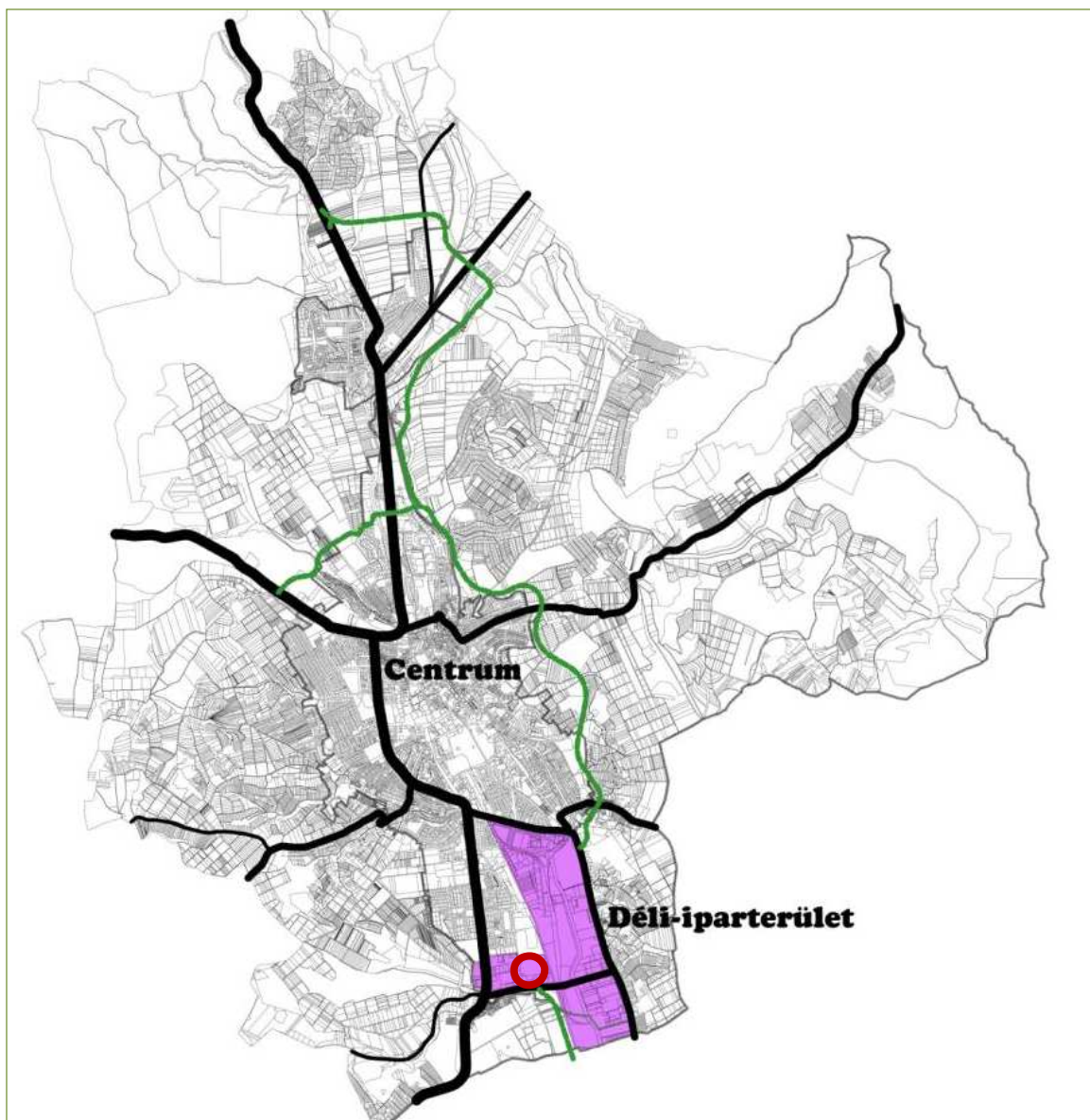


EGER MJV HÉSZ ÉS A **DÉLI IPARATERÜLET** SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A **10502/3 HRSZ-Ú** INGATLANT BEFOGALALÓ TÖMB KAPCSÁN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített véleményezési eljárásra a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési eszközök tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával.)

2023. december

Készült Eger MJ Város Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Mirkóczki Ádám

Jegyző: Dr. Bánhidó Péter

Városi főépítész: Kacsó János

A HÉSZ és szabályozási terv részmodosítását készítette

S. Vasi Ildikó

S. Vasi Ildikó vezető településtervező, okl. építészmérnök

TT/1 01; É 01 -2609

Németh Gyula okl. településmérnök

Auer Jolán

Auer Jolán településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező **TK/-01-5003**

Jaczenkó Judit településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező **TK/-01-5156**

Generál városrendezési tervező



PRO-TERRA KFT.

URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. E-mail: proterra@proterra.hu

Tel: +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;

Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Szakági tervező

TAJOLÓ-TERV KFT.

1074 BUDAPEST, Rottenbiller u. 24.

E-mail: tajoloterv.kft@gmail.com

Tel/Fax: +36-1-786-0640

A tervmódosítását előkészítette a MOZAIK ÉPÍTÉSZ MŰHELY Bt. által kidolgozott „Eger, Faiskola utca 10502/3 hrsz-ú ingatlanon tervezett NYÍLÁSZÁRÓ ÉS HŐSZIGETELŐ ÜVEG GYÁRTÓ ÜZEM ÉPÍTÉSE” című telepítési tanulmányterv (2023. 02.).

A telepítési tanulmányterv kidolgozói: Janik László és Jacsó Tibor építészmérnökök

A tervmódosításhoz felhasználásra került a telepítési tanulmányterv dokumentációja, továbbá a Déli iparterület korábbi szabályozásának alátámasztó munkarészei.

(Készítette: S. Vasi Ildikó, Auer Jolán, Hanczár Gáborné, dr. Macsinka Klára)

Tartalomjegyzék

I.	ALÁTÁMASZTÓ ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSHOZ.....	3
1.	Bevezetés, előzmények	3
2.	A módosítással érintett terület átfogó bemutatása	6
3.	Településrendezési vizsgálatok bemutatása a tervezési terület vonatkozásában	9
4.	A módosítással érintett terület vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei.....	11
5.	Az egyéb nem területi jellegű módosítási igények és javaslatok	13
6.	A módosítással érintett terület szakági érintettségeinek összefoglalása.....	16
6.1	Táj - és természetvédelem, zöldfelületek,	16
6.2	Környezetvédelem	16
6.3	Közlekedési infrastruktúra	19
6.4	A közművek, valamint a hírközlési ellátás módosulása.....	20
6.5	Örökségvédelem.....	26
II.	ÜGYIRATOK.....	27

I. ALÁTÁMASZTÓ ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSHOZ

1. Bevezetés, előzmények

Eger MJV Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit - igyekszik a fejlesztési igényeknek megfelelően a városi és az egyéni érdek összehangol elvárásai szerint alakítani, módosítani.

Tervezési előzményként meg kell említeni, hogy 2023 áprilisában megkezdődött Eger teljes közigazgatási területére vonatkozóan az új jogszabályi környezetnek megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv készítése, melynek elfogadásáig jelen módosítás az új településrendezési tervbe beépül.

Egyéni kérelemre a Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: VUKKB) a 6/2023. (II. 13) VUKKB döntésével elvi hozzájárulását adta Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosításához a Déli Iparterület városrészt érintően a Faiskola utca 10502/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett nyílászáró gyártó üzem elhelyezhetősége érdekében.

Jelen tervmódosítási eljárás megindításával egyidejűen településrendezési szerződés jött létre a módosítást kezdeményező Marshall Ablakgyártó Kft. és a Város között, melynek megalapozását telepítési tanulmányterv képezte. A településrendezési tervmódosítás szabályozási koncepcióját a telepítési tanulmányterv tartalmazza, melynek figyelembe vételével készült jelen tervmódosítás.

A tervmódosítási kérelemben az alábbiakban indokolták meg a változási igényt.

- Az Eger, Faiskola utca – 10502/3 hrsz-ú ingatlan a kérelmező cég tulajdonában van, melyen gyártóüzem létesítését tervezik.
- A beruházást megvalósítani kívánó több évtizedes múlttal rendelkező nyílászárógyártó cég, irodaháza és egy telephelye található az egri Vincellériskola utcában. A gyártás jelenleg Kál községben történik. A Faiskola utcai telken szeretne a cég bővítését jelentő új üzemet létesíteni a tulajdonos. Három ütemben tervezi az új üzem kialakítását, melynek harmadik ütemében Kál településről teljes mértékben kiköltözne, s itt az új épületben egy telephelyen belül szeretné a gyártóüzemet a kiszolgáló funkciókkal együtt működtetni.
- Az új nagy méretű csarnok megépítését akadályozza a szabályozási terven ábrázolt kötelező elemek - úgymint az építéshely határok, a kialakítandó magánút, valamint egyes kötelező fasorok - jelölései.
- A beruházás során a több ütemben megépíteni kívánt épület alapterülete megkívánja a beépítési mérték növelését is.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 310/2023. (V.25.) közgyűlési határozatában úgy döntött, hogy

- támogatja kérelemben szereplő ingatlant érintő helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását,
- ennek érdekében megkezdődhet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása egyszerűsített eljárással,
- elfogadja a módosítás tartami követelményeiről szóló főépítési feljegyzést,

továbbá megállapítja, hogy a módosítás jellege következtében megítélése szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Fentiekre tekintettel a jelen helyi i építési szabályzat és szabályozási terv módosítás a Déli Iparterület városrészben, a megjelölt tervezési területen belül a 10502/3 helyrajzi számú ingatlanon a következőkre terjed ki;

- a hatályos építési övezeti besorolás 40%-os beépítési mértékről 50%-ra emelkedik,
- módosul a szabályozási terven ábrázolt építési hely megjelölése,
- változnak a telek zöldfelületi rendszerének kialakítását előíró szabályozási elemek.

A tervezési feladat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet *(a továbbiakban 314-es Tkr.)*, és településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet *(a továbbiakban: 419-es Tkr.)* vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készül illeszkedve Eger MJV kialakult tervrendszeréhez.

A módosítási dokumentáció tartalmát meghatározta a *314-es Tkr.*, hiszen a hatályos HÉSZ is ennek alapján készült. A 314-es Tkr. 45.§ (6) bekezdése kimondja:

„(6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

A tervezett módosítás egyeztetésének eljárási szabályait viszont a 419-es Tkr. határozza meg annak 68. § (1) bekezdésének b) pont bb) alpontjában, vagyis egyszerűsített eljárásban történhet a módosítás az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- „ 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Mivel a tervezett módosítás esetében a fent idézett feltételek teljesülnek, így igazolható, hogy a módosítás egyszerűsített eljárásban történhet.

A Eger MJV hatályos településrendezési eszközei közül a módosul a 4/2016. (II. 26.) önkormányzat rendelettel jóváhagyott Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) továbbá annak 1. számú mellékletei között szereplő Déli iparterületre vonatkozó M1.6. jelű tervlapjának részterülete.

A HÉSZ és mellékletét képező szabályozási terv módosítása egyszerűsített eljárással a *419-es Tkr.*-ben foglaltak szerint Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) keresztül zajlik. A véleményezési eljárás is az E-TÉR felületén keresztül történik.

A környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének kérdésében polgármesteri körlevelet kaptak a jogszabály szerinti érintett államigazgatási szervek. A levélben tájékoztatást kaptak a változás jellegéről és mértékéről, továbbá arról, hogy Eger MJV Önkormányzat Közgyűlése nem tartja szükségesnek a módosítás tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészein túlmenően további környezetvédelmi jellegű munkarész elkészítését, a SKVr. szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatását** és a 419/2021.R. szerinti **Települési környezeti értékelés készítését**, hiszen a tervi módosítások következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás az alábbiak miatt:

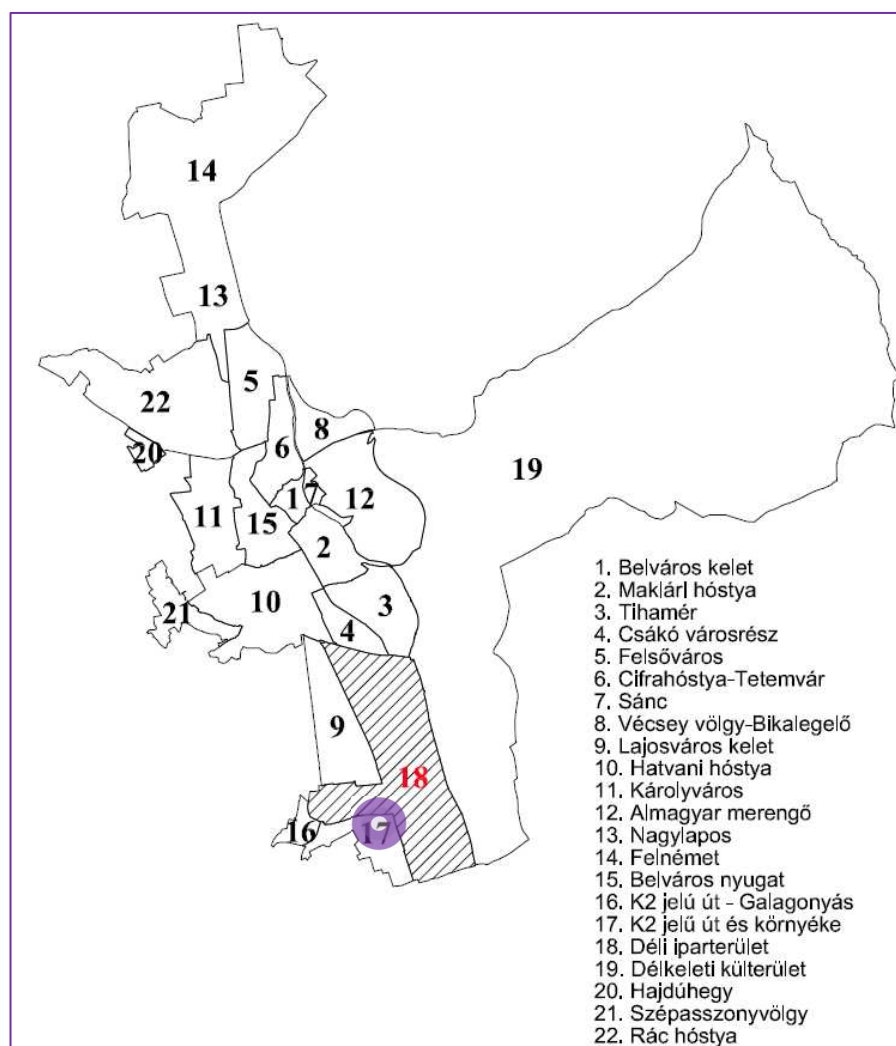
- a) a változtatás lokális jellegű és kismértékű,

- b) a tervezett módosítás során a terület területfelhasználásbéli módosítására nem kerül sor, a terület a településrendezési eszközökben már beépítésre szánt terület, új beépítésre szánt terület nem jön létre, termőföld igénybevételére nem kerül sor,
- c) a módosítással érintett terület védett vagy védelemre országos vagy helyi védelem alatt álló, vagy védelemre tervezett természeti értéket nem érint, Nem érint nemzetközi természetvédelmi érdekű területet (pl.: Natura 2000 területet), nem része az ökológiai hálózat területeinek (magterület, ökológiai folyosó, puffterület)
- d) a módosítással járó beavatkozás védett vagy védelemre tervezett épített értéket, régészeti lelőhelyet nem érint,
- e) a terület közművesített, a település hulladékgazdálkodás rendszerébe be van kapcsolva, a hulladékok kezelése a környezet károsítása nélkül megoldható,
- f) a tervezett beépítés megvalósulása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatás nem merül fel,
- g) környezettudatos, környezetbarát építés valósul meg.

A visszaérkezett nyilatkozatok szerint egyik véleményező sem kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását. Ezek következtében a Eger MJV Közgyűlésének 310/2023. (V. 25.) határozata alapján a környezeti vizsgálat kérdése lezártnak tekinthető.

Partnerségi egyeztetés november 8-18. között megtörtént, a városi honlapon meghirdetett lakossági fórum november 13-án zajlott le. A partnerségi egyeztetés meghirdetett időszakában a módosítással kapcsolatosan a partnerek részéről semmilyen észrevétel nem történt.

Ennek következtében a partnerségi egyeztetés is lezárhatóvá vált.



Eger szabályozási tervvel lefedett városrészeinek felosztása, a tervezési terület megjelölésével

2. A módosítással érintett terület átfogó bemutatása

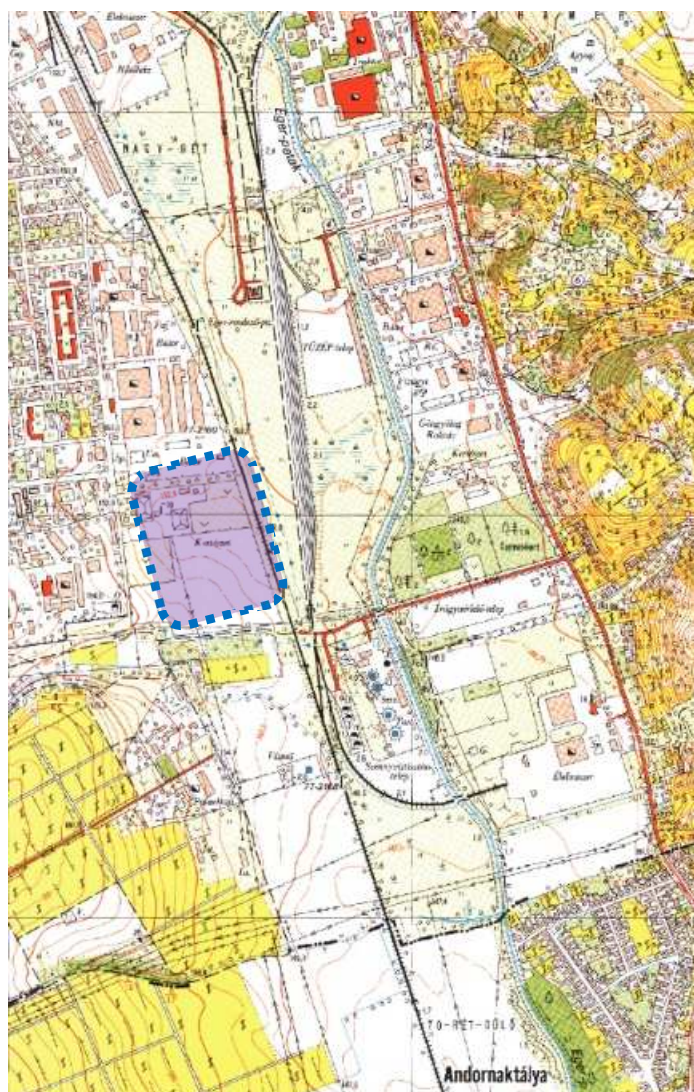
A településrendezési eszközökbe, azon belül a helyi építési szabályzatban igényelt módosítás Eger Déli iparterületén egyéni kérelemre jelentkezik. A város iparterületének egy olyan területről van szó, melynek változási kérelemben szereplő telkén eddig ipari rendeltetéssel sosem volt hasznosítva, nem volt üzemi épületekkel beépítve.

A tervezési terület lehatárolása a 419-es Tkr. előírásainak megfelelően tömb szinten történt, noha a módosítási kérelem csak egy telket érintő volt. A jogszabályi előírásoknak megfelelően a tervezési terület lehatárolását a telektömb jelölte ki.

A lehatárolt tervezési terület 11 hektár 8079 négyzetméteres telektömb. Eger déli részén a vasút mentén ma már tradicionálisnak nevezhető gazdasági rendeltetésű terület által körülvett, annak szerves részét képező iparterületi tömb. A tömbterület pontos határát Eger „Déli Iparterület” városrészen nyugati oldalról a Faiskola utca, északi oldalról a Külsősor utca, keleti oldalról az 1 vágányú villamosított vasúti fővonal képezi, míg a déli határt a Kőlyuk utca (K2-es út) adja.

A gazdasági terület déli irányból történő megközelíthetősége ideális, hiszen ide a tömb déli határát képező Kőlyuk utca körforgalmú csomópontjába érkező az M3-as autópálya felől bevezető M25-es jelű út.

A terület gazdasági szerepének felértékelődését kezdetben a Kőlyuk utca (K2-es út), majd a Faiskola utca, s legutóbbi években a Külsősor utca megnyitása, valamint az M25-ös gyorsforgalmi út kiépítése eredményezte.

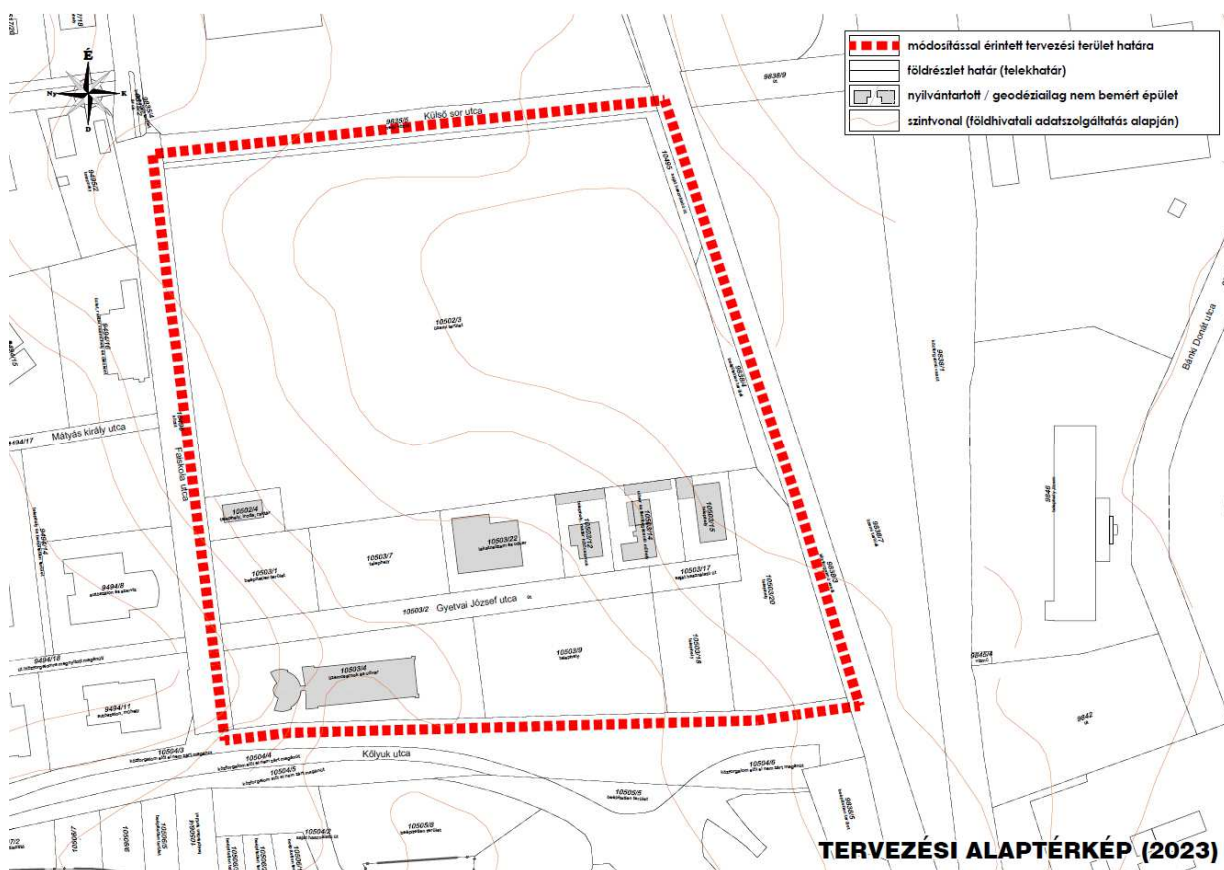


2000-re épült ki a K2-es feltárási út, valamint kezdett megindulni az „Egri Ipari Park Kft.”, a déli terület működését segítő társaság tevékenysége. 2002-re itt jött létre az Innovációs és Technológiai Központnak nevezett inkubátorház és szolgáltató központ. Itt található a tömb délnyugati sarkán a Heves Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara székháza is, mely épületegyüttes az inkubátorházakkal együtt a tömb lehangsúlyosabb beépítését képezi.

