

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2023. SZEPTEMBER 14.

LOGISZTIKAI TELEPHELY FEJLESZTÉSE
Eger, Kistályai út
Hrsz.: 0661/21

Megrendelő:

DYNAMIC ÚT Kft.
3300 Eger, Kistályai út 18.

Kormos Sándor
ügyvezető igazgató

Tervező:

Janik László
okl. építésmérnök
É 10-0189

Jacsó Tibor
építésmérnök
É 10-0213

MOZAIK ÉPÍTÉSZ MŰHELY BT.
3300 Eger, Mecsegy u. 6-10. A ép. tt./8.
Tel./Fax.: 36/515-877
E-mail: mozaikep@mozaikepitesz.hu

www.mozaikepitesz.hu

2. TARTALOMJEGYZÉK

az Eger, Kistályai út 0661/21 hrsz-ú ingatlanon tervezett
LOGISZTIKAI TELEPHELY FEJLESZTÉSE
telepítési tanulmány tervéhez

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Adatlap
4. Műszaki leírás
5. Fotók
6. Tervek

E-00 Tervezett beépítési helyszínrajz

M = 1: 1000

E g e r, 2023. szeptember 14.

3. ADATLAP és ALÁÍRÓLAP

az Eger, Kistályai út 0661/21 hrsz-ú ingatlanon tervezett
LOGISZTIKAI TELEPHELY FEJLESZTÉSE
telepítési tanulmány tervéhez

Megrendelő:

DYNAMIC ÚT Kft.
3300 Eger, Kistályai út 18.

Kormos Sándor
ügyvezető igazgató

.....

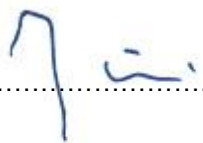
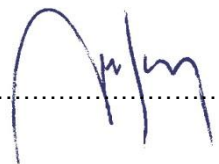
Tervező:

MOZAIK ÉPÍTÉSZ MŰHELY BT.
Cg. 10-06-026505
3300 Eger, Mécsey u. 6-10. A ép. tt./8.
Tel./fax: 36/515-877
E-mail: mozaik@mozaikepitesz.hu

Építésszek:

Janik László
É-10-0189
3300 Eger, Mécsey u. 6-10. A ép. tt./8.
Tel./fax: 36/515-877
E-mail: janiklaszlo@mozaikepitesz.hu

Jacsó Tibor
É-10-0213
3300 Eger, Mécsey u. 6-10. A ép. tt./8.
Tel./fax: 36/515-877
E-mail: jacsotibor@mozaikepitesz.hu


.....

.....

E g e r, 2023. szeptember 14.

4. MŰSZAKI LEÍRÁS

az Eger, Kistályai út 0661/21 hrsz-ú ingatlanon tervezett
LOGISZTIKAI TELEPHELY FEJLESZTÉSE
telepítési tanulmány tervéhez

1. Előzmények, a telepítési tanulmányterv készítésének célja

A tárgyi ingatlan tulajdonosváltáson ment keresztül, a korábbi tulajdonos nem valósította meg fejlesztési szándékait, a terület kezeletlenné vált, elbozósodott, a jelenlegi tulajdonos elkezdte a terület rendezését, előkészítette a jövőbeni beruházásaihoz. A beruházó hosszútávú fejlesztési elképzelései első ütemeként a telek első harmadán egy cca. 5.000 m² alapterületű raktárcsarnok került megtervezésre, melynek engedélyezése jelenleg is folyamatban van. Az ingatlan a hatályos szabályozási tervnek megfelelően szabályozott, beépíthető telek.

Jelen telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy megalapozottan igazolja a beruházó kettős igényét a telek beépíthetőségének kismértékű növelhetősége vonatkozásában:

1. A készülő településterv tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozása egyértelműsítse a területfelhasználást és a beépíthetőséget, mivel a tulajdonos a telket nem kívánja megosztani a jelenleg hatályos SZT. övezeti határai szerint, egy telekként kívánja hasznosítani, így a kettős övezet szerinti mód és beépítési paraméterek nehezen értelmezhetők. A javasolt övezet: **Gksz.**
2. A telek kedvező adottságaiból fakadóan a jelenlegi 35/40 % beépítési mérték egységesítése mellett a mérték **50 %-ban** történő rögzítése.

Az egyéb beépítési paramétereken a beruházó nem igényel változtatást.

A beépítés maximalizálásának alapvető célja, hogy a cég tevékenységéből adódóan minimalizálja a környezetének terhelését a szabadtéri tárolás zárt térbe történő betelepítésével.

2. Cégismertető és a fejlesztés leírása

A beruházó Dynamic Út Kft. több évtizedre visszatekintő múlttal rendelkező helyi, családi vállalkozás, fő tevékenységével a magyarországi úthálózat és különböző ipari létesítmények kivitelezésében képviseli magát nagy mennyiségű földmű- és vízépítési szakaszok vállalásával.

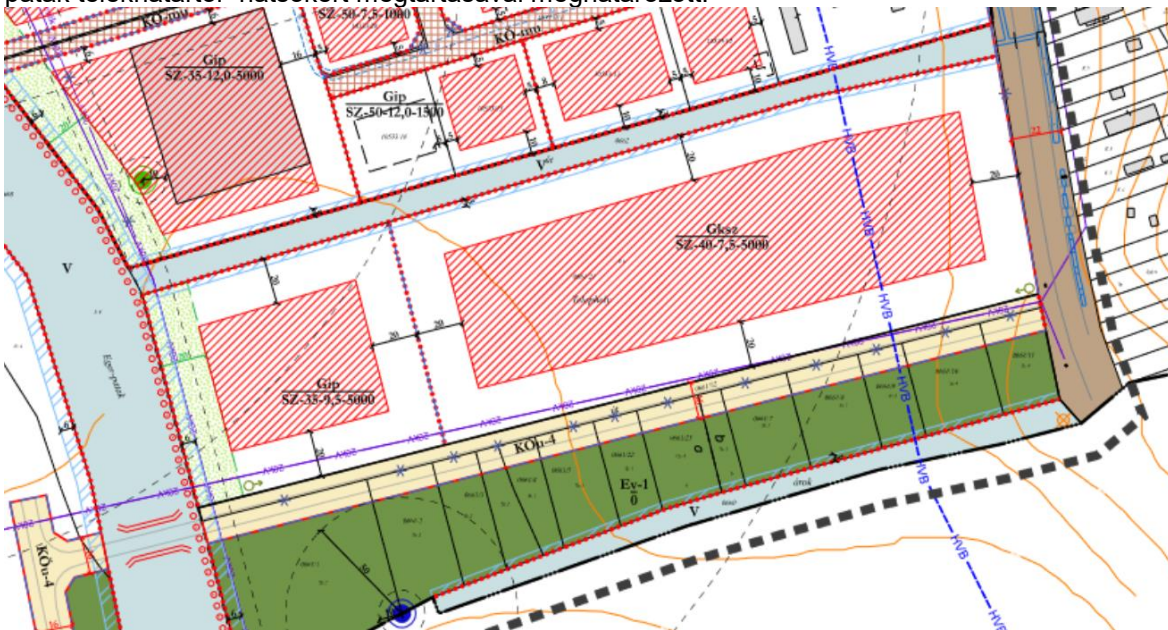
Tárgyi ingatlanon központosított módon kíván helyet biztosítani a társvállalkozásai raktározási és a saját vállalkozásához szükséges, jellemzően fémanyagú termékek, alkatrészek, munkagépelemek, ömlesztett/zsákos kiserelésű útépitési és útfenntartási alapanyagok és egyéb zárt térben tárolandó építőanyagok tárolási igényének, előirányzottan három különálló épület formájában, ütemezett építéssel. Az együttesen cca. 15.000 m² hasznos ipari épületterület létrehozása jelentős mértékű munkahelyteremtést eredményez Eger városában.

3. Az érintet terület, ingatlan rövid bemutatása, a telek és környezet vizsgálati bemutatása

A tervezéssel érintett ingatlan Egerben a déli iparterületen, a Kistályai út mentén fekvő utolsó beépíthető terület, megközelítése közvetlenül a Kistályai útról lehetséges. A telek Eger felé eső közvetlen szomszédos ingatlanjai ipari és szolgáltató funkciójú épületekkel, építményekkel beépült. Andornaktálya felé eső oldalon nem beépíthető erdős terület fekszik, nyugatra –közvetlenül szomszédosan- az Eger patak húzódik.



Az Eger, Déli iparterület városrész hatályban lévő szabályozási terve szerint a tervezéssel érintett ingatlan a Gip és Gksz jelű építési övezetbe tartozik, melyeknek előírásai szerint a telek alapterületének max. 35 és 40 %-a építhető be, max. 7,5 m ép.magasságú épületekkel a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint. Minimálisan előírt zöldterületként a telek területének 30,0%-a biztosítandó. Az építési hely minimálisan 20,0 méter elő, 20,0 méter oldal és 20,0 méter -az Eger patak telekhatártól- hátsókert megtartásával meghatározott.



A telek közvetlen környezetében a beépítések kialakultak, az építészeti karakter vegyes képet mutat, jellemzően a funkciók kivételése határozza meg az épületek megjelenését. A Kistályai út nyugati tömbjében az utcai sávban az igényesebb anyaghasználatú, tömegformálású és környezetrendezésű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek telepítettek (autókereskedések, benzinkút), a belsőbb területekre az egyszerűbb, funkcionális megjelenésű, ipari rendeltetésű csarnoképületek a jellemzőek. A Kistályai út keleti oldala a korábbi kertes használat telekstruktúráját megtartva vegyes használatú területté alakult, melyben egymás mellett élnek a szolgáltató ipar és a lakó, pihenő, kertes használat épületei, az ennek megfelelő eltérő igény szintű artikulációval, de jellemzően településképileg kifogásolható megjelenéssel, a nehézségeket okozó telekstruktúra és domborzati adottságok miatt egységesen nem értelmezhető beépítési módokkal.

Egyéb érintettségek:

☒ A telken déli telekhatára mentén egy 20 KV-os légvezeték húzódik, mely nem érinti az építési helyet, ennek kiváltása/áthelyezése nem szükséges.

☒ A telek északi és nyugati telekoldalai vízfolyások fenntartási sávjával érintettek, az épületek telepítési helyét és a belső telepi úthálózatot nem érinti.

4. A tervezett beépítés ismertetése

A beruházói szándék szerint a fejlesztés három ütemre tagolódik, a Kistályai úttól a telekbelső felé három egymás után épített, közel azonos méretű (cca.3x5.000 m²), különálló raktárcsarnok tervezett a szabályozási tervben meghatározott építési helyen belül, az előkert és északi oldali oldalkert határvonalához illesztetten. A telek megközelíthetősége közvetlenül a Kistályai útról történik, új -tehergépjármű közlekedésére is alkalmas- kapubejáró létesítésével biztosított. A telken belül aszfaltburkolatú utak szolgálják ki a raktárak gépjárművel való megközelítését, a csarnokok aszfalt úttal körbevettek. Az épületen kívüli, elsődleges anyagmozgatás, rakodás a csarnokok előtti, teljes épületszélességű, előtetővel fedett területen történik, a tehergépjármű forgalom átmenő rendszerben zajlik. Az épülettömegek dobozszerű, tagolatlan, kifelé lejtő lapostetővel tervezett. A telek északi oldalhatára mentén az Eger-patakba torkolló árok húzódik, melynek telke a hatályos szabályozási terv szerint is vízgazdálkodási rendeltetésű terület. Ezen árok a telken összegyűjtött csapadékvíz befogadója, mely befogadó közvetlenül az Eger patakba torkollik.

A megtartott széles előkertben és az északi oldalkertben többszintes faültetés előirányzott, illetve a hátsókerti kötelezően kialakítandó zöldsáv is megtartott.

Az OTÉK 4. sz. melléklet, 12. pont alapján egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után

Parkolóegyenleg:

Összes tervezett raktárterület: 15.000,00 m² **előírás** összesen: **10 db** parkoló. A szükséges gépjárműelhelyezés a telken belül létesítendő **27 db** parkolóban megoldott. A tervezett parkolószám az OTÉK által előírt számot jelentősen meghaladva, a valós igényhez igazítottan tervezett.

A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint is megvalósítható a tervezett fejlesztési koncepció, azonban csak kisebb csarnokmérettel/ekkel teljesíthető csak a maximális beépítési mérték. A beépítési adatokkal és a melléklet helyszínrajzzal bemutatott mutatók és diszpozíciók igazolják, hogy a beépíthetőség kis mértékű növelésével sem válik túlterheltté a beépítés. A megemelt beépítettséggel is teljesíthető a jelenleg is érvényben lévő zöldterületi mutató, a közlekedési rend, a parkolók elhelyezhetősége.

A bemutatott 45%-os beépítési mértékhez képest az 50% max. beépíthetőségi igény indoka, hogy a későbbiekben esetlegesen szükségessé váló épületbővítések (technológiai bővítmény, előtetők, parkoló fedés,...) lehetősége megmaradjon.

Beépítési adatok:

Telekterület:	38.432,00 m²
Tervezett, új beépítés - 1. CSARNOK:	5.905,00 m ²
Tervezett, új beépítés - 2. CSARNOK:	5.537,00 m ²
Tervezett, új beépítés - 3. CSARNOK:	5.798,00 m ²
Tervezett összes új beépítés :	17.240,00 m²
Tervezett beépítettség:	44,86 %
Jelenlegi maximális beépíthetőség:	35/40 %
Tervezett burkolt terület:	8.928,00 m ²
Tervezett zöldterület:	12.264,00 m²
Tervezett zöldterület aránya:	31,91 %
Minimális zöldterületi előírás:	30,00 %

5. A módosítás során elérendő célok és összefoglalásuk, szabályozási koncepció

A beruházó a jelenleg hatályos szabályozási tervben meghatározott területfelhasználással kívánja a területét beépíteni, azzal, hogy a teleket nem kívánja felosztani több kisebb ingatlanra. A tervezett beépítést a jelenlegi telekhatárainak változatlanul hagyása mellett kívánja megvalósítani, mely telekhatárok egyeznek a szabályozási tervben rögzített meglévő közterületi telekhatárral/szabályozási vonallal, így telekhatár-korrekciónak sem szükséges.

A teljes beruházás megvalósíthatósága érdekében 10%-os beépíthetőségi növekmény szükséges, a kívánt mértéktöbbséggel növelt beépítettséggel is teljesíthetők a telek egyéb –jelenleg is hatályos- beépítési mutatói (építési hely, zöldterület, parkolószám).

Az elérendő fejlesztési célhoz szükséges:

A teljes telke egy övezeti jel alkalmazása és a legnagyobb beépíthetőség korrekciója 35/40%-ról 50%-ra történő módosítással.

Módosult övezeti jel: Gksz/SZ-50-7,5-5000

6. Infrastrukturális igények

Jelentős úthálózati és közműhálózati fejlesztés nem szükséges. A Kistályai út kialakult közterületi szélessége és besorolása megmarad, kielégíti a fejlesztés közlekedési igényét. A fejlesztés közműigénye a Kistályai út felől biztosítható. A környezeti csapadékvíz-terhelés csökkentése és újrafelhasználás céljából csapadékvízgyűjtő és visszatartó műtárgyak kerülnek telepítésre. A telek beépítésével szabályozott módon kerül összegyűjtésre és elvezetésre a felszíni csapadékvíz, megoldva a korábban szélsőséges csapadékhullás okozta problémákat. A szükségessé váló hálózatfejlesztések engedélyezés alatt vannak.

Meglévő közművek és egyeztetéseik:

- Vízmű Zrt: DN 200 vízvezeték a telek előtt van, szennyvízcsatorna az Andornaktálya II. Rákóczi Ferenc utcai csatornába köthető
- TIGÁZ Zrt: Az utcában gázelosztó vezeték üzemel, ellátható hozzájárulnak.
- ÉMÁSZ Hálózati Kft: Elektromos légkabel üzemel, amit a tervezett létesítmény érint, az energiaellátás biztosítható.
- Magyar Telekom Nyrt: légvezeték, földkábel, alépítmény üzemel, érinti, szakfelügyelet kell a kivitelezéshez.

