

## **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: 112009/24**

# **MŰSZAKI LEÍRÁS**

## **Eger, Hajdúhegy településrendezési tervének**

a Baktai út – belterületi határ - 0939/68 hrsz-ú út – nagyközépnnyomású gázvezeték  
nyomvonalára tervezett új utca által határolt területre 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.

A jelenlegi tervezési területhez csatlakozó részre 2007-ben készült egy módosítás, amely már az időközben elkészült településszerkezeti tervvel összhangban szabályozza a belterületi határ menti területet.

2009. novemberében Eger Megyei Jogú Város Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottsága elvi hozzájárulását adta a 0939/69 – 0939/71 hrsz-ú telkek belterületbe vonásához, a kenőanyagok forgalmazásával foglalkozó Archimex 2001. Kft. logisztikai telephelyének elhelyezhetősége érdekében.

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

A tervezési terület a Hajdúhegy északi végén, a Baktai út déli oldalán, közvetlenül a belterületi határhoz csatlakozó külterületi részen helyezkedik el. A belterületbe vonásra javasolt három telek összes területe mintegy 0,42 ha.

A Baktai út mellett, a Mester utca mentén különböző gazdasági vállalkozások telephelyei találhatók, ezek sorához illeszkedik a most tervezett logisztikai telephely is.

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

A tervezési terület melletti 0939/72 hrsz-ú telken halad át MOL-GÁZ Kft. tulajdonában lévő 150 mm átmérőjű, nagyközépnnyomású (8,00 bar) gázvezeték.

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

A jelenleg érvényben lévő szerkezeti terv a Baktai út déli oldalán a belterületi határig terjedő területet központi vegyes területfelhasználásba sorolja és ezen belül kereskedelmi, szolgáltató jellegű intézmények elhelyezését javasolja. A tervezési területet is magába foglaló, jelenleg még külterületi részt a szerkezeti terv „funkciójában jelentősen megváltozó, általános jellegű kertvárosias lakóterület”-ként határozza meg.

Még a szerkezeti terv jóváhagyása előtt, 2001-ben elkészült az „Eger, Hajdúhegy belterület északi irányú bővítési lehetőségének vizsgálata” keretében egy településszerkezeti vázlat. Ez a szóban forgó terület lehetséges feltáró útjait is meghatározta a meglévő közművezetékek (nagyközépnnyomású földgázvezeték, 20 kV-os és 35 kV-os nagyfeszültségű légvezetékek) figyelembevételével.

### **4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

A meglévő településszerkezeti terv módosítása során – a már említett településszerkezeti vázlat alapján – meghatároztuk a nagyközépnnyomású gázvezeték nyomvonalán kialakítandó feltáró utat, mivel ennek a vezetéknek mindenképpen közterületen kell maradnia. A vezeték áthelyezése irreálisan magas költséget jelentene, ezért ez a tervezett út a későbbi fejlesztések fix elemének tekinthető, és így lehatárolja a jelenlegi tervezési területet is. Szerkezeti terv szinten meghatároztuk a meglévő belterületi utak csatlakozási nyomvonalát is a tervezett új úthoz.

A 0939/69 – 0939/71 hrsz-ú belterületbe vonható telkekre – a csatlakozó belterülettel megegyezően - kereskedelmi, szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgáló központi vegyes területfelhasználást terveztünk.

### **5. A MEGLÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV**

A tervezési területre jelenleg – külterület lévén – nincs érvényes szabályozási terv, mivel Eger Megyei Jogú Város külterületére még nem készült OTÉK szerinti szabályozás.

Mivel a módosítandó terület közvetlenül csatlakozik a Hajdúhegy városrész északi határához, ezért a belterületbe vonás révén a tervezési terület szabályozása a Hajdúhegy szabályozási tervének módosításával oldható meg.

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

A módosított szabályozási tervben jelenleg belterületbe vonásra csak a 0939/69 – 0939/71 hrsz-ú telkeket, a Baktai útnak a 0939/71 hrsz-ú telek nyugati határáig terjedő szakaszát és a 0939/68 hrsz-ú külterületi földút érintett szakaszát jelöltük. A 0939/71 hrsz-ú telek nyugati határát, és ezzel együtt az új belterületi határt a meglévő gázvezeték 5 méteres védőtávolságához kell igazítani.

