

## **SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI KÉRELEM**

-kiegészített-

**KÉRELMEZŐ:**

Hegyí Géza László  
3397 Maklár, Táncsics Mihály utca 19.

**TERVEZŐ:**

Tóth István Csaba  
É/2 10-0135  
3300 Eger, Ív utca 4.

**KÉRELEM TÁRGYA:**

Eger, Szövetkezet utca 1. 9518/1 hrsz-t érintő szabályozási terv módosítása

2020. január

## NYILATKOZAT

Alulírott Hegyi Géza László (3397 Maklár, Táncsics Mihály utca 19.) nyilatkozom, hogy jelen szabályozási terv módosítási kérelemhez készített Telepítési tanulmányterv és Telepítési terv a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogkövetkezményekről” szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§ és 7. melléklet** alapján készült.

Maklár, 2020. január 10.

.....  
Hegyi Géza László

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1.1. Az érintett ingatlan rövid bemutatása

A tervezési telek a Szövetkezet utca 1. szám (hrs: 9518/1) alatt helyezkedik el. A telken 3 épület található, melyek néhány évvel korábban még gyógyszerkészítményeket gyártó üzemként működtek a Phylaxia Pharma Nyrt. fióktelepeként.

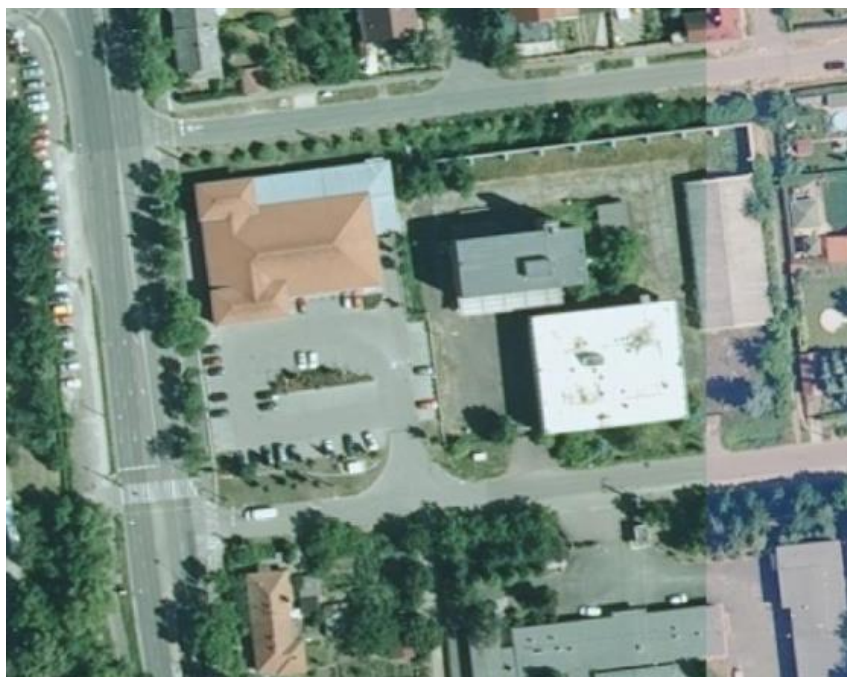
A Szövetkezet utcával párhuzamos „A” épület 3 szintes lapostetős, a Veres Péter utca felé eső „B” épület 4 szintes szintén lapostetős, az utcára merőleges „C” épület pedig földszintes, magastetős kialakítású.

### 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési helyszín Eger, Lajosváros keleti részén helyezkedik el, a Szövetkezet utca, Mátyás király út, Veres Péter és Faiskola utca által határolt tömbben. A tömbön belül vegyes építési övezetek jellemzőek: kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet és kertvárosias lakóövezet is megtalálható. A szomszédos telektömbökben kisvárosias és kertvárosias lakóterületek is megtalálhatók 5,0 – 7,5 – 12,5 m megengedett legnagyobb épületmagassággal.



Műholdkép a tágabb környezetről



Műholdkép a közvetlen környezetről



## Helyszíni fotók:



A és B épület a Szövetkezet utca felől



A és C épület a Szövetkezet utca felől





A és B épület az élelmiszerárúház felől



B épület a Veres Péter utca felől

**Belső fotók:**



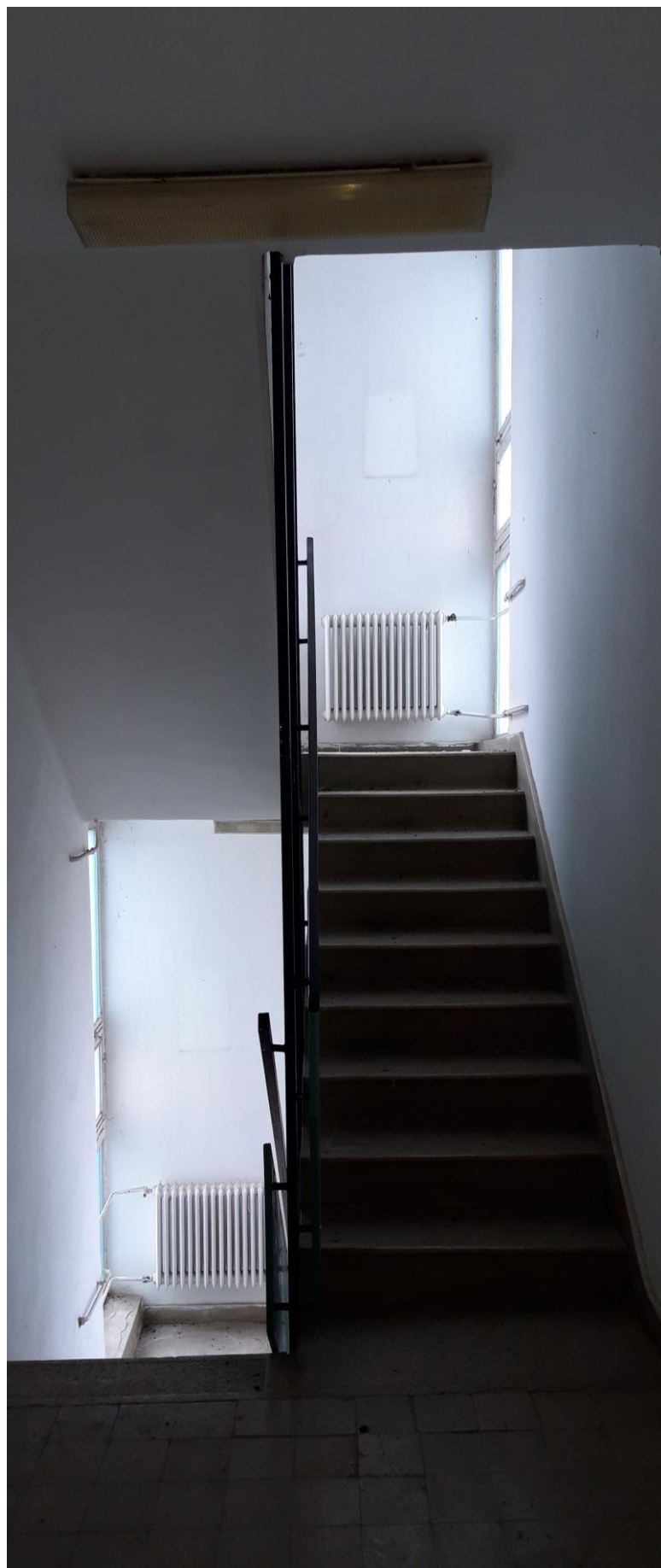
*. A épület 1. emelet*



*. B épület 1. emelet*



*B épület 1. emelet*



*B épület lépcsőház*



### 1.3. Beépítési terv: mellékletként csatolva

### 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A telek övezeti besorolás szerint a **Gksz-SZ-40-7,5-3000** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez tartozik.

Kérelmező ezt az övezeti besorolást szeretné módosíttatni, hogy a meglévő épületek új, lakó rendeltetést kapjanak. Az épületek belső átalakításával lakásokat szeretne létrehozni, melyekhez a szükséges gépjármű elhelyezést telken belül kívánja biztosítani.

*A Beépítési tervben csatolt alaprajzok és lakáskimutatás szerint Építendő az épületekben összesen 36 db lakást kíván kialakítani, mely lakásokhoz szükséges parkolószám 54 db. A parkolószám a „C” épületben elhelyezett 24 db fedett gépkocsibeállóval, valamint a telken belül kialakított 30 db parkolóval biztosítható.*

A rendeltetésváltáshoz a telek övezeti besorolásának módosítása szükséges, a tervezett övezeti besorolás: **Lk1-SZ-40-7,5-1500**.

### 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítással érintett ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása nem eredményezi a közlekedési infrastruktúra fejlesztésének szükségességét, a meglévő aszfaltozott út, illetve a meglévő 2 db közterület csatlakozás a tervezett új funkció igényeit is kielégíti. A meglévő közműhálózat szintén elégséges a tervezett új funkcióhoz. *A közműszolgáltatók által kiadott adatszolgáltatások a jelenleg az ingatlanon található közművek kapacitásáról csatolva találhatók.*

Kereskedelmi, oktatási, egészségügyi intézményekkel a városrész jól ellátott, a tervezett rendeltetésváltással létrejövő új lakásokat az intézményi hálózat ki tudja szolgálni.

### 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

*Az ingatlanon korábban működő gyógyszergyár megszüntetésre került, a gyártó gépsorokat elszállították, az épületeket kiürítették. A korábbi üzemi használatból fakadó szennyezettség vizsgálati dokumentumai szintén csatolva találhatók.*

### 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

*Az ingatlan nem áll sem műemléki, sem pedig helyi védelem alatt. Elhelyezkedése a település szempontjából történetileg nem meghatározó, ezért sem örökségi sem környezeti értéksérülés lehetősége nem áll fenn.*

## **Célok összefoglalása:**

A szabályozási terv módosításának célja a gazdasági rendeltetés lakófunkcióra történő módosításához a jelenlegi **Gksz-SZ-40-7,5-3000** besorolás **Lk1-SZ-40-7,5-1500** övezeti besorolásra történő megváltoztatása.

Eger, 2020. január

.....  
kérelmező

Mellékletek:

### **1. Beépítési terv:**

M-01 Átnézeti helyszínrajz M 1:1000

M-02 Helyszínrajz M 1:1000

M-03 Tervezett helyszínrajz M 1:1000

M-04 Alaprajzi koncepció „A” épület

M-05 Alaprajzi koncepció „B” épület

### **2. Közműszolgáltatói adatok jelenlegi közműkapacitásokról**

### **3. Üzemi használatból fakadó szennyezettség vizsgálati dokumentumai**