

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján -
Eger, Baktai út 37. szám alatti, 2971 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésére vonatkozóan



2026. április

KALI STUDIO

ALÁÍRÓLAP

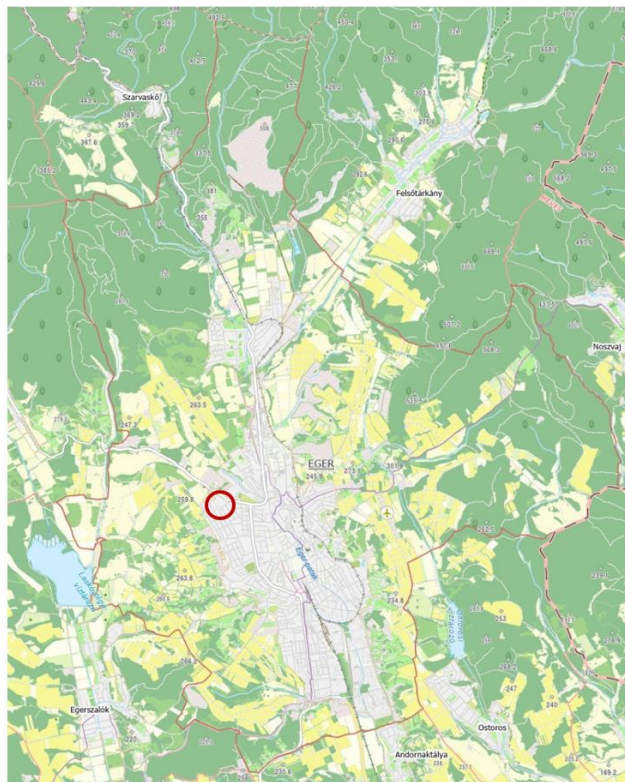
FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
Káli Marianna okl. építészmérnök felsőfokú urbanista szakmérnök	 Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332
VÍZKÖZMŰ, ENERGIA-KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI TERVEZŐ	
Bíró Attila okl. építőmérnök településtervezési vízközmű, energia-közmű, hírközlési tervező	Tervezői névjegyzékszám: TV/TE/TH-01-2456
KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ	
Németh László okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező	 Tervezői névjegyzékszám: TKö-20-0587
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	
Tuloki István okl. építészmérnök	Tervezői névjegyzékszám: É2-06-0205

1.1. az érintett terület (ingatlan) és környezetének, hatásterületének bemutatása

A fejleszteni kívánt terület Eger Város északnyugati részén, Hajdúhegy településrész északi lábánál, a 24. sz. főút mentén található.

Egerben a Baktai úton található az egykori pszichiátria területe. A telek 2015-ig az Állami Egészségügyi Ellátó Központ tulajdonában volt, ekkor vette át a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., majd 2024-ben árverésre bocsátották.

A 3,2 hektáros ingatlanon 22 épület állt: kórház, mosoda, porta, raktárak, garázsok. Régóta üresen áll egy részük, bár néhánynak akadt bérlője. A területen volt már bontási munkálat, ami a volt mosoda épületét érintette, de jelenleg is zajlik a tereprendezés. A város számára hasznos, a városképbe illeszkedő és Egerhez méltó építményeket és funkciókat (elsősorban lakó-, szállás- és kereskedelmi) szeretnének megvalósítani a megszépült területen.



A Baktai út 37. szám alatti 2971 hrsz.-ú telek jelenleg Vi/SZ-30-9,0-6000 jelű intézményi építési övezetbe sorolt.

A fejlesztési területet délről és nyugatról lakóterületek határolják (Lk1, Ln és Lke), északról és keletről kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak, északkeletre pedig vegyes, intézményi terület.





Műholdkép a területről

2025. évben a területen lévő rossz állapotú épületek bontása megtörtént. A terület keleti részén lévő nagy alapterületű épületről tartószerkezeti szakvélemény készült, mely alapján megállapították, hogy az épület statikailag megfelelő állapotban van, így annak hasznosítása, felújítása a cél. Az épületben kereskedelmi, szolgáltató funkció kerülne kialakításra a várható keresleti igények figyelembevételével.

A bontás előtti és bontás alatti állapotokat szemléltetik a következő képek:





Fejlesztési terület a bontási munkálatok megkezdése előtt



Fejlesztési terület a bontási munkálatok alatt



megmaradó épület az ingatlan utcafronti (keleti) részén



letakarított terület az észak-nyugatról szomszédos gazdasági terület épületeivel és a nyugatról szomszédos lakóépületekkel



a telek jelenlegi feltárása az északi részen



közlekedési terület a telek mentén (24.sz. főút)

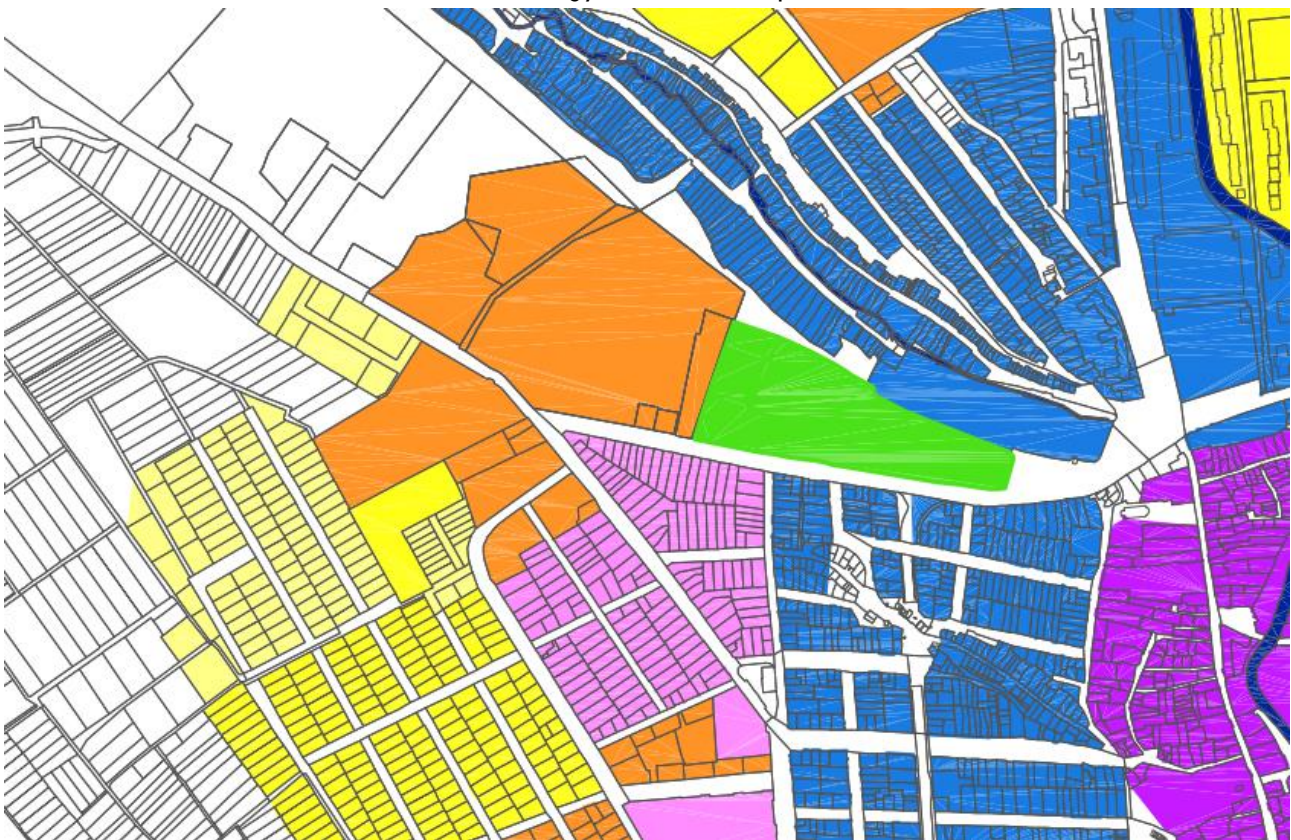
Hatályos szabályozási környezet

A város honlapján elérhető dokumentumokat felhasználva elkészítettük a terület mélyebb vizsgálatát. A város kiterjedésének időbeni változását szemléltető tervlap alapján megállapítható, hogy a terület az 1960-as években épült be, ekkor kezdődött meg a terület hasznosítása. A főút szemközti oldalán lévő jelenlegi gazdasági területek és intézményi területek hasznosítása is ebben az időszakban kezdődött meg.

A délről és nyugatról szomszédos - főként - lakóterületek a 70-es évektől kezdődően épültek be. A nyugatról szomszédos utca a 90-es éveket követően épült be.



Jelmagyarázat a tervlaphoz:



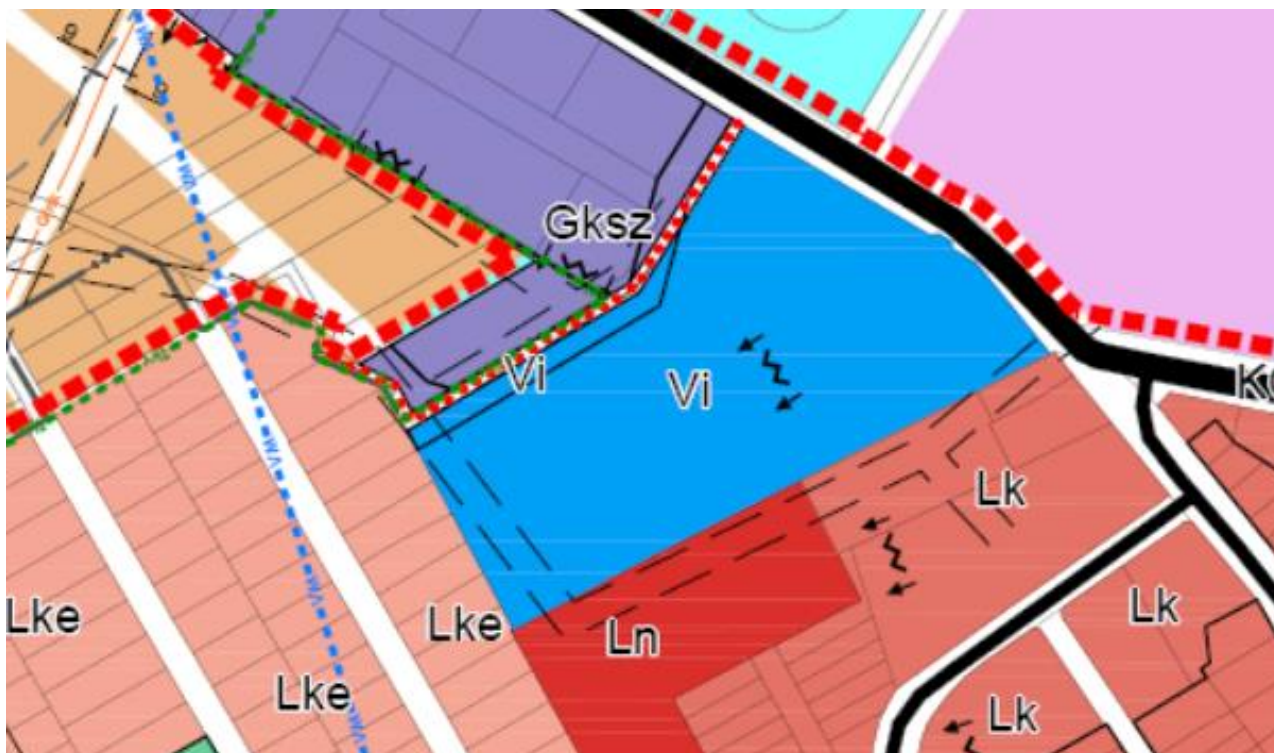
A város kiterjedésének időbeni változása tervlap (Rosivall Tervező Iroda)

A települési karaktert vizsgáló tervlapok szerint a fejlesztéssel érintett telek a nagytelkes intézmények illetve gazdasági területek csoportba tartozik. Ebbe a kategóriába soroltak az észak-nyugatról szomszédos gazdasági területek, valamint a 24.sz. főút túloldalán lévő nagyobb telkek területe is. E térkép a délről szomszédos területeket lakótelepi karakterűként és sűrű családi házas karakterűként sorolja be, míg a nyugati szomszédos területeket laza családi házas karakterként tünteti fel.

E térkép is mutatja, hogy a terület lakóterületekhez szorosan kapcsolódik, azonban a jelenlegi telekstruktúra miatt a gazdasági és intézményi területekhez hasonlóként jelenik meg.

Egy 2019-es településrendezési terv módosítás során a Baktai útról induló, a 2971 hrsz.-ú volt kórház-terület telkén áthaladó tervezett közlekedési területet a korábban tervezett gépjárműforgalmat is biztosító út 16,0 méteres szélességéről 6,0 méterre módosul. Így a közlekedési terület a továbbiakban a gyalogosok számára szolgál.

A korábban V_k jelű központi vegyes területfelhasználás V_i jelű intézményi vegyes területfelhasználásra módosult. A főút mentén kialakult szomszédos terület pedig G_{ksz} jelű kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásra módosult. A délről szomszédos lakóterületek L_n jelű nagyvárosias és L_k jelű kisvárosias területfelhasználásúak. A nyugati lazább beépítés L_{ke} jelű kertvárosias lakóterület.



Településszerkezeti terv részlet (2019 óta)

A szabályozási terv két tervlapon jeleníti meg a tervezési területet, az M 1.10. Hajdúhegy elnevezésű tervlap és az M 1.10. Hajdúhegy-Észak elnevezésű tervlap tartalmazza a szabályozást. A két tervlapon átfedés van, ugyanis a telek északi része mindkét tervlapon szerepel. A 2019-es tervmódosítás során csak a Hajdúhegy tervlapon lett módosítva a közlekedési terület szélessége, a Hajdúhegy-Észak tervlapon maradt a korábbi állapot. Így jelenleg a szabályozás ellentmondásos. Egy következő tervmódosítás során javasolt a két tervlapot szinkronba hozni, a Hajdúhegy-Észak tervlapon a tervezési terület határát lemódosítani úgy, hogy a telek csak egyik tervlapon legyen.

A telek északi részén jelölt közlekedési területen túl érintett még a telek egy 22kV-os villanyvezetékekkel a telek nyugati részén. A telek északi részén is húzódik egy 22 kV-os vezeték, mely a közlekedési területen kívül jelölve van a szabályozási terven. „Csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület”-ként jelölt a telek nyugati fele, mely dombosabb. Az elkészült talajmechanikai szakvélemény akövetkezőket állapította meg ezzel kapcsolatosan:

„Jelen előzetes adatszolgáltatáshoz végzett vizsgálatok alapján nem látunk olyan jelet, ami az általános csúszásveszély kategóriába tartozna. Ugyanakkor mikro-szinten bizonyos előírások, műszaki védelmi kialakítások szükségesek a stabil rézsűállapot fenntartása érdekében.(szivárgó víz drénezése, felszíni vízelvezetés, közművek vízzáró kialakítása, 3-4 m-nél nem mélyebb bevágások, stb.)”

A hatályos szabályozási terv alapján a telek Vi jelű intézményi vegyes övezetként szabályozott. Az övezetben a beépítési mód szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 9 méter, a kialakítható legkisebb terület 6000 m², a legkisebb zöldfelület 20%.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

43/A. § Intézményi terület „Vi” jelű építési övezetei

...

(2) A Vi/... jelű intézményi terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá

a) iroda,

b) szállás-szolgáltatás, idegenforgalmi,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti,

e) sport és

f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági

g) Megállapította: 49/2020.(XII.18.) önk. rendelet sorgarázs jellegű gépkocsi tárolást befogadó

rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2/A) A Vi/... jelű intézményi terület építési övezetében nem helyezhető el:

(7) lakó rendeltetésű épület, kivéve a kialakult lakóépületek esetén,

(8) üzemanyagtöltő állomás,

(9) állattartó épület.

(3) Az intézményi területen csak olyan gazdasági rendeltetés létesülhet, melynek környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületekre előírt határértékeket.

(4) A fő rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, vagy üzemeltető részére legfeljebb egy db lakás alakítható ki, további új lakás nem létesíthető az övezetekben.

Az intézményi vegyes övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el. A tervezett fejlesztés nem felel meg a hatályos építési szabályzatnak és szabályozási tervnek, módosításra lesz szükség.

1.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A Beruházó azzal a céllal vásárolta meg az **alulhasznosított területet**, hogy új funkcióval töltsen meg azt és legyen ez a terület a város ezen részének magas színvonalúan megépített, megújult területe. A statikailag nem megfelelő épületek elbontásra kerültek, a telek keleti részén az út mentén lévő nagyobb épület megtartásra kerül annak megfelelő tartószerkezeti állapota miatt.

