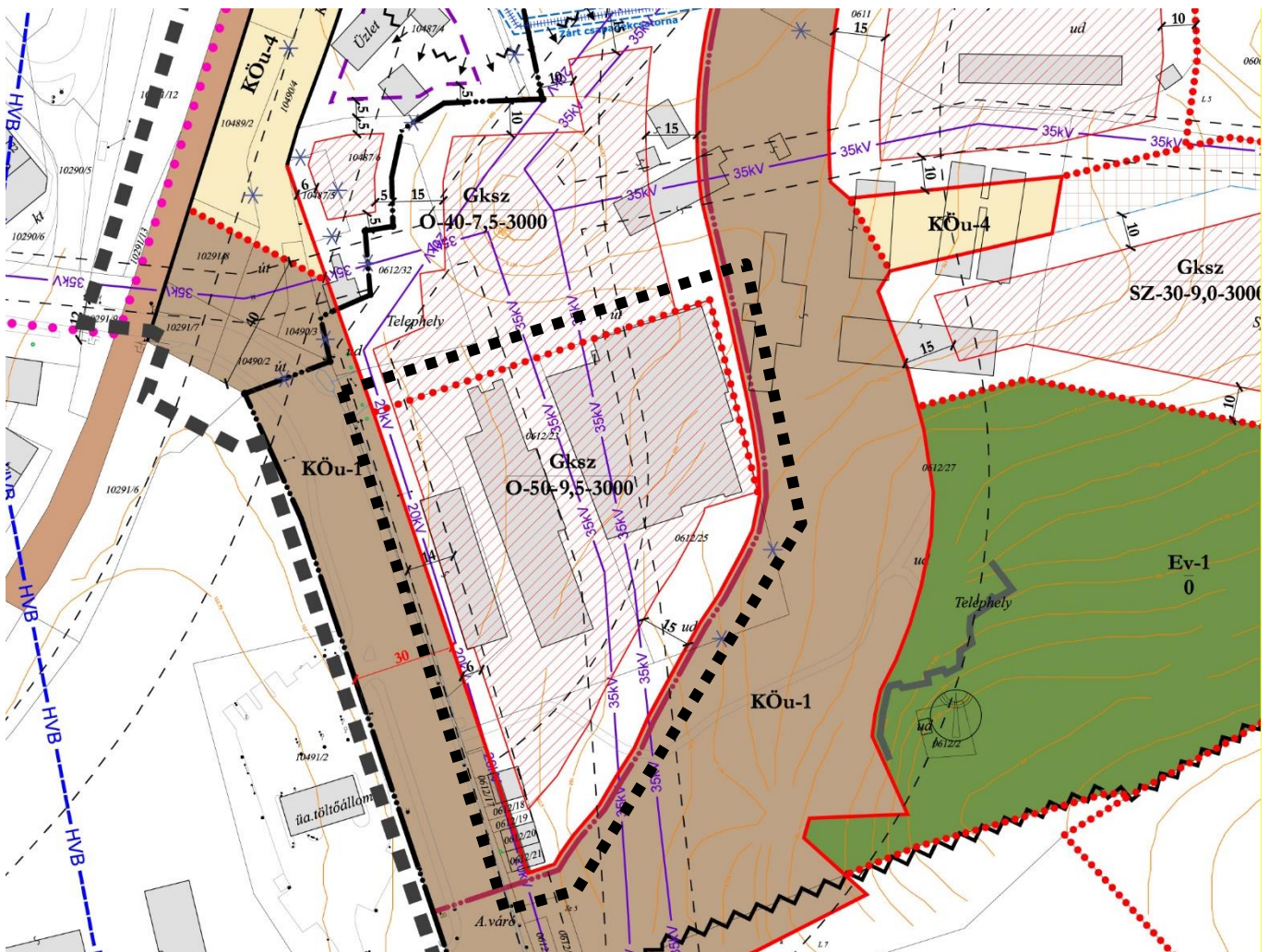
A hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó általános előírásaiban nem tervezett módosítás, csupán az új építési övezet bevezetése szükséges a beépítési paramétereket tartalmazó táblázatba, az alábbiak szerint:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
45	<b>Gksz/O-50-9,5-3000</b>	O	50	9,5	3000	25

A Szabályozási Terven a fenti építési övezet kijelölése, illetve az építési hely korrekciója szükséges. Az építési hely kiegészül a meglévő épületek területével, illetve a felmérések alapján a 0612/25 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület geometriája és elhelyezkedése kissé eltér a földhivatali alaptérképen szereplőtől, így a tervezett építési hely a földhivatali és a valós állapotot is lefedi. Az épületvonalak lekötését a kialakult állapot indokolja.

A hatályos szabályozási terv elektromos vezetékeket és védőtávolságaikat is jelöli a területen, melyek felülvizsgálatára szintén szükség lehet a módosítás keretében, mivel azok kiváltása tervezett/megtörtént. A jelölés más jogszabály alapján feltüntetett elemnek számít, így amennyiben a kialakult állapot időközben változik, attól még a szabályozási terv érvényben marad, csak az érintettség változik a területnek az adott elem által.

