

## **EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**

3300 Eger, Dobó utca 18.  
Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cg. 10-09-021606

**Tel.:** 36/511-570 **Fax:** 36/411-890

**E-mail:** egriepir@egriepir.hu

**Munkaszám:** 032007/2

---

## **MŰSZAKI LEÍRÁS**

Eger, Hajdúhegy településrendezési tervének  
a 0939/67 hrsz-ú területre és környezetére vonatkozó  
módosításához

### **1. ELŐZMÉNYEK**

Eger Város Önkormányzata megbízásából készítjük a város településrendezési tervének a címben szereplő területre vonatkozó módosítását.

A Hajdúhegy városrész jelenleg érvényben lévő szabályozási terve már az OTÉK előírásai szerint készült és az Önkormányzat Képviselőtestülete 2001-ben hagyta jóvá.

A város teljes igazgatási területére vonatkozó településszerkezeti terv 2004-ben került jóváhagyásra.

2007. februárjában a képviselőtestület elvi hozzájárulását adta a 0939/67 hrsz-ú telek belterületbe vonásához a szomszédos 2970/8 hrsz-ú telken működő Vincze Borászat bővítése érdekében.

### **2. A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAI**

A tervezési terület a Hajdúhegy északi végén, a Baktai út és a Mikes Kelemen u. között, a belterületi határ mellett helyezkedik el.

A Baktai út mellett, a Mester utca mentén különböző gazdasági vállalkozások telephelyei találhatók, köztük a 2970/8 hrsz-ú telken működő Vincze Borászat.

Ettől délkeletre a Baktai út és a Mikes Kelemen utcai lakótelkek közötti mintegy 3 hektár nagyságú területen fekszik a Markhot Ferenc Kórház telephelye, ahol a kórház működéséhez szükséges kiszolgáló egységek működnek (mosoda, javító- és karbantartó műhelyek, gépkocsitárolók, raktárak). A Baktai úttól távolabb lévő épületeket már nem is használják, a mögöttük lévő hátsó telekrész pedig üresen áll.

A belterületi határ mellett, egyik oldalával a meglévő borászathoz, másik oldalával a kórház telephelyéhez csatlakozik a 0939/67 hrsz-ú külterületi telek, melyet a módosítás során belterületbe vonásra javasolunk.

A Mikes Kelemen u. mentén családi házas beépítésű lakótelkek találhatók, a tömb déli részén pedig többszintes társasházak, illetve sorházak helyezkednek el.

A belterületi határhoz csatlakozó külterületi rész egy hasznosításra váró, megműveletlen mezőgazdasági terület, amelyet a kárpótlás során különböző méretű parcellákra szabdaltak.

Az egész terület egy keletre néző domboldalon fekszik, 10% körüli lejtéssel.

### **3. A MEGLÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

A jelenleg érvényben lévő szerkezeti terv a Mester utca menti telkeket és a kórházi telephely beépített részét központi vegyes területfelhasználásba sorolja és ezen belül kereskedelmi, szolgáltató jellegű intézmények elhelyezését javasolja.

A terv a Mikes Kelemen utcai teleksort kertvárosias lakóterületnek, a tömb déli részét nagyvárosias, illetve kisvárosias lakóterületnek jelöli.

A kórházi telephely beépítetlen részén, illetve a meglévő belterületi határhoz csatlakozó külterületen a településszerkezet terv új kertvárosias lakóterület kialakítását teszi lehetővé.

### **4. A MEGLÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV**

A tervezési területre a Hajdúhegy városrész érvényben lévő szabályozási terve vonatkozik. A 2001-ben jóváhagyott szabályozási terv a területfelhasználási besorolásokat tekintve nincs teljes összhangban a későbbi elfogadott településszerkezeti tervvel.

A szabályozási terv a Mester utca menti telkeket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, a kórházi telephely beépített részét különleges területként, a be nem épített részét kisvárosias lakóterületként szabályozza, az akkori igényeknek megfelelően.

A 0939/67 hrsz-ú külterületi telekre a Hajdúhegy városrész szabályozási terve nem terjed ki.

A szabályozási terv a Baktai út és a Mikes Kelemen, illetve Váci Mihály utcák összekötésére egy új utat jelöl ki, amely egyrészt biztosítja a kórházi telephely beépítetlen „hátsó” részének feltárását, másrészt megszünteti a meglévő többszáz méter hosszú zsákutcákat és alternatív megközelítési lehetőséget biztosít a meglévő és tervezett hajdúhegyi lakóterületek számára.

### **5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

A meglévő településszerkezeti terv módosítása során egy telek és egy telekrész területfelhasználását változtattuk meg a központi vegyes területhez történő csatolásukkal.

A 0939/67 hrsz-ú telek központi vegyes területbe sorolása a meglévő borászat bővítési lehetőségének biztosítása miatt szükséges, a már korábban meghozott képviselőtestületi döntésnek megfelelően.

A kórházi telephely beépítetlen részének területfelhasználását a tervezett kertvárosias lakóterületről szintén központi vegyes területre változtattuk, amit Heves Megye Önkormányzatával, mint a terület tulajdonosával is egyeztettünk. A módosítás szakmai szempontból feltétlenül indokolt. A központi vegyes területekkel közrefogott új lakóterületi fejlesztésnek már nincs realitása és az egész telephely egységes besorolása a későbbi esetleges hasznosításra is tágabb lehetőségeket biztosít.

A módosított szerkezeti terven a Hajdúhegy szabályozási tervén szereplő tervezett új utat is feltüntettük.

A tömb további részein lévő lakóterületeknél csak a már kialakult területfelhasználási határokat pontosítottuk.

## **6. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

A meglévő szabályozási terv módosításával a 0939/67 hrsz-ú telek belterületbe vonása mellett megoldottuk a szerkezeti és szabályozási terv összehangolását is a tervezési területen.

A szerkezeti terven központi vegyes területfelhasználásba sorolt területen belül kialakított építési övezetknél az övezeti jeleket a szerkezeti tervnek megfelelően módosítottuk.

A Mester utcai övezetknél csak a területfelhasználást változtattuk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről központi vegyes területre, de a beépítésre vonatkozó paramétereket változatlanul hagytuk. Ehhez az építési övezethez csatoltuk a most belterületbe vont 0939/67 hrsz-ú telket is.

A kórházi telephely teljes területén egy egységes építési övezetet alakítottunk ki, központi vegyes területfelhasználással. A kialakítható legkisebb telekterületet úgy határoztuk meg, hogy a használaton kívüli részek leválasztásával több önálló telek is kialakítható és hasznosítható legyen, a későbbi igényeknek megfelelően.

A meglévő szabályozási terven szereplő „3” jelű tervezett utat változatlanul megtartottuk.

A tömbben lévő lakóterületek szabályozását változatlanul hagytuk, a tervezett módosítások csak a központi vegyes területfelhasználású részeket érintik.

A meglévő szabályozási terv 2001-ben az OTÉK akkori előírásai és jelölési rendszere szerint készült, így a módosítás során is ezeket a jelöléseket használjuk a meglévő szabályozási terv rendszerébe illesztve.

## **7. KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS**

A meglévő településszerkezeti és szabályozási terv rendelkezik az előírt alátámasztó munkarészekkel. A tervezett módosítás a közlekedési- és közműterületeket nem érinti.

Az újonnan belterületbe vont 0939/67 hrsz-ú terület a 2970/8 hrsz-ú telekhez csatolva az itt működő borászat bővítésére szolgál. Megközelítése és közműellátása a meglévő telephelyről megoldható.