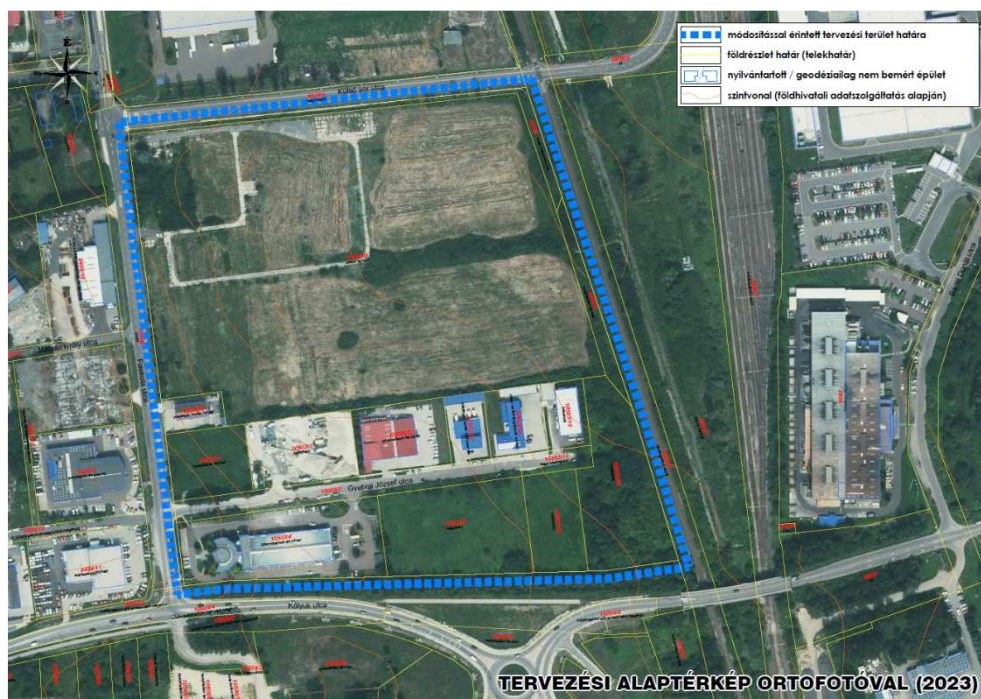
A kijelölt terület jelentős része még most is beépítetlen, melynek a módosítással érintett 6,78 hektáros részén korábban a kertészeti tevékenység zajlott, s néhány azt kiszolgáló épület, valamint üvegházai álltak.

Mára a telken semmilyen építmény, épület nincsen. A légifelvétel szerint annak fokozatos feltöltése megindult.

A terület helyszínrajzi adottságait és a kialakult állapotokat ismertető nyilvántartási alap-térkép



A terület enyhén lejt K– ÉK irányába. Beépí-téssel, s ez által gaz-dasági területi hasz-nálattal a tömb déli része a Gyetvai József utca menti és a Kőlyuk utcáról nyíló telkek rendelkeznek. A terület a Faiskola utca és a Kőlyuk utca kiéptését követően azoknál vala-mivel mélyebben fekvő területnek számított, ezért az eddigi beépített telkek többnyire kisebb-nagyobb feltöltés után hasznosultak.



← A hivatalos adat-szolgáltatásként kapott ortofotó és a földhivatali nyilván-tartási térkép össze-illesztése mutatja a légi-felvétel készítő-sének idejében kia-lakult telekstruktú-rát és beépítettsé-get a vizsgált terü-leten.

12 db változó méretű gazdasági rendelte-tésű telek és a Gyetvai József utca képezi a lehatárolt területet.

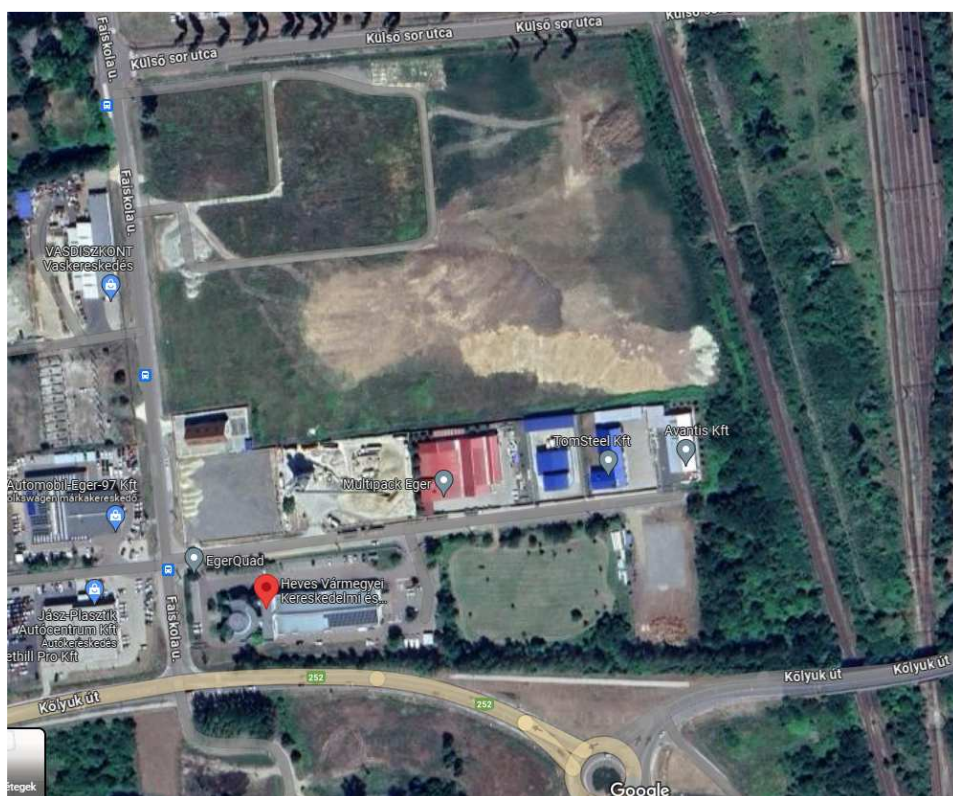
A vizsgált tömbön belül a Gyetvai József utca közepén álló épületekben működik a Multipack Műszaki Fejlesztő Kft., amely csomagológépek ter-vezését, gyártását, beü-zemeltetését és szervezését végzi.

Mellette a Nyerges Kft, amely hűtött élelmiszerek nagykereskedésével foglal-kozik, s látja el ÉK-Magyar-országot elsősorban hűtött húsrúval.

Keleti irányban szomszédja a TomSteel Kft, amely CNC esztergálását és fémalkat-részek gyártását végzi.

Itt telepedett le már az első között egy beton-keverő üzem, s legutób-biak között az Avantis Kft., amely árnyékolástechniká-val foglalkozik.

A tervezési területen kívül északi szomszéd a RUAG Aerostructures Hungary Zrt., mely légi, úrmű gyártással, repülőgép szerelő állomásként foglalkozik. A Faiskola utca nyugati oldalán a Jász-Plasztik autócentrum Egri telephelye és az Automobil-Eger 97 Kft. VW márkakereskedése működik. Mellettük a több, mint egy évtizede hasznosításra váró félben maradt csarnokszerkezet áll, egy , valamint egy Vasdiszkont telep található. Ezek a vegyes gazdasági tevékenységet végző telephelyek képezik a módosítás alá vont terület közvetlen környezetét.

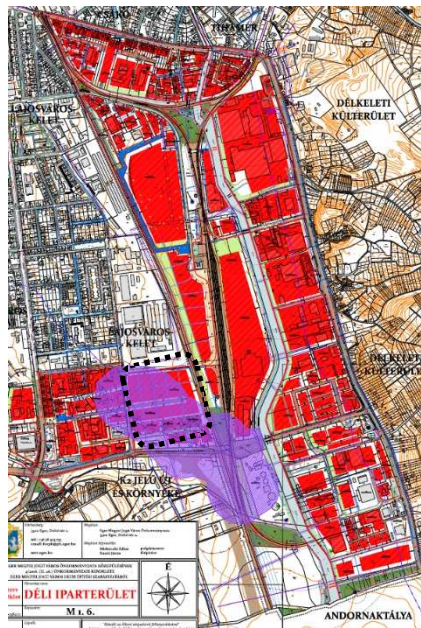


A tömbön belül ma sem változott a legrosszabb Google légifelvételén látható beépítettség. A terület újrahasznosítási szándékát jelzi több telek területén a természetes terepszintek feltöltésének a megkezdése.



A Külső sor utca és a Faiskola utca sarkáról a tervezési terület látványa

3. Településrendezési vizsgálatok bemutatása a tervezési terület vonatkozásában



A hatályos településrendezési eszközök közül jelen módosítás a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban kíván változást előidézni.

A 4/2016- (II. 26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának mellékleteit képező külön-külön az egyes városrészeket lefedő szabályozási tervek közül az M1.6 jelű Déli iparterület elnevezésű tervlap délnyugati részén történik a változás.

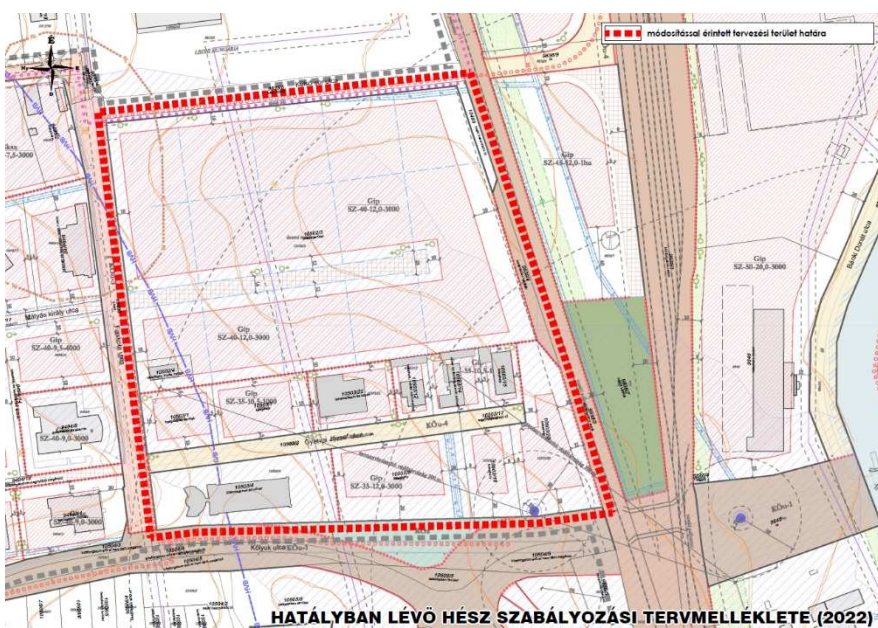
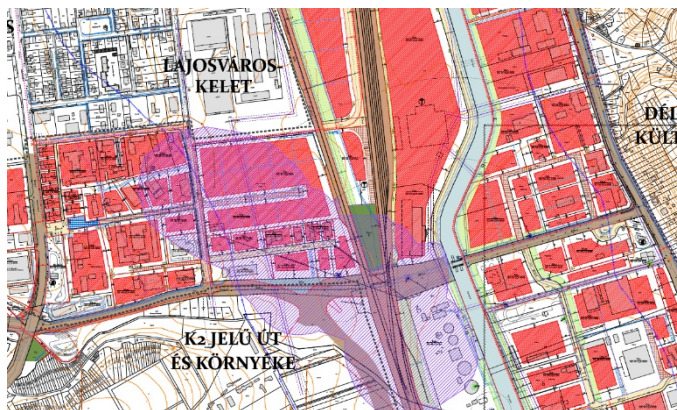
←Jelen hatályos Déli iparterületet bemutató terv legutóbb 2022. februárban lett egységesített formában jóváhagyva. A Déli iparterület a vasúti vágányok és a Kistályai út között ÉNy-DK irányban elnyúló városrész, melynek északi határa a Sas utca, míg délen Andornaktálya felé eső közigazgatási határ zárja.

A Kőlyuk utca északi részén (K2-es út felett) nyugati irányban is egészen a Mátyás király utca menti területekig tart az

iparterület. Itt található a módosítás alá vont terület, melynek környezetét képezi északon Lajosváros-Kelet, míg délen a k2 jelű út és környéke.

A szabályozás alá vont területen egy kereskedelmi, szolgáltató övezetű telek míg a továbbiak iparterület övezetei. A területen 4 féle egyéb ipari terület építési övezete található, amelyek a beépítési mérték, és/vagy az épületmagasság tekintetében különböznek egymástól.

A hatályos szabályozási terv meghatározza az építési övezeteket, továbbá kötelező elemként kijelöli a telkeken



- az építési határokat,
- a közhasználat előtt megnyitandó teleksávot, mely a telek be nem építhető része,
- a kötelező fásításokat,
- a különböző védelmi és korlátozó kötelezettségeket, határokat.

Utóbbiak közül előfordul a módosításra kijelölt tömbterületen: régészeti lelőhely; hidrogéológiai védőövezet belső

határa; kármentesítendő terület; monitoring kút és védőtávolsága; szennyvíztisztító

védőtávolsága; vasúti pályatest védősávja; építési telken közmű érintettségű teleksáv. A tervezési területen található 12 db építési telek közül ez idáig gazdasági használaton kívül van 4 db beépítetlen telek, melyek közül a legnagyobb telek az, aminek az építési övezeti paramétere változást igényel. Az ipari övezetek az alábbi paraméterekkel rendelkeznek: Gip/SZ-35-10,5-1000; Gip/SZ-35-12,0-3000; Gip/SZ-40-12,0-3000; Gip/Sz-50-7,5-1000;

A HÉSZ-ben az alábbi egyéb ipari területi övezetek találhatók, melyek között sárga sávval megjelölve szerepelnek a tervezési területen belül előforduló esetek.