A fejlesztési elképzelések szerint a területen két fő rendeltetés jönne létre, egyik a megtartandó épületben, a keresletnek megfelelően kiválasztott **kereskedelmi, szolgáltató funkció**, míg a telek további részén újonnan kialakított épületekben lakások kerülnének kialakításra. A **lakások társasházakban** kerülnének kialakításra, egy-egy épületben maximum 32 db lakás jönne létre. A teljes telek tekintetében a Beruházó 170 db lakással számol. A lakó funkciók mellett egyéb szolgáltatások, **sport és szabadidős tevékenységek, szépségipari szolgáltatások** kialakítása is tervezett. A domborzati adottságokat kihasználva kerülnének kialakításra az épületek alatt a teremgarázsok, melyek részben nyitottak lennének a lejtő és megközelítés irányából, segítve a gépi szellőzést.



alsó társasházak és az előtte lévő parkolók

A társasházak között egy **nagyobb kiterjedésű zöldfelület, park** kerülne kialakításra, játszótérrel, kerékpár pályával és különféle szabadidős elemekkel tarkítva. A telek nyugati részén lévő 3 társasházazas tömb egy teraszosan lépcsőző, a domborzatot követő lakásokkal folytatódna, melyek saját zöldterülettel rendelkeznének. A telek északi részén a szabályozási terven is jelölt **gyalogút, sétány** kerülne kialakításra, melyet a Beruházó megvalósítana a telken belül és a közforgalom számára nyitott lenne, bárki által használható. Azonban emiatt a szabályozási terv módosítása is szükséges lehet, a közlekedési területet építési övezetbe kellene visszasorolni.



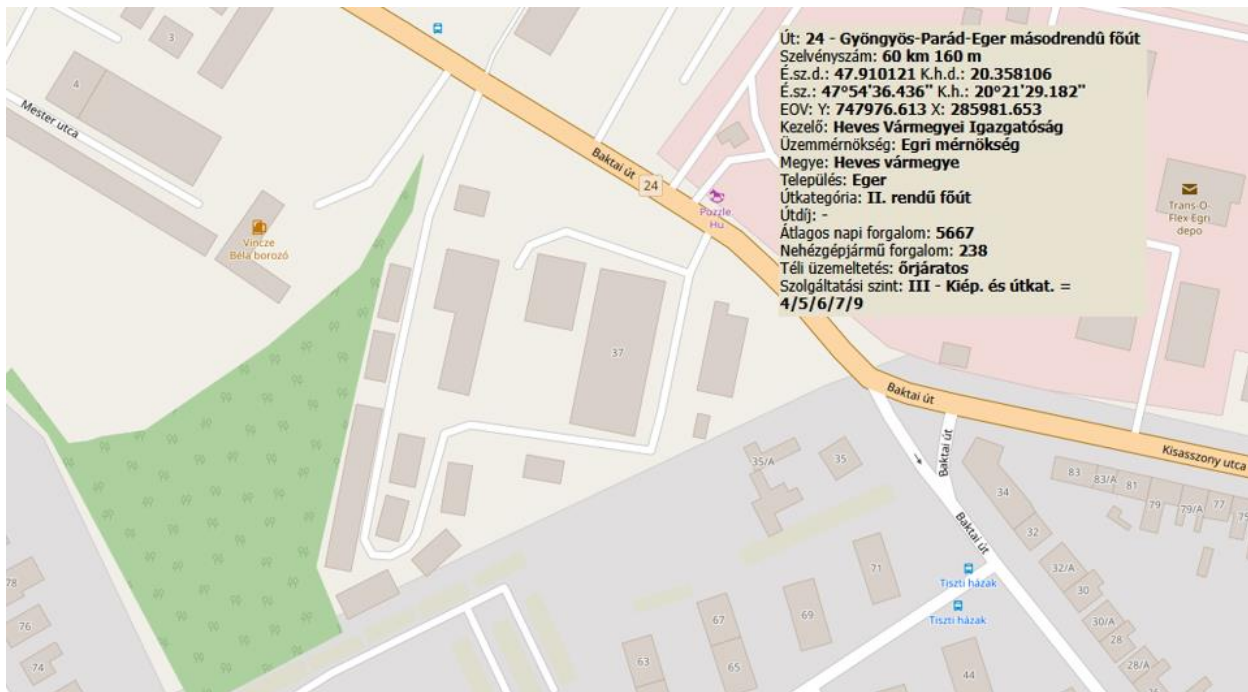
teraszos kialakítású lakások és a sétány



lakóépületek között kialakítandó park, játszótér

A telek megközelítését egy újabb ponton kell megvalósítani. A jelenlegi két utcacsatlakozás nem tartható fenn. A délebbi, kereskedelmi egységhez közelebbi csatlakozás megtartását javasoljuk, azonban csak tehergépjármű forgalom számára, mely az üzletek ellátását biztosítja. A fő megközelítési pont a telek középső szakaszán lenne, a főút felől.

Az út a 60+100 és a 60+280 szelvényei között érintett, amely tulajdonképpen a 2971 hrsz.-ú ingatlan utcafront felőli oldalának hossza (180m). Az út napi forgalma a KIRA információs rendszer adatbázisa alapján (2025.10.31.) 5667 E/nap, melyből a teherforgalom 238 egységjármű (~4%).



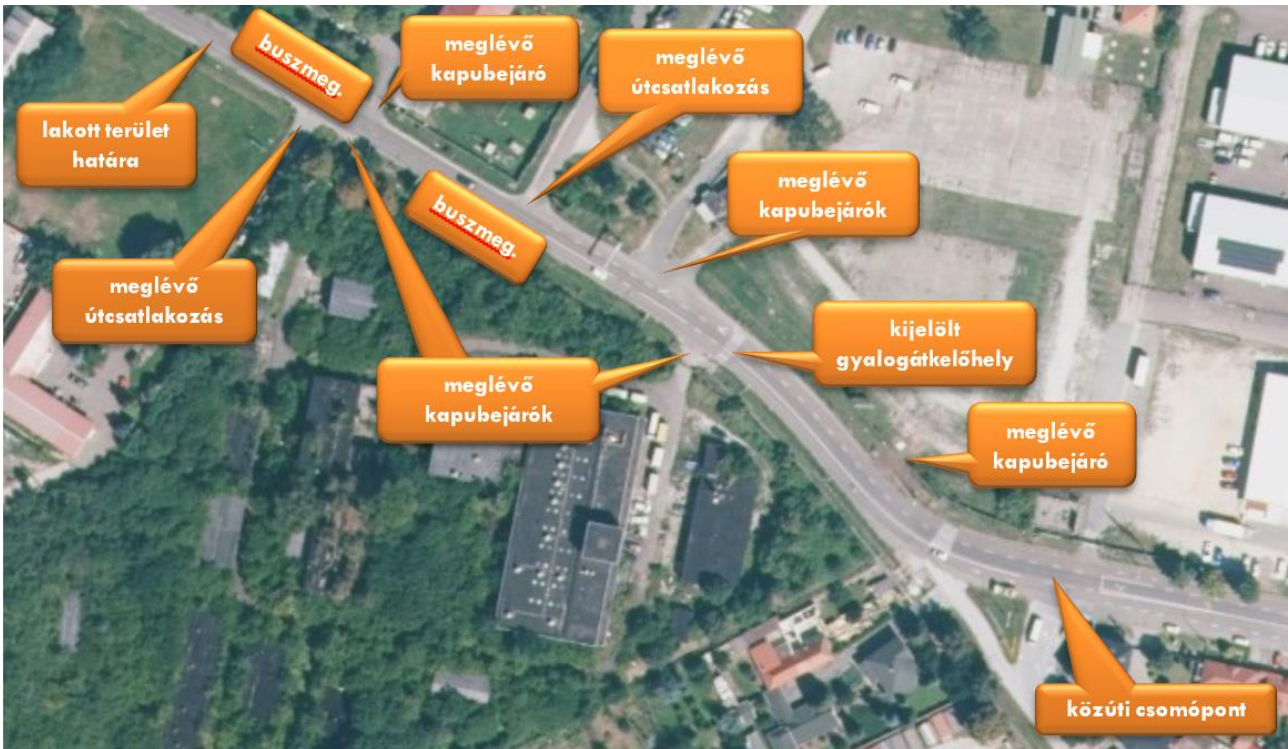
a vizsgált terület környezetének úthálózata a főút adataival (KIRA)



közúthálózati elemek

A közúti közlekedési elemeken kívül egyéb ágazati objektum a tervezési területen nem található (légi, vasúti, vagy hajózási). Szintén nincs kerékpárforgalmi létesítmény, mindemellett viszont a közösségi közlekedés öbölben kiépített autóbusz megállóhelyei, kijelölt gyalogos átkelőhely, ipari telephelyek telekbejárói, gyalogos járdák, valamint közvetett módon járműosztályozós közúti csomópont is érintett. Fontos tényező még, hogy forgalomtechnikai értelemben a lakott terület határa a főút nyomvonalán

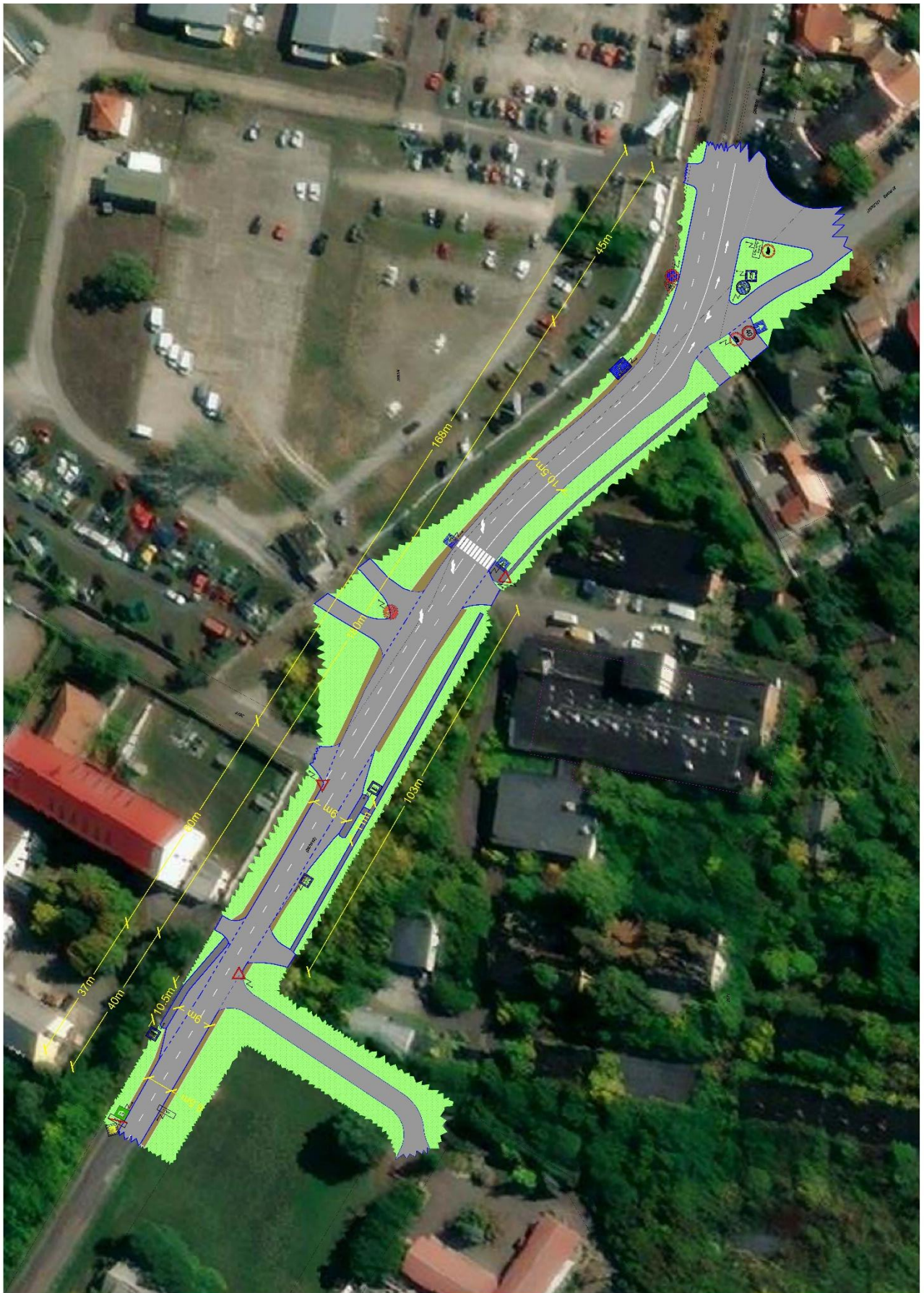
a 2971 hrsz.-ú ingatlantól mindössze 40m-re található nyugati irányban, illetve, hogy a főúton a nyugati irányt a város felől 2 darab forgalmi sáv bonyolítja. A szélső forgalmi sáv a gyalogátkelőhely és a buszmegálló között szűnik meg, az átmenet hossza c.c.a. 70m.



a tervezési területen és környezetében lévő közlekedési építmények

A projekt megvalósítása kapcsán a meglévő közlekedési struktúra néhány alapvető paramétere (geodéziai felmérésen alapul):

- A 24. számú főút burkolatának szélessége 6.5m, illetve 10.5m;
- A Baktai út és Kisasszony utca csomópontja járműosztályozós, főirányból és mellékirányból egyaránt;
- A csomópont és a 2877 hrsz.-ú út (északi oldal) csatlakozásának távolsága 168m, onnan keletre a Mester utca (déli oldal) távolsága 60m;
- A 2971 hrsz.-ú ingatlan meglévő északi oldali telekbejáróinak egymástól mért távolsága 103m;
- Az autóbusz öblök paraméterei nem, vagy csak részben felelnek meg a jelenleg hatályos Útügyi Műszaki Előírásoknak;
- Gyalogos járda kizárólag a főút déli oldalán található — szélessége mindössze 1.0m, műszaki állapota rendkívül leromlott, a belváros irányába megfelelő szolgáltatási szintet nem tud biztosítani.
- A kijelölt gyalogos átkelőhely északi oldalán kiépített járdakapcsolat nincs.



a közlekedési hálózat és építményeinek alapvető paraméteri



A 24. számú főút a tárgyi ingatlan előtt, jobbra a meglévő északi telekbejáró



Az ingatlan előtti gyalogos járda



24. számú főút gyalogos átkelőhely
jobbról meglévő déli oldali telekbejáró



24. számú főút Mester utca csatlakozása
jobbról meglévő autóbusz megállóhely

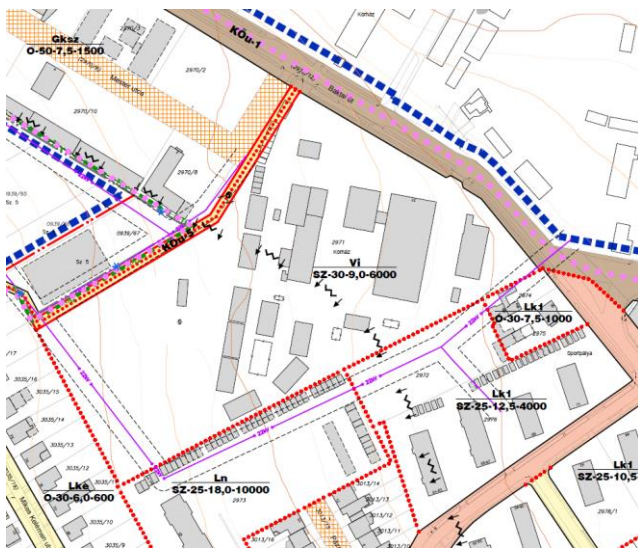


A 2971 hrsz.-ú ingatlan előtti közlekedési terület északról és délről

A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településrendezési terv a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előírja, új elemek létesítése mellett. Ez elsősorban a szomszédos városrészek önálló szabályozási tervlapjain releváns, a 2971 hrsz.-ú ingatlan kapcsán csak az észak-nyugati telekhatár mellett van érintettség. A KÖu övezeti szabályozás szerint a 24. számú főút KÖu-1, a többi érintett és nevezett úthálózati elem KÖu-4 jelű kategóriába sorolt. Emellett Hajdúhegy szabályozási tervlapján az észak-nyugati határvonal mellett KÖu-5 kategóriában gyalogút nyomvonala is kijelölésre került. A szabályozási tervlapok közül „Hajdúhegy” érintett közvetlenül, viszont a közlekedési hierarchia tervezett felépítése kapcsán fontos és befolyásoló az észak-keletről szomszédos „Rác Hóstya”, valamint az észak-nyugatról csatlakozó „Hajdúhegy-észak” városrészek koncepciója is.

„Hajdúhegy” szabályozási tervlapján a 2971 hrsz.-ú ingatlan környezetében új közúthálózati elem, vagy a meglévők területének bővítése nem releváns. A telek észak-nyugati határvonalán a Mester utca mellett, annak dél-nyugati meghosszabbításával gyalogút tervezett 6m szélességgel.