A Baktai út (24. sz. másodrendű főút) meglévő 22-24 méteres szabályozási szélességét változatlanul megtartottuk.

A belterületbe vonható telkeket a 0939/68 hrsz-ú földút érintett szakaszával együtt a meglévő, központi vegyes területbe sorolt építési övezethez csatoltuk, amelyben a kialakítható

legkisebb telekterület 1600 m<sup>2</sup>, a telek területének 60 %-a építhető be szabadonálló beépítés szerint, legfeljebb 6,0 méteres építménymagasságú épülettel. A zöldfelület a telek területének legalább 20 %-a legyen.

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

A tervezési területre kiterjesztett építési övezetre vonatkozó részletes szabályozási előírásokat az Eger, Hajdúhegy Városrész Helyi Építési Szabályzata tartalmazza. A meglévő HÉSZ módosítására a szabályozási terv jelenlegi módosítása során nincs szükség.

## **7. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A tervezési terület a 2004-ben jóváhagyott településszerkezeti terven is már belterületbe vonandó, beépítésre szánt területként szerepel. A tervezési területet is magába foglaló részt a szerkezeti terv „funkciójában jelentősen megváltozó, általános jellegű kertvárosias lakóterület”-ként határozza meg. A fentiek alapján a jelenlegi módosítás a területrendezési terveket alapvetően nem érinti.

## **8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A településszerkezeti tervhez a város teljes területére kiterjedő részletes örökségvédelmi hatástanulmány készült. Ennek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a tervezett módosítás semmilyen védendő értéket nem érint.

## **9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint csak az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésekor kell a biológiai aktivitásérték változását vizsgálni. Mivel a tervezési terület a meglévő szerkezeti tervben beépítésre szánt kisvárosias lakóterületként szerepel, ezért a jelenlegi módosítás során erre a vizsgálatra nincs szükség.

## **10. KÖZLEKEDÉS**

A tervezett új telephely megközelítése a Baktai út (24. sz. főút) felől történik. A telephely előtti útszakaszon meglévő 22 - 24 méteres szabályozási szélesség ehhez megfelelő. A Baktai út belterületi szakaszát a 0939/71 hrsz-ú telek nyugati határának vonaláig ki kell terjeszteni.

A mellékelt településszerkezeti vázlat tartalmazza a településszerkezeti terven szereplő, tervezett kisvárosias lakóterület lehetséges feltáró útjait, a meglévő közművezetékek figyelembe vételével. A szerkezeti terven jelölt út, amelyet a meglévő nagyközépnymású gázvezeték nyomvonalára terveztünk, a 24. sz. főútra gépjárműútként nem köthető ki. A Baktai út és a vele párhuzamos belső feltáró út közötti kb. 40 m hosszú szakasz csak gyalogútként illetve zöldsávként alakítható ki. A közterületi sávra itt csak a gázvezeték miatt van szükség.

Amennyiben a későbbiek folyamán a tervezett lakóterület feltáró útjai is kiépülnek, úgy a most kialakított új telephely bejárata is áthelyezhető a belső szervíz útra, de jelenleg az egyetlen reális megoldás a telephely Baktai útról történő közvetlen megközelítése.

## 11. KÖZMŰVEK

A meglévő közművezetékek közül a nagyközépnomású földgázvezeték védőtávolsága érinti a kialakítani kívánt új telephelyet. Az új telekhatárt, és egyben új belterületi határt az előírt 5 méteres védőtávolság betartásával határoztuk meg. Így a gázvezeték teljes védősávja továbbra is mezőgazdasági területen marad. Ha a későbbiekben a szerkezeti terven jelölt lakóterületi fejlesztés is megvalósul, úgy a gázvezeték felett a védősáv figyelembevételével kialakított közterületi sávot kell kialakítani, a szerkezeti terv szerint.

A Baktai úton meglévő közművezetésekről a jelenleg kialakított új építési terület ellátása megoldható. Az út meglévő 22 - 24 méteres szabályozási szélessége az összes közművezeték részére megfelelő helyet biztosít.

Eger, 2009. január hó

Fohl Károly  
településtervező

Visnyei Györgyi  
településtervező