

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK RENDELETTERVEZETE  
EGER HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
ÉS ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ DÉLI IPARTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL,  
VALAMINT JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 279/2004.(VI.24.)  
ÉS A 612/2012.(X.25.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

– A GYETVAI JÓZSEF UTCA 10503/22 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA ÉS TÖMBJÉRE,  
A KÖLYUK ÚT 9494/24 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA ÉS TÖMBJÉRE VONATKOZÓ  
EGYEDI KÉRELMEK KAPCSÁN –

**VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

Előzmények	2
Tervkészítés célja indoklása	3
Tervezési alaptérkép	4
Érvényben lévő településrendezési eszközök	4
Érvényben lévő, területet érintő térségi rendezési tervek	4
Módosítással érintett területek, tervezett változások és azok indoklása	6
1. helyszín:A Gyetvai József utca északi oldalához kapcsolódó tömb építési övezeti átsorolása	6
Tervezési terület lehatárolása	6
Szabályozási tervi állapot	6
Helyi építési szabályzat	7
Településképi rendelet	7
Örökségvédelem	7
Adottság, a terület bemutatása, jelenlegi területhasználat ismertetése, útkapcsolat	7
Fejlesztési elképzelés	9
A HÉSZ és a szabályozási terv módosítási javaslata	9
A módosítás várható hatása	10
Területi mérleg és a biológiai aktivitás érték egyensúlya	10
Közlekedési közterület, közműellátás	10
Vezetékes és vezetékek nélküli hírközlési létesítmények	10
Tájrendezés, zöldfelületi javaslat és környezetvédelem	10
Környezeti hatások és feltételek	11
Környezeti értékelés	11
2. helyszín:A Kölyuk út – Mátyás király út – 9494/17hrsz-ú út – Faiskola utca általhatárolt tömb módosítása a 9494/24 hrsz-ú telekkel	11
Tervezési terület lehatárolása	12
Településszerkezeti tervi állapot	12
Szabályozási tervi állapot	13
Helyi építési szabályzat	13
Településképi rendelet	14
Örökség védelem	14
Adottság, a terület bemutatása, jelenlegi területhasználat ismertetése, útkapcsolat	14
Fejlesztési elképzelés	17
A TSzT, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítási javaslata	18
A módosítás várható hatása	19
Területi mérleg és a biológiai aktivitás érték egyensúlya	20
Közlekedési közterület, közműellátás	20
Vezetékes és vezetékek nélküli hírközlési létesítmények	20
Tájrendezés, zöldfelületi javaslat és környezetvédelem	21
Környezeti hatások és feltételek	21
Környezeti értékelés	21

## Előzmények

Jelen tervezési feladat 2 magán vállalkozó, fejlesztő által történt megkeresésre indult. A jól működő vállalkozások megerősítése, bővítése kapcsán vetődött fel a terület-felhasználási besorolás és az építési övezeti paraméterek változtatásának kérdése. A két gazdasági telephely a Déli Iparterület városrészben a Faiskola utca keleti és nyugati kapcsolódó területrészen belül működik. A telekszerkezet kialakult az elmúlt 20 évben, a telkek területi bővítésére nincsen lehetőség. Így a kapacitás, az épület és a technológiai bővítés csak a beépíthetőségi mérték növelésével teremthető meg. Mindkét esetben országos pályázati lehetőség is segíti a gazdasági célú munkahely megőrzési fejlesztést. Mindkét esetben a környezeti adottságok olyanok hogy a környezet terhelése nélkül valósítható meg a területhasználati beépítési bővítés.

**1. helyszín** a Gyetvai József utca északi oldalán található. Terület-felhasználási besorolása egyéb ipari gazdasági, ami terület-felhasználási változást nem tesz szükségessé. Itt telken belül az új gépsorok épületbe kerüléséhez szükséges, az új építési övezetet keresni és megtalálni a városra meghatározott építési övezetek sorából.

**2. helyszín** a Mátyás király út és Kőlyuk út sarkán lévő besorolás szerint vegyes terület-felhasználású tömb. Egyes telkek Vk jelű központi vegyes intézményi besorolásba, mások Gip jelű egyéb ipari besorolásba tartoznak. Itt szükséges a kialakult állapothoz igazodóan, annak megőrizhetőségével, a pékség élelmiszeripari gyártó tevékenységét is befogadó terület-felhasználási átsorolás a beépítési intenzitás növelése mellett. Ez a TSzT, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítását jelenti.

A módosításokat a Főépítési Csoport egy tervdokumentációba összefogva készíti el, a szűkösen rendelkezésre álló időkeretek miatt. (Engedélyezésre benyújtott építészeti terv engedélyeztetésének felfüggesztése, pályázati határidők).

**A módosítási anyag két helyszíne:**

- 1. helyszín:** A Gyetvai József utca északi oldalához kapcsolódó tömbbépítési övezeti átsorolása, a 10503/22 helyrajzi számú telekkel, intenzitásnövelő építési övezeti átsorolással,
- 2. helyszín:** Kőlyuk út – Mátyás király út – 9494/17 helyrajzi számú út – Faiskola utca által határolt tömb módosítása a 9494/24 helyrajzi számú telekkel, terület-felhasználási intenzitásnövelő építési övezeti átsorolással.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX) 32. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítására sor kerülhet egyszerűsített eljárás keretében, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére és nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére.

A részterületek a fenti kikötésnek megfelelnek. Az OTvT helyébe a 2018. évi CXXXIX. törvény (MEKTTvT=MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE) lépett. **A törvényi környezet a két helyszínt települési térségként kezeli.** Így nem kerül sor településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat megváltoztatására, nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére.

Az 1. és a 2. helyszínnél két beépítésre szánt terület-felhasználás közötti átsorolás jön létre a módosítás részeként, jellemzően az új besorolás kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás az érintett telkeknél.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket: a településszerkezeti tervi módosítást és annak leírását, a határozati javaslatot, a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelettervezetét, a módosító szabályozási terveket**, valamint tartalmazza még a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű nem jóváhagyandó, csak kiegészítő, magyarázó **alátámasztó javaslatot**.

Mivel a módosítással érintett területek a belterület kialakult részei, a módosítás nem eredményez a hatályos tervi állapothoz képest jelentős átépítést, jelentős változást annak ellenére, hogy a beépítési mérték növekszik, de az OTÉK-ban megengedett július 1. előtt hatályos határértéken belül marad (Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató 60%, Gip jelű egyéb ipari 50%). és a jövőben feltételezhető ezek a határértékek megmaradnak.

A belterületi részekben, a részletes szakági mélységű vizsgálati munkarészek elkészítése indokolatlan, szükségtelen. A termelő kapacitás épített kereteinek bővítése nem jár közműkapacitás igény növelésével. **Ott, ahol esetleg a fejlesztés nagysága mégis szükségessé teszi a közművek bővítését, vagy a kapcsolódó közterületek rendezését az építészeti tervezéssel és kivitelezéssel párhuzamosan ezek is megvalósulnak a pontos kapacitás igények ismeretében, településrendezési szerződés alapján és az építési engedélyezési és kivitelezési eljárás során.**

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 1. előtt hatályos tartalmi követelményeinek és a TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történik a véleményeztetés a partnerségi rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, a gazdálkodó szervezetekkel) és az államigazgatási szervekkel. Az egyeztetések során beérkező, jogszabályon alapuló vélemények indokoltság esetén a záró véleménykérő dokumentáció részévé válnak.

Így a Mátyás király út és a Kőlyuk út északkeleti sarkán a 9494/22 hrsz-ú 378 m<sup>2</sup>-es telek a partnerségi egyeztetés során beérkezett kérés alapján, a szomszédos Gksz övezet részévé válik, annak ellenére, hogy a telek nem alakul építési telekké. A Gip jelű egyéb ipari gazdasági besorolású telkek lehatárolásának ellenőrzésére is sor került, így a 9494/1 hrsz-ú telephely egységesen marad Gip jelű terület-felhasználásban és építési övezeti besorolásban.

Az Inkubátorház telke átkerül Vk jelű központi vegyes intézményi besorolásból Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolásba, a partnerségi egyeztetés részeként megfogalmazott kérés alapján. A tervezési területen kívülre megfogalmazódott kérések, besorolási ellentmondások nem válnak a módosítás részévé. Azokat a majdan készülő Településfejlesztési Terv keretében lehet kezelni a jövőben.

### **Tervkészítés célja indoklása**

A tervekészítés célja a jogos magánérdek és közérdek összehangolása, a korábbi szabályozási tervben rögzített indokolatlanul túlzó szigorítások elvetése.

Az elképzelt és a folyamatban lévő gazdasági fejlesztések megvalósításának lehetővé tétele, az építésjogi feltételek megteremtése. A módosítás a kialakult gyártó kereskedelmi gazdasági tevékenység folytonosságát teszi lehetővé, valamint a munkahely megőrzést, esetleg újabb munkahelyteremtést támogatja. A módosítás a kulturáltabb környezeti megjelenítést, a Kőlyuk út felől az arcúlati megújulást és a gyártási technológia fejlesztés befogadását biztosítja az egyes építési övezetekben a korszerűsítés fejlesztés megteremtésével.