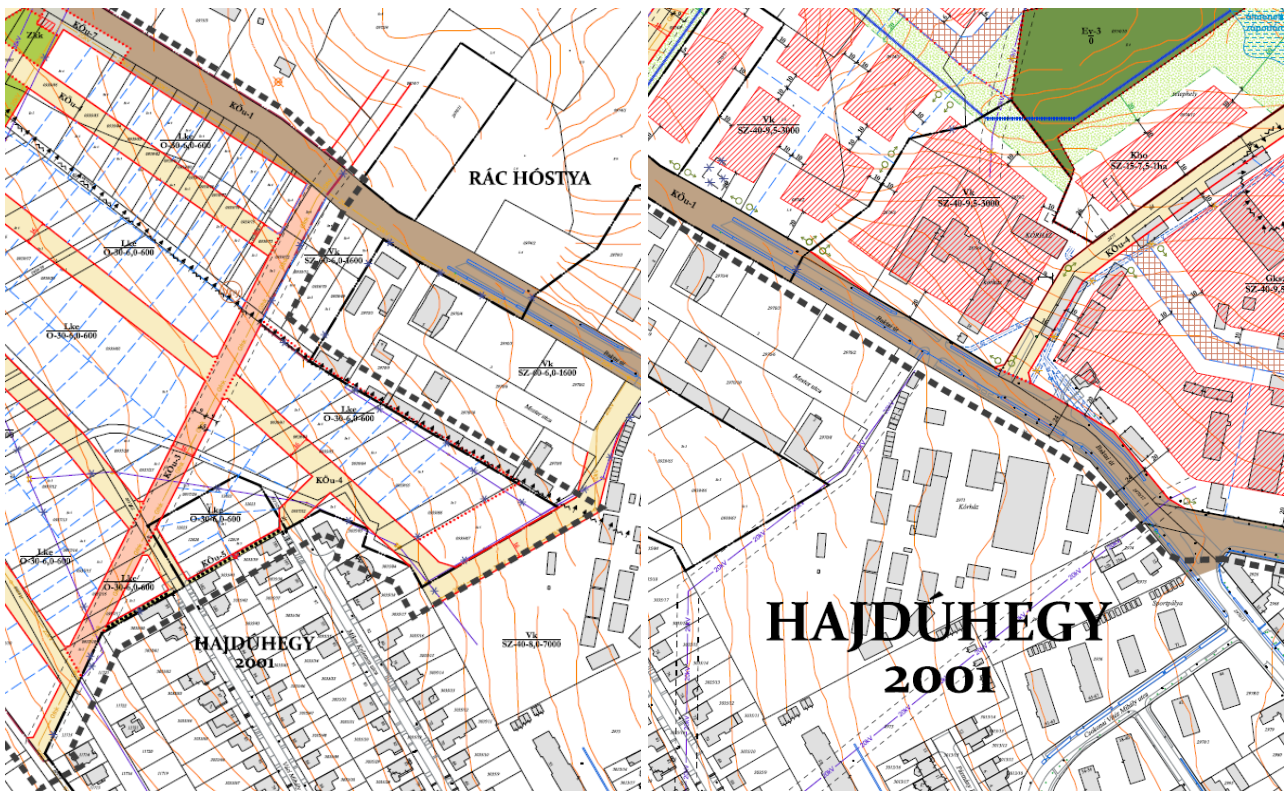


Övezet jele (szabályozási terv szerint)	Rendeltetés
1 KÖu-1	országos főút, országos mellékút és városi főút telke és a szervesen hozzá kapcsolódó kiszabályozott közterületi csomópontja, közlekedési közterületi infrastrukturális elem tulajdon- és kezelési jogtól függetlenül (forgalmi sáv, járda, kerékpárút, forgalomterelő szigettrész, közműsáv, zöldfelület, fasor), valamint a tervezett észak – déli összekötőút a kiszabályozott közterületi szélességgel az övezet részét képezi.
2 KÖu-2	országos mellékút és városi főút, minden kiszabályozott közterületi közlekedési elemmel (csomópont, forgalmi sáv, terelősziget, járda, kerékpárút, kerékpár nyomvonal, szervesen kapcsolódó közműsáv, zöldfelületi sáv vagy fasor) tulajdon- és kezelési jogtól függetlenül.
3 KÖu-3	települési gyűjtőút
4 KÖu-4	kiszolgáló út és a külterületi 6-10 m széles meglévő és kiszabályozott út
5 KÖu-4a	kiszolgáló út, 3,5 t össztömeget meg nem haladó gépjármű számára
6 KÖu-5	egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút
7 KÖu-6	díszút, rendezvényút
8 KÖu-7	autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, P+R és egyéb parkolók

Hatályos szabályozási terv (kivágat) és KÖu övezeti szabályozás

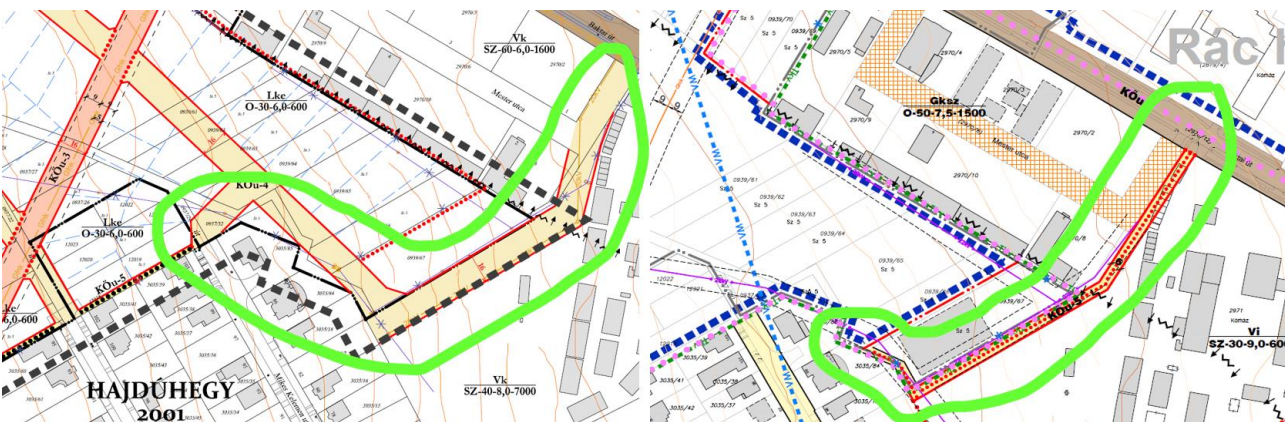
„Rác Hóstya” városrész délen érintett területén a szabályozási terv előírja a főút telkének szélesítését északi oldalra, egységesen 24m-re bővítve a közlekedési területsávot. A koncepció jelentős fejlesztési eleme a 2877 hrsz.-ú út területének és hálózati funkciójának kiterjesztése, amely KÖu-4 kiszolgáló útként kapcsolatot fog biztosítani „Szala” városrész családiházias övezetével. Az út területe a jelenlegi 9m – 10m helyett 16m-re szélesedik, a főúthoz való csatlakozásának pozíciója változatlan marad.

„Hajdúhegy-észak” szabályozási terve jelentős kertvárosias lakóterületi fejlesztést tartalmaz közvetlenül a 2971 hrsz.-ú ingatlan mellett, illetve tőle észak-nyugatra. A területet új úthálózat tárja fel, amelynek keleti határa a Mester utca egy meglévő szakasza, továbbá annak bővítése.



Hatályos szabályozási terv csatlakozó tervlapjai (Hajdúhegy észak és Rác Hóstya)

Itt kell megjegyeznünk, hogy a Mester utca déli meghosszabbításához új lakóutcák csatlakozása is tervezett, viszont „Hajdúhegy” szabályozási tervlapján ez az útszakasz már törölt, illetve a gyalogútként jelölt struktúrával ellentmondásban van. „Hajdúhegy” és „Hajdúhegy-észak” városrészek tervlapjain a 2971 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati telekhatára mentén és annak környezetében, a közlekedési struktúra vonatkozásában mindenképp ellentmondásban van, az egyes elemek sem nyomvonalukban, sem funkciójukban nem illeszkednek egymáshoz. A telepítési tanulmányterv készítése során „Hajdúhegy” szabályozási tervlapját vettük figyelembe, ami szerint a Mester utca meglévő nyomvonala „magánútként” kijelölt, mellette a 24. számú főúttól dél-nyugati irányba gyalogút tervezett. Ennek értelmében a magánútról a 2971 hrsz.-ú telekre közúti kapcsolat létesítése kétséges, annak tulajdonosi hozzájárulása nélkül (feltéve, ha egyáltalán közforgalom előtt el nem zárt útként van forgalomban). A Mester utca főúthoz való csatlakozása és annak pozíciója ettől függetlenül adottság és kötöttség is egyben a további közúti kapcsolatok létesítése kapcsán.



Változtatási javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározás során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggenek, tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségyszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak. A terület beépítése, vagy a funkciók részbeni megváltoztatása a meglévő közforgalmú úthálózat bővítését vagy átalakítását nem igényli, az újonnan beépítendő területek a meglévő utakról feltárhatóak. A telek megközelítéséhez potenciálisan figyelembe vehető útszakasz kiépítettsége, illetve műszaki és forgalmi adottságai a megvalósítást nem akadályozzák. Mindemellett nagyon fontos szempont, hogy az útszakaszok jellegének és hálózati funkciójának megfelelő műszaki tartalom kerüljön meghatározásra, illetve a közlekedők számára biztosított szolgáltatási szint egyik résztvevőt se érintse hátrányosan (pl. forgalomáramlás akadályozása, vagy a közlekedés biztonságának romlása).

A másodrendű főút kezelőjével tervező előzetes egyeztetéseket egyelőre nem folytatott le (2025. december 9.) így az üzemeltető igényei még kerültek meghatározásra!

A tárgyi ingatlan beépíthetőségének vizsgálata során az érintett közlekedési hálózatot, mint meglévő adottságot vettük figyelembe — az egyes úthálózati elemek strukturális átszervezése nem releváns. A telek közúti feltárása a 24. számú főút felől biztosítható, természetesen a közútkezelő igényeinek előzetes meghatározása mellett. A Mester utca felőli kapcsolat kiépítését — a tulajdonosi és (köz)forgalmi viszonyainak ismerete nélkül — egyelőre nem vettük figyelembe a javaslat készítése során.

A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások irányelvei szerint az alábbi tervezési alapadatok és betartandó szabályozás releváns:

- Közúti kapcsolat(ok) létesítéséhez figyelembe vehető útszakasz: 24. számú főút 60+100 és a 60+280 szelvényei között;
- A közút (főirány) keresztmetszeti forgalma (KIRA 2025.10.31.): 5667 E/nap;
- A közút (főirány) keresztmetszeti paraméterei: kétirányú forgalmi rend, kétszer egy-, valamint nyugati irányban nem teljes hosszon kettő forgalmi sávval;
- A 24. számú főút útkategóriája (KTSZ szerint): B.IV. — hálózati funkció „b”, vagy „c” — környezeti körülmény „C”;
- „b” hálózati funkciójú belterületi utaknál a csomópontok minimális távolsága: 300m, esetleges korlátozásokkal 150m, „c” hálózati funkciójú utaknál a csomópontok legkisebb távolsága 100m — kisméretű mellékutak csatlakozásai ennél gyakoribbak lehetnek;
- Új csomópontokban a főirányban balra kanyarodó sávok kialakítása szükséges, ha a fő- és mellékirány átlagos napi forgalmainak szorzata nagyobb, mint 4.5 millió;
- Előző pontra hivatkozva — figyelembe véve a főút jelenlegi 5667 E/nap forgalmát — a határérték átlépése 800 egységjármű/nap/mellékirány esetén releváns;
- A terület övezeti szabályozása és a tervezett beruházás alapján a várható forgalmat befolyásoló adatok (nagyságrendi megközelítéssel): 150-200 darab lakás, vagy 100 db lakás és egy vendéglátó egység (szálloda), illetve mellettük kereskedelmi funkció kb. 3000 m²;
- Közelítő számítás alapján a terület forgalma megközelíti és meg is haladhatja a 800 egységjármű napi forgalmat, így a feltáró útjának létesítésénél önálló balra kanyarodó sáv kiépítése a főúton vizsgálandó;

- Közelítő számítás: lakásonként 1 db jármű, tehát 200 db személygépkocsi naponta 3-szori megjelenéssel = 600 jármű (reggel munkába, délután haza + 50% többlet), mellette a kereskedelmi funkció kb. 200 jármű naponta. Ez a mennyiség a főút forgalmát a jelenlegi érték felett szintén növelni fogja, tehát kijelenthető, hogy a terület közúti csatlakozásánál járműosztályozós csomópont kiépítése szükséges;

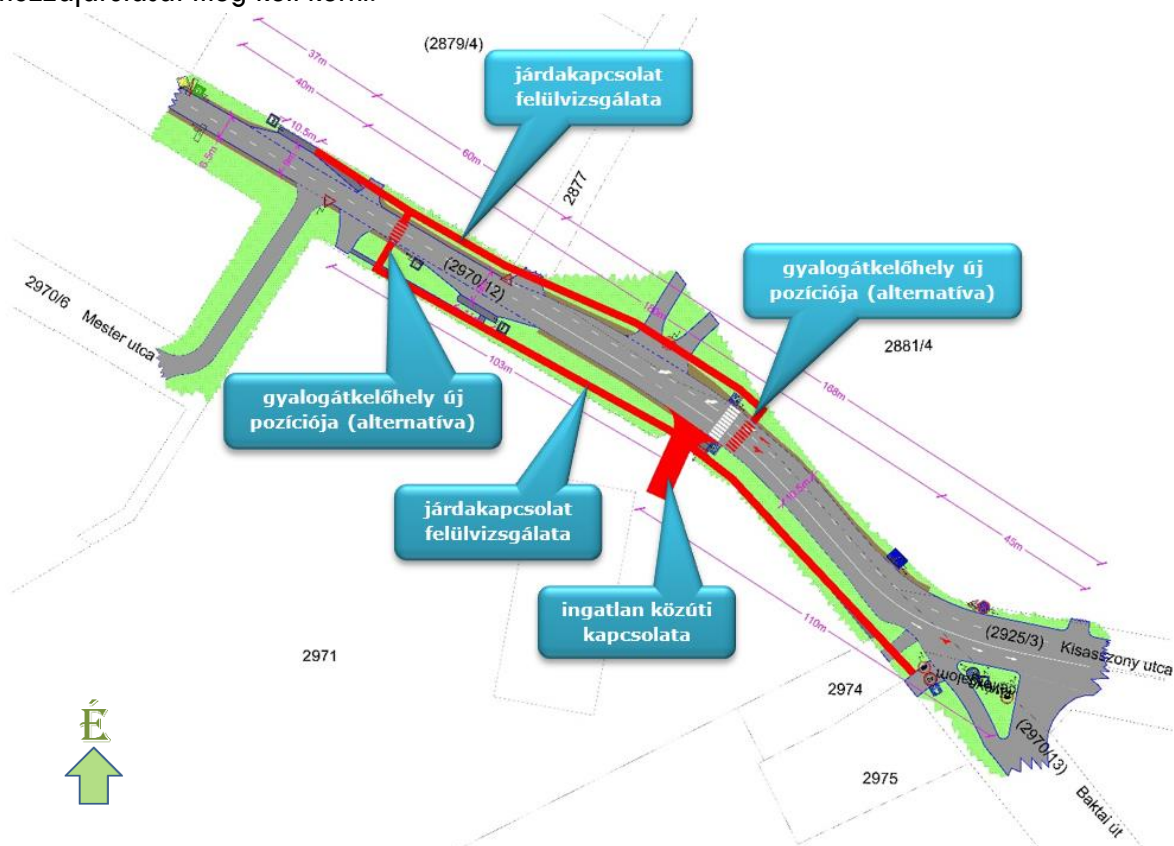
A fejlesztési terület feltárása

A célterület beépítése kapcsán új közlekedési elem (közforgalom elől el nem zárt út, útszakasz) létesítésére nincs szükség, a tervezett létesítmény az északi oldalról határoló állami főútról új útsatlakozás kiépítésével feltárható.

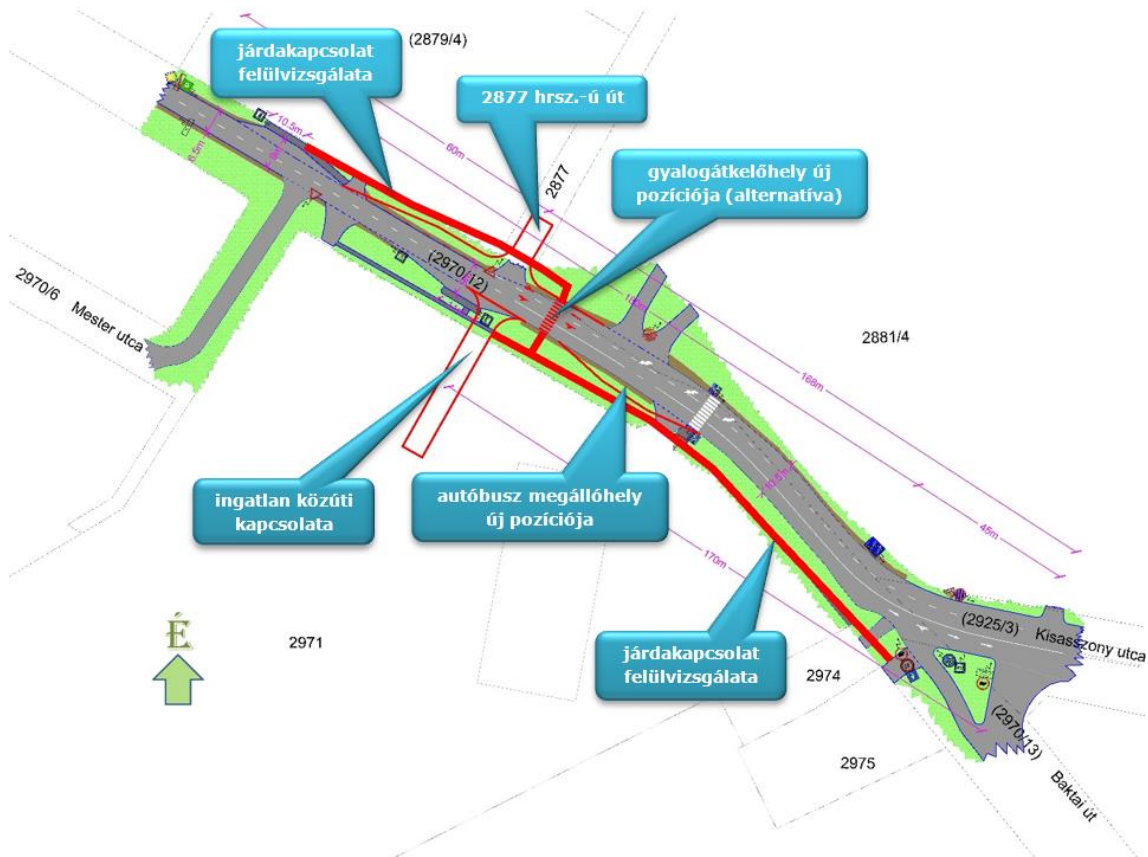
Figyelembe véve a megelőző pontokban leírt adottságokat és kööttségeket, az ingatlant feltáró útsatlakozás az alábbi alternatívákkal és feltételekkel létesíthető.