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜ- LETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
1	Gip/Z-45-7,5-3000	Z	45	7,5	3000	25
2	Gip/SZ-30-7,5-3000	SZ	30	7,5	3000	40
3	Gip/SZ-30-9,0-4000	SZ	30	9,0	4000	35
4	Gip/SZ-30-9,5-5000	SZ	30	9,5	5000	40
5	Gip/SZ-30-12,0-5000	SZ	30	12,0	5000	35
6	Gip/SZ-35-7,5-1500	SZ	35	7,5	1500	30
7	Gip/SZ-35-7,5-5000	SZ	35	7,5	5000	30
8	Gip/SZ-35-9,5-5000	SZ	35	9,5	5000	30
9	Gip/SZ-35-10,5-1000	SZ	35	10,5	1000	30
10	Gip/SZ-35-12-3000	SZ	35	12,0	3000	30
11	Gip/SZ-35-12,0-1ha	SZ	35	12,0	1ha	30
12	Gip/SZ-40-9,5-4000	SZ	40	9,5	4000	25
13	Gip/SZ-40-12,0-3000	SZ	40	12,0	3000	25
14	Gip/SZ-40-12,0-1 ha	SZ	40	12,0	1 ha	25
15	Gip/SZ-45-12,0-5000	SZ	45	12,0	5000	25
16	Gip/SZ-45-12,0-1 ha	SZ	45	12,0	1 ha	25
16/a	Gip/SZ-50-7,5-1000	SZ	50	7,5	1000	25
17	Gip/SZ-50-12,0-5000	SZ	50	12,0	5000	25
18	Gip/SZ-50-12,0-1 ha	SZ	50	12,0	1 ha	25
19	Gip/SZ-50-20,0-3000	SZ	50	20,0	3000	25
20	Gip/SZ-50-20,0-5000	SZ	50	20,0	5000	25
21	Gip/SZ-50-20,0-1 ha	SZ	50	20,0	1 ha	25
22	Gip-Á/SZ-70-20,0-1ha	SZ	70	20	10000, 1ha	25
23	Gip/bt	Z	45	6,0(6,5*)	400	25



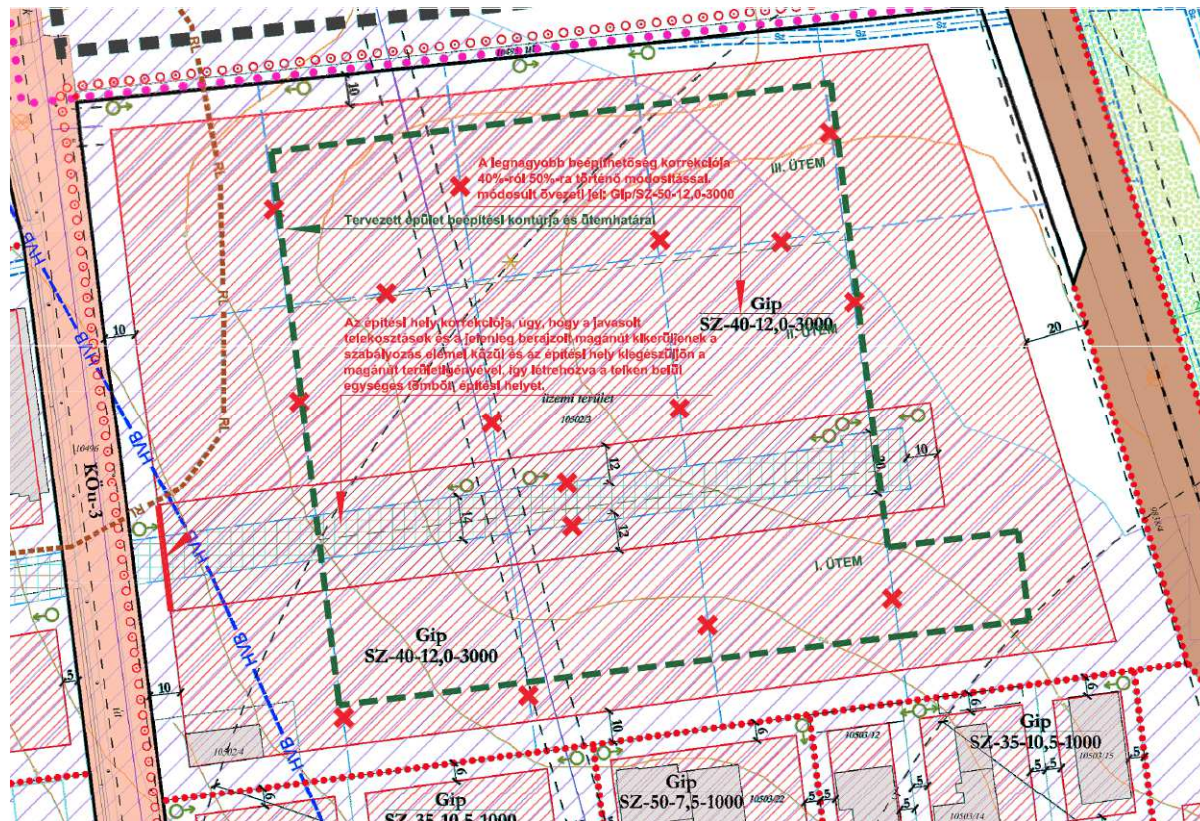
A Külsősor utca vasútközei végéről a tervezési terület.

4. A módosítással érintett terület vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei

Városrendezési javaslatok

Városrendezési szempontból változás szükséges a helyi építési szabályzatban és annak 1 mellékletét képező szabályozási tervek közül a Déli iparterületet lefedő szabályozási terven.

A telepítési tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepció a módosításra szánt ingatlan vonatkozásában alábbi volt:



1. A hatályos terven szereplő tagolt az építési helyet összevonni a telek egészén, mivel három ütemű fejlesztést tervezve egy óriás csarnokot kívánnak kialakítani.
2. Megszüntetni a be nem építhető teleksávot, mely a feltáró út számára volt kijelölve, mivel nem kívánnak telekalakításhoz feltáró utat létesíteni.
3. Semmiféle javasolt telekosztás ne kerüljön kijelölésre.
4. Az érintett ingatlan építési övezetét megváltoztatni, s 40%-ról 50%-ra emelni a beépítési mértéket.

A változási igény indoklása.

A tervezett változások eredményeként az alábbi beépítésű üzemcsarnokot kívánják három ütemben megvalósítani.

- I. ütemben a tervezett beépítés 10.920 m^2 a telek 16,08 %-os beépítettségével
- II. ütemben a tervezett további beépítés 13.553 m^2 a telek 36,04 %-os beépítettségével,
- III. ütemben a tervezett további beépítés 9.100 m^2 a telek 49,44 %-os beépítettségével.

A három ütemben megépült összes beépítés 33.573 m^2 lesz (mintegy $180\text{m} \times 180,7$, illetve $222,7 \text{ m}$ alapterületű nagycsarnok lesz, mely megkívánja az építési övezet beépítési mértékének felső határát 50%-ra emelni. Az építési övezet további paraméterei közül, - hogy meglévő övezetet lehessen alkalmazni - a kialakítható legkisebb a telekméret 3000 m^2 -ről 5000 m^2 -re változik.

HÉSZ tervezett változásai

- A helyi építési szabályzat 1. § (1) bekezdésében vannak felsorolva a HÉSZ városrészenkénti szabályozási tervi mellékletei. Az (1) melléklet (a) pontjának af) alpontja sorolja fel az M1.6 jelű Déli iparterületre vonatkozó szabályozási terv módosítását jelentő fedvényterveket. Ezek között jelenik meg a jelen szabályozási tervet módosító **M1.6-m15 jelű** fedvényterv.
- A HÉSZ 69. §-a szól a Déli iparterület sajátos rendelkezéseiről. Az (1) bekezdés d) pontjában szerepelnek a kerítés és támfalépítés szabályai. Ennek kiegészítésére van szükség, mivel nem lehetne telken belül 0,8 m nél magasabb kerítést építeni. Így kiegészül azzal, hogy kivételes esetben, ha a vagyonbiztonság érdekében teleken belül is építhető legfeljebb 2,0 m magas kerítés.

A M1.6-m15 jelű fedvényterven megjelenő szabályozási tervi változások

- A 10502/3 hrsz-ú óriás-telken alkalmazott építési övezet a **Gip/SZ-50-12,0-5000** jelűre változik. Meg kell állapítani, hogy a hatályos szabályozási terven szereplő Gip/SZ-40-12,0-3000 jelű iparterületi építési övezet kizárólag a tervezési területen belül fordul elő Eger MJV teljes közigazgatási területén. Ez a 10502/4 hrsz-ú telken továbbra is fent marad. A 10502/3 hrsz-ú óriás-telken igényelt eltérő építési övezet létesítése **övezeti határ kijelölését igényli** az említett két telek között.
- Az övezeti határokhoz igazodóan változik az építési helyek kijelölése is a következők szerint:
 - A 10502/3 hrsz-ú telken az építéshely összeolvad, s egyetlen nagy építéshely kerül megjelölésre fenntartva a hatályos terven ábrázolt elő-, oldal- és hátsókerti távolságokat.
 - A 10502/4 hrsz-ú telken az építési helyet a meglévő épületet befoglalóan 5,0 és 6,0 méteres oldalkerti, valamint 10,0 méteres hátsókerti távolság megtartásával lehet kijelölni.
- Az építési helyek változásával együtt a kötelező fásítások megjelölése is módosul. Új zöldfelületi elemként jelenik meg szabályozási terven a 10502/3 hrsz-ú telek keleti határa közelében a kötelező zöldfelület kialakításának igénye.

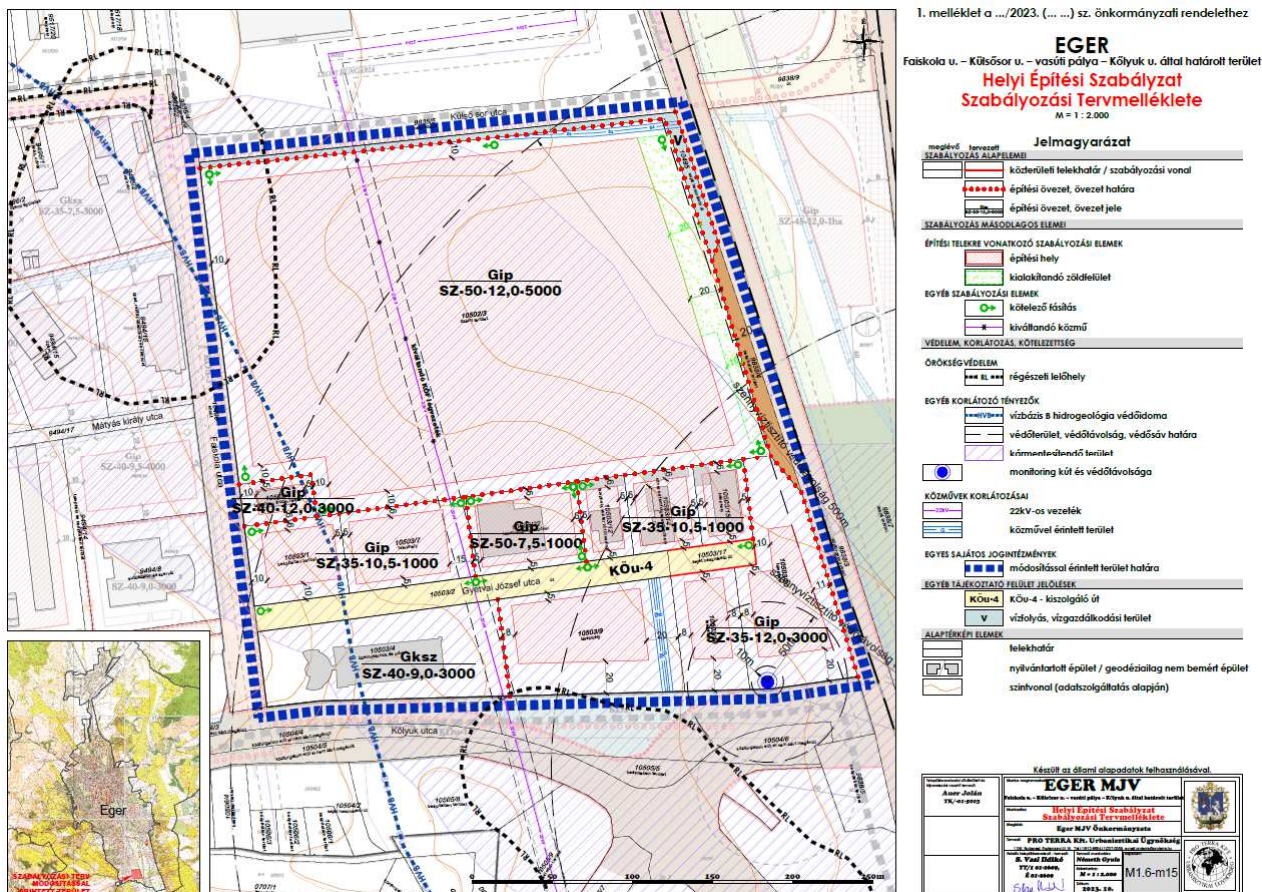
A megemelt arányú beépítettség mellett a fejlesztésre szánt telken a beépítési terven ábrázoltak szerint 28,27%-os zöldfelületi arányt tudnak biztosítani a kötelezően előírt 25%-os arányhoz képest. Fel kell hívni a figyelmet a helyi építési szabályzatban szereplő alábbi előírások figyelembe vételére a csarnoképület előtti parkolók telepítése során:

- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót, csak szilárd burkolattal, kiemelt szegéllyel lehet megépíteni. A parkoló vízzáró felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.
- (7) 10 gépjárműállásnál nagyobb parkoló építése kizárólag fásítva, 6 gépjármű-állásonként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével történhet.
- (8) ²A telken belüli parkolók és a belső útfelületek a telek minimálisan kialakítandó zöldfelületének, illetve a szerkezeti jelentőségű zöldfelületként kijelölt területének helyén, vagy annak rovására nem alakíthatók ki. A vízáteresztő burkolatú parkolók és belső utak, valamint a parkoló fásítás 2 m-nél keskenyebb sávjai nem számíthatók be a zöldfelületi mértékbe.

- A szabályozási terv rajzi ábrázolásában változás jelenik meg, a Gyetvai József utca közterületi határának jelölésében. A Gyetvai József utca valójában kettő telekből áll,

melyből csak a Faiskola utcáról nyíló hosszabbik szakasza közterület a tulajdoni lap nyilvántatása szerint. Az utca végi önálló helyrajzi számú telek magántulajdonban van, ezért annak közterületté alakítását jelen szabályozási terv, mint tervezett közterületi határt jelöli.

A szabályozási tervet módosító **M1.6-m15 jelű** fedvényterv az alábbi.



5. Az egyéb nem területi jellegű módosítási igények és javaslatok

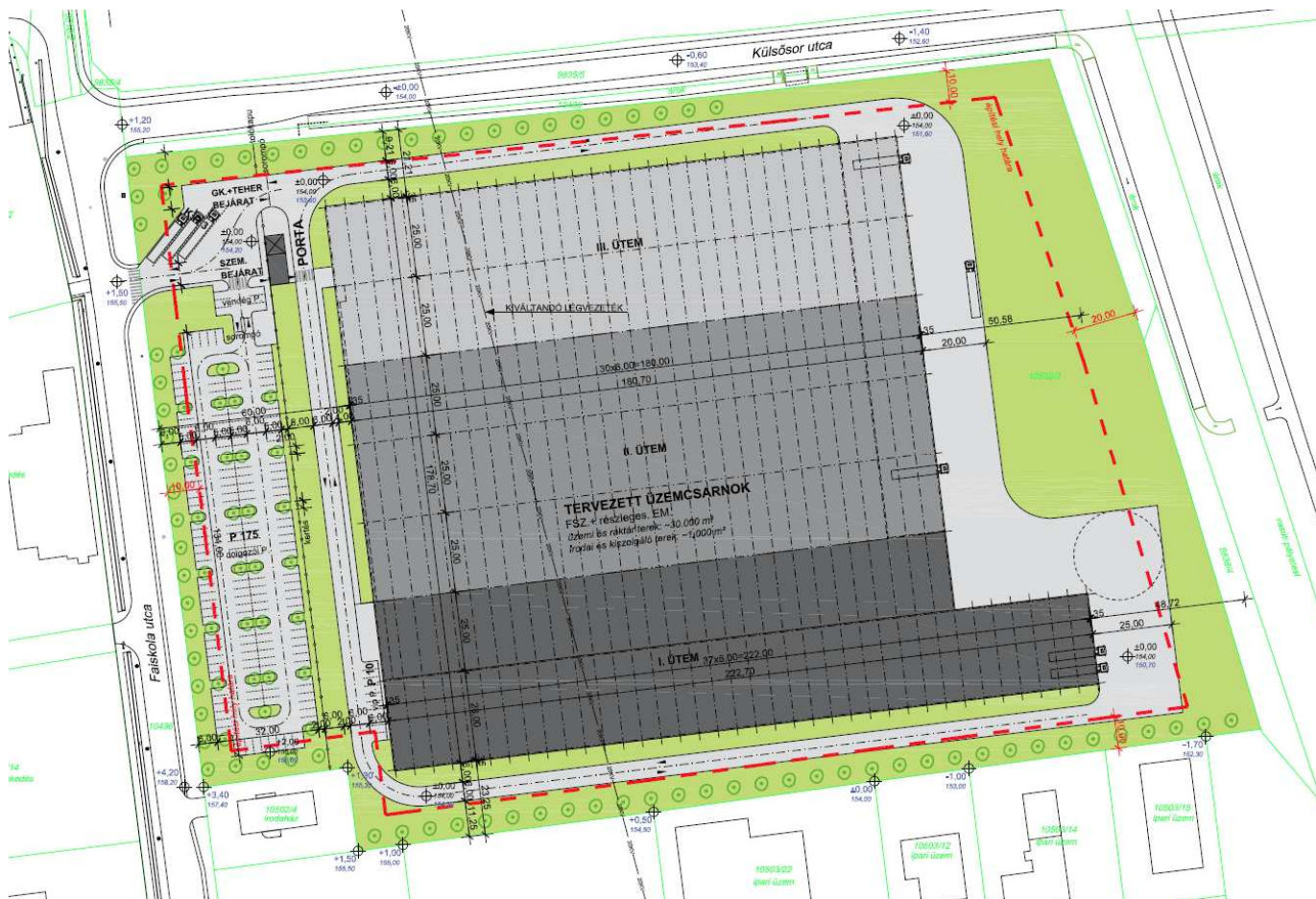
A tervezési területen nem területi jellegű módosítási igény nem merült fel. A tárgyi módosítási cél megvalósítása egy helyen teszi szükségessé a helyi építési szabályzat normaszövegének a változását. Ez a kerítés létesítésére vonatkozó előírások tekintetében vált szükségessé, vagyis, hogy a gazdasági telkek esetében lehetővé váljon a telken belüli kerítés létesítése is, ha azt a biztonsági szempontok szükségessé teszik a gazdasági területek működése szempontjából.

Jelen véleményezési dokumentáció önálló mellékletét képező vizsgálati dokumentumok között található a Dobó István Vármúzeum Régészeti Osztálya „Örökségvédelmi hatástanulmány Eger, Faiskola u. 10502/3 hrsz-ú ingatlan” címmel 2022-ben készített tanulmánya.

A másik vizsgálati dokumentumot az Eurfins Analytical Services Hungary Kft készítette „Talajszennyezettség felmérés Eger, Faiskola u., hrsz.: 10502/3” címmel 2023. márciusában.

A két dokumentumban szereplő megállapítások az építési tevékenység során alkalmazható és értékelhető, de a szabályozási terven ezekben tett megállapítások nem írhatják felül a hivatalos adatszolgáltatásként kapott szabályozási terven ábrázolt korlátozó elemeket.

A telepítési tanulmányterv beépítési lapja:



A telepítési tanulmányterven szereplő látványképek a három ütemben megépülő új üzemi épületről (a szürke színek árnyalatai jelzik az ütemezést)





6. A módosítással érintett terület szakági érintettségeinek összefoglalása

6.1 Táj - és természetvédelem, zöldfelületek,

Tájhasználat, tájszerkezet

A módosítással érintett terület belterület, a településrendezési eszközökben már hosszabb ideje gazdasági területként szabályozott terület. A módosítással érintett terület környezetében is gazdasági, jellemzően ipari területek helyezkednek el. A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett módosítás következtében a terület tervezett hasznosítása —ipari, gazdasági terület— nem változik.

Természeti értékek védelme

A módosítás hatálya alá vont terület nem érintett természeti értékekkel, védett vagy védelemre javasolt természeti terület, érték nem található a területen, valamint nem képezi részét a Natura 2000 hálózatnak és az ökológiai hálózatnak sem, nem érintett továbbá a tájképvédelmi terület övezetével. Az építési övezeti, övezeti előírások betartása esetén a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek. A tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható a tájra, tájképre, élővilágra és ökológiai rendszerekre, a biodiverzitásra gyakorolt jelentős környezeti hatás.

Zöldfelületek

A tervezett módosítás következtében a 1052/3 hrsz-ú ingatlan nem több telekként kerül hasznosításra, hanem egy telekként, amely változás következtében a módosítással érintett telken az építéshely változásával összefüggésben a kötelező fasorok helye — telekhatárok mentén kötelezően fasor telepítés — is változik a szabályozási tervi ábrázolásban. Az OTÉK-ban megkívánthoz képest nagyobb méretű elő-, - oldal és hátsóterek lehetőséget adnak a terület szegélyein a zöldfelületek intenzívebb kialakítására, a szomszédos ingatlanok és a belső utak között háromszintű növényzet telepítésére.

Javasolt a homlokzat egy részét növényzettel befuttatni, valamint javasolt a tetőfelület egy részét extenzív zöldtetőként kialakítani a kedvezőbb mikroklimatikus hatások elérése céljából. Egyéb tekintetben a telken belül zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások - minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke, parkolók fásítási kötelezettsége - nem módosulnak.

6.2 Környezetvédelem

A telepítési tanulmánytervben tett megállapítás szerint: *„A teljes beruházás az alkalmazott technológia, a fenntarthatóság és a környezeti kondicionálás terén az ipari fejlesztések közt egyedülálló megoldásokat együttesen sorakoztatja fel (önfenntartó egergiaellátás, intenzív zöldfelületek, zöldhomlokzatok, passzív szoláris épületszerkezetek, csapadékvíz és szűrkeszennyvíz hasznosítás révén)”*.

Termőföld, talaj, felszín alatti – és felszíni vizek

A tervezett módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a terület mezőgazdasági művelés alól kivett terület.

A területen a hatályban lévő szabályozási terv feltárt talaj-, illetve talajvíz-szennyezéssel érintett, kármentesítendő területet jelöl.

A talaj- és talajvíz-szennyeződések a korábban a térségben működő ipari vállalkozások és/vagy a MÁV rakodó tevékenységéből származhattak, melyekre a 2000-es évek elején történt vizsgálatok - Eger déli vízmű vízbázis biztonságba helyezési tervének készítésekor történt vizsgálatok, a Bosch Kft. területén végzett tényfeltárás – során derült fény. A módosítással érintett telektömb területén, az SHS-Union Kft. tulajdonában levő ingatlanra telepített monitoring kútban (IFK-1 jelű kút) a határértéket többszörösen meghaladó klórozott alifás szénhidrogén koncentráció volt kimutatható. Ezzel egyidőben a területtől keletre, az Atlas Innoglobe Kft. által a