A Szabályozási Terven mindezek alapján az alábbi módosítás javasolt:



## 6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások

#### Települési térség

A tervezési terület települési térséghez tartozik, amelyre az MaTrT. alábbi előírása vonatkozik:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]

A fentiek értelmében tehát a tervezett állapot természetesen megfelel a jogszabályi előírásnak. A települési térség növekménye kapcsán megállapítható, hogy a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a tervezett **módosítás megfelel a törvényi előírásnak.**

### 6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai

Az alábbiakban a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Az MaTrT és az MvM rendelet övezetei közül a tervezési területet csupán a **honvédelmi és a katonai célú terület övezete** érinti, amelyet azonban az előírás szerint a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, amely azonban nem jelöl a tervezési területen honvédelmi és katonai célú területet, így a **terv továbbra is megfelel az előírásnak.**

### 6.3 Heves Megye Területrendezési Terve

Az alábbiakban a tervezési területet érintő a Heves Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

#### **Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, azonban az övezet tényleges kiterjedését a településrendezési eszközök alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet, így a **terv továbbra is megfelel az előírásnak.**

#### **Földtani veszélyforrás terület övezete**

Eger város teljes területét, így tervezési területet is érinti a földtani veszélyforrás terület övezete, azonban az övezet tényleges kiterjedését a hatályos településrendezési eszközök alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet, így a **terv továbbra is megfelel az előírásnak**

#### **Tájrrehabilitációt igénylő terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a tájrrehabilitációt igénylő terület övezete, azonban a HMTTrT 1/D. melléklete tartalmazza azon helyrajzi számokat, amelyek ténylegesen érintettek ezen övezettel. Ez alapján a 0612/23 és 0612/25 hrsz.-ú telkek nem tartoznak a tájrrehabilitációt igénylő területek közé. Így a **terv továbbra is megfelel az előírásnak.**

### **Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete, azonban a hatályos terv szerint a tervezési terület gazdasági területbe sorolt, ilyen jellegű övezet nem érinti, így a **terv továbbra is megfelel a törvényi előírásnak**.

### **Magas természeti értékű terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a magas természeti értékű terület övezete, azonban a hatályos településrendezési terv szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet, így a **terv továbbra is megfelel a törvényi előírásnak**.

### **Összenövésssel érintett települések övezete**

Eger összenövésssel érintett települések közé tartozik, így a tervezési terület is érintett az övezet által. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

*HMTrT: „30. § Az összenövésssel érintett települések övezetének területén*

*a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók,*

*c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,*

*d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél.”*

A tervezési terület nem a településhatár közelében található, a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, tekintve, hogy már jelenleg is ilyen területfelhasználásban van a terület, amelynek határa 200 méternél távolabb van a szomszédos település lakóterület határától. A fentiek értelmében tehát a **terv továbbra is megfelel a törvényi előírásnak**.

### **Vízerózióknak kitett terület övezete**

Eger teljes közigazgatási területét és így a tervezési területet is érinti a vízerózióknak kitett terület övezete. Az övezetre a HMTrT szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

*HMTrT: „32. § A vízerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti.”*

A hatályos településrendezési eszközök tartalmaznak előírásokat a vízvédellemmel, csúszásveszéllyel, erózióval kapcsolatban, a tervezett módosítás azonban ezekre nem terjed ki, így a **terv továbbra is megfelel az előírásoknak**.

## **6.4 OTÉK megfelelés**

Eger hatályos településrendezési eszközei még az OTÉK alapján készültek.

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi,*

illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát az HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

## 6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás

A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, hiszen a hatályos terven is beépítésre szánt területbe sorolt a terület, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték-számítására nincs szükség, mivel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint

*„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és*

*b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. [...]*

*(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.*

*(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet. [...]*

## 7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRTHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

### 7.1 Közlekedésfejlesztési igények

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 53. Jarművek elhelyezése 59. § (2) pontja szerint:

*„Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.”*

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. melléklet 14. pontja szerint:

*„ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után” személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A tervezett bővítéssel hasznos alapterülete: 535,58 m<sup>2</sup>, így az átalakításból származó, szükségesen biztosítandó további parkolóhelyek száma: 1 db.*

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 53. Jarművek elhelyezése 59. § (4) pontja szerint,

*„A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.”*

A Rádi Pékség Sütőipari Kft. telephelyén a fentiek figyelembevételével, ezidáig is az 10487/5 és 10487/6 hrsz.-ú ingatlanok, felszíni, kavicsos parkolóhelyén történt a gépjárművek elhelyezésének biztosítása.

A tervezéssel érintett terület léptékének tekintetében nem várható a közeljövőben a közlekedési infrastruktúra hálózatot érintő jelentős változás. Az üzem elérése továbbra is a Kistályai útról nyíló, a szomszédos 0612/33 hrsz.-ú telek területén található úton keresztül biztosított, de a telephelynek önálló bejárata is van a Kistályai útról. Tekintve, hogy a raktárterület bővül, a teherforgalom várhatóan nem, vagy csak elhanyagolható mértékben növekedik a területen, illetve továbbra is telken belül történik a szállítási forgalom.