- A 2971 hrsz.-ú ingatlan meglévő két kapubejáróját a jelenlegi formájukban meg kell szüntetni, a Mester utca melletti — annak közelsége miatt — semmilyen formában nem üzemelhet az új beépítés után.
- Az új létesítmény(ek) feltárása a 24. számú főútról két alternatívával tárható fel a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások adta lehetőségek szerint egy pozícióban:
 - Az új közúti kapcsolat kiépíthető a meglévő, délebbre lévő telekbejáró pozíciójában a meglévő Kisasszony utca – Baktai út csomópontjától 110m távolságra abban az esetben, ha:
 - a főút „c” hálózati funkciója kezelő és hatóság részéről is elfogadható;
 - a meglévő gyalogátkelőhely funkciójában, helyzetében és forgalomtechnikai szabályozásában is felülvizsgálatra kerül;
 - a 24. számú főút nyugati két forgalmi sávjából a belsőben a balra kanyarodás közlekedésbiztonsági szempontból megfelelő módon megoldható (külön vizsgálatot igényel);
 - Új közúti kapcsolat az északi oldalon lévő 2788 hrsz.-ú út csatlakozásával szemben épülhet ki a Kisasszony utca – Baktai út csomópontjától 170m távolságra, a Mester utca csatlakozásától 60m-re abban az esetben, ha:
 - a 2971 hrsz.-ú ingatlan mindkét meglévő telekbejárója megszüntetésre kerül;
 - a déli oldali meglévő autóbussz megállóhely megszüntetésre, és áthelyezésre kerül, amivel egyidőben viszont vizsgálni szükséges a másik oldali megállóhely pozícióját és járdakapcsolataikat is;
 - a meglévő gyalogátkelőhely funkcióját és pozícióját vizsgálni kell — áthelyezése a megváltozott körülmények szerint vélhetően indokolt lesz;
 - a 24. számú főúton a nyugati irányban a balra kanyarodás önálló sávban való biztosításához a szélső sáv továbbépítése (két forgalmi sávként) külön vizsgálat alapján meghatározott hosszon szükséges lesz;
- A főúton szükséges beavatkozások a közút területén, valamint a hatályos szabályozás által biztosított 24m széles területsávban megvalósíthatóak, további útterület bővítés nem szükséges.
- A 2971 hrsz.-ú ingatlan belső területeinek feltárása a főúthoz csatlakozó új feltáró útról megoldható, további úthálózati elemekkel. A belső úthálózat üzemelhet lakópark jelleggel magánútként (akár önálló telekleválasztások nélkül), vagy közforgalom elől el nem zárt utakként magántulajdonban és kezelésben, vagy közútként. Utóbbi esetben a belső utak pozícióit és szélességüket a szabályozási tervben rögzíteni szükséges.

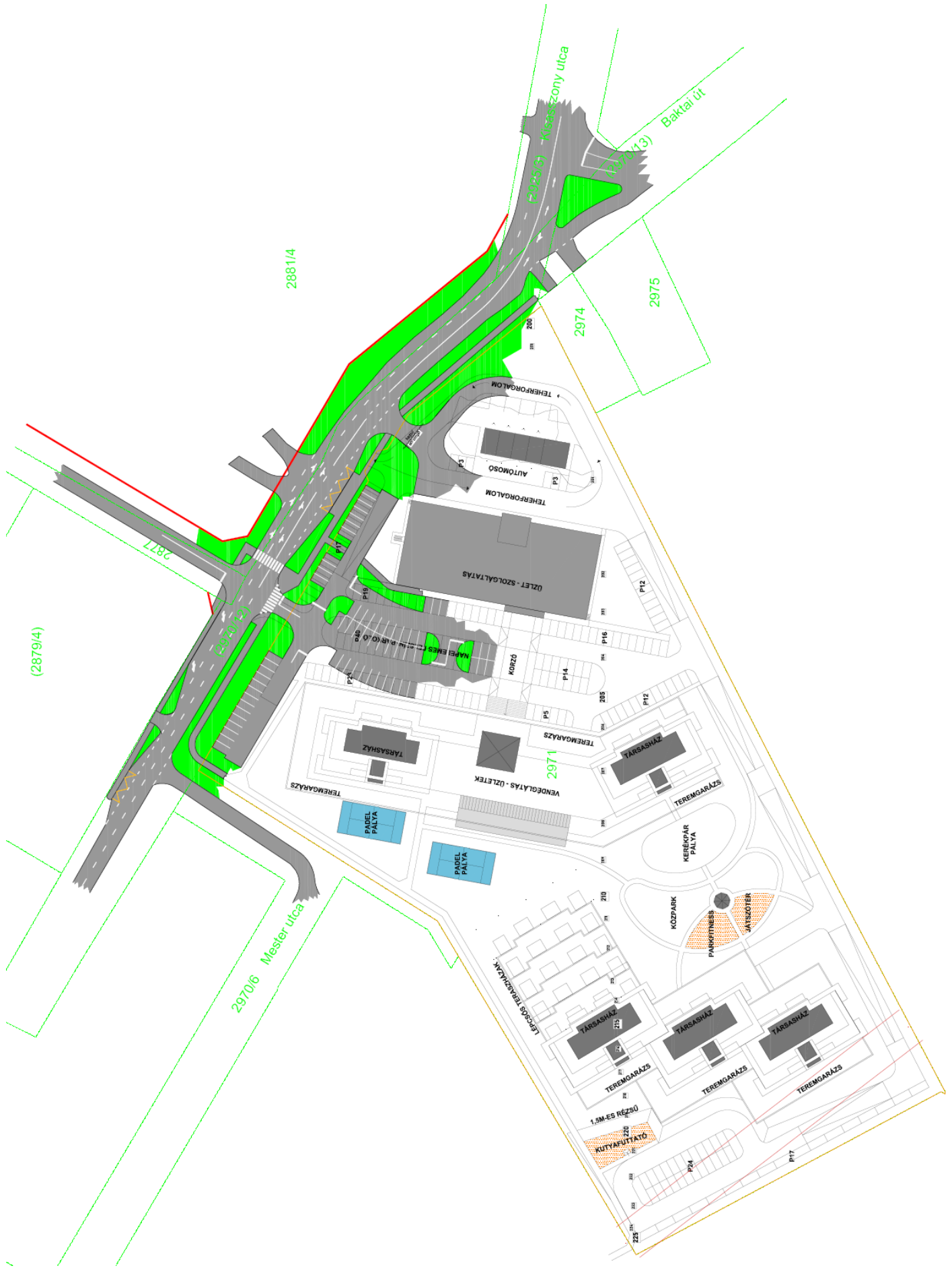
- Az ingatlan feltárására és annak peremfeltételeihez szükséges beruházási elemek kiépítése a projekt beruházójának feladata, amelynek engedélyezési szintű terveire a közútkezelő hozzájárulását meg kell kérni.



Javaslat az új beépítés közlekedési kapcsolatának kialakítására 1. alternatíva



Javaslat az új beépítés közlekedési kapcsolatának kialakítására 2. alternatíva



(2879/4)

2970/6 Mester utca

2881/4

(2025/6) Kisasszony utca

(2370/4(3)) Baktai út

2974

2975

2971

LÉCSŐS ERŐSZAKOK

1.5M-ES RÉZSŐ
KUTYAFUTTATÓ

P14

P17

225 m

210 m

210 m

205 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

200 m

Közmű helyzetértékelés

Egerben a Baktai út nyugati oldalán (hrsz: 2971) lévő alulhasznosított telek, az egykori pszichiátria területe a város régen beépített részén fekszik. A Baktai út, a Mester utca és a Bercsényi utca nyomvonalán kiépített közműhálózatok szempontjából a terület teljes közműellátással rendelkezik, így már kiépült a vezetékes közüzemű ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és a elektronikus hírközlés hálózati rendszere. A csapadékvíz elvezetésre a Kisasszony utcában a zárt csapadékcsatorna, a többi utca nyomvonala mentén a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés épült ki.

A 2971 hrsz.-ú telek jelenleg Vi jelű intézményi építési övezetbe sorolt, délről és nyugatról lakóterületek határolják (Lk1, Ln és Lke), északról és keletről kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak, északkeletre pedig vegyes, intézményi terület.

A vizsgált terület új hasznosításának megvalósításánál figyelembe kell venni a terület közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságait, amelyek a következők:

Közművekkel összefüggő művi adottságok:

a vizsgált terület beépíthetőségét korlátozza a területen áthaladó oszlopon vezetett 22 kV-os villamosenergia hálózati nyomvonal, amely ha ütközik az építetói szándékkal, akkor kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezetékek nyomvonalát a 6-6 m-es biztonsági övezettel együtt. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

a vizsgált terület jelentős hányadának a beépítése és a közműellátása is döntően régi építésű, műszaki állapota változó, a meglévő felépítmények felszámolásával egyidejűleg azok jelenlegi közműellátását is felül kell vizsgálni

Természeti adottságok:

Eger teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából kiemelten, azon belül fokozottan érzékeny területen lévő települések közé tartozik

A vizsgált terület nagy része kis-közepes lejtésű domboldalon fekszik, amelynek felszíne nagyjából egyenletesen lejt, helyenként bevágásokkal vagy feltöltéses domborulatokkal

Ezek a természeti adottságok építési korlátozást nem okoznak, csak azokra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

Közművesítési javaslat

A hatályos szabályozási terv alapján Vi övezeti besorolású telken elsősorban lakó-, szállás- és kereskedelmi hasznosítását szeretnének, ezért a telek övezetmódosítása szükséges.

A fejlesztési elképzelések alapján a területen két fő rendeltetés jön létre, egyik a megtartandó épületben kereskedelmi, szolgáltató funkció, míg a telek további részén újonnan kialakított épületekben lakások kerülnek kialakításra. A kétféle fő funkció és területhasználat miatt cél a terület két ponton történő feltárása, ahogy az jelenleg is van, a telek északi sarkában és a délebbi részén a megtartandó épület mellett. A két funkciót közlekedés tekintetében is szeretnék kettéválasztani. A két funkciónak külön telek kialakítása azonban nem tervezett.

A kialakítandó lakások tekintetében kétféle opció van tervben, egyik egy tömbszerű beépítéssel kialakított társasházak, ahol társasházanként 32 lakás jönne létre. A másik opcióban sorházszerű lakások alakulnának ki, kihasználva a terep adottságait.

A domborzati adottságokat kihasználva az épületek alatt a teremgarázsok kerülnek kialakításra.

A tervezési területen elhelyezett lakóépületekben max 200 lakás elhelyezésére van lehetőség. A lakóépületekben a megfelelő életkörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a teljes közműellátást kell biztosítani. Ahogy a helyzetértékelésben is rögzítésre került, jelenleg is a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A tervezési területen a 200 lakás közműigényei a következők:

víz igény m ³ /nap	keletkező szennyvíz m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
		közhálózatról	megújulóval	közhálózatról	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
100	95	1800	450	1700	430	240

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Az új fejlesztésre tervezett terület feltárását a beruházó magánúthálózat kialakításával tervezi. A terület magánúttal feltárt telkeinek ellátására magán közműhálózat kiépítése szükséges. A közüzemű közműhálózatot kiépíteni a közút és magánút találkozásig szükséges. A közutas-magánutas terület határánál, annak csatlakozásánál kell közművenként a fogadó- és mérőhelyeket kiépíteni. A magánutas feltárású telkek számára kiépítendő belső elosztóhálózatot magánhálózatként kell üzemeltetni. Ezt vagy saját belső üzemeltető üzemelteti vagy külön szerződéssel a közüzemű szolgáltatók is vállalkoznak a belső hálózatok üzemeltetésére. A szolgáltatás elszámolása a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

Fontos figyelembe venni, hogy a több felhasználó által is használt belső hálózati elemek, például szennyvíz elvezetés és szennyvízátemelő esetében a jelentkező üzemeltetési feladatok megosztása tipikus konfliktusforrás. Továbbá a hálózat sérülése, veszteségei esetén a helyreállítási munkálatok elvégzése magánhálózatok esetén további problémák forrását adja.

A terület feltárását szolgáló magánút víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Meg kell említeni, hogy a klímaváltozás hatására ma már a nyári hűtési energiaszükséglet meghaladja a téli fűtési energiaszükségletet, és mivel a nyári hűtési energiaszükséglet kielégítésére a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolható a leggazdaságosabban, és az arra létesítendő műszaki berendezés a téli fűtés ellátására is alkalmas, így az optimális energiaellátási struktúrában a villamosenergia ellátás a megújuló energiahordozó kiegészítésével javasolható.

A közhálózati közmű csatlakozásokat célszerű a megengedett beépítési maximumra kalkulálni, hogy az időközben jelentkező beépítés növelése esetén a közhálózati kapcsolatokat ne kelljen átépíteni.

Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra is, hogy új beépítés közműellátásához, a termikus energiaigények meghatározásánál, az arra vonatkozó 9/2023 (V.25.) ÉVM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

Vízellátás

Egerben a vízellátási hálózat üzemeltetője a Heves Megyei Vízművek Zrt. A Vízmű az itteni hálózatba a saját vízbázisaiban kitermelt vizet juttatja az ellátó hálózatába. A Eger vízellátó hálózatban négy nyomászóna van kialakítva, a Rózsadombi alsó és felsőövezet, a Hajdúhegyi szintén alsó és felső övezet. A tervezési terület tömbje a Hajdúhegyi alsó nyomászóna területének ellátási körzetére esik. A hálózati rendszerben a víznyomást a Hajdúhegyi 2x300 m³-es és a 2x2000 m³-es tározók vízszintje (tfsz: 225,40 mBf.) határozza meg, a tervezési terület hálózatában jelenleg víznyomásproblémák nincsenek.

A vízellátó hálózat egy NÁ 300-as méretű ac vezeték üzemel a Baktai úton, míg a Mester utcában egy NÁ 100-as vezeték épült ki. Az előbbiről épült ki bekötés a terület ellátására.

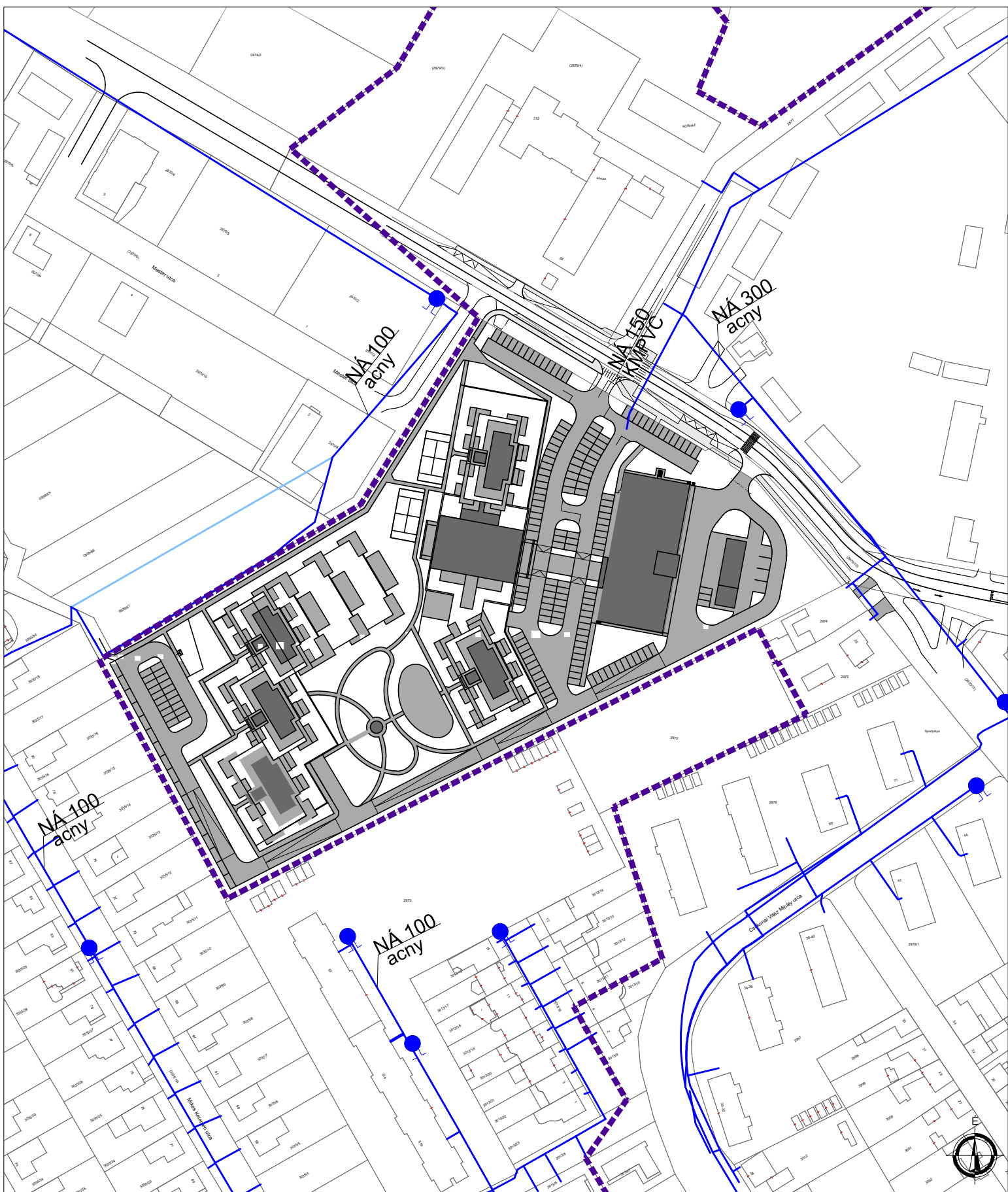
A tervezési terület 100 m³/nap vízigényét a Heves Megyei Vízművek Zrt nyilatkozata alapján a Baktai úti NÁ 300-as méretű vezetékről kiépített NÁ 150-es KMPVC bekötővezeték biztosítani tudja.