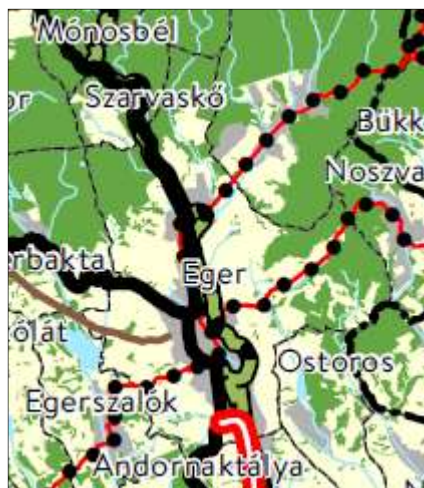
### Tervezési alaptérkép

A településrendezési eszközök módosítása az állami alapadatok felhasználásával készül, a földhivaltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2017. évben aktualizált állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat is tartalmaz, de a tervezési alaptérkép kiegészül a korábbiak szerint, az  $M = 1 : 10\,000$  topográfiai térkép magassági szintvonalalaival és adataival.

### Érvényben lévő településrendezési eszközök

A módosítási területek a belterület részei. A rész módosítások területein a többször módosított 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal elfogadott **Településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSzT) és annak 612/2012. (X.25.) közgyűlési határozattal és 29/2017.(II.23.) önkormányzati rendelettel elfogadott rajzi melléklete van hatályban. Jelen módosításoknál terület-felhasználási változás a 2. helyszínnél jelenik meg, a rendeltetési körök pontosítása miatt (az intézményi rendeltetéssel szemben előtérbe kerül az üzemi gyártó, környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység), részben a lehatárolások, valamint a kialakult állapotok értelmezésének pontosítása okán.

A hatályos építésjogi keretet a **4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel** elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg. A hatályos HÉSZ tartalmazza a korábbi rendeletek azon rendelkezéseit, amelyek nem ellentétesek a jelenleg hatályos törvényi és országos jogszabályi környezettel. A 2020-ban elfogadott módosítás újramentett rajzi melléklete is része a hatályos HÉSZ-nek, így a hatályos szabályozási tervnek (továbbiakban: SzT), a jelmagyarázattal és egyéb mellékletekkel, függelékekkel együtt (az újramentett SzT a korábbi tervi változatokat és tervi módosításokat egybeszerkesztett formában tartalmazza az országos jogszabályi környezetnek megfelelő módon, vagyis a város építésjogilag szabályozott területein csak 1 HÉSZ lehet hatályos egy adott építési telekre, vagy telekre vonatkozóan). A jelen módosítás részeként az építési övezeti besorolások változnak az érintett telkeknél.



**Jelen módosítások csak kis jelentőségű részelemeket változtatnak, a rendszer elemek, a szerkezeti hálózati és területhasználati összefüggések változatlanok maradnak.**

A változások részletezésére az egyes helyszíneknél kerül sor.

**Érvényben lévő, területet érintő térségi rendezési tervek**

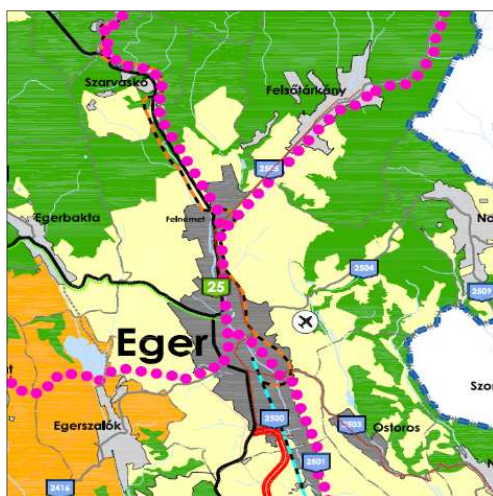
Eger területére a hatályos térségi tervek közül:

- egyrészt a 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény által meghatározott „Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terve” (MEKTTTrT),
- másrészt Heves Megye Területrendezési Terve /HMTTrT/) is vonatkozik.

Jelen módosítás helyszínei csak a kialakult belterületen belüli építési telkek építési övezeti besorolását változtatják meg a kedvezőbb munkahelymegőrzés, bővítés, új gyártó technológiai sorok befogadása érdekében, vagy az építési övezeti besorolást pontosítják a működtetett rendeltetéshez igazítás érdekében. Mindegyik helyszín a térségi tervekben meghatározott települési térségbe tartozik. Így az azon belüli átsorolásnak semmilyen hatása nincsen a térségi tervekre.

A 1. helyszínnél a települési térségen belül változatlan marad a Gip jelű egyéb ipari gazdasági besorolás. Az 1. és a 2. helyszínnél a Vk jelű központi vegyes intézményi terület felhasználás átkerül Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba a települési térségbe tartozásnak megfelelően. Az átsorolást az OTÉK folyamatos változása teszi szükségessé. A jelenlegi állapot szerint a környezetre terhelő hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés sem valósítható meg az intézményi övezetben. A Gip jelű egyéb ipari gazdasági övezetben csak olyan rendeltetés építhető újjá, ami más terület-felhasználáson belül nem valósítható meg. Ehhez szükséges a települési térségen belül a települési terület-felhasználási átsorolás.

2019. március 15-től hatályos Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MEKTTTrT).



A várost 4 térségi területfelhasználás érinti Eger közigazgatási területén:

- a települési térség
- a mezőgazdasági térség
- az erdőgazdálkodási térség és
- a vízgazdálkodási térség.

Az utóbbi három terület-felhasználási térségi lehatárolás a város külterületét érinti. A települési térség foglalja magába a meglévő és településszerkezeti terven tervezett belterületet és a beépítésre szánt területeket, az infrastrukturális ellátó rendszerekkel.

A fenti megállapítások a Heves Megye Területrendezési tervére /HMTTrT/) is vonatkoznak. TSzT állapot és a HMTTrT között az összhang biztosított annak ellenére, hogy a TSzT elfogadására 2004. évben került sor. Az érintett két helyszín környezetének utolsó TSzT módosítására 2017-ben került sor. Jelentős változást a módosítások nem tartalmaznak, így az összhang a Trtv-t (2018. évi CXXXIX. területrendezési törvényt) is figyelembe véve megmarad. A terület-felhasználások pontosodtak, az M25 gyorsforgalmi út bevezető szakaszai megvalósultak, ennek nyomvonala és csomópontjai váltották fel a tervezett állapotot.

A következő ismertetésben a módosítási sorrend nem tükrözi a változtatás fontossági sorrendjét és nem tükrözi a hatásának mértékét. Keletről nyugat felé haladva kerül sor az ismertetésre.



## Módosítással érintett területek, tervezett változások és azok indoklása

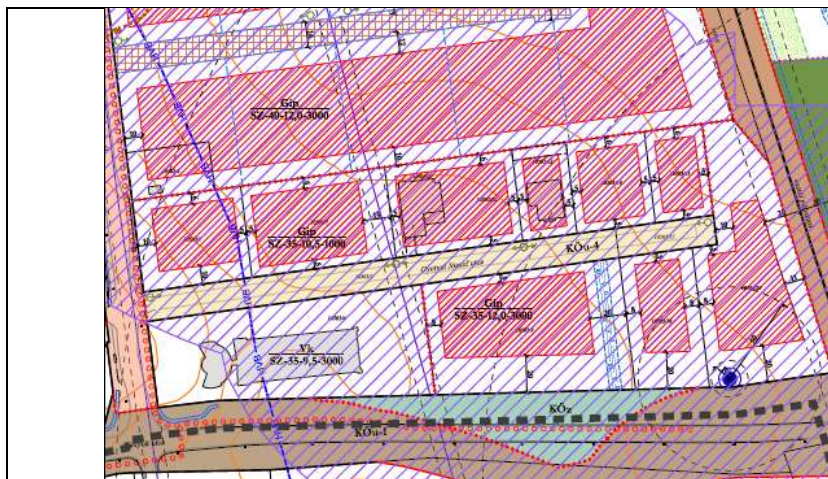
### 1. helyszín: A Gyetvai József utca északi oldalához kapcsolódó tömb építési övezeti átsorolása

A 10503/22 hrsz-ú telek tulajdonostól érkezett kérelem az ingatlan övezeti besorolásának változtatására vonatkozóan. A telken működő csomagolóanyag gyártó üzem bővítésére építési engedélyt nyújtottak be. Az előző évben az üzem raktárrészlegét bővítették az északi hátsókert irányába. A bővítés mértéke túllépte az akkor hatályos szabályozási terv adta kereteket. Szükségessé vált a 10,0 m-es hátsókert 6,0 m-re csökkentése. Az előző módosításra közel 1 éve került sor az akkor felmerült belső üzemi technológiai igény kapcsán. Raktárkapacitás bővítési igény vált szükségessé a hátsókert egy részének igénybevételével. Az azóta nyertes pályázatnak köszönhetően újabb gyártó-gépeket sikerül beszerezni, így a meglévő csarnok további keleti irányú bővítése válik szükségessé ugyan azon a telephelyen ugyan azon a telken. A gépeket zárt térbe lehet munkába állítani, használni. A korábbi bővítéssel az építési övezetbe tartozó beépíthetőségi mértéket megközelíti a telep kialakult állapota. Ezért válik szükségessé a nagyobb beépítést megengedő módosítás. A jelen módosításnál az is szempont hogy ne keljen  $\frac{1}{2}$  évenként - évenként módosítani az építésjogi kereteket telkenként. Lehetőség szerint kerülni kéne, a környezeti összefüggéseket kezelni nehezen tudó, telkenkénti módosítgatást. A kérelem mellé csatolt, beadott építési engedélyezési terv 45% közeli beépítettséget igényel. A módosítás részeként azonban célszerű az OTÉK kereteit megengedni, a szigorítást célszerű elfelejteni, főleg kedvező adottságú egyéb ipari gazdasági használatú telkeknél.

### Tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület a Gyetvai József utca északi és déli teleksorára terjed ki, mivel építési övezeti átsorolás a tömb többi részén nem várható, jelenleg nem indokolt.

### Szabályozási tervi állapot



A hatályos  
4/2016.(II.26.)  
önkormányzati  
rendelettel  
elfogadott HÉSZ  
mellékletét  
képező  
szabályozási terv  
kivágata

A Déli Ipari Gazdasági városrész délnyugati határa közelében helyezkedik el a tervezési terület. Határai északon a közvetlenül kapcsolódó építési övezet telekhatáron haladó határai. A kötöttpályás közlekedési vasúti telek nyugati határa. Délről a Kőlyuk út közterületi közlekedési elemei és közlekedési zöldfelületei határolják. A nyugati határt szintén közterület képezi, a Faiskola utca. A tömb telkei jellemzően Gip jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe tartoznak. A Faiskola utca Kőlyuk út keleti sarkán az Inkubátorház telke került Vk jelű központi vegyes intézményi besorolásba. A Gyetvai utca északi oldala egységesen kisebb telkes építési övezetbe tartozik, vagyis itt a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>.

A Gyetvai utca déli oldalán lévő egyéb ipari gazdasági építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>. A Kőlyuk út főúti a Faiskola utca gyűjtőúti besorolásba tartozik. A Gyetvai utca kiszolgáló út. A szabályozási terv, tájékoztató jelleggel rögzíti a környezetvédelmi közlekedési és közmű korlátozásokat. Ezek értelem szerűen a módosítást követően sem változnak. (pl.: vasúti védőtávolság, kerékpárút nyomvonal, vízműkút külső belső védőtávolsága „B” hidrológiai védőidom lehatárolása, stb., felszín feletti és felszín alatti közművek és védőtávolságai). A szabályozási terv kótázott építési hellyel határozta meg az elő-, oldal- és hátsókat. A Kőlyuk út felől a 20,0 m mély előkert fenntartása az M25 gyorsforgalmi út megépültét követően már nem indokolt, főleg ott ahol további 20,0 m mélységet meghaladó KÖZ jelű közlekedési zöldfelület kapcsolódik az előkertekhez. Építési vonalként meghatározó, az Inkubátorház közterület felőli homlokzati síkja lehet.

### Helyi építési szabályzat

A tervezési területen belül a következő építési övezetek találhatók:

- A Gyetvai József utca északi oldala Gip/SZ-35-10,5-1000 jelű építési övezetbe tartozik, vagyis az egyéb ipari gazdasági övezetben az építési hely a szabadon álló beépítési mód szerinti, a beépíthetőség felső határa 35%, a megengedett épületmagassági felső határ 10,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>, a megőrzendő kialakítandó zöldfelületi minimum 30%.
- A déli oldal építési övezeti paraméterei a következők: Gip/SZ-35-12,0-3000, a 35%-os beépíthetőséghez itt is 30%-os minimális zöldfelület tartozik. A Kőlyuk út kialakult légtéraránya lényegesen nagyobb, mint a környező utcáké, így a főút északi oldalán nagyobb épülettömegek létesíthetők a nagyobb telkeken.
- Az Inkubátorház jellegénél, szerepénél fogva önálló építési övezetbe tartozik. Vk/SZ-35-9,5-3000.

### Településképi rendelet

A gazdasági karakterre egyedi sajátos rendelkezéseket nem fogalmaz meg a rendelet. Így a Gyetvai utcában tömegformálási anyaghasználati igazodási követelmények nincsenek. A Kőlyuk út azonban „városkapu jellegű”, az építészeti formálás a főutak jelentőségéhez igazodó kell, hogy legyen.

### Örökségvédelem

A szabályozási tervi adatok alapján **jelen módosítási tömb épített és táji védett örökséget nem érint.** A tömb az elmúlt 20 évben alakult ki és épült be, így országosan vagy helyileg védett vagy védelemre tervezett egyedi épület vagy építmény a területen nincsen. Nyilvántartott régészeti lelőhely a Gyetvai utca két oldalán nem található. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a 2012. évig kapott adatszolgáltatás szerint kerültek az SZT-re.



### Adottság, a terület bemutatása, jelenlegi területhasználat ismertetése, útkapcsolat

A Gyetvai utca kiépített, a keleti végét leszámítva. Az utca végfordulója és a még beépítetlen telkek megközelíthetősége behajtója nem épült ki. Az utcában 2x1 forgalmi sáv szélességű burkolt felület van, tehergépjárművek számára is alkalmas

burkolati szélességgel, járda nélkül (gyalogosan az utca használata kevésbé biztonságos). A közvilágítás és a csapadékvíz elvezető árok az utca északi oldalán valósult meg. Jelentős hosszban az árok lefedésére is sorkerült parkolási céllal. Felszíni tűzcsap szintén az északi oldalon van. A személygépkocsik telken, telephelyen kívül állnak, a tehergépjárművek telken belüli fordulási igényei miatt és feltételezhetően vagyonvédelmi szempontból. A kialakult telekszerkezet közel 50%-a beépített, az Inkubátorházat leszámítva a kis telkek épültek be, azokon működnek a telephelyek.

Telken belül az épületek jellemzően szabadon állóan valósultak meg, de gyakori az egyik vagy másik oldali telekhatár közelében való építés a nagyobb összefüggő szabadterei manipulációs tér szükségessége miatt. Raktározási céllal a hátsókert elhagyásával épült tároló rész, szín is. A fentiekből egyértelműen következik, hogy a használt telkeken a 25%-os minimális zöldfelületi arány több esetben nem alakult ki. Ahol van ott is csak egyszintű a telken belüli zöldfelület, kivétel az Inkubátorház telke és a fejleszteni kívánt telek. A nyugati telekhatárra tuja, hamisciprus sor került a szomszédos telek irányából a porterhelés csökkentése érdekében.

A területhasználat intenzitása:

hrsz	terület	épület hiv.+	beépítési	burkolt fel.	burkolt fel.	zöld felület	zöld felület
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	cca. m <sup>2</sup>	%	cca. m <sup>2</sup>	%
10502/4	1 198	253+18	22,62%	749	62,52%	178	14,86%
10503/1	3 000	beépítetlen o	0,00%	0	0,00%	3000	100,00%
10503/7	3 968	beépítetleno	0,00%	3 868	97,48%	100	2,52%
<b>10503/22</b>	<b>3 496</b>	<b>971</b>	<b>27,77%</b>	<b>1 491</b>	<b>42,65%</b>	<b>1034</b>	<b>29,58%</b>
10503/12	1 500	346+182	35,20%	768	51,20%	204	13,60%
10503/14	2 164	468+195	30,64%	1 033	47,74%	468	21,63%
10503/15	1 600	552	34,50%	479	29,94%	569	35,56%
10503/4	7 990	1917	23,99%	4 462	55,84%	1611	20,16%
10503/9	7 247	beépítetleno	0,00%	0	0,00%	7247	100,00%
10503/18	3 000	702	23,40%	698	23,27%	1600	53,33%
10503/20	6 912	beépítetleno	0,00%	0	0,00%	6912	100,00%

A kialakult beépítés jellemzően földszintes és egyemeletes részekből áll. Az egyes egységek elemszerűen kapcsolódnak egymáshoz. Az épületeket, melléképületeket, szint alacsony hajlásszögű magastető fedí.



(forrás: google)



A Gyetvai utca közvetlenül kapcsolódik a Faiskola utcához és azon keresztül a városi főúthálózathoz. Így a bővítések, intenzitásnövelés, a gazdasági forgalom növekedése a meglévő környezeti állapotra kedvezőtlen hatással nincsen. A közterületi szélesség és az úthálózati kapcsolati rendszer révén mentesülnek a védendő területhasználatú városrészek (lakó, intézményi) a gazdasági terület por, zaj rezgésterhelésétől, gazdasági és hivatásforgalmától.

### **Fejlesztési elképzelés**

A 10503/22 hrsz-ú telek beépítettségének a bővítését tervezi az ügyvezető. A telkek jellemzően az építési szabályoknak megfelelő 35%-os, vagy annál kisebb beépítettséggel rendelkeznek. A beépített telkek parkoló és szabadtéri manipulációs felülete a beépítettséggel megegyező vagy annak 70-100%-kal nagyobb mértéke. **Bővítési lehetőség csak ott teremthető meg, ahol a burkolt felületek rovására tudják a bővítést megvalósítani.**

A cél a munkahelyteremtés, munkahely megőrzés. A 10503/22 hrsz-ú telken az új megmunkáló gépek, és raktártér számára kívánják a meglévő csarnok alapterületét, tömegét bővíteni. Az intenzitást bemutató táblázatból egyértelművé válik, hogy elsősorban a szabadtéri burkolt felületek rovására történhet a bővítés. A kérelemhez csatolták a benyújtott építési engedélyezési tervet.

### **A TSzT módosítási javaslata**

A partnerségi egyeztetés keretében, a tervezési területen belül érkezett az a kérés a HM-i Kormányhivatal építéshatósága részéről, hogy az Inkubátorház telkének Vk jelű terület-felhasználási besorolása igazodjék az OTÉK 2021. év eleji jogszabályi környezeti állapothoz, a könnyebb kezelhetőség elbírálás okán. Így a Kőlyuk út felőli tömbben lévő építési telek Vk jelű központi vegyes intézményi besorolásból egységesen átkerülnek Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolásba. Az átsorolás a jelenlegi használatot rendeltetések (szolgáltatás és gazdasági) megőrzi, a hatályos országos jogszabályi környezettel összhangban marad. Így a kérés tervbe épülésének a teljesítése jelentős tartalmi változást nem eredményez az egyeztetési anyaghoz képest.

### **A HÉSZ és a szabályozási terv módosítási javaslata**

Egy telekre vonatkozóan, mivel az nem normatív és ellentétes a jogszabályokkal, HÉSZ-t és szabályozási tervet módosítani nem lehet. Ezért a beépített telephelyek egységesen átkerülnek a HÉSZ építési övezeti rendszerének 16/a sorában lévő építési övezetbe. Az övezet jele Gip/Sz-50-7,5-1000, az egyéb ipari gazdasági övezetben 50%-os a beépítettségi felső határ. Ez egyrészt az OTÉK által megengedett érték, másrészt a Déli Ipari Gazdasági városrész keleti Kistályai út menti részén is megengedett ez a beépítési intenzitás. Hasonlók a telkek helyzetei, a gazdasági hasznosítású telkek adottságai. A beépítési mérték 15%-kal több ugyan az alapterületi bővíthetőség érdekében, de az épületmagasság felsőhatára 2,0 m-rel kisebb, ami a kialakult, jellemző környezethez jobban igazodó. (Földszintes és emeletes épületrészek kapcsolódnak, sorolódnak egymás mellé.) Az 50%-os beépítettség az egyéb ipari telek használhatóságát jobban szolgálja. Indokolatlan a rendkívül jó közlekedési helyzetben, kizárólagos gazdasági környezetben lévő gazdasági hasznosítású telkek esetében a szigorítás (35%-os beépíthetőségi felső határ). Az épületmagassági felső határ a kialakult környezeti adottságokhoz igazodóan 7,5 m-re csökken. Ez a minimálisan megtartandó oldalkert csökkenését is eredményezi. A telken belül kialakítandó megtartandó zöldfelületi mérték is 5%-kal csökken, 25%-ra változik, a beépítési mérték növekedése miatt.

Amennyiben az egyedi önkormányzati közmű-hozzájárulás (külön adó) fizetésére vonatkozó rendelet szükségessé teszi a beépítési mérték növelés 2 módosítási eljárás keretében valósul meg a végső jóváhagyásnál (+10% a jelen eljárásban és +5% a harmadik módosításnál).

Az Inkubátorház Kőlyuk úthoz kapcsolódó telke a Vk jelű építési övezet paramétereivel közel megegyezően kerül át a HÉSZ-ben létező Gksz/SZ-40-9,0-3000 jelű építési övezetbe. A beépíthetőség felső határa ugyan 5%-kal növekszik, de az épületmagasság kialakítható felső határa 0,5 m-rel csökken, vagyis a beépítési és használati intenzitás összességében nem változik.

#### **A módosítás várható hatása**

A kialakult környezeti állapot kedvezőtlen változtatása nélkül megvalósítható a célzott munkahely megőrzés, munkahelyteremtés.

#### **Területi mérleg és a biológiai aktivitás érték egyensúlya**

A módosítás 1 telek kapcsán érinti a TSzT-t, a területfelhasználás beépítésre szánt telkek között változik ezért a területi mérleg és a biológiai aktivitás érték változatlan marad. (az értékmutató is nagyságrendileg azonos a központi vegyes intézményi terület-felhasználásnál  $V_k = 0,5$ , míg a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásnál  $G_{ksz} = 0,4$ )

#### **Közlekedési közterület, közműellátás**

Nem változnak a közlekedési terület-felhasználási és övezeti besorolások. A fejlesztés bővítés megvalósítása nem terheli a jelenleginél nagyobb mértékben a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen nem szükséges. A járda kiépítése egy idő után (a még beépítetlen telkek beépülését követően) szükségessé válhat. A parkolást lehetőség szerint telken belül kell kialakítani, OTÉK-ban meghatározott fásítással. Jelenleg sok esetben ez telken kívülre szorul a telephelyen belüli szabadtéri manipulációs technológiai szervezés és vagyonvédelem miatt.

A közműellátás a tömb környezetében kiépített. Az alap követelmény a teljes ellátás biztosítása. A szolgáltatókkal történő egyeztetést követően a kapacitásigény alapján a meglévő hálózatokhoz kell kapcsolódni a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint. Mivel működő telephelyek bővülnek, feltehetően ez kapacitásigény bővüléssel nem jár.

#### **Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

Eger belterületei vezetékes és vezeték nélküli távközlési szolgáltatásokkal lefedettek. A tervezési terület környezetében több szolgáltató hírközlési hálózata megtalálható. A módosítás nyomán új fejlesztési igények várhatóan nem keletkeznek.

#### **Tájrendezés, zöldfelületi javaslat és környezetvédelem**

A tervezési terület belterületen gazdasági környezetben sík domborzatú részen helyezkedik el. Védendő táji elemek a szűkebb és tágabb környezetben nincsenek. A gazdasági hasznosítású telkekre rálátás belátás nincsen. A Gyetvai József utca térben magasabban van, mint a Kőlyuk út. A szintkülönbséget leküzdő rézsűk a közterületi csapadékvíz elvezető árok mentén és az úthoz északról kapcsolódó teleksoron vannak, a beépítetlen telkeken és az Inkubátorház telkén. Csak az utóbbinál jellemző a minimális telken belüli zöldfelület háromszintű kialakítása. A többi telken is célszerű törekedni a cserje és a lombkorona tömeg növelésére a környezeti állapot és a mikroklimatikus állapot szinten tartása érdekében.

A környezetvédelmi korlátozásokat a szabályozási terv, tájékoztató jelleggel változatlanul jelöli, amiket az intenzívebb hasznosításnál figyelembe kell venni (főként a vízbázis védelmi lehatárolás vízügyi határozatában foglaltakra vonatkozóan). Ez különösen igaz a beépített és burkolt felületeken megnövekedő csapadékvizek gyűjtésére és kezelésére, a talaj és a talajvíz szennyeződés mentes állapotának megőrzésére.

### **Környezeti hatások és feltételek**

**Össességében elmondható,** hogy a tervezett fejlesztés védett elemet nem érint, a fejlesztések kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A módosításnak nincs hatása a területtől délre elhelyezkedő külterületi tájhasználatra, védett földrészletekre. A hatályos tervben a minimálisan kialakítandó, vagy megtartandó zöldfelületi igény szerepel. Ez az alap követelmény változatlanul megmarad, a beépítési mérték a burkolt szabadtéri manipulációs felületek - parkolók - belső utak rovására érvényesíthető.

**A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre,** vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, talaj, levegő-tisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A létesítéssel, építkezéssel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a környező területet legkevésbé zavaró módon történő kivitelezésre.

### **Környezeti értékelés**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás mindkét tömbben egy építési övezet paramétereinek változásával, valamint a szabályozási terv néhány telkére vonatkozó átsorolásával jár. Mivel a tervezett módosítás a munkahely megőrzést, a munkahelyteremtést teszi lehetővé, a fejlesztés a bővítés az OTÉK keretein belül marad, jelentős környezeti hatást nem keletkeztet, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat és az egyeztetés során beérkezett kormányhivatali - államigazgatási vélemények szerint.** A Gip jelű egyéb ipari építési övezetben az országos beépíthetőségi határ 50%, a telekhez rendelt minimális zöldfelületi arány 25%. Ahol ez nincsen meg ott létre hozandó, ahol kialakult a 25%-os zöldfelület telken belül, ott megőrizendő. Az átsorolás révén kialakuló építési intenzitásnövekedés az országos keretek között marad. Az átsorolt telkek kiszolgálása változatlanul a gazdasági forgalmat bonyolító gyűjtő- és kiszolgáló utacról megoldott. A közterületi parkolókat idővel telken belülre kell helyezni. A környezetben változatlanul Gip jelű tervezett egyéb ipari gazdasági és közlekedési – I. és II. rendű főút és vasúti – használat van.

### **2. helyszín: Kőlyuk út – Mátyás király út – 9494/17 hrsz-ú út – Faiskola utca által határolt tömb módosítása a 9494/24 hrsz-ú telekkel**

A Ledora Plus Kft. tulajdonában lévő péküzemi telephelyet, a Kőlyuk út 4. szám alatt a tulajdonos bővíteni szeretné. A meglévő telekterület elhelyezkedése kedvező a működtetés, a környezeti adottságok, a gazdasági forgalom és a hivatásforgalom szempontjából. A telek területi nagysága, meglévő beépítettsége bővítési tartalékkal rendelkezik.

A bővítéssel a gyártókapacitás növelhető, ennek köszönhetően a meglévő munkahelyek megőrizhetők és további munkahely teremtésre nyílna lehetőség. Megteremthetők a gazdaság újraindítás élénkítés feltételei. A fejlesztés azonban csak akkor valósítható meg, ha a hatályos Településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat, valamint annak a mellékletét képező szabályozási terv módosítására sor kerül.

Központi vegyes intézményi besorolásba tartoznak a telkek egységesen - a Kőlyuk út északi oldalán a telkeken folytatott rendeltetésektől függetlenül. Korábban kereskedelmi céllal használták és most is kereskedelmi - gyártó céllal használják a pékség területét. A meglévő gyártó kapacitás, a bővíteni kívánt tevékenység is a környezetet nem terhelő gazdasági tevékenységet jelent. Ez nem intézményi rendeltetés, hanem élelmiszer előállító üzemi és kereskedelmi tevékenység, de a M25-ös gyorsforgalmi utat és a 25. számú másodrendű főutat összekötő út mellett a gazdasági kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés lényegesen kedvezőbb, mint a településrendezési eszközök szintjén tervezett, 10-15 évvel korábban vágyott intézményi rendeltetés, a város belső központi részeitől és az esetleg használóktól távol, a déli belterületi határ közvetlen közelében.

### **Tervezési terület lehatárolása**

A 9494/24 hrsz-ú telek és a telkeket befogadó tömbrészt Eger Déli Gazdasági városrészén belül helyezkedik el. A tömböt a Kőlyuk út – Mátyás király út – 9494/17 hrsz-ú belső feltáró út - Faiskola út határolja és keretezi. A tömb gazdasági és hivatásforgalmi kiszolgálása ezekről az önkormányzati és állami közterületekről biztosított.

### **Településszerkezeti tervi állapot**

Az 1. és a 2. helyszín is a városrész déli részén található.

Az összeszerkesztett hatályos állapot jól érzékelteti a használatba vett és a használatba vételre tervezett földrészetek egymásmellettségét. V<sub>k</sub> jelű központi vegyes - intézményi vegyes terület-felhasználásba tartozik a Mátyás király út – Kőlyuk út körforgalmú csomópontjának északkeleti sarka a városi buszok végállomásával, a



benzinkúttal, az autókereskedésekkel, egészen az Inkubátorházig. Az autókereskedések közé települt be a Ledora Plus pékség, meglévő épülete a csarnok átalakítása révén.

A Mátyás király út (25. számú II. rendű főút), a Kőlyuk út (252. számú II. rendű főút) és a Faiskola utca is település-szerkezetet meghatározó közlekedési terület-felhasználásba tartozik. A többi kiszolgáló út a határos kapcsolódó területfelhasználás része (lila, vagy fehér kitöltés). Az országos közlekedéshálózat védőtávolságai nem jelennek meg az összeszerkesztett rajzon. A külterületi használatú részeknél (erdő, idegenforgalmi buszparkoló, P+R parkoló, különleges beépítésre nem szánt pincés területfelhasználás) 100m a figyelembe veendő védőtávolság. A fejpályaudvarhoz vezető vasúti fővonal védőtávolsága 50,0 m a szélső vágány szélétől számítottan. A területhasználatban ma már korlátozást jelent a V<sub>k</sub> besorolás.



A folyamatos jogszabályi változások eredménye hogy a központi vegyes - intézményi vegyes terület-felhasználásban a megengedett rendeltetések köre jelenleg a következő: „elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, továbbá iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetés”. Korábban a rendeltetések köre tágabb volt. Most nem tartozik bele a benzinkút, a városi buszvégállomás - buszforduló, és az üzemi jellegű, vagy szerviz-szerelő műhely jellegű gazdasági tevékenység, még akkor sem, ha a környezetre terhelő hatása nincsen. Az autókereskedések szerviz jellegű üzemi épületei és a pékség üzemi része akkor újítható meg, akkor bővíthető, ha sor kerül a terület-felhasználási átsorolásra. A gazdasági kereskedelmi szolgáltató telephelyek intézményi átalakulására se a város részéről, se a vállalkozók tulajdonosok részéről nincsen igény. Az igényes építésszerű színvonalas városképi megjelenést a terület-felhasználási besorolás nem tudja garantálni, nem tudja szabályozni. A gazdasági folyamatokra ugyanakkor kedvezőtlenül hat a jelenlegi besorolás, az építéshatósági munkát is nehezíti, a partnerségi vélemény szerint.

További korlátozást jelentenek a térszín feletti és alatti városi közművezetékek. (Az összeszerkesztett állományon nem jelennek meg (városi szenny-, csapadékvíz vezeték, villamos szabad vezeték, stb.).)

### Szabályozási tervi állapot



„L” alakban egymásba kapcsolódik a tömb 2 építési övezete. Délnyugatra, délre a Vk jelű központi vegyes - intézményi vegyes besorolások, míg az északi kiszolgáló magán-út felől a Gip jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetek vannak. A szabályozási terv az építési helyeket is jelöli, az építési helyen kívül lévő épületek, épületrészek bontását vetíti előre a jelölés. Ott ahol lényegesen nagyobb az építési hely a

kialakult beépülésnél, ott a bővítés lehetősége is biztosított.

Az északi kiszolgáló út magánúti besorolást kapott, ami önálló övezetet jelent az övezeti határ feltüntetése nélkül is. Az országos főúthálózat elemei és a Faiskola utca főúti és gyűjtőúti közlekedési övezetbe tartozik. A szabályozási terv szerint a kerékpárút és a járda a Kőlyuk út déli oldalán javasolt és a Faiskola utcáig kiépített. A tömbön áthaladó észak-déli tengelyű 35 kV-os villamos szabadvezeték jelölése nem szerepel a szabályozási terven. Ugyan akkor a térszín alatti közművezetékek tájékoztató jelleggel megjelennek. A megkövetelt oldalkert és a hátsókert jellemzően 5,0-10,0 m-es, egyrészt az épületmagassághoz igazodó, másrészt a gépjárművel és tűzoltó járművel, tehergépjárművel történő körbejárhatóság biztosítása miatt szükség és a telken belüli telekhatár menti fásítás okán.

### Helyi építési szabályzat

Vk/SZ-35-9,5-3000 jelű építési övezet beépítési módja szabadon álló, a beépítési mérték felső határa 35%, annak ellenére, hogy az OTÉK ennek a dupláját is megengedi. Nyilván szempont volt a nagyobb burkolt felületi és a közepes zöldfelületi igény lehetővé tétele. Az épületmagasság felső határa 9,5 m. A kialakítható legkisebb telek

területe 3000 m<sup>2</sup>. A kialakítandó megtartandó telken belüli minimális zöldfelület 30%. A tömb magánút felőli északi része Gip jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe tartozik. A beépítési módhoz tartozó építési hely itt is szabadon álló, a beépítés felső határa nagyobb, 40%, az épületmagasság felső határa 9,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>. A telken belül megtartandó legkisebb zöldfelületi arány a telek területének 25%. A 2 építési övezetben csak a 9,5 m-es épületmagassági felsőhatár a közös. Az egyéb ipari gazdasági övezetben egy kicsit nagyobb a beépítési intenzitás és kisebb a zöldfelületi minimum, annak ellenére, hogy a környezeti adottságok hasonlóak. A tömbön belül alapkövetelmény az, hogy az építési telken belül kell a parkolási igényeket kielégíteni 100%-ban. Ez az utóbbi követelmény nem minden telken teljesül, főként nem a Kőlyuk út északnyugati saroktelkein.

### **Településképi rendelet**

A gazdasági karakterre egyedi sajátos rendelkezéseket nem fogalmaz meg a rendelet. A Kőlyuk út mentén a tömegformálás anyaghasználat a településképi rendelet hatályba lépése előtt alakult ki. Így anyaghasználati igazodási követelmények nincsenek. A Kőlyuk út új szakasza azonban „városkapu jellegű”. A bővítések átépítések építészeti formálása a főutak jelentőségéhez igazodó kell, hogy legyen.

### **Örökség védelem**

**Jelen módosítási tömb épített és táji védett örökséget nem érint.** A tömb az elmúlt 20 évben alakult ki és épült be, így országosan vagy helyileg védett vagy védelemre tervezett egyedi épület vagy építmény, a területen nincsen. Nyilvántartott régészeti lelőhely a korábbi adatszolgáltatás szerint jelölt a tervezési környezetben.

### **Adottság, a terület bemutatása, jelenlegi területhasználat ismertetése, útkapcsolat**

Az építési övezeti besorolások a meglévő rendeltetésekhez kevésbé igazodnak. Az egyéb ipari építési övezetben építőanyag kereskedés is működik, nem csak üzemi ipari gyártó csarnokok vannak. Az építési övezeti besorolásnak leginkább megfelelő rendeltetés az öntöde telephelye. A besorolást korábban a volt MEZŐGÉP határozta meg. A központi vegyes intézményi Vk jelű övezeten belül benzinkút és buszvégállomás – buszforduló is van. Az autószalonok autókereskedések telkein a tevékenység döntő részét az üzemi jellegű szervizelés teszi ki, ami kevésbé tekinthető lakóterületi környezeti terheléssel megegyezőnek, vagy intézményi funkciónak (jelentősen forgalom vonzó, zaj és porterhelés, veszélyes anyagok használata tárolása kezelése).

A forgalomból adódó környezeti terhelés a városi fő- és gyűjtő utak mentén jelentkezik, a környezetben megjelenő átmenő forgalomhoz adódik hozzá. Az érintett tömb az utak nélkül 9 db telekből áll. Nyugatról, délről és keletről közterületek határolják, északról magánút képezi a tömbhatárt. Szabályozási vonal a Kőlyuk út felől érinti az építési telkeket, a II. rendű főúti átépítés kapcsán feltételezhetően ennek végrehajtására sor került.

A Ledora Plus pékség telke feltárt és kiszolgált, a Kőlyuk út északi oldaláról, az egyetlen közúti behajtón keresztül. A behajtó a terület közel közepén épült ki, kamion forgalomra kialakított eséssel, fordulási ívekkel, dokkolási és visszafordulási lehetőséggel. A Kőlyuk út a domborzati viszonyokból adódóan a Mátyás király út irányába emelkedik. Északi irányban is jelentős a vízelvezető árok menti emelkedés a Mátyás király út és a Faiskola utca környezetében. A Kőlyuk út a környező telkek manipulációs térszintjénél is mélyebben halad.

	
Inkubátorház a Kőlyuk út felől	Inkubátorház a Faiskola utca felől
	
A Kőlyuk út a Mátyás király út közelében. A meghatározó tömegű épület magassága 9-10 m. A zöldfelület egyszintű és a 30%-ot nem nagyon éri el.	Kőlyuk út és a Faiskola út nyugati sarka. A meghatározó épületmagasság 9-10 m. A zöldfelület itt is egyszintű.

Az épülettömegek aránya, a terepviszonyok mozgalmassága jól érzékelhető a beépült telkeknél. A környező ingatlanok már kivétel nélkül beépültek, Viszonylag nagy épületekkel, a körbejárhatósághoz szükséges úttal és rendkívül nagy parkolási és burkolt felület igényével. A telephelyi technológiából adódóan bővítési tartalék már nincsen a szervizeléssel is foglalkozó telkeken. Anyaghasználatban és tömegformálásban az épületek a gazdasági rendeltetéshez igazodnak.

A Kőlyuk út közterületi fásítása eredeti kiépítésnél is elmaradt és az új szakaszhoz kapcsolódó átépítésnél sem valósult meg a környezetbe, tájba illesztéshez és a környezeti állapot szinten tartásához szükséges közterületi fásítás. Ennek oka részben a szándék hiánya, részben a térszíni, térszín alatti közművek nyomvonala (felszíni csapadékvíz elvezető árok, szennyvízcsatorna)

A 9494/22 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen. A nyugati körforgalmi csomóponthoz kapcsolódik közvetlenül, így építési teleknek nem tekinthető. Közvetlen gépjárművel megközelíthető ingatlan kiszolgálása nem biztosítható. Jelenleg a közvetlen szomszédos telek tevékenységéhez kapcsolódó gépjármű, teherautó parkoltatás zajlik a gyepfelületű telken. A domborzati adottságok miatt a sarki telkek síknak nem tekinthetők. A telkek tulajdonosi köre eltérő.

A módosítás tömbjének jelenlegi beépítettsége, intenzitása:

hrsz	terület	épület hiv.+	beépítési	burkolt felület	burkolt felület	zöld felület	zöld felület
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	cca. m <sup>2</sup>	%	cca. m <sup>2</sup>	%
9494/11 autó, szerviz	5 000	1159	23,18%	3 386	67,72%	455	9,10%
<b>9494/24 Ledora</b>	<b>9 514</b>	<b>2208</b>	<b>23,21%</b>	<b>4 226</b>	<b>44,42%</b>	<b>3080</b>	<b>32,37%</b>
9494/13	7 338	1345+105	19,76%	4 015	54,72%	1873	25,52%

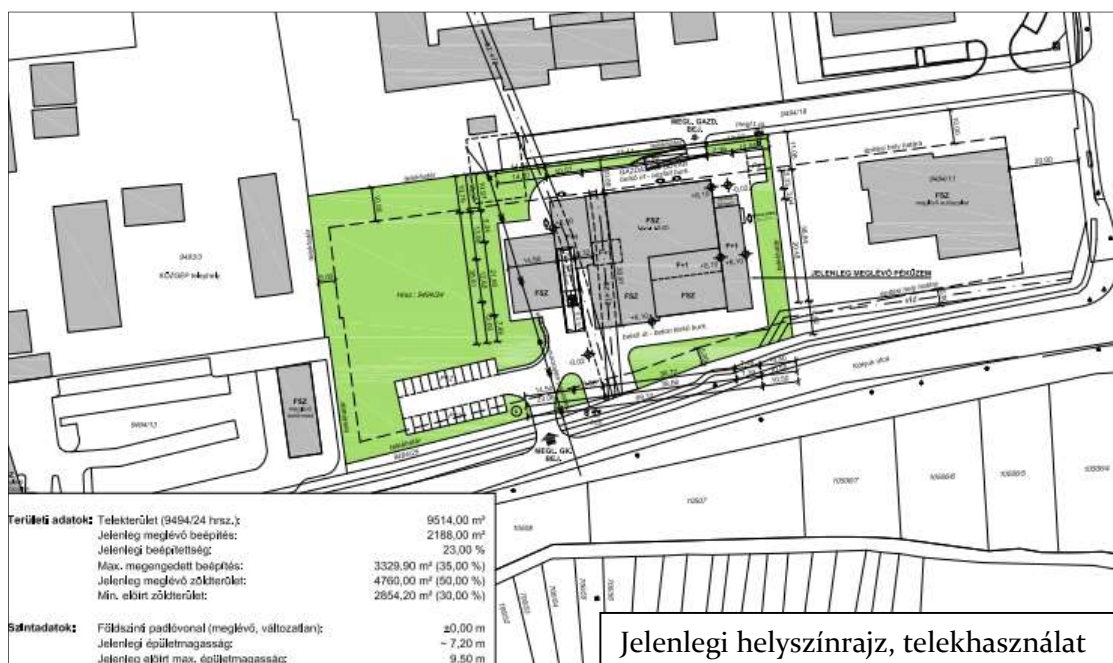


autómosó, szerviz,							
9494/22 beépítetlen	378	21	5,56%	125	33,07%	232	61,38%
9492/1 benzinkút	8 412	222+420	7,63%	4 966	59,03%	2804	33,33%
9493/2 ép.anyag	3 780	991	26,22%	1 886	49,89%	903	23,89%
9493/3 kereskedés	12 664	2063	16,29%	6 584	51,99%	4017	31,72%
9494/14 vázszerk	5 224	0	0,00%	1 993	38,15%	3231	61,85%
9494/1 öntöde	18 351	6588+217	37,08%	4 997	27,23%	6549	35,69%
9494/8 szerviz	5 369	1749+65	33,79%	2 632	49,02%	923	17,19%

A meghatározott minimális 30%-os zöldfelületi arány az öntöde ipari telkén, a benzinkút és buszforduló telkén, a beépítetlen 9494/22 hrsz-ú telken és a közel 20 éve befejezetlen építkezés telkén van, valamint a fejleszteni kívánt Ledora Plus Kft. telkén.

Szabad beépíthető telekrész a pékség telkén adódik részben a csarnoktól nyugatra lévő zöldfelület helyén, részben a burkolt manipulációs felületek helyén. A már meglévő csarnoképület adottságai, magassági vezérszínti viszonyai, a gyártástechnológiai folyamatok összehangolása a telepbehajtó helyének megváltoztatása szükségessé teszi a szabályozási tervben meghatározott rendeltetés, építési hely, paramétersor újragondolását.

A parkoló a telek nyugati részén épült ki, a hivatásforgalom és a vendégforgalom számára. Így kismértékben összefonódik a belső gyalogos és gazdasági teherforgalom

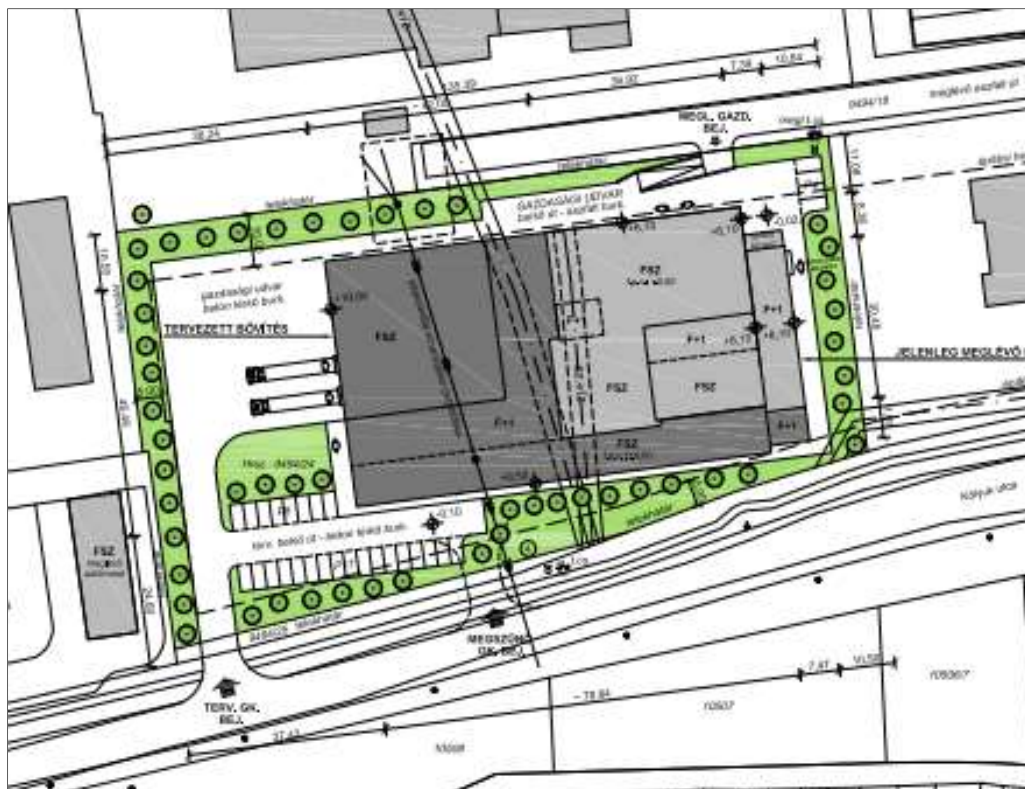


A meglévő épület alatt futó városi szennyvízvezeték mélyen a terepszint alatt található, nem gátolja a nyugati irányú bővítési szándék megvalósítását, a kiépített tisztító-ellenőrző akna a bővítést követően is szabadon hozzá férhető marad. A telek fölött áthaladó villamos szabadvezeték megszüntetése, kiváltása folyamatban van, mely a tárgyi ingatlan érintése nélkül kerül átépítésre, új transzformátor és földkábel elhelyezése tervezett.



## Fejlesztési elképzelés

A tervezett bővítés meghatározó eleme a gyártástechnológia fejlesztése céljából megvásárlásra kerülő gyártósor, mely több mint 70,0 méter hosszúságú, egybefüggő berendezés. Ennek elhelyezésére csak a meglévő épület előtti, előkert menti sávban nyílik lehetőség. Emiatt az épület bővítése a déli és a nyugati irányba egyaránt szükséges. A tervezett bővítés további részeiben gyártó- és kiszolgáló területek, valamint fagyasztó-, magas-raktár épületrész létesül.



<b>Területi adatok:</b>	Telekterület (9494/24 hrsz.):	9514,00 m <sup>2</sup>
	Tervezett teljes beépítés:	~ 3970,00 m <sup>2</sup>
	Tervezett teljes beépítettség:	~ 41,73 %
	Jelenleg előírt max. megengedett beépítés:	3329,90 m <sup>2</sup> (35,00 %)
	Javasolt max. megengedett beépítés előírás:	4281,30 m <sup>2</sup> (45,00 %)
	Tervezett összes zöldterület:	~ 2400,00 m <sup>2</sup> (25,22 %)
	Javasolt mln. előírt zöldterületi arány:	1902,80 m <sup>2</sup> (20,00 %)

<b>Szintadatok:</b>	Földszintű padlóvonal (meglévő, változatlan):	±0,00 m
	Tervezett teljes épületmagasság:	~ 8,80 m
	Jelenleg előírt max. épületmagasság:	9,50 m
	Javasolt max. megeng. épületmagasság:	10,50 m

A gyártástechnológia elhelyezhetősége miatt az üzemi térben min. 7,50 méteres, a fagyasztó magas-raktártérben megközelítően 9,00 méteres belmagasság alakítandó ki. Az épületbővítés végleges attika-magasságát ezek a minimálisan kialakítandó belmagassági értékek fogják meghatározni. Ezért javasolt a 10,5 m-es épületmagassági igény. A tömb és környezete légtérviszonyait az épületmagasság 1,0 m-rel történő emelése nem változtatja meg érdemben. A Kőlyuk út közterületi széles térarányához az épület körüli járda és az előkert zöldfelület 5,0 m-t meghaladó mélysége is hozzá adódik. A Kőlyuk út déli oldalához is beépítetlen erdős ligetes szabad területek kapcsolódnak.

A tervezett fejlesztés miatt az épület körül kialakított telken belüli belső úthálózat átépítése is szükségessé válik. A Kőlyuk út felől meglévő útsatlakozás már nem lesz megfelelő (a jelenlegi helyen való tartása ketté vágná a tervezett 70m hosszú gyártósort), így ennek megszüntetése és áthelyezése válik szükségessé. Az új behajtó a telek nyugati végénél létesül. A szükséges előzetes egyeztetések megtörténtek a közlekedési engedélyező szervekkel, a behajtó áthelyezés terveinek készítése megkezdődött és az engedélyeztetést is megindították.

Az új behajtó a telek, a technológia, a magassági vonalvezetés szempontjából és a telek lejtéviszonyai miatt is kedvezőbb, a jelenleginél hosszabb és enyhébb emelkedésű felhajtó alakítható ki. A kedvezőbb állapot annak köszönhető, hogy a leküzdendő szintkülönbség legalább 1,0 m-rel csökken a főút burkolati szintje és az üzem jelenleg meglévő és megmaradó bejárat szintje között. (A földszinti padlóvonal magassága nem változik, ehhez alakul a nyugati telekrész tereprendezése. A főút magassági vonalvezetése a Mátyás király út irányába emelkedik) A teherforgalom számára a nyugati telekhatár felől, az új raktár területek előtt jól áttekinthető, tágas gazdasági udvar alakul ki. A felületnagyság lehetővé teszi a kamionok telken belüli fordulását, úgy hogy biztonságos marad a telken belüli személygépkocsi és gyalogos közlekedés. A hátsó kerti részen lévő gazdasági bejárat és udvar változatlanul megmarad. A szükséges dolgozói és vendégforgalmi parkolók a régi hely és az új behajtó közelében, a telek előkertjében a Kőlyuk út mentén létesül. A parkoló fái a parkolóval párhuzamos északra és délre kialakuló zöldfelületbe ültethetők. A parkoló fásításával az egyszintű meglévő megmaradó zöldfelület háromszintűvé alakítható, biológiailag aktívabb zöldfelületet eredményező módon.

#### **A TSzT, a HÉSZ és a Szabályozási terv módosítási javaslata**

A **településszerkezeti terven** a Faiskola utca Kőlyuk út közeli telkeket, az autószacon és szerviz 2 db sarki telkét a Faiskola útnál és a Mátyás király útnál, az autómosó, az építőanyag kereskedés és a Ledora Plus Kft. telkét, valamint Faiskola úti autószacon telkét Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba szükséges átsorolni a meglévő rendeltetések megőrizhetősége és főleg bővíthetősége érdekében. Ugyancsak Gksz jelű besorolást kap a 9494/22 hrsz-ú telek, a partnerségi egyeztetésre érkezett kérés figyelembe vétele alapján. (a telek állami tulajdonú, egyetemi kezelésű)

Az északi magánút felőli 2 db telek - telekrész, az öntöde és a torzóként megmaradt vasbeton szerkezetű váz marad Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület-felhasználásban.

A városi járatok buszvégállomása, buszfordulója és a benzinkút közlekedési, közlekedéshez kapcsolódó üzemi terület-felhasználásba kerül. A benzinkút fölé és a buszforduló fölé korábban megadott építési lehetőség idegen a barokk várostól, városi szinten a fejpályaudvarnál is elvetődött a közlekedési létesítmény fölé építés igénye. A Vk jelű központi vegyes besorolás a tömbben megszűnik. (Az építéshatóság, egyeztetés során megfogalmazott, kérése szerint is.) A városkapu jellegű megjelenés minden bővítésnél minden átépítésnél a Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásban is megkövetelhető a településképi eljárások részeként.

A **HÉSZ a szabályozási tervi** módosítás miatt módosul a két helyszín kapcsán és módosul az országos jogszabályi környezet változása miatt. A Gyetvai utcai átsorolásnál olyan meglévő építési övezetjavasolt, ami a 46.§ (1) bekezdésének 16/a sorában szerepel és 50%-os beépítési felsőhatárt enged a gazdasági hasznosítású telkeken. Az építészeti szabályokat 5-10%-os beépítési mérték növeléssel, kizárólag 1-1 telekre vonatkozóan, félévenként - évenként változtatgatni nem lehet.

(Lehet azonban hogy a végső jóváhagyásnál az önkormányzati közmű különadó miatt szükségessé válik.) Ez azonban teljességgel ellentétes a normatív szabályozás jogalkotási elvével. Ezért kerül most a tömb nagyobb része az 50%-os beépítettséget megengedő építési övezetbe.

Hasonló intenzitás adható meg a pékség bővítéséhez kapcsolódóan. Nyilvánvalóan csak azoknál a telkeknél élnek a nagyobb beépítési lehetőséggel ahol az üzemi gyártó jellegű használat a meghatározóbb a kereskedelmivel szemben. Csak ott lehet kihasználni a nagyobb beépítettséget ahol a minimális zöldfelületi igény is megőrizhető. A Gksz jelű építési övezetek között nem szerepel hasonló paraméter sor, így új építési övezetet szükséges létrehozni.

A rendelettervezettel a HÉSZ 45. § (1) bekezdése kiegészül a 37/a sor új rendelkezésével, ami szerint az építési övezet Gksz/SZ-50-10,5-3000 lesz. Az átsorolással a beépítési mód és a kialakítható legkisebb telekterület nem változik. A beépítési mérték 15%-kal növekszik a normatív szabályozás elve szerint, így a tervezett bővítés megvalósítható és esetleg későbbi távlati kisebb bővítésre még tartalékot nyújt (glutén mentes gyártósor későbbi beállítása). A megnövelt érték is szigorítást jelent az OTÉK-ban megengedett 60%-hoz képest. Az épületmagasság felső határa 1,0 m-rel nagyobb, mint a korábbi felső határ. Ezt a 9,0 m-es belmagassági igény teszi szükségessé, valamint az hogy az előkertből a napelem-panelek a bővítés megfelelően méretezett tetejére kerülhessenek. Ez a változtatás segíti a telken belüli parkoló és előkert fásítás megvalósítását. Az 1,0 m a változó magasságú épületek épületrészek szomszédságában, kedvezőtlen utcaféképi hatást nem eredményez.

A zöldfelületi minimum mérték 10%-kal csökken, 20%-os arányra változik. Ezzel együtt nem csak a parkoló mellé és az előkertbe telepítendő fasor, hanem azokra a telken belüli szabad helyekre is ahol a zöldfelület szélessége a 2-3 m-t meghaladja.

A tömb többi részén is sor kerül az építési övezeti átsorolásra, az egyes telkeket érintően. Az OTÉK-ban a terület-felhasználásokhoz, az építési övezetekhez meghatározott rendeltetési körök változtak az eltelt évek során. Ezért szükséges a tényleges használat és az országos jogszabályi keretek építésjogi összehangolása. Az átsorolásnál alap szempont volt, hogy az építésjogi határértékek, ne vagy csak minimálisan változzanak. A téarányok, a beépítési intenzitás összességében ugyan az maradjon. Emiatt került sor a Mátyás király úti közlekedéshez kapcsolódó üzemenyag töltő állomási és a városi közlekedésüzemi buszvégállomási övezeti besorolásra is.

A 9494/22 hrsz-ú sarki telek szintén a Gksz övezet részévé válik. Az átsorolással azonban nem válik automatikusan beépíthető építési telekké.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek feltüntetésére a legutolsó adatszolgáltatás szerint kerül sor. (Teljes körű, a város egészére kiterjedő adatszolgáltatás volt a Településképi rendelet készítésekor és a Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány készítésekor.)

### **A módosítás várható hatása**

A kialakult környezeti állapot kedvezőtlen változtatása nélkül megvalósítható a célzott munkahely megőrzés, kapacitásnövelés. A jól működő gazdasági gyártó üzem, a pékség és a bemutató kereskedelmi részlege az átsorolás a módosítás révén bővülni tud. Az új gyártósorok a kapacitásbővülést szolgáló technológiák megvalósítása az egész épületegyüttes újragondolását tenné lehetővé. A bővítéssel településképi szempontból kiemelt jelentőségű útszakasz - a 25. számú II. rendű főút és az M25 gyorsforgalmi út közötti út –megújulása valósulhatna meg.

A meglévő utcaszakasz elhelyezkedése kedvező a működtetés hivatásforgalom szempontjából. Kedvezőbbé válik a telephely kiszolgálása a behajtó áthelyezésével, és kedvezőbbé válik a belső üzemi technológiai szervezés is. Kevésbé keveredik a gazdasági és az egyéb forgalom (alapanyag beszállítás, késztermék kiszállítás és vásárlói dolgozói forgalom).

A Gksz átsorolás tágabb rendetelési kört enged, a meglévő használatok így megtarthatók. A meglévő gyártó kapacitás, a bővített tevékenység is a környezetet nem terhelő gazdasági tevékenységet jelent. Az üzemi gyártó tevékenység a kereskedelem és szolgáltatás az M25-ös gyorsforgalmi utat és a 25. számú másodrendű főutat összekötő út mellett, lényegesen kedvezőbb, mint a településrendezési eszközök szintjén tervezett, vágyott intézményi rendeltetés a város belső részeitől és az esetleg használóktól távol, a déli belterületi határ közelében.

Az átsorolással a folyamatos jogszabályi változásokat is valamennyire követni lehet. A jelenlegi jogszabályi környezet (OTÉK) intézményi terület-felhasználásban nem engedi a gazdasági célú használatot. Ez nem csak a Ledora Plus Kft. tevékenységére vonatkozik, hanem a benzinkútra is és a városi buszviszonylatok végállomására is.

### **Területi mérleg és a biológiai aktivitás érték egyensúlya**

A módosítás érinti a TSzT-t, a területfelhasználás változik beépítésre szánt területek közötti átsorolás révén. Vkl jelű központi vegyes besorolásból kerül át több telek Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató besorolásba. A besorolás ebben a tömbben megszűnik, a Gip jelű besorolás kiterjedése változatlan marad. A közlekedési elemek közlekedési besorolást kapnak. Ezért a területi mérleg változik, a Gksz területe növekszik a többi besorolás azonos marad vagy csökken. A biológiai aktivitás érték azonban változatlan marad, mivel az átsorolásra települési térségbe tartozó két beépítésre szánt területfelhasználás között kerül sor. A módosítás részeként nem jön létre új beépítésre szánt terület kijelölés.

### **Közlekedési közterület, közműellátás**

#### **Nem változnak a közlekedési terület-felhasználási és övezeti besorolások.**

A kapacitásbővítések összessége nem eredményez jelentős forgalmonövekedést a térségben (sem a gyűjtőúton sem a forgalmi utakon). A fejlesztés bővítés megvalósítása nem terheli a jelenleginél nagyobb mértékben a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen nem szükséges. A járda kerékpárút kiépítésére sor került a 2 körforgalom közötti útszakasz átépítése kapcsán, A Kőlyuk út déli oldalán megvalósult a közös gyalogos és kerékpárút a Faiskola utcáig. A parkolást (gazdasági vendég és hivatásforgalomra) telken belül kell kialakítani, OTÉK-ban meghatározott fásítással. Lehetőleg úgy hogy telken belül se keveredjenek a különböző forgalmak.

A közműellátás a tömb környezetében kiépített. Az alap követelmény a teljes ellátás biztosítása. A szolgáltatókkal történő egyeztetést követően a kapacitásigény alapján a meglévő hálózatokhoz kell kapcsolódni a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint. Mivel működő telephelyek bővülnek, feltehetően ez kapacitásigény bővüléssel nem jár. Jelentősebb változást jelent a villamos szabadvezeték kiváltása, más nyomvonalra helyezése.

### **Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

Eger belterületei vezetékes és vezeték nélküli távközlési szolgáltatásokkal lefedettek. A tervezési terület környezetében több szolgáltató hírközlési hálózata megtalálható. A módosítás nyomán új fejlesztési igények várhatóan nem keletkeznek.



## **Tájrendezés, zöldfelületi javaslat és környezetvédelem**

A módosítással érintett tömb belterületen, annak déli határánál, gazdasági környezetben, lejtős domborzatú részen helyezkedik el. Védendő táji elemek a szűkebb és tágabb környezetben nincsenek. A gazdasági hasznosítású telkekre rálátás van a Kőlyuk útról. Az út fásítása tájba, városképbe illesztése elmaradt. A szintkülönbséget leküzdő rézsűk a közterületi csapadékvíz elvezető árok mentén és az úthoz északról kapcsolódó teleksoron vannak, a beépítetlen telkeken és az Inkubátorház telkén. Csak az utóbbinál jellemző a minimális telken belüli zöldfelület háromszintű kialakítása. Ugyan akkor kíváncsi lenné a többi teleknél is a háromszintű zöldfelület létrehozása. A nagy burkolt és beépített felületek mikroklímára gyakorolt kedvezőtlen hatását a fásítással cserje és bokorültetéssel lehet ellensúlyozni. A talaj a rézsű állékonyságát, a szél és vízerózió elleni védelmet növényültetéssel háromszintű zöldfelülettel lehet biztosítani.

A környezetvédelmi korlátozásokat a szabályozási terv, tájékoztató jelleggel változatlanul jelöli, amiket az intenzívebb hasznosításnál figyelembe kell venni. Ez különösen igaz a beépített és burkolt felületeken megnövekedő csapadékvizek gyűjtésére és kezelésére.

### **Környezeti hatások és feltételek**

**Összességében elmondható,** hogy a tervezett fejlesztés védett elemet nem érint, a fejlesztések kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A módosításnak nincs hatása a területtől délre elhelyezkedő külterületi tájhasználatra, védett földrészletekre. A hatályos tervben a minimálisan kialakítandó, vagy megtartandó zöldfelület és telek belüli fásítás igénye szerepel. Ez az alap követelmény változatlanul megmarad, a beépítési mérték a burkolt szabadterei manipulációs felületek parkolók belső utak rovására érvényesíthető.

**A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre,** vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, talaj, levegő-tisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A létesítéssel, építkezéssel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a környező területet legkevésbé zavaró módon történő kivitelezésre.

### **Környezeti értékelés**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás mindkét tömbben az építési övezet paramétereinek változásával, valamint a szabályozási terv néhány telkére vonatkozó átsorolásával jár. Mivel a tervezett módosítás a munkahely megőrzést, a munkahelyteremtést teszi lehetővé, a fejlesztés a bővítés az OTÉK keretein belül marad, jelentős környezeti hatást nem keletkeztet a jelenlegi használatokban és a korábbi tervi állapotokhoz képest, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat és az államigazgatási szervek véleménye szerint.**

**WOLF BEÁTA**  
vezető településtervező  
É/1-TT/1-01-2384