Az ingatlan közlekedési és árufeltöltési rendjében a bővítés hatására nem történik változás.

### 7.2 Közműfejlesztési igények

Az új üzemépületben vizesblokkok nem lesznek, így a bővítéssel az üzem ivóvízigénye és szennyvíz kibocsátása nem fog változni.

Az épületbővítéshez készült RCS\_ENG\_TV\_ML\_100 számú tűzvédelmi műszaki leírás szerint szükséges a belső oltóvízhálózat bővítése, hogy az egész terület megfelelően el legyen látva oltóvízzel. A fali tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy az a legtávolabbi hely oltását is tudja biztosítani és a fali tűzcsapok fedjék le a tűzszakasz teljes területét. A belső oltóvízigény  $2 \cdot 150 = 300$  liter/perc.

Az épületbővítéshez készült tűzvédelmi műszaki leírás szerint a külső oltóvízigény 2.700 liter/perc 60 percen keresztül. Az üzem közelében jelenleg 2db DN100 mm átmérőjű tűzcsap üzemel.

Az üzembővítés miatt jelentkező 300 l/p belső tűzvízigény többlet és a 2700 l/p külső oltóvíz igény a közüzemi ivóvízhálózatról biztosítható. Az üzembővítés kiviteli tervének készítése során a közüzemi hálózaton lévő tűzcsapok kapacitását egyidejű vízhozam méréssel felül kell vizsgálni, illetve szükség

esetén új DN100 mm átmérőjű tűzcsapokat kell telepíteni az üzemtől maximum 100 méter távolságra. A tűzcsapok telepítéséhez, az új üzem külső oltóvízellátásához a közüzemi vízhálózat kapacitása megfelelő.

Az üzembővítés miatt jelentkező 300 l/p belső többlet tűzvíz igény kielégítéséhez a jelenlegi ivóvízbekötő vezeték kapacitása elegendő, de a kiviteli terv készítése során vizsgálni kell, hogy a bekötő vezeték kapacitása a jelenlegi üzem és a tervezett üzem belső tűzvíz ellátásához megfelelő e, illetve át kell e kötni a DN200 azbesztcement közüzemi vezetékre.

Fentiek alapján összefoglalóan megállapítható, hogy **a térség közüzemi ivóvízellátása stabil, a tervezett üzembővítés a jelenlegi ivóvízigényt nem növeli, azaz a közüzemi ivóvízhálózat kapacitása megfelelő, az üzembővítés miatt a közüzemi ivóvízhálózat kapacitásnövelésére nincs szükség.**

Tekintettel arra, hogy a tervezett üzembővítés szociális vízigény növekedéssel nem jár, az üzembővítés miatt többletszennyvíz nem keletkezik, azaz **a közüzemi szennyvízhálózat kapacitásnövelésére sincs szükség.**

Más, fejlesztést igénylő közműinfrastruktúra-bővítési igény a tervezett építés kapcsán nem merült fel.

### 7.3 Humáninfrastrukturális igények

A tervezett üzemfejlesztésnek jellegéből adódóan humáninfrastrukturális igény nem merül fel. A fejlesztés várható következményeként megemlíthető, hogy a raktárbővítéssel új munkahelyek jöhetnek létre.

## 8 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezési területen tervezett fejlesztés hatással lesz a jelenlegi környezeti állapotra, hiszen a terület beépítésének mértéke növekedni fog az épületbővítéssel, azonban ez épített és természeti környezet sérülését sem fogja okozni, a megszűnő zöldfelület (gyep) pedig nem hordoz jelentős természeti értéket.

A cég az épület homlokzatainak felújításával, a zöldhomlokzat kialakításával, a zöldfelület biztosításával tervezi elősegíteni az épület és környezetének kedvezőbb településképi megjelenését. A tervezett bővítés következtében a telek továbbra is megfelel majd a HÉSZ-ben előírt 25%-os minimális zöldfelületi mértéknek.

Tekintve, hogy a terület jelenleg is beépítésre szánt területben található, illetve jelenleg is sütőipari üzem működik a területen és a funkció továbbra sem változik, így a fejlesztés környezeti hatása csekély mértékű.

## 9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre. A tervezési területen meglévő értéket képviselő növényzet nem sérül.

## 10 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [MÉPTV. 92. § (3)]

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan várhatóan a szükséges közfejlesztések köre és mértéke minimális. A tervezett módosítással kapcsolatban felmerülő közfeladatok:

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;
- A tervezett beruházás szükséges közműellátásának megoldása;

Az kijelenthető, hogy a tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódóan, a tanulmánytervben rögzített mértékben és módon, a közlekedési-, közmű-, és egyéb műszaki infrastruktúra-hálózatokat érintő fejlesztési szükségleteket a Beruházó magántőkéből kívánja finanszírozni, így azok a város önkormányzatának költségvetését nem terhelik. A finanszírozás részleteiről településrendezési szerződésben lehet rendelkezni. A tanulmánytervben bemutatott tervezett módosulás a humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosulását, vagy fejlesztését várhatóan nem igénylik.