A gazdasági célú fejlesztések esetén a többlet vízfogyasztásért közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni. Javasoljuk ellenőrizni, hogy a telek mekkora vízfogyasztási kontingenssel rendelkezik, mert csak az e fölötti többlet vízfogyasztásért kell a közműfejlesztési hozzájárulást megfizetni.





A tervezési terület a Hajdúhegyi alsó nyomászóna határán fekszik. A tervezett beépítés épületeinek magasságától függ, hogy a magasabb épületekben a megfelelő víznyomás biztosítható-e. Amennyiben nem, akkor a telken belüli hálózatban a víznyomást nyomásfokozó gépházzal kell biztosítani.

A telekhatáron belül, az építendő bekötővezetéken egy Heves Megyei Vízművek Zrt által előírt méretű vízóra akna építendő, ebben szerelik fel a vízórát. A mai előírások szerint a kommunális és a tűzvíz ellátás miatt a vízóra aknában a nagyobb átmérőjű tűzvíz vezetékről a kisebb átmérőjű kommunális vízellátást biztosító vezeték leágazik, mindkét vezetékre megfelelő méretű vízóra felszerelésére van szükség.

A telken belül kiépítendő tűzvíz vezetékre a szükséges sűrűségben föld feletti tűzvízcsapok kerülnek felszerelésre. A kommunális vízellátást biztosító vezeték az épületek irányába kiépítendő.



JELMAGYARÁZAT

-  IVÓVÍZ VEZETÉK
-  IVÓVÍZ VEZETÉK ÜZEMEN KÍVÜL
-  TŰZCSAP
-  VÍZELLÁTÁSI ZÓNA HATÁRA (HAJDÚHEGYI ALSÓ NYOMÁSZÓNA)

Szennyvízcsatornázás

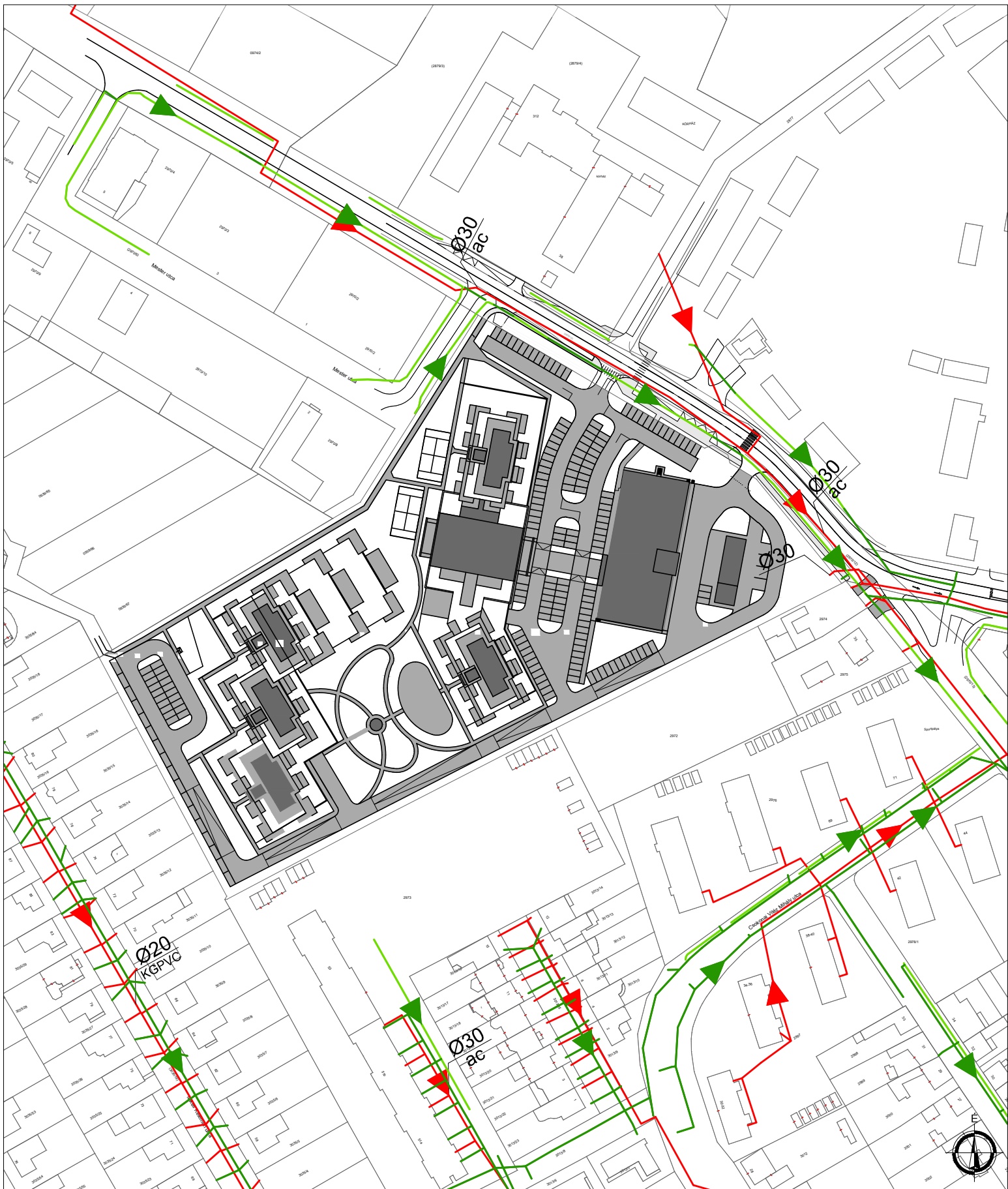
A tervezési terület körzetében, Egerben elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat végső befogadója a városban üzemelő regionális szennyvíztisztító telep.

A szennyvíztisztító telep mechanikai és biológiai fokozatú technológiával rendelkezik, tisztító kapacitása 19700 m³/nap. A tisztított szennyvizek befogadója az Eger patak, amely III. tisztítási kategóriájú vízfolyás. A tisztítótelep regionális szerepet tölt be, Eger szennyvizein kívül Felsőtárkány, Ostoros, Novaj, Egerszólát, Egerszalók és Egerbakta települések szennyvizeit is fogadja. Eger szennyvízelvezető hálózatának üzemeltetője szintén a Heves Megyei Vízmű Zrt.




Egerben az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizeket gravitációsan vezeti el, a szükséges helyeken a hálózaton szennyvíz átemelők és nyomóvezetékek üzemelnek.

A Baktai úton Ø 30-as ac szennyvízcsatorna üzemel, erről épült ki a terület bekötése. Ennek befogadója a Kisasszony úti gravitációs gerinccsatorna, amely a szennyvizeket a szennyvíztisztító telepre szállítja.

A tervezési területen belül a topográfiai adottságoknak megfelelően gravitációs szennyvízcsatorna hálózatot kell építeni, amely a Baktai úti közterületi csatornáról kiépített, meglévő bekötőcsatornára kell kötni.



JELMAGYARÁZAT

-  GRAVITÁCIÓS SZENNYVÍZCSATORNA
-  CSAPADÉKVÍZ CSATORNA
-  NYÍLT ÁROK

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület telkére jelenleg eső csapadékvizek elvezetésére egy telken belüli zárt csapadékcsatorna hálózat épült ki, amely a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe vezeti a csapadékvizeket.

A lakóterületen a burkolt felületek nagysága jelentősen nő, ezt a többlet vízmennyiséget a közterületi vízvezető rendszer nem tudja befogadni, ezért a vizeket telken belül csapadékvíz tározókban, vagy szikkasztókban kell betározni és azokból csak csökkentett kifolyással szabad továbbvezetni. A szikkasztás, tározás módját a továbbtervezés során kell meghatározni, azt megtervezni és a tervekre a vízjogi létesítési engedélyeket be kell szerezni.

Energiaellátás

A tervezési terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergiát, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra és erőátviteli célú vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A termikus célú energiaellátására a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik a beruházót.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy ma már a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt, és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A tovább tervezés során az ingatlantulajdonosok dönthetik majd el az energiaellátási struktúrát, hogy a termikus energiaellátását földgázra alapozzák megújuló energiahordozóval kiegészítve, vagy villamosenergiára alapozva, azt megújuló energiahordozóval kiegészítve oldják meg.

A TÉKA lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

Villamosenergia ellátás

Egerben a villamosenergia hálózat üzemeltetője az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. A térség villamosenergia ellátásának bázisai Eger-Dél alállomás és az Eger-Észak alállomás. A tervezési terület körzetének villamosenergia ellátására az alállomásokról induló 22 kV-os középvezetési vezeték fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekből induló kisméretű kábelek közvetlen biztosítják a fogyasztói igények kielégítését. A tervezési terület körzetében a középvezetési és a kisméretű hálózat földkábelekkel és légvezetékekkel kiépítetten üzemel.

A Mester utcában és a Bercsényi utcában egy-egy 22 kV-os oszlopokon vezetett villamosenergia légvezeték üzemel, ezek táplálják be a Baktai úton, a Mester utcában és a Csokonai Mihály utcában üzemelő transzformátor állomásokat.

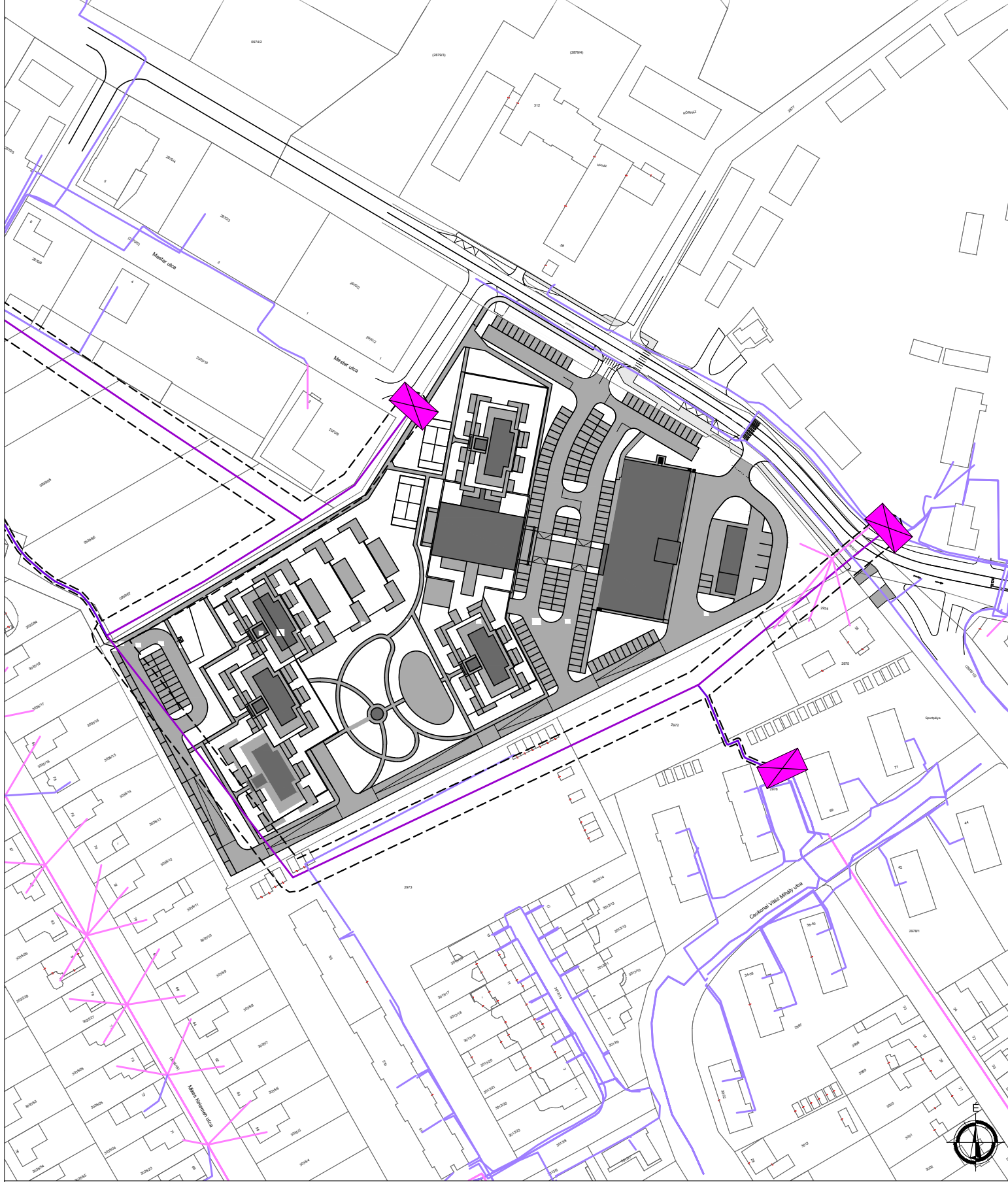
A területen áthaladó oszlopon vezetett 22 kV-os villamosenergia hálózati nyomvonal, amely ha ütközik az építetési szándékkal, akkor kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha

biztosítani lehet a vezetékek nyomvonalát a 0-0 m-es biztonsági övezettel együtt. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.






A tervezési terület max 1800 kW villamosenergia igényét a szolgáltató ÉMÁSZ Kft. nyilatkozata alapján alapbázis szempontjából biztosítani tudja. A továbbtervezés során kell a szolgáltatónak a gazdasági, műszaki tájékoztatását megkérni, az ÉMÁSZ abban fogja megírni a szolgáltatás feltételeit. Amennyiben a meglévő hálózati rendszer kiterhelt, akkor a telken transzformátor állomás elhelyezése szükséges, ez a meglévő 22 kV-os vezetékről betáplálható.

A transzformátor állomástól a telken belüli elosztó hálózat kiefeszültségű földkábelekkel kell kiépíteni. A telken belül a térvilágítást kandeláberekkel javasoljuk kiépíteni.

Az épületek energiaigényét kiefeszültségen javasoljuk bejelenteni. Ez a hatályos rendelkezések alapján 3600 Ft/A díj mellett igényelhető. A csatlakozási díj megfizetését követően a mérési helyig a fejlesztés tervezési és kivitelezési feladatait a közhálózatot üzemeltető végzi.



JELMAGYARÁZAT

- 
22 KV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVEZETÉK, AZ OSZLOPTENGELYTŐL MÉRT 6-6 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 
22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL 1-1 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 
KISFESZÜLTSGŰ VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
- 
KISFESZÜLTSGŰ VILLAMOSENERGIA LÉGVEZETÉK
- 
22/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR

Földgázellátás

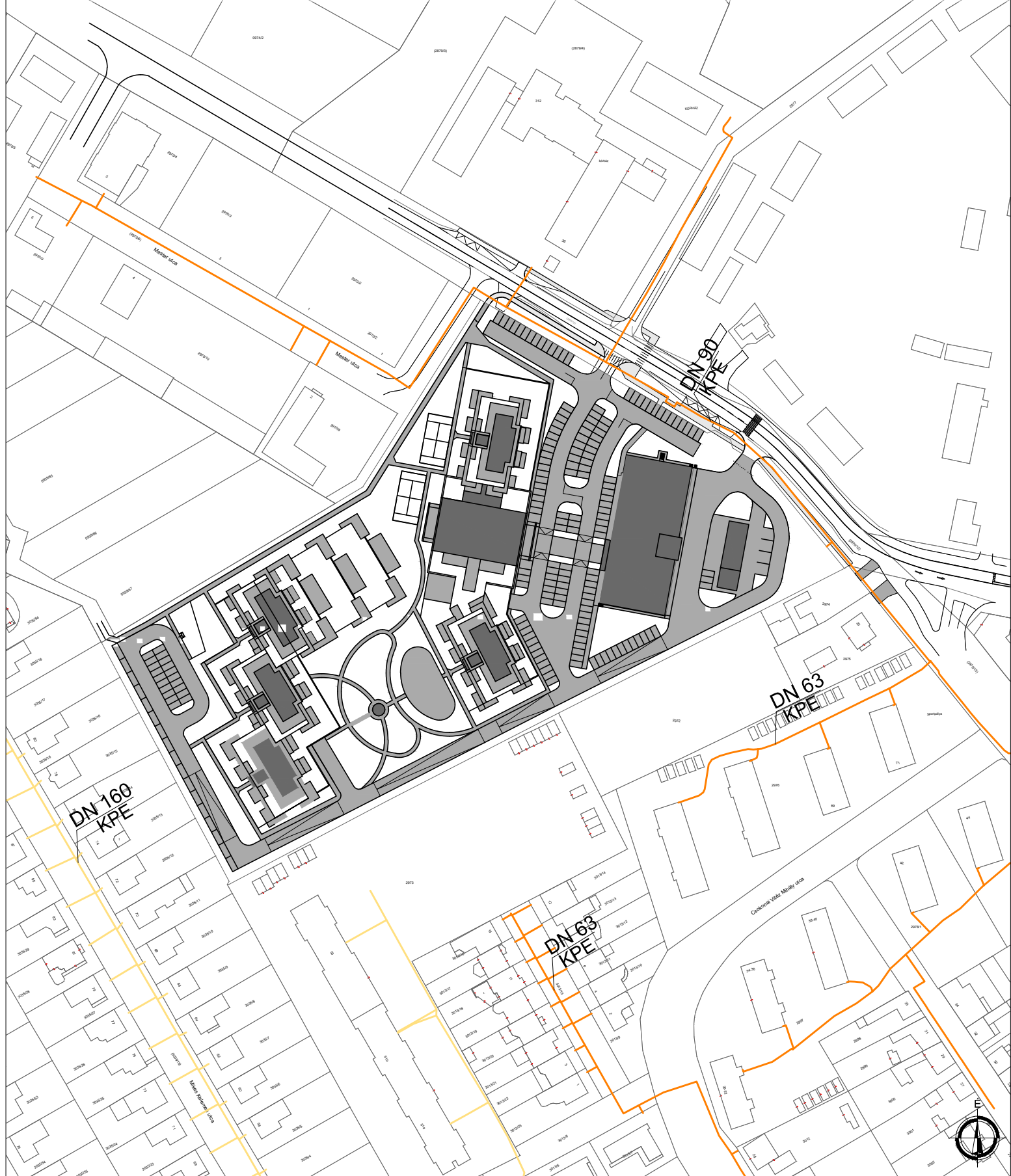
A tervezési terület körzetében, Egerben középnyomású földgázellátó hálózat üzemel. A földgázellátó hálózat az OPUSZ TIGÁZ Zrt. üzemeltetésében van.

A Baktai úton utcában 4 baros, DN 90-es KPE középnyomású gázvezeték üzemel, amelyről a telekre ellátása épült ki.



A tervezett fejlesztési terület energiaellátására, a továbbtervezése során a már eldöntött energiaellátási struktúrában, ha a földgáz igénybe vétele mellett döntenek, a már a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A tervezési terület földgázigénye 240 nm³/óra, amelyet a Baktai úti 4 baros, DN 90-es KPE középnyomású gázvezetésekről ki lehet szolgálni. A meglévő bekötő vezetéktől a meglévő fogyasztási helyekig telken belül kiépített ellátó hálózat várhatóan a tervezett épületeket érinti, így a meglévő hálózat elbontását javasoljuk és az új épületeket ellátó új hálózatot kell az új fogyasztási helyekig kiépíteni.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.



JELMAGYARÁZAT

-  KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK

Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épületek tetőszerkezetére helyezhetők. A terület kedvező adottsága, hogy a hőszivattyú is hatékonyan hasznosítható a térségben. Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a TÉKA lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a hagyományos vezetékes energiahordozó ellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Eger vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Miskolci szekunderközpontoz tartozó Egri primerközpont a vezetékes távközlési ellátás bázisa. A város 36-os körzetszámmal csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz, biztosítva ezzel a kedvező távközlési lehetőséget. A vezetékes távközlési ellátottság 90%-hoz közeli, így teljes körű, az igények kielégítettek.

A település távközlési hálózatának végleges kiépítése a 90-es években történt. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.





A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.

Vezeték nélküli létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Yettel, One Magyarország) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett.



JELMAGYARÁZAT

- | | |
|--|---|
|  | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉGVEZETÉK
(MAGYAR TELEKOM) |
|  | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL, ALÉPÍTMÉNY
(MAGYAR TELEKOM) |
|  | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉGVEZETÉK
(2CONNECT) |
|  | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL, ALÉPÍTMÉNY
(2CONNECT) |

1.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A hatályos szabályozási terv alapján a 2971 hrsz.-ú telken tervezett fejlesztés nem valósítható meg, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására lesz szükséges. A szabályozási terv módosítása az építési övezet módosítását jelentené. A tervezett fejlesztés jelentősebb környezeti hatással nem jár, jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett fejlesztés következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok – a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

A tervezett épületekhez kapcsolódóan légszennyező-anyag kibocsátás nem várható, bejelentés-köteles légszennyező pontforrást nem telepítenek.

Zaj- és rezgésvédelem

A módosítás következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM együttes rendeletet kell figyelembe venni.

Régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési területet nem érinti.



Eger MJV - Településszerkezeti terv
Régészeti területek - Külterület és városperemi területek



Régészeti lelőhelyek, Helyi építési szabályzat 7a melléklet

Épített környezet országos és helyi védelme

Az érintett telkeken műemléki védett építmény nem található. Az érintett terület helyi építészeti örökséget nem érint.



Építészeti értékek Országos védelme, Helyi építési szabályzat 7b melléklet

Épített környezet

A fejlesztési terület környezetében lévő beépítések változatosak. Az észak-nyugati irányból szomszédos területek gazdasági területek, ahol vállalkozások működnek, pincészet, raktárak, lakberendezési áruház, stb. Itt nagyobb léptékű épületek találhatóak, azonban ezekkel együtt a fejlesztési terület nem tárul fel elének egy látképként.



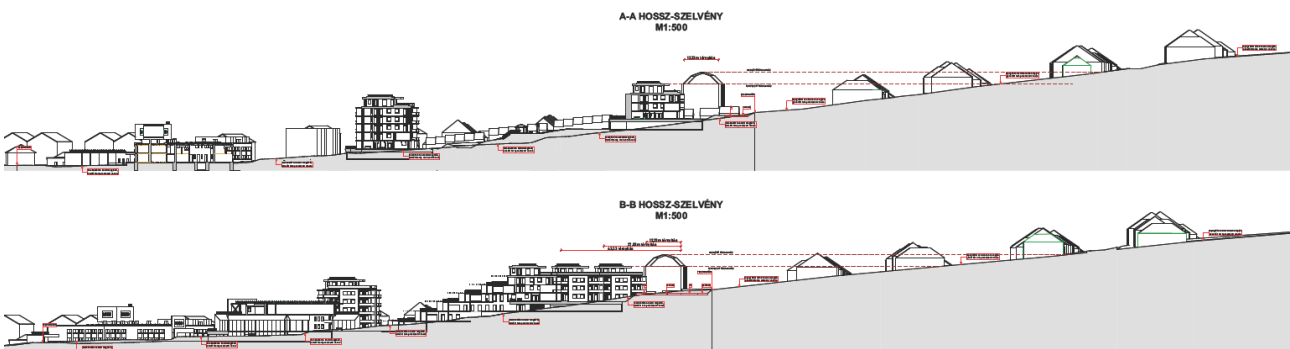
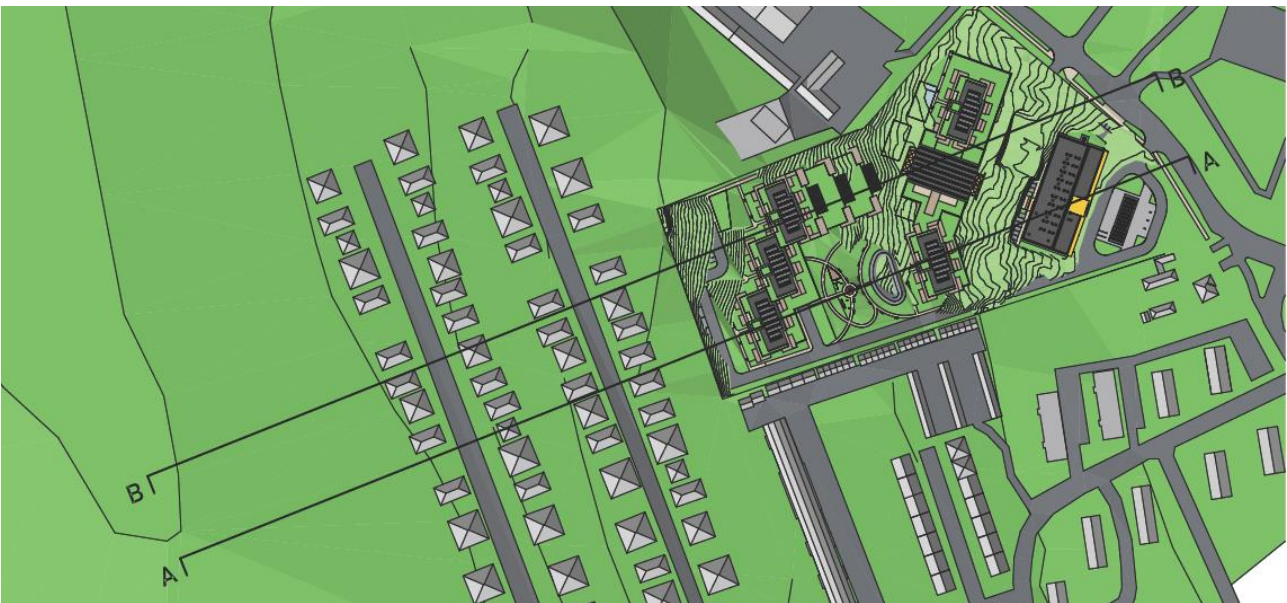
A délről szomszédos, intenzívebben beépített lakóterületek a domboldalban már hasonló pozíciójúak, mint a tervezett lakóépületek, társasházak. A Csokonai utcai 3-4 szintes épületek a szintvonalakkal párhuzamosan helyezkednek el, a Bercsényi utcai társasházak 5 szintesek, plusz a tetőtérbeépítés. A két terület között a Pázmány utcai sorházak 2 szintesek (vagy 2 szint plusz tetőtér).

Bercsényi utcai társasházak feltárulása a Mikes utcából

A Bercsényi utcai társasházak alapvetően magasan helyezkednek el és az épületek is a környezetükhöz képest túl magasak, a fejlesztési területen a felső, nyugati részen az épület magasság ezt a mértéket nem éri el, a felsőbb területeken lévő épület tömegek 4 szint magasan kerülnek kialakításra. A nyugatabbra lévő családi házas Mikes Kelemen utca határolja a tervezési területet, mely már ismét családi házas léptéket képvisel. Mivel ez az utca domborzatilag magasabbak helyezkedik el, az alacsonyabban fekvő magasabb épületek nem jelennek meg olyan magas tömegként a tájban.



látványterv nyugati irányból nézve



terepmetszetek



látványterv a telek dél-nyugati sarkából



látványtervek a kereskedelmi egységről és az alsó lakó egységekről

1.5. A településterv változásainak, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

építési övezeti besorolás meghatározása

A hatályos szabályozási terv szerinti **építési övezet**, melybe a telek sorolt nem felel meg a tervezett elképzeléseknek. A jelenlegi intézményi vegyes övezet módosítása szükséges annak érdekében, hogy a telken lakások, vagy lakások és szálloda elhelyezhető legyen. Az építési telek lakóövezetbe sorolása tervezett. A lakóövezetek közül a kisvárosias lakóövezet az övezetre vonatkozó országos szabályok alapján nem lehet megfelelő, ugyanis az 5 szint magasra tervezett lakóépületek az épületmagasság tekintetében nem felelnének meg. A kisvárosias lakóövezetekben a megengedett legnagyobb beépítési magasság mértéke maximum 12,5 méter az OTÉK szerint.

A **nagyvárosias lakóövezet** megfelelő lehet, ugyanis ebben az övezetben az országos szabályok szerint a beépítési magasság meghaladhatja a 12,5 métert. A helyi építési szabályzat a nagyvárosias lakóövezetekre vonatkozóan a következőket fogalmazza meg:

Beépítésre szánt területek

Lakóövezetek

Nagyvárosias lakóterület építési övezetei Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

38. § (1) Az Ln/... jelű építési övezetbe jellemzően a nagy laksűrűségű telkek, általában úszótelken álló épületek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek és sorolt telepítésű gépkocsi-tárolók helyezhetők el.

(1.a) A nagyvárosias lakóterület az alábbi paraméterekkel rendelkező építési övezetekre tagozódik:

	A	B	C	D	E	F
1	Építési övezet, jele (szabályozási terv szerint)	A telkek építési használatának megengedett határértékei				
		Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Ln/SZ-30-13,0-1500	SZ	30	13	1500	50
3	Ln/SZ-80-20,0-Ú	SZ	K(80)	20	úszó telek	0(10)
4	Ln/SZ-80-35,0-Ú	SZ	K(80)	35	úszó telek	0(10)
4.a	Ln-ksz/SZ-40-4,5-350	SZ	40	4,5	350	20
5	Ln-ksz/SZ-40-7,5-1000	SZ	40	7,5	1000	20
6	Ln-ksz/SZ-40-9,5-1200	SZ	40	9,5	1200	20
7	Ln-ksz/SZ-80-4,5-Ú	SZ	K(80)	4,5	úszó telek	0(10)
8	Ln-km/SZ-40-12,0-5000	SZ	40	12,0***	5000	20
9	Ln-g/Z-80-3,5-Ú	Z(K)	80(K)	3,5(K)	úszó telek	10 (0)
10	Ln-g/SZ-40-3,5-1000	SZ	40	3,5	1000	30
11	Ln-kk	SZ	2*	3,5	K	80
12	Ln-kt	-	0**	-	K	20
13	Ln/(SZ)K-K-20-K	(SZ)K	80/K	20	K	50
14	Ln/(SZ)K-K-33-K	(SZ)K	80/K	33	K	40
15	Ln/SZ-30-15-K	SZ	40	15	K	20
16	Ln/O-45-16-K	O	45	16	K	20
17	Ln/O-60-16-K	O	60	16	K	20
18	Ln/K-K-K-K	K	K	K	K	20
19	Ln/SZ-25-18,0-10000	SZ	25	18,0	10000	60

K=kialakult beépítési mód, kialakult telekméret, kialakult beépítettség, kialakult épületmagasság, melyek megtartásával a bővítés a beépítettség és az épületmagasság tekintetében, csak a kialakult kubaturán belül lehetséges.

Ú = úszó telek, vagy kialakult méretű telek.

* beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

** terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs.

*** az épületmagassági érték az épületen megjelenő technológiai és gépészeti berendezésekre nem vonatkozik.

(2) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben –övezeti, vagy városrészi előírás eltérő rendelkezése hiányában- elhelyezhető rendeltetések:

- a) több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
- b) szállás jellegű,
- c) legfeljebb 300 m² bruttó szinterületű kereskedelmi, szolgáltató,
- d) a lakókörnyezetet nem terhelő gazdasági rendeltetés max. 100 m² hasznos szinterülettel,
- e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális,
- f) irodai,
- g) vegyes funkciójú épület az a)-f)-ig felsoroltak esetében,
- h) gépjármű-tárolók **Ln-g/** és **Ln-kt** övezetekben, pavilon kereskedelmi szolgáltató rendeltetésre Ln-kt övezetben,
- i) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,
- j) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendeltlen alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukciójuk során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.
- k) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok a szabályozási terven kijelölt építési helyen.
- l) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok felszíni létesítményei, amelyek indokolt esetben a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül is elhelyezhetők

(3) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) lakókocsi,
- c) feszített, vagy felfújtt sátor,
- d) üvegház, fóliaborítású növényház,
- e) közterületről látható terepfelzínén megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés, kivéve telefonfülke,
- f) önálló pavilon, bódé, kivéve Ln-kt övezetben a szabályozási terven, vagy KAT-ban meghatározott építési helyen,
- g)

(4) **Ln/...** jelű építési övezetben:

- a) A kialakult épületmagasság növelése, legfeljebb 1 m-es mértékig – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak az épületek magastetős kialakítása, vagy tetőemelet létesítése érdekében lehetséges.
- b) Alapterületi épületbővítés – úszótelek növeléssel együtt – csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehetséges, kivéve felvonó és lépcsőház létesítésének esetét.
- c) Az épületeken – városépítészeti egységenként egységesen – beépített tetőtér, tetőemelet létesíthető, ha a bővítéshez szükséges gépkocsi tárolók, parkolók kialakítása a külön megállapodásban foglaltak szerint a bővítéssel egyidejűleg megtörténik, vagy ha a felső szinti lakások bővítését szolgálja.
- d)
- e) A több egységből álló lakóépületek esetében a szabadon álló építési övezetekben már létrehozott, vagy létrehozni kívánt önálló helyrajzi számú egységek esetében a beépítési jelleg zárt sorúan értelmezendő.