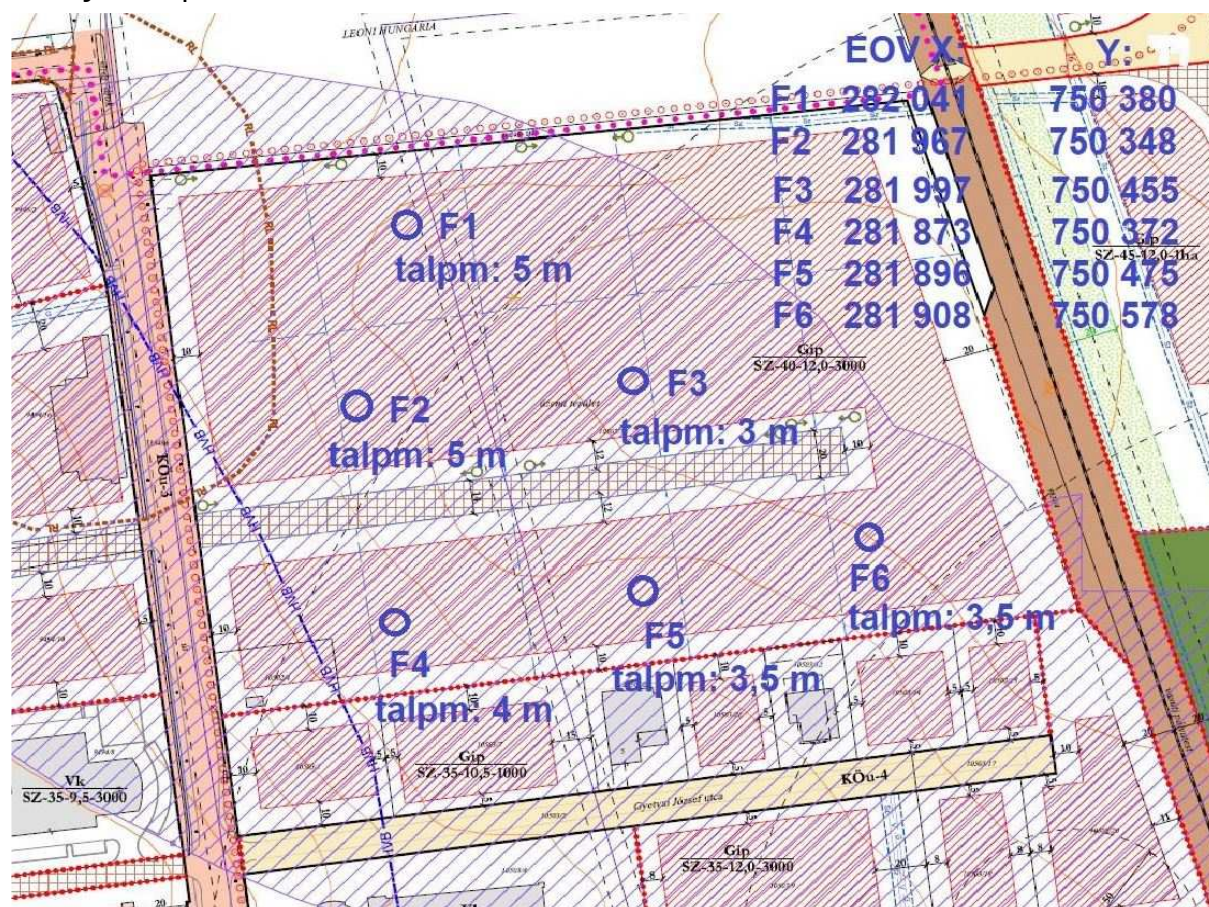
Bosch Kft. területén végzett tényfeltárás szintén szennyezett talajvízű térséget azonosított. Az egymástól jól elkülöníthető szennyező gócek több szennyező forrásból származhattak, a szennyeződések eredete teljes bizonyossággal nem volt megállapítható.

A környezetvédelmi hatóság a tényfeltárást követően az érintett területek tulajdonosait kármentesítésre kötelezte. Az Ipari Park déli felén elhelyezkedő Aventics Hungary Kft. (korábban Bosch Rexroth Pneumatika Kft.) területén és térségében a kármentesítés a KEOP-2.4.0/2F/09-11-2011-0008 azonosítószámú „Eger, Ipari park 9847. hrsz-ú ingatlan és környékének kármentesítése” tárgyú projektként az Új Széchenyi Terv Környezet és Energia Operatív Program (KEOP) keretében a közelmúltban megvalósult. Az SHS Union Kft. telephelyén a rendelkezésre álló információk szerint a kármentesítés folyamatban van.

A hatályban lévő HÉSZ értelmében épületek elhelyezése csak talaj – és talajvíz-szennyezettségi állapot vizsgálatot, illetve feltárt szennyeződés esetén a kármentesítést követően történhet.

A módosítással érintett 10502/3 hrsz-ú területre vonatkozóan a Marshall Ablakgyár Kft. megbízásából 2023. februárjában talajszennyezettség felmérés történt. A felmérés részeként 6 db fúrást végeztek, a mellékelt ábrán jelölt helyeken, melynek során két különböző mélységből - a talaj felső rétegéből és a talajvíz feletti rétegből - került sor mintavételre. A talaj felső rétegéből fém, összes alifás szénhidrogén (TPH), illetve policiklikus aromás vegyületek (PAH) vizsgálata, a talajvíz feletti rétegből pedig a 14/2005. (VI.28.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete szerinti vizsgálatok kerültek elvégzésre. Az elvégzett vizsgálatok eredményei minden esetben alatta maradtak a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletben (1. sz. melléklet) meghatározott „B” szennyezettségi határértéknek, vagyis beavatkozást igénylő szennyezés nem került kimutatásra. Megállapítható, hogy a terület talaja lényegében szennyezés mentesnek tekinthető.

A talajvíz állapotára vonatkozóan aktuális adatok nem állnak rendelkezésünkre.



Talajfúrások helyei (Forrás: Talajszennyezettség felmérés, Eger Faiskola u. hrsz.: 10502/3, Eurofins Analytical Services Hungary, 2023.03.01)

A módosítással érintett területet szinte teljes egésze az *Eger – Déli Vízmű vízbázis „B” jelű hidrogeológiai védőidomán belüli* területen helyezkedik el. A módosítással érintett területen a vízbázis védelme érdekében építmények elhelyezése, valamint tevékenység folytatása a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletében meghatározott korlátozások betartásával történhet.

Levegőminőség

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete Eger városát külön zónába, a „11. Kijelölt városok” légszennyezettségi zónába sorolta. Eger közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbiak szerint jellemezhető¹:

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Ben-zol	Talaj-kő-zeli ózón	PM ₁₀ Arzén	PM ₁₀ Kadmium	PM ₁₀ Nikkel	PM ₁₀ Ólom	PM ₁₀ Benz(a)pirén
Eger	F	D	F	D	F	O-I	D	F	F	F	B

A módosítással érintett területet is magába foglaló déli iparterület levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező térségben helyezkedik el, a város szélén, lakóterületektől viszonylag távol - bár néhol határos lakóterülettel -. A gazdasági terület kijelölése annak idején (az 1960-as években) az uralkodó szélirány figyelembevételével történt.

A déli iparterületen a gazdasági használatból következően több pontforrással rendelkező légszennyező telephely található.

A tervezett tevékenység következtében jelentős légszennyező hatás nem várható.

A módosítással érintett telektől délkeletre elhelyezkedő szennyvíztisztító telep (9841 hrsz.) és szennyvízáttemelő (10531/7 hrsz.) *bűzös* tevékenységet folytatnak. A szennyvíztisztítóteleptől mért 300 m-es távolság alig érinti a telek délkeleti részét, de a telek nagyrésze a szennyvíztisztítótelep 500 m-es környezetében helyezkedik el. Eger MJV HÉSZ ipari gazdasági területen (az OTÉK-ban elvben megengedett) szolgáló lakások elhelyezését nem teszi lehetővé.

Környezeti zaj

A módosítással érintett területen jelenleg környezeti zajt okozó gazdasági tevékenységet nem folytatnak —a telek beépítetlen—, a területet a Faiskola utca és a vasút környezeti zajhatása éri. A módosítással érintett terület térségében környezeti zaj ellen védendő területhasználat (lakó-, vegyes- vagy rekreációs célú terület nem helyezkedik el, a módosítással érintett területet a város fejlesztési elképzelései alapján távlatban is környezeti zajra nem érzékeny, ipari gazdasági területek ölelik körül. A HÉSZ előírásai szerint Eger környező ipari gazdasági területein belül lakás nem helyezhető el, így a vonatkozó jogszabályok szerinti, környezeti zajtól védendő homlokzatok kialakulására nem kell számítani.

Hulladékgazdálkodás

¹ B zóna: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a túrértéket is meghaladja

D zóna: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van

E zóna: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van

F zóna: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el

A tervezett tevékenység kapcsán keletkező hulladékok gyűjtése, kezelése során a vonatkozó országos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása esetén a környezet szennyezése elkerülhető.

Környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés készítés szükségességének megítélése

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrészekre vonatkozó településrendezési eszközök módosításakor a tervezett módosítás várható hatásaitól függően döntendő el, hogy az SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatandó-e és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés készítendő-e. A várható környezeti hatások jelentősége, az SKVr. 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével döntendő el. A döntéshez ki kell kérni a SKVr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét. Az érintett államigazgatási szervek a nyilatkozatuk megtételéhez a véleménykérő körlevelet megkapták.

Eger MJV Önkormányzata úgy ítéli meg, hogy **a módosítás jellege nem igényli** a környezeti vizsgálat lefolytatását és települési környezeti értékelés készítését, mivel módosítás következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás az alábbiak miatt:

- a változtatás lokális jellegű, kismértékű,
- új beépítésre szánt terület nem jön létre,
- a módosítás védett vagy védelemre tervezett épített és természeti értéket nem érint károsan, hiszen a meglévő, kialakult állapotokhoz igazodik.

Összességében a terv módosítása a kialakult állapotokhoz képest semmilyen környezeti tényezőre nézve nem okoz kedvezőtlen hatást.

6.3 Közlekedési infrastruktúra

A meglévő állapotokhoz, valamint a tervezett közlekedéshálózathoz képest jelen módosítás nem tartalmaz változást. A mintegy 10 évvel korábban készült közlekedésfejlesztést ábrázoló tervlapon sárga felülettel van ábrázolva a fejlesztésre szánt telek. Ilyen méretű hasznosításra váró és beépítetlen telek a vasúttól nyugatra nincsen több. ➔

Úthálózatot, közlekedést érintő változások:

A térség legmagasabb rendű útja az utóbbi években kiépült 251. sz gyorsforgalmi út, mely a város legfőbb közúti megközelítését adja (az ábrán sárga szaggatott vonal jelöli). Szintén az elmúlt évek ipari területet érintő közútfejlesztése a Külsősor utca és vasúti szintbeli keresztezésének kialakítása, mely a volt rendező pályaudvarhoz vezető, s azzal párhuzamosan haladó kiszolgáló út kiépítését és közúthálózatba kapcsolását eredményezte.



A tervezési terület ideálisnak nevezhető úthálózati kapcsolatokkal rendelkezik. A Faiskola utca déli végén csatlakozik a 252 jelű országos közúthoz (városi nevén Kőlyuk utca – K2-út). A csatlakozási ponttól keleti irányban mintegy 200 méter után körforgalmi csomóponton keresztül elérhető az M25-ös autópályára, mely évtizedek óta várt és az utóbbi években megvalósult útkapcsolata a térségnek az M3-as autópályára irányába.

A tervezési terület városon belüli kapcsolatai is kedvezőek a Faiskola utcán, a Külsősor utcán és a Kőlyuk utcán keresztül a városi iparterületekkel van megfelelő közúti kapcsolat, melyek a közösségi közlekedés mellett egyéb könnyített közlekedési eszközök igénybevételére is módot adnak.

A módosítás alá vont telek a Faiskola utcáról közelíthető meg, melynek új nehézgépjármű közlekedésre alkalmas útcsatlakozása tervezett szintén a Faiskola utcáról. A Faiskola utca városi gyűjtő út, mely a tervezési területen belül 6,5 m burkolati szélességgel, keleti oldali járdával és zárt csapadécsatorna kialakítással van kiépítve.

A tervezett beruházás közúthálózati fejlesztést nem igényel. Közterületen a Faiskola utca menti járda felújítása lehet feladat. A jelenleg érvényben lévő településszerkezeti és szabályozási terv a tervezési területen kerékpárút nyomvonalakat tartalmaz, melyek kiépítésre várnak a Faiskola és a Külsősor utca mentén.

A fejlesztésre szánt telephelyen belül tervezet úthálózat biztosítja majd a három ütemben kiépülő óriás-csarnoképület körbejárhatóságát a nehézgépjárművek és a nyerges szerelvények, valamint a tűzoltók felvonulási útvonala számára.

Az üzemi terület nyugati oldalán a Faiskola utcai behajtó közelében vendégparkolók és a teherszállító járművek számára átmeneti várakozóhely kiépítése tervezett. A Faiskola utcával párhuzamosan 175 férőhelyes fásított dolgozói parkoló fog megépülni. Ezt követi majd a portáépület és a kerítéssel lezárt üzemi terület.

A Faiskola utcában a tervezési területen belül mindkét irányból a helyi és a helyközi közösségi közlekedést segítő öbölszerű buszmegállók vannak kiépítve. Az egyik irányban a buszmegálló a Jász-Plasztik utócentrum telephelye előtt van, míg a másik irányban a Gyetvai József és a Faiskola út sarkán lévő beépítetlen telek előtt. Mérlegelésre javasolható a gazdasági területek közötti gyalogos forgalom védelme érdekében gyalogos átkelő felfestése a buszmegállók közelében.