Meglévő kezelői hozzájárulások:

- Magyar Közút NZRT közútkezelői hozzájárulása
- Eger MJV tulajdonosi és csapadék befogadói hozzájárulás,
- Heves Megyei Vízmű ZRT jóváhagyás, víz és szennyvíz bekötéshez

Vízellátás: A Kistályai úton NA 200 vízvezeték üzemel. Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik vízbekötéssel.

Öltözővíz szükséges mennyisége: 3900 l/p. Az utcában jelenleg DN 200 mm vízvezeték üzemel, ezen 100 m-en belül nincs tűzcsap, amely lefedi a teljes tervezési területet ezért a terv szerint 3 db új föld feletti tűzcsapot kell építeni.

Egy tűzcsap cca 1300 l/p mennyiséget tud kiadni, méréssel kell igazolni.

Mindhárom 100 m-en belül van.

Vízbekötés VB-1 D 110 KPE ultrahangos mérővel. VB-2 vezeték épület bekötés DN 63 KPE csővel. A

Szennyvíz elvezetés: A Kistályai úton közüzemű szennyvízcsatorna a telek előtt nem üzemel.

A tervezési területtől a főúton D-re a II. Rákóczi Ferenc utcában üzemel gravitációs szennyvíz csatorna, utolsó aknája 85 m-re van a bejáratától. Építető vállalja a közterületi csatorna megépítését.

Épül összesen: SZB-1 90 m hosszon útpadkában DN 200 KG-PVC csatorna, töréseknél aknákkal. A 2501 sz. utat át kell fúrni.

Csapadékvíz elvezetés: A telket külvizek nem terhelik, az É-i oldalon 0662 hrsz-ú -Önkormányzati kezelésű- kiépített árok van.

A telek D-ről É felé dőléssel van megépítve.

A 2501 sz. Kistályai úton nyílt árkos vízelvezetés üzemel. A telek csapadékvízének befogadója a telekkel szomszédos 0662 hrsz-ú nyílt árok.

Telken belül a tetőre és a burkolatra hulló csapadékvizet zárt csatornában vezetik a befogadó nyílt árokba. A burkolatok csapadékvizét a víznyelőkbe épített CE engedéllyel rendelkező Bárczy olajfogók tisztítják meg.

7. Várható környezeti hatás

A beépítési mérték növelés nyomán várható környezeti hatások nem változnak negatív eredménnyel a jelenleg érvényben lévő szabályozásokhoz képest, mivel az érvényben lévő szabályozási terv előírásai mellett is létrehozható a kívánt beruházás nagyságrendje, azonban ez a beruházónak működési és logisztikai nehézséget okozna, ugyanakkor a városra gyakorolt hatások a kedvezőtlenebb irányba mozdulnának, ha nyílt terű tárolás valósulna meg a zárt tér lehetősége nélkül.

A környezetet érő hatások inkább csökkennek, ha a terv szerinti besoroláshoz képest a beépítés intenzitás nő, mivel a kívánt többletterület raktározási céllal kerülne beépítésre, így a teherforgalom időben ütemezhetőbbé válik, nem generálnának a külső tárolásból eredő problémák (nagy mértékű burkolt felületek, vizuális rendezetlenség, logisztikai hanghatások, felszíni csapadékvíz terhelések).


8. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

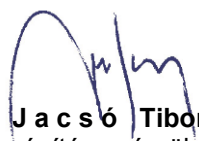
A tömbben és a tömb környezetében nincs országosan, vagy helyileg védett, védelemre javasolt épített örökségi vagy környezeti érték, a teleknek nincsen régészeti érintettsége.

A tömb telkei nem szerepelnek a NATURA 2000 státuszú területek helyrajzi számos listáján, valamint nem szerepelnek az országos jelentőségű védett természetvédelmi oltalom alatt álló, és a helyi védelem alatt álló területek listáján sem.

Örökségvédelmi, környezeti és tájképvédelmi szempontból kedvezőtlen hatás nem keletkezik.

Eger, 2023. szeptember 14.


Jánik László
okl. építészmérnök
É-10-0189


Jacsó Tibor
építészmérnök
É-10-0213

5. FOTÓK

az Eger, Kistályai út 0661/21 hrsz-ú ingatlanon tervezett
RAKTÁRCSARNOK
építési engedélyezési tervéhez