A nagyvárosias lakóövezet a lakó rendeltetést megengedi, mennyiségi korlátozás nélkül, valamint a szállás rendeltetést is. Ugyanakkor a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés esetében meghatározza,

hogy az maximum 300 m² bruttó szintterületű lehet. Az övezet általános szabályait tartalmazza a 38.§, azonban a szabályzat úgy fogalmaz az általános előírásokról, hogy azok városrészi előírás eltérő rendelkezése hiányában érvényesek. A Hajdúhegy városrészre vonatkozóan a 73.§ fogalmaz meg egyedi szabályokat a következők szerint:

Hajdúhegy

73. § (1) A Hajdúhegy városrész északi irányú bővítésének kertvárosias lakóterületén:

a) A területhasználati váltást lehetővé tevő új telekszerkezet kialakítása – az önkormányzat és a telkek tulajdonosai, illetve a terület fejlesztésében érdekelték által megkötött településrendezési szerződés megkötését követően – hagyható jóvá.

b) Az övezet építési telkein az építési tevékenység csak a településrendezési szerződésben foglaltak teljesítését követően kezdhető meg. Az építési telek beépítésének feltétele a telkeket kiszolgáló útszakaszok kiépítése legalább az útalap mértékéig és az igénybe venni kívánt telkekig.

c)

(2) A Hajdúhegy városrész északi irányú bővítésének ütemezett megvalósítása esetén a közművek a teljes kiépítés részeként, a végleges állapotnak megfelelően épüljenek ki. A vízvezeték-hálózat megépítése során a tervezendő víztározó medencével történő későbbi összekötés lehetőségét is figyelembe kell venni.

(3) A Bercsényi utca északi végéről nyíló **Ln/SZ-25-18,0-10000** jelű nagyvárosias lakóterületen

a) lakórendeltetést biztosító meglévő épületen kívül a gépkocsitárolás, lakórendeltetést kiegészítő tároló építmények létesíthetők,

b) a gépjármű tárolók más rendeltetésre át nem alakíthatók,

c) a meglévő lakóházon kívül további lakóépület nem építhető,

d) a telek felszíni beépítési mértéke 25% lehet, a felszí alatti 30%-ig terjedhet, amennyiben a terepszint alatt csak a gépkocsitárolás és az üzemviteli gépészeti berendezések céljára készül az építmény.

e) a 18,0 m épületmagasság csak a lakóházra vonatkozik, az egyéb építmények magassága legfeljebb 3,5 m lehet, ez alól kivételt képeznek a kétszintes gépjármű-tárolók esetei, melyek legfeljebb 5,5 m épületmagasságig építhetők,

f) a kötelező zöldfelületi arány 60% kell, hogy legyen, amelyen belül játszó, pihenő és sport rendeltetés építményei építhetők.

A helyi építési szabályzatban meghatározott 19 db nagyvárosias lakóövezet között nincs olyan, amely megfelelne a tervezett beruházás paramétereinek. A 2971 hrsz.-ú telekre a következő övezeti szabályozást javasoljuk létrehozni:

	A	B	C	D	E	F
1	Építési övezet, jele (szabályozási terv szerint)	A telkek építési használatának megengedett határértékei				
		Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
20	Ln/SZ-40-18,0-7000	SZ	40	18	7000	30

Ebben az új nagyvárosias lakóövezetben a beépítési mód szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a legnagyobb épületmagasság 18 méter, a kialakítható legkisebb telek terület 7000 m², a legkisebb zöldfelület 30%.

A kialakítható legkisebb telek terület meghatározásakor figyelembe vettük azt, hogy a megtartandó épületnél lehetőség legyen egy önálló telek kialakítására az épület számára. Ez nem cél, azonban mivel az épületbe kerülő funkció és a bérlő személye nem ismert, ebben a fázisban nem lehet tudni,

hogy az épület hasznosítása során az új bérlő vagy tulajdonos szeretne-e önálló telket, vagy elegendő lesz az épület bérlése számára.

A helyi építési szabályzat Hajdúhegyre vonatkozó részeit javasoljuk kiegészíteni a következők szerint:

- (9) A Baktai úton található Ln/SZ-40-18,0-7000 jelű nagyvárosias lakóterület építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
- a) több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - b) szállás jellegű,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) irodai,
 - e) pihenő és sport,
 - f) vegyes funkciójú épület az a)-e)-ig felsoroltak esetében,
 - g) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,
 - h) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok a szabályozási terven kijelölt építési helyen.
 - i) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok felszíni létesítményei, amelyek indokolt esetben a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül is elhelyezhetők

létesítendő rendeltetési egységek számának szabályai

A nagyvárosias lakóövezetben létesítendő rendeltetési egységek számának meghatározására a helyi építési szabályzat 31.§ (1) bekezdése fogalmaz meg szabályt a következők szerint:

Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása

31. § (1) Ln... jelű építési övezetekben a telekkel rendelkező ingatlanokon a lakások száma az OTÉK által előírt parkolók biztosítása mellett korlátozás nélkül építhető.

Fenti szabály értelmében a lakások száma az OTÉK által előírt parkolók biztosítása mellett az övezetben nem korlátozott.

létesítendő parkolók szabályai

A gépkocsi parkolók számának meghatározására országostól eltérő szabály a helyi építési szabályzatban a 33.§ (1/b) bekezdésében van, mely szerint:

33.§

(1/b) A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA 4. sz. melléklete alapján kell történnjen azzal, hogy minden kétlakásosnál nagyobb lakóépülethez lakásonként 30 m² lakásterületig 1 db, 31 – 80 m² lakásterületig 1,5 db, 80 m² lakásterület felett 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de az összes lakásszámra vonatkozóan lakásonként átlagosan minimum 1,5 db személygépkocsi elhelyezését szükséges biztosítani. A fentiek alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.

A lakóépületekben, társasházakban épületenként maximum 32 db lakás lesz kialakítva. A beépítési terv 170 db lakással számol. Így a lakásonkénti 1,5 db autót számolva 255 db parkoló elhelyezése szükséges. A terv szerint teremgarázsban 222 db parkoló, míg a felszínen 35 db parkoló kerül kialakításra, így a szükséges parkoló elhelyezése biztosított.

A kereskedelmi szolgáltató rendeltetés esetén az árusítótér minden megkezdett 10 m² alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

A kereskedelmi egységekhez további 140 db parkoló került megtervezésre.

kialakítandó zöldfelületek

A telken belüli zöldfelületek esetén az övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületet ki kell alakítani. A helyi építési szabályzat 35.§ (4) bekezdése alapján is meg kell határozni a minimális zöldfelületet, melynek képlete lakásonként 50 m^2 . 170 lakással számolva $170 \times 50 \text{ m}^2 = 8500 \text{ m}^2$, mely a telek 26,6%-a.

A zöldfelületekre vonatkozóan a következő szabályok vannak a helyi építési szabályzatban:

Építési övezetek zöldfelületei

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

a) a zöldfelület nagyságához mérten 150 m^2 -ként legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa, és 10 db cserje telepítendő.

...

(4) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül, a létrehozandó -fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem lakásonként 50 m^2 -nél, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(5) Magánterületen az ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója

a) köteles gondoskodni az ingatlanon lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő szakszerű kezeléséről (így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról), valamint szükség szerinti pótlásáról.

b) fát - különösen építmény elhelyezése, veszélyhelyzet elhárítása, környezetrendezés miatt vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból - csak végleges fakivágási engedély alapján vághat ki úgy, hogy a kivágott fa pótlásáról a végleges fakivágási engedélyben meghatározott módon és mértékben gondoskodnia kell.

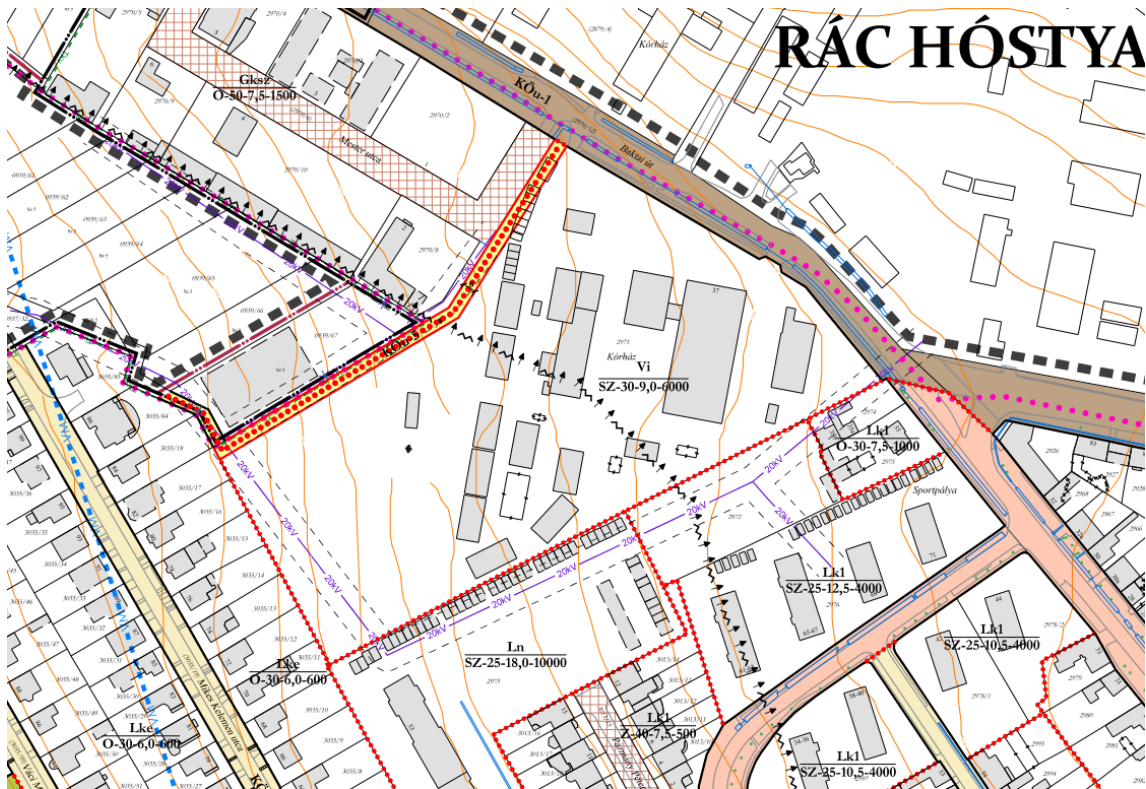
c) veszélyhelyzettel fenyegető fa kivágását - amennyiben a veszély elhárítására más lehetőség nincs - köteles haladéktalanul elvégezni. A veszély elhárítása érdekében elvégzett fakivágást 15 napon belül írásban be kell jelenteni Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának.

A beépítési terv alapján a telken kialakított zöldfelület 8444 m^2 , valamint az extenzív zöldtető további 1097 m^2 . A TÉKA előírásai alapján az extenzív zöldtető méretének 20%-a számítható be a telek zöldfelületébe, így a zöldtető további $219,4 \text{ m}^2$ -nyi zöldfelületet jelent, mellyel már a telekre vonatkozóan a legkisebb zöldfelület biztosított.

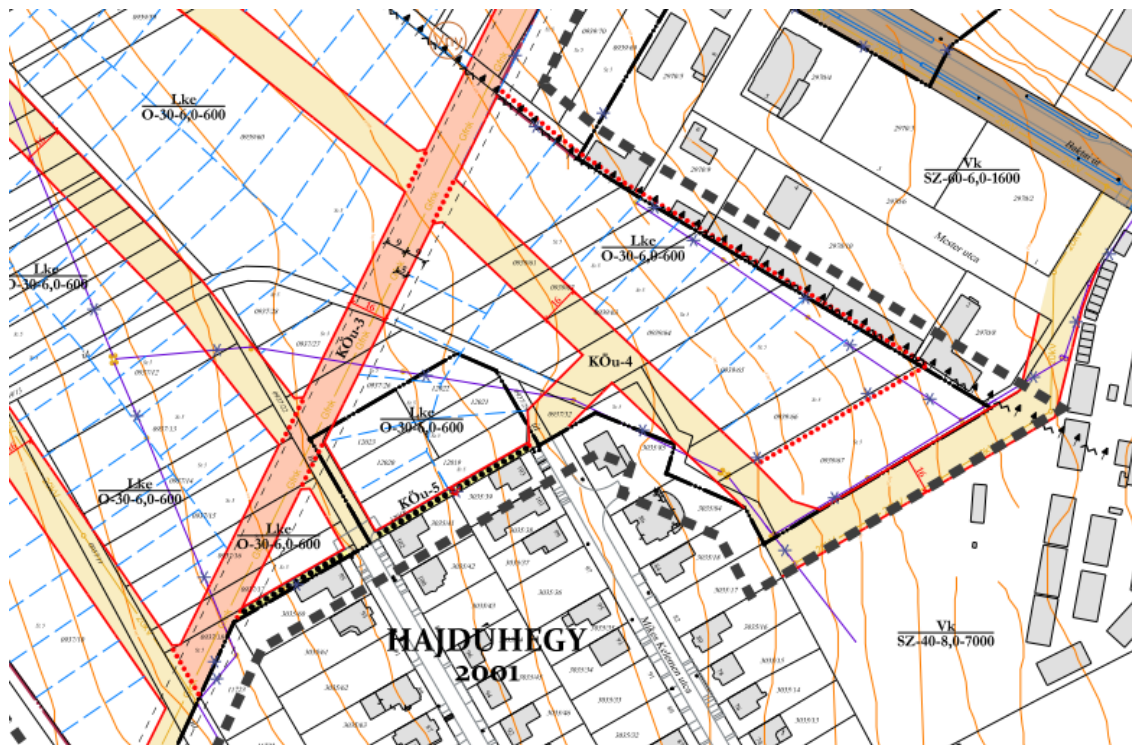
Tehát a helyi építési szabályzat zöldfelületekre vonatkozó tervezett előírása (30%) nem szigorúbb, hasonló előírást fogalmaz meg, mint a telken belül kialakítandó legkisebb zöldfelület (lakásonként 50 m^2), amennyiben ennyi lakás létesül. Kevesebb lakás esetén (kevesebb, mint 128 db) a legkisebb zöldfelület 30%-os mértéke a meghatározó.

szabályozási tervben szükséges egyéb módosítások ismertetése

A szabályozási terv két tervlapon jeleníti meg a tervezési területet, az M 1.10. Hajdúhegy elnevezésű tervlap és az M 1.10. Hajdúhegy-Észak elnevezésű tervlap tartalmazza a szabályozást. A két tervlapon átfedés van, ugyanis a telek északi része mindkét tervlapon szerepel. A 2019-es tervmódosítás során csak a Hajdúhegy tervlapon lett módosítva a közlekedési terület szélessége, a Hajdúhegy-Észak tervlapon maradt a korábbi állapot. Így jelenleg a szabályozás ellentmondásos. Egy következő tervmódosítás során javasolt a két tervlapot szinkronba hozni, a Hajdúhegy-Észak tervlapon a tervezési terület határát lemódosítani úgy, hogy a telek csak egyik tervlapon legyen.



hatályos szabályozási tervlap M 1.10. Hajdúhegy (2024. február)



hatályos szabályozási tervlap M 1.10 Hajdúhegy-Észak (2017. április)

A beépítési terv elkészítésekor az M 1.10. Hajdúhegy elnevezésű tervlapon szereplő ábrázolást és szabályozást vettük figyelembe. Eszerint a telek észak-nyugati telekhatára mentén egy 6 méter szélességű gyalogút kerülne leválasztásra, mely az észak-nyugatra tervezett kertvárosias lakóterület gyalogos forgalmát vezetné le a buszmegálló irányába. Mivel a tervek szerint az új lakóterület szabadon átjárható lenne, így ezt a tervezett sétány megvalósítását a beruházó vállalná telken belül, így nem szükséges a terület leválasztása külön telekként, gyalogútként.

Látványtervek



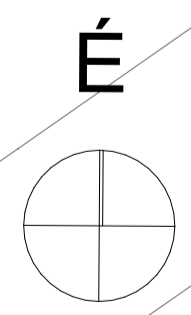


JELÖLÉSMAGYARÁZAT

- ZÖLDFELÜLET TERMETT TALAJON
- HÁROM SZINTŰ NÖVÉNYTELEPÍTÉS
- INTENZÍV ZÖLDTETŐ TERMGARÁZSOK, LÉPCSŐS TERASZHÁZAK FELETT
- EXTENZÍV ZÖLDTETŐ LAKÁSOK, SZABADIDŐ KÖZPONT FELETT
- JÁTSZÓTÉR - KUTYAFUTTATÓ
- KÖZLEKEDŐ UTAK
- PARKOLÓ FELÜLETEK
- JÁRDÁK - SÉTÁNYOK
- TŰZCSAP
- TŰZOLTÓ FELVONULÁSI ÚTVONAL

EGER LAKÓPARK 3300 Eger, Baktai út 37. hrsz. 2971.			
Sz.	Megnevezés	Mennyiség	me.
1	Telék területe	31916	m ²
2	Tervezett zöldterület	8444	m ²
3	Intenzív zöldtető	2946	m ²
4	Extenzív zöldtető	1097	m ²
5	Lakások száma	170	db
6	Új sportközpont terület	2500	m ²
7	Parkolók száma teremgarázsokban	222	db
8	Parkolók száma üzletközponthoz	140	db
9	Parkolók száma lakásokhoz	35	db
10	Épületmagasság felső szinten	16,75	m
11	Épületmagasság alsó szinten	13,4	m
12	1 lakásra jutó zöldterület (követelmény 50 m ² /lakás)	66,22	m ²
13	1 lakásra jutó parkolóhely (követelmény 1,5 db/lakás)	1,51	db

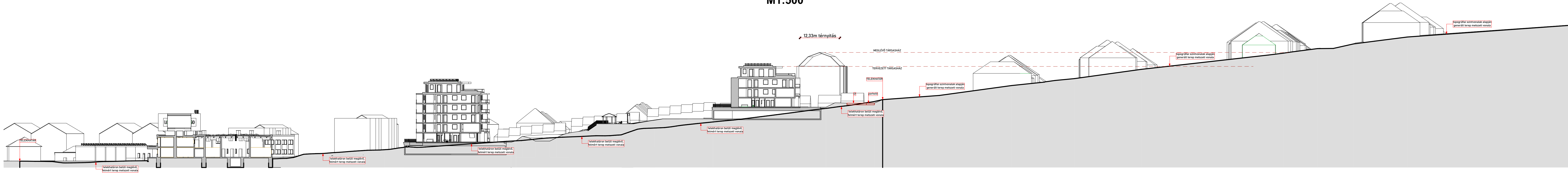
BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ÁLTALANOS ÉRTEKELÉSE



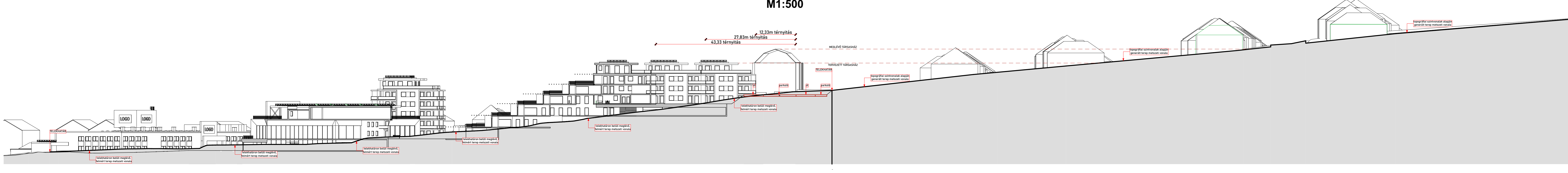
STÁTU SZ	NÉV (ENG)	ALÁÍRÁS
Építész vezető	Turkó István	
TERVEZŐ / SZAKÁGI		
VÁZLATTERV ÉPÍTÉSZET		
		ph.
		ph. aláírás

TERVEZŐ:	VADILLA KFT.	MAJNAKSZÁM:	V 2025-T466
CME:	6640 CSONGRÁD, HUNYADI TÉR 18. e-mail: vadillakft@gmail.com	DÁTUM:	2026.04.17.
MEGRENDELŐ:	HAMPDEN KFT.	FILE NÉV:	
CME:	1112 BUDAPEST, HÁROMSZÉK U. 37.	LEPTÉK:	M1:500
TERV:	LAKÓPARK TERVE	MODOSÍTÁS:	M-00
CME:	3300 EGER, BAKTAI ÚT 37. HRSZ.: 2971	VALÓSZÁM:	V-03
RAJZ:	TELEPÍTÉSI TERV	A TERV JOGSZERELME ALATT ÁLL. THIS PLAN IS UNDER THE PROTECTION OF COPYRIGHT	

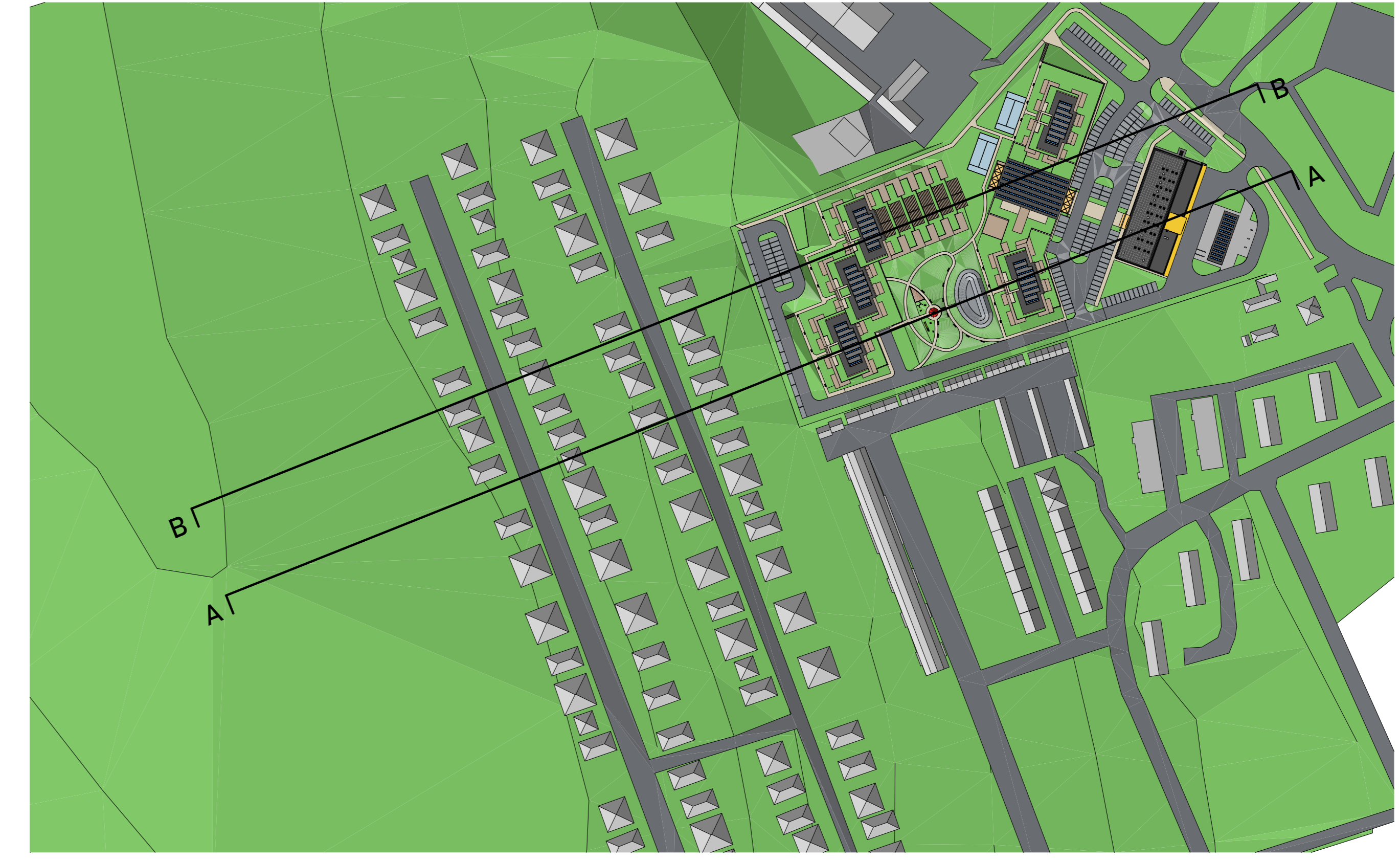
A-A HOSSZ-SZELVÉNY
M1:500



B-B HOSSZ-SZELVÉNY
M1:500



MODELL FELÜLNÉZET
M1:2000



TERVEZŐ:	VADILLA KFT. 6640 CSONGRÁD, HUNYADI TÉR 18. e-mail: vadillakft@gmail.com
MÉREGEZŐ:	HAMPDEN KFT. 1112 BUDAPEST, HÁROMSZÉK U. 37.
TERV:	LAKÓPARK TERVE
CÍME:	3300 EGER, BAKTAI ÚT 37. HRSZ.:2971
RAJZ:	TEREPIVIZSNYOK ÁBRÁZOLÁSA

STÁTU SZ	NÉV (ENG)	ALÍRÁS
Építész tervező:	Tóbiás Iván	
TERVEZÉS / SZAKÁG:		
VÁZLATTERV ÉPÍTÉSZET		
	ph.	
	ph. aláírás	
MUNKADÍJ:	V 2025-T466	
DÁTUM:	2026.04.17.	
FILE NÉV:		
LÉPTÉK:	MODOSÍTÁS:	RAJZSZÁM:
M1:500	M-00	V-04

ATERV_JÓDÖVELEM ALATT ÁLL! THIS PLAN IS UNDER THE PROTECTION OF COPYRIGHT



Heves Megyei Vízmű Zrt. – Egri Üzemegység

Telephely: 3300 Eger, Tulipán tér 3.

Adószám: 11164810-2-10, cégjegyzékszám: 10-10-020086

Tel.: 06-36/518-417, fogyasztói iroda: 06-36/412-384

E-mail: titkarsag@eger.hmvizmurt.hu

E-mail: ugyfelszolgalat@eger.hmvizmurt.hu

Web: www.hmvizmurt.hu



Tóth Martin
részére
email: martin513@hotmail.com

Dátum: Eger, 2025. november 03.
Ikt.sz.: HMV-2744-02/25
Ügyintéző: Szrogh Pál

Tárgy: Eger, Baktai út 37 (hrsz.: 2971) elvi rendelkezésre állási nyilatkozat

Tisztelt Tóth Martin!

Hivatkozva 2025. november 03.- án kelt elektronikus levelére, az alábbiakról tájékoztatjuk. Az Eger, Baktai út 37 (hrsz.: 2971) felhasználási helyen az Önök által meghatározott 100m³/nap vízigényt a tárgyi ingatlant ellátó DN 150 mm átmérőjű, KMPVC ivóvíz bekötővezetéken keresztül Heves Megyei Vízmű Zrt. az üzemeltetett ivóvíz hálózatról biztosítani tudja.

Továbbá az alábbiakról tájékoztatjuk:

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 2.§ 15. pont szerint „lakossági felhasználó: az a természetes személy felhasználó, aki nem jövedelemszerző gazdasági tevékenység keretében, saját háztartása, üdülő vagy hétvégi ház, garázs ellátása érdekében veszi igénybe a víziközmű szolgáltatást, valamint a társasház és a lakásszövetkezet”

Az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 62. § (2) bekezdése értelmében: „Egy felhasználási helyen belül a nem lakossági felhasználók ivóvízhasználatát külön bekötési vízmérővel, vagy mellékvízmérővel kell mérni.”

AVksztv.69.§ (1) bekezdésének (a) pontja szerint: „A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért.....”,

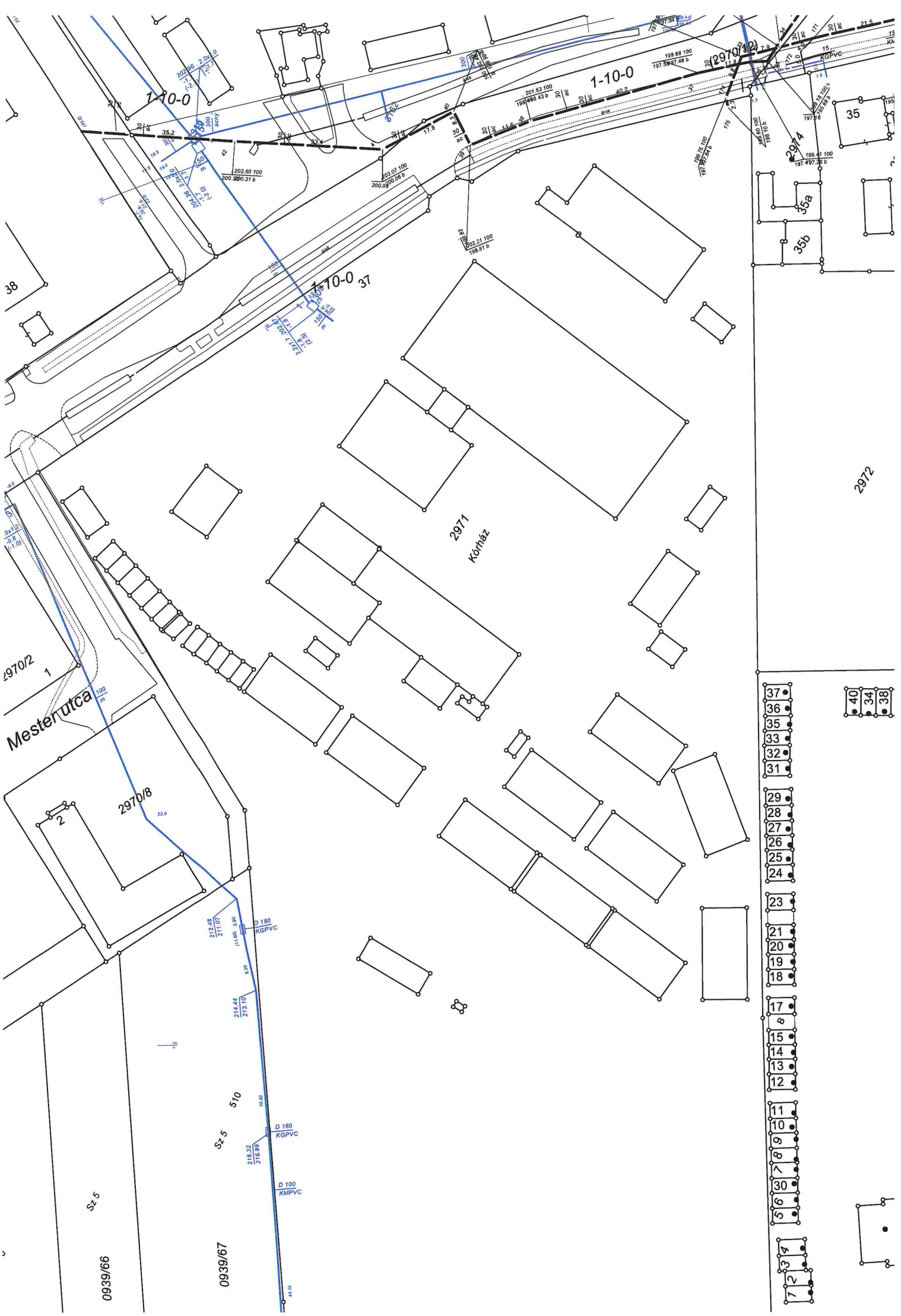
A Vksztv. 71. § (1) bekezdése kimondja, hogy „A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére”.

Tisztelettel

Heves Megyei Vízmű Zrt.
Egri Üzemegység
3300 Eger, Tulipán tér 3.
Adószám: 11164810-2-10
Telefón: (06) 412-384
E-mail: titkarsag@eger.hmvizmurt.hu
Bardos Zsolt
üzemvezető főmérnök

Kapják:

1. Címzett
2. Ügyintéző
3. Irattár



- | | |
|----|---|
| 37 | • |
| 36 | • |
| 35 | • |
| 33 | • |
| 32 | • |
| 31 | • |
| 29 | • |
| 28 | • |
| 27 | • |
| 26 | • |
| 25 | • |
| 24 | • |
| 23 | • |
| 21 | • |
| 20 | • |
| 19 | • |
| 18 | • |
| 17 | • |
| 15 | • |
| 14 | • |
| 13 | • |
| 12 | • |
| 11 | • |
| 10 | • |
| 9 | • |
| 8 | • |
| 7 | • |
| 6 | • |
| 5 | • |
| 4 | • |
| 3 | • |
| 2 | • |
| 1 | • |

- | | |
|----|---|
| 40 | • |
| 34 | • |
| 38 | • |

HAMPDEN Kft.
Budapest XI.
Háromszék utca 37.
1112

Miskolc, 2025.11.17
Ügyiratszám: 609592162



6 0 9 5 9 2 1 6 2

Telefonszám: +36 20 474 9999
+36 30 474 9999
+36 70 474 9999
+36 1 474 9999

Levelünk jele: 6412160/DSEMHAMEU/105307/2025/H

Elosztói felhasználási hely azonosító
Felhasználási hely

22701118
3300 Eger, Baktai út 37. Hrsz.: 2971

ELVI SZOLGÁLTATÁSI NYILATKOZAT ingatlan villamos energiával történő elláthatóságáról

Név:	HAMPDEN Kft.
Igény helye:	3300 Eger, Baktai út 37. Hrsz.: 2971
Értesítési cím	1112 Budapest XI., Háromszék utca 37

Tisztelt Ügyfelünk!

Megkeresésére válaszul ezúton tájékoztatjuk, hogy

amennyiben a megjelölt ingatlan kiszabályozott közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról megközelíthető és a közcélú hálózat kiépítésének műszaki vagy jogszabályi akadálya nincs, abban az esetben az ingatlan az MVM Émász Áramhálózati Kft. közcélú hálózatáról villamos energiával ellátható.

Az ellátás igénybevételének részletes műszaki-, pénzügyi- és egyéb feltételeit hivatalos villamos energia igénybejelentés esetén Társaságunk műszaki-gazdasági tájékoztató formájában adja meg.

Tisztelettel,

MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft.
Energia igénykezelési osztály

HAMPDEN Kft.
Budapest XI.
Háromszék utca 37.
1112

Budapest, 2025.11.17
Ügyiratszám: 6412160/DSEMHOMEU/105307/2025/H
Felhasználó azonosító száma: 22701118

Tárgy: Tájékoztatás

Tisztelt Tóth Martin!

Társaságunkhoz érkezett bejelentésére a **3300 Eger, Baktai út 37. Hrsz.: 2971 szám** alatti felhasználási helyre vonatkozóan az alábbi tájékoztatást adjuk.

Kérésüknek megfelelően mellékelten megküldjük a fenti fogyasztási helyre vonatkozó szolgáltatási nyilatkozatunkat szíves felhasználásra.

Segítő együttműködését és türelmét köszönjük!

Amennyiben levelünkkel kapcsolatban bárminemű további kérdése, észrevétele, javaslata lenne, az alábbi elérhetőségeken kollégáink készséggel állnak rendelkezésére:

- vezetékes telefonról: +36 1 474 9999
- mobiltelefonról: a +36 20 474 9999, a +36 30 474 9999, a +36 70 474 9999
- elektronikus úton: eloszto@mvmemaszhalozat.hu
- 3501 Miskolc, Pf. 1.
- személyesen bármelyik ügyfélszolgálati irodánkon.

Tisztelettel,

MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft.
Energia igénykezelési osztály