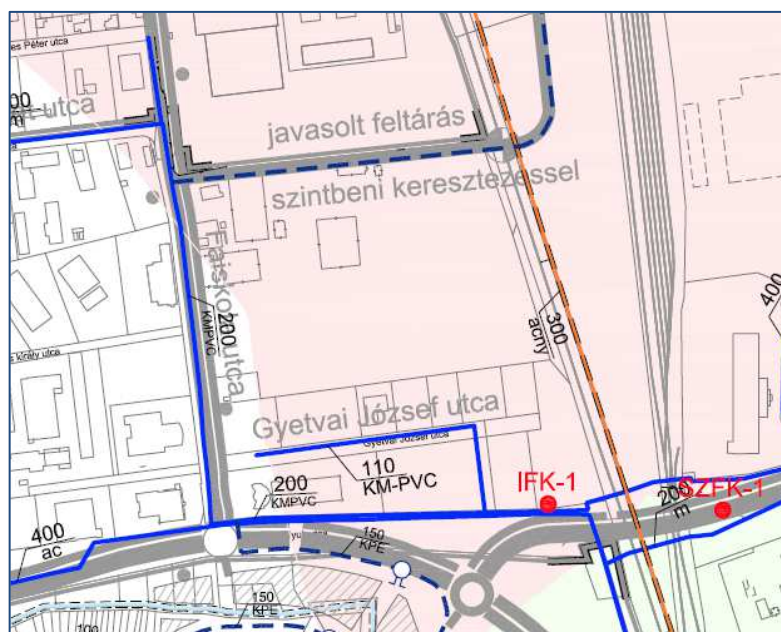
6.4 A közművek, valamint a hírközlési ellátás módosulása

Újabb közműkiszolgálással, vagy elektronikus hírközlési ellátással nem számol a módosítás. A telek beépítési lehetőségének 10%-os megemelése révén olyan többletigény a közművek tekintetében nem keletkezik, mely háttérfejlesztést igényelne. Ha a fejlesztés mégis szükségessé teszi a közmű kapacitás igény növekedést azt a beruházás részeként kell megvalósítani.

Az alábbi szakági közműrajzi részletek a 2011-ben készült közműjavaslati rajzokból kerületek kivágatra, hogy összevethető legyen a mai E-közmű nyilvántartásban szereplő közműállapottal, melyek már víziközmű és energia+hírközlés csoportosításban láthatók.

Vízellátás

Egerben a vezetékes vízellátást a Heves Megyei Vízmű Zrt. szolgáltatja. Az egri vízellátó hálózati rendszerhez tartozó, a tervezési területre déli irányból, az Andornaktályai vízbázisból érkező NÁ 500 acny vezetéken érkezik a víz a Déli iparterületre. A K2-es útnál ketté ágazik a vezeték és keleti és nyugati irányba halad tovább. A K2-es út északi oldala mellett halad keleti irányba az Eger-patakig NÁ 400-as méretű ac vezeték, amely az Eger-patak nyugati oldala mentén halad tovább északi irányba. A vasúttól nyugatra, a K2-es úttól északra eső területre-szen újabb építésű vezetékek üzemelnek melyek KM-PVC és KPE vezetékek és korszerűnek tekinthetők.



← A 2011. évi közműterv-részlete

Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	Ivóvízvezeték
		Termálvízvezeték 2-2 m-es védősávval
		Figyelőkút

A beépítésre váró telek ivóvízzel történő ellátása a Faiskola utcában haladó 200-as KM PVC vízgerincvezetékéről történhet, mely a K2-es úton vezetett d 400 mm. ac. gerincvezetékkel van összeköttetésben. Agy a telephely előtti vezetékszakaszon kétirányú betáplálás biztosított.

A Heves Megyei Vízmű telepítési tanulmánytervet készítők tájékoztatása szerint 3 bar üzemi nyomás mellett a hálózatról kivehető vízmennyiség 90 l/s (5400 l/sec). Ez az oltóvíz intezitás 9200-10400 m² közötti tűzszakaszhoz biztosít oltóvizet.

Ha szükséges a többlet oltóvíz a terepadottságokból adódóan a telepen belüli csapadékvíz gravitációs összegyűjtésével és túlfolyós tűzvíztározó medencén történő átvezetéssel biztosítható.

Ha szükséges a többlet oltóvíz a terepadottságokból adódóan a telepen belüli csapadékvíz gravitációs összegyűjtésével és túlfolyós tűzvíztározó medencén történő átvezetéssel biztosítható.

Szennyvízelvezetés

Eger beépített területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. Az általa összegyűjtött szennyvizet a tervezési területtől nem messze üzemelő városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A tisztított szennyvizet befogadója az Eger-patak. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 1000 m, mely a tervezési területre is kihat. A szennyvízgyűjtő hálózaton üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők, és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek.

A tisztítótelep és a szennyvízhálózat üzemeltetője a Heves Megyei Vízmű Zrt.

A módosítás alá vont telken folytatni kívánt tevékenység következtében káros technológiai szennyvíz nem keletkezik. A kommunális szennyvíz a telephely É-i oldalán húzódó 1-4-2-4 jelű d 300 mm KG PVC szennyvízcsatornába gravitációsan beköthető.

A beépítésre váró telek szennyvízhálózatra történő rákötése a Faiskola utcán, vagy a Külsősor utcán haladó gravitációs Ø30 KM-PVC szennyvízvezetékre lehetséges.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés²

A tervezési területre és környezetére vonatkozó, a telepítési tanulmánytervben szereplő csapadékvíz elvezetéséről szóló ismertetés az alábbi:

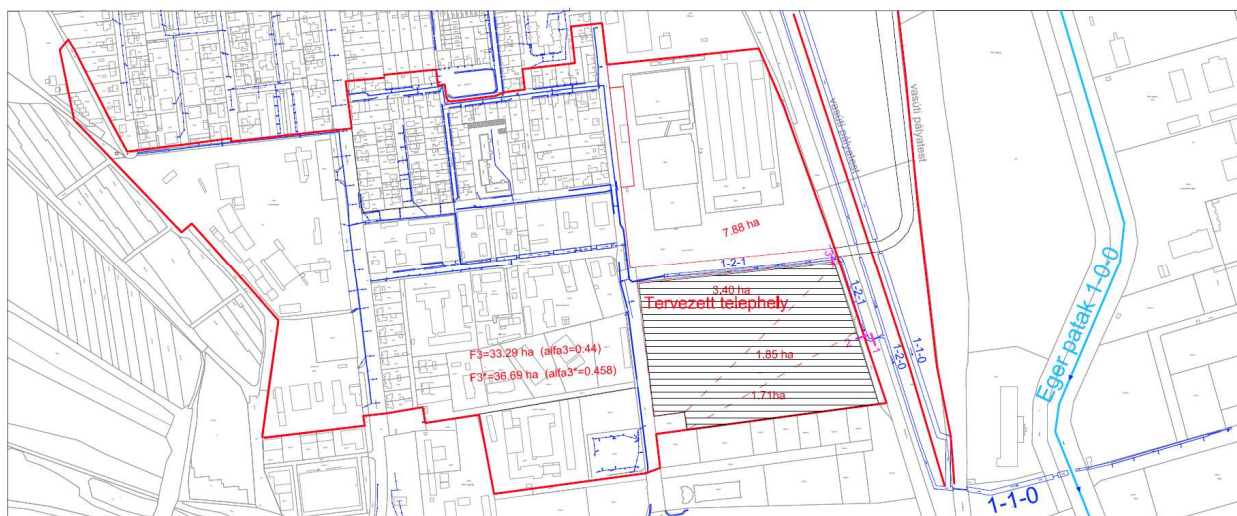
A terület topográfiai viszonyai alapján a terület az Eger-patak irányába lejt. A tervezett telephely csapadékvízének elvezetését Eger DNy-i városrészének 1-2-1 jelű csapadékvíz elvezető rendszere a fejlesztésre szánt telephely É-i oldalán – a Külsősor utca mentén - nyílt, burkolt

²A leíráshoz felhasználásra került Dobi Attila közlekedési mérnök és vízügyi szakmérnök 2022 decemberben készült munkája.

ároként majd a vasutat elérve a vasút melletti oldalon nyílt földmedrű ároként halad el és a Fűzesabony-Eger vasútvonal alatti átereszen átvezetve köt be az 1-2-0 jelű burkolt főgyűjtő árokba, mint közvetlen befogadóba, s a vasúttal párhuzamosan halad a vasúttól mintegy 20 m távolságra.

2006-ig a Galagonyás és a Lajosváros ÉNy-i részének csapadékvize is a Faiskola utcán került levezetésre a Külsősor utca felső szakaszának érintésével. 2006-ban átkötésre került a Külsősor utcán keresztül az említett csapadékvíz a Farkasvölgyi árok Putnoki vasútvonal mellett kialakított új nyomvonalába. Ezzel tehermentesítésre került az 1-2-0 jelű főgyűjtő csatorna Külsősor utca alatt teljes szakasza, mintegy 62,8 ha vízgyűjtő területtől. Ez bőven lehetővé teszi a megmaradt vízgyűjtő területen az újabb beépítésekkel adódó többlet vizek lefolyásának befogadását.

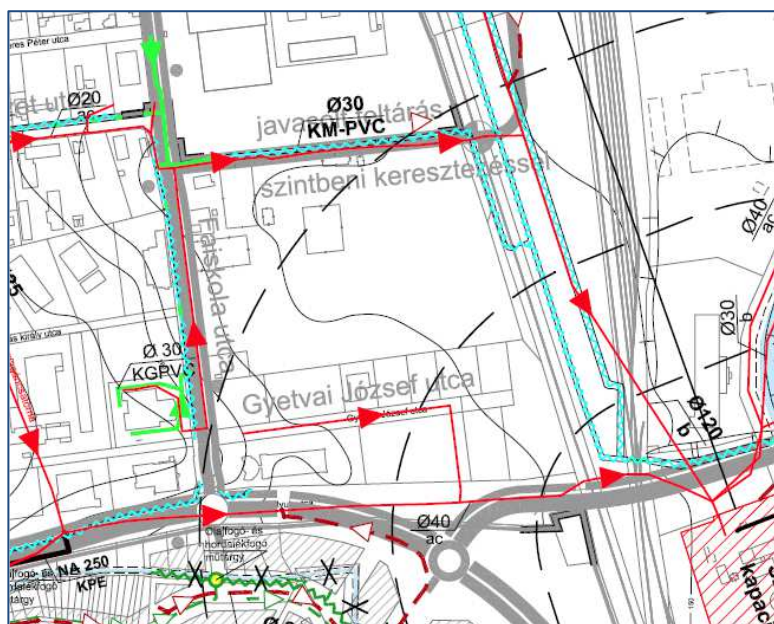
A tervezési területre és környezetére vonatkozó, a telepítési tanulmánytervben szereplő csapadékvizek gyűjtő területét bemutató ábra ↓



Az 1-2-1 jelű vízelvezető rendszer 10 perces összegyűlekezési idejéhez tartozó vízgyűjtő területe

Ellenőrző számítások igazolják, hogy a telephely csapadékvizét a meglévő vízelvezető hálózat a telephelyi csapadék késleltetett kibocsátása nélkül is képes fogadni, le tudja vezetni azt. Mindemellett a tűzvíz részére, ill. a telepi zöldfelületek öntözésére vízviesszatartó víztároló medencék építése tervezett. Ezáltal megvalósulhat a késleltetett összegyűlekezési időn túli szabályozott csapadékvíz elvezetés.

Fentiekben ismertetett csapadékvizek fogadásának lehetőségeit figyelembe véve a csapadékvíz-terhelés csökkentése és újra felhasználása céljából a tervek szerint csapadékvízgyűjtő és viesszatartó műtárgyak kerülnek a telken belül telepítésre.



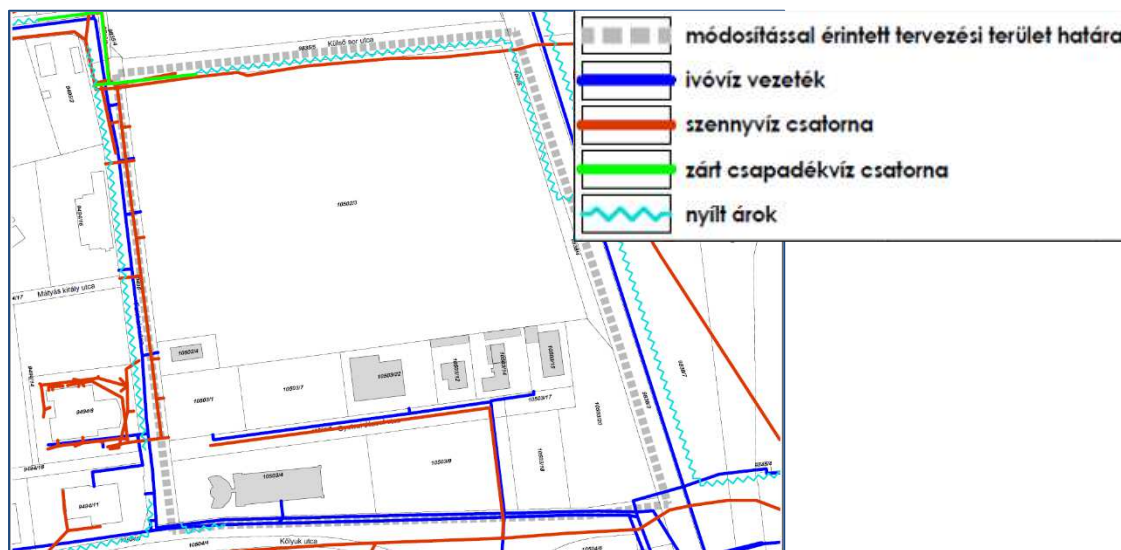
← A 2011. évi közműterv-részlete

Jelmagyarázat:

		Nyomott szennyvízcsatorna
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Szennyvízátelő védőtávolsággal
		Zárt csapadékvíz csatorna
		Nyílt árok

Összefoglalóan a vízi közművek

2023. évi E-közműnyilvántartás szerinti állapota látható az alábbi ábrán. ↓



Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

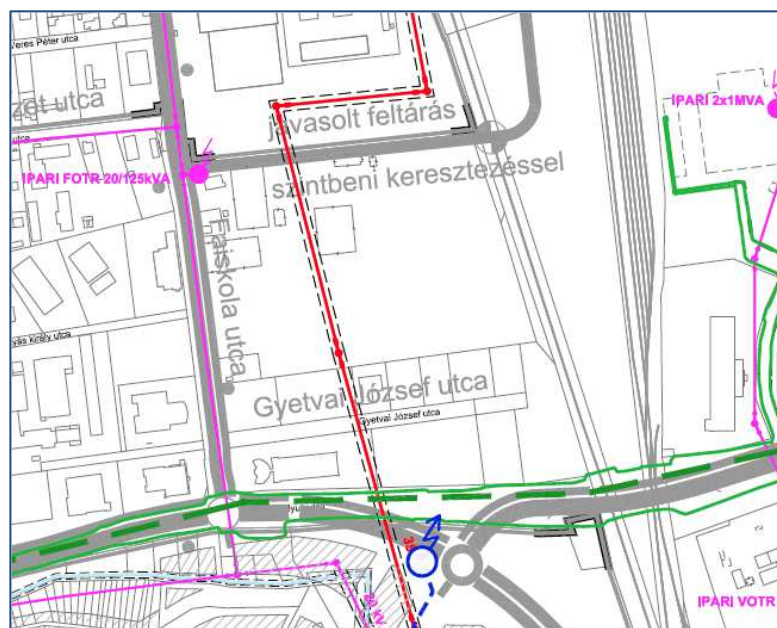
Eger villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMÜ-ÉMÁSZ Zrt. A villamosenergia ellátás bázisa a város dél-nyugati és észak-nyugati oldalán üzemelő ún. Eger 120/35/20 kV-os alállomások.

A tervezési terület ellátásának bázisa a déli alállomás, ahonnan induló 22kV-os hálózatok nyomvonala halad keresztül a Faiskola utca és a Gyetvai József utca mentén a vizsgált területen. Déli irányból a tervezési területet É-D irányban átszelően a 35kV-os vezeték halad, melynek kiváltása részben, vagy egészben szükségessé válik. A telkek ellátása 20kV-os hálózatról kiépített bekötésekkel megoldott, amelyek többnyire a telkeken belül üzemelő transzformátor állomásokat táplálják.

Az egyes fogyasztói helyek villamosenergia ellátása a transzformátorokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról, telken belüli kiépítéssel történik.

A tervezési területen keresztül haladó 35kV-os légvezeték áthelyezése szükséges a fejlesztésre szánt telek beépítésének lehetőségét biztosítva. Az új nyomvonal a telek keleti határa mentén jelölhető ki.

A tervezési területen a feltáró utak mentén a közvilágítást kiépítették. A telkeken belül a térvilágítást a gazdasági társaság épít ki.



← A 2011. évi közműterv-részlete

Jelmagyarázat:

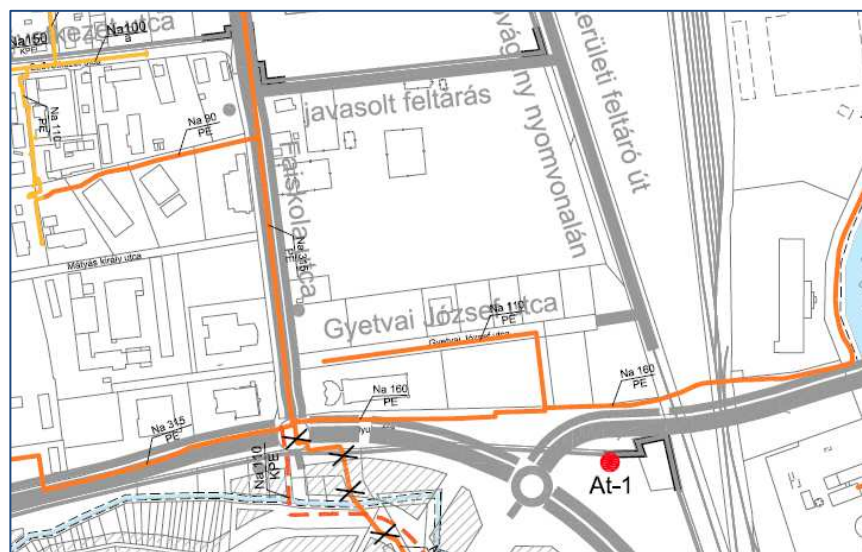
meglévő	tervezett	
		120 kV-os villamosenergia földkábel
		35 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
		35 kV-os villamosenergia földkábel
		20 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
		20 kV-os villamosenergia földkábel
		20 kV-os villamosenergia földkábel (Bosch tulajdonú)
		10 kV-os villamosenergia földkábel
		35/0,4 kV-os transzformátor
		20/0,4 kV-os transzformátor

A megújuló energiahordozók közül a napenergia felhasználását tervezik a fejlesztésre szánt telken.

Energiagazdálkodási szempontból a nagyméretű csarnok tetőzetén elhelyezett napelemek következtében jelentős mértékű megújuló energianyereséggel kalkulál. A napelemek tetőn való elhelyezése két nagy blokkban, az építési üzemeket követve, azokkal összhangban kerül telepítésre.

Földgázellátás

Eger földgázellátásának üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. A város ellátásának bázisa az Eger-Hajdú-hegyi gázátadó-gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, az innen induló nagy-középnomású gerinchálózatról táplálják a körzeti vagy egyedi, házi nyomáscsökkentőket, melyről induló közép-, vagy kisnyomású elosztóhálózattal biztosítják az egész város és benne a tervezési területen fekvő telkek gázellátását. Gázellátást biztosító fejlesztésre nincsen szükség, a Faiskolai Na 315 PE középnomású földgázvezeték igény szerint el tudja látni a fejlesztésre szánt telket.



← A 2011. évi közműterv-részlete

magyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nagy-középnomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
		Nagy-középnomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték

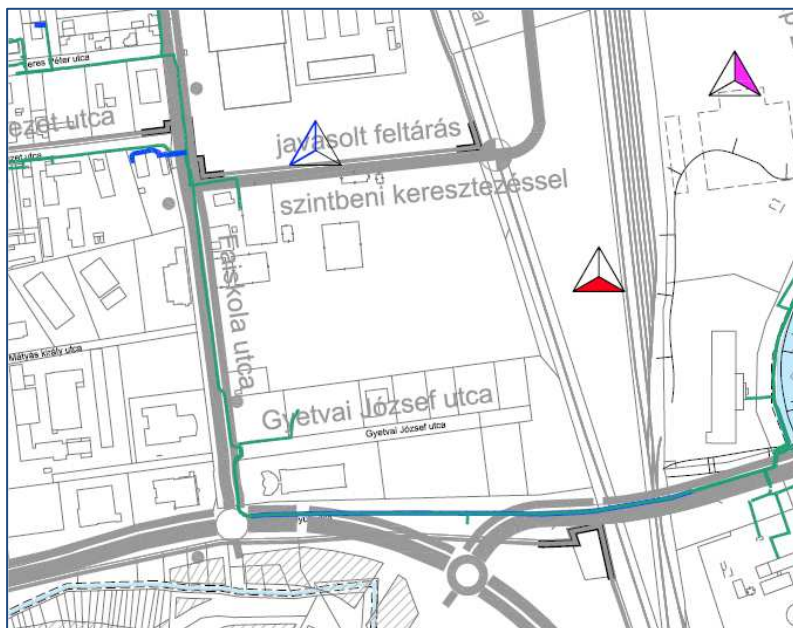
Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlés

Eger, benne a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Miskolci szekunderközpontoz tartozó Egri pírmerközpont a vezetékes távközlési ellátás bázisa. A város 36-os körzetszámmal csatlakozik az országos, illetve a nemzetközi távhívó hálózathoz, biztosítva ezzel a kedvező távközlési lehetőségeket. A tervezési terület vezetékes hírközlési ellátása a Mátyás király út felől épült ki.

Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési vezetékes ellátottságot kiegészítő vezeték nélküli mobiltelefonok használata növeli. Ennek érdekében a tervezési terület szűkebb-tágabb környezetében a T-Mobile és a Vodafone is üzemeltet önálló, saját antennát. Ezek segítségével a vezeték nélküli szolgáltatásnak területi korlátja nincsen.

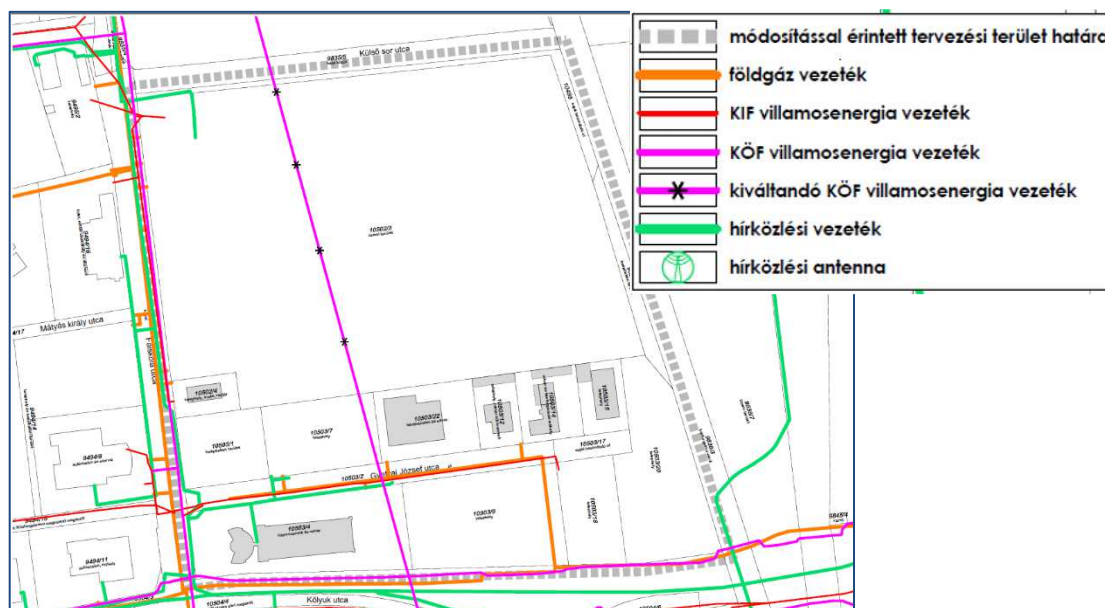


← A 2011. évi közműterv-részlete

Jelmagyarázat:	
meglévő	tervezett
PANTEL	PANTEL hírközlő hálózat
UPC	UPC hírközlő hálózat
T-COM	T-COM hírközlő hálózat
Forgalomirányítás	
T-Mobile antenna	
Vodafone antenna	

Összefoglalóan az energia köz-művek és a hírközlés a 2023.

évi E-közműnyilvántartás szerinti állapotok láthatóak az alábbi ábrán, valamint a kiváltással érintett 35kV-os vezetékszakszt is feltüntetve. ↓



	módosítással érintett tervezési terület határa
	földgáz vezetékek
	KIF villamosenergia vezetékek
	KÖF villamosenergia vezetékek
	kiváltandó KÖF villamosenergia vezetékek
	hírközlési vezetékek
	hírközlési antenna

6.5 Örökségvédelem

A tervezési területen országos és helyi védettségű építészeti örökség nem található, így a változások nem sértenek sem az országos védelem, sem a helyi védelem szempontjait.

A tervezési terület érintett régészeti védelemre megjelölt területtel, melynek okán a terület tulajdonosa 2022. novemberére kidolgoztatott a Dobó István Vármúzeum Régészeti Osztályán Bálin Csaba készítésében egy örökségvédelmi hatástanulmányt. Az örökségvédelmi hatástanulmány teljes terjedelmében a dokumentumok között szerepel.

A tanulmány megállapításai a lelőhelyről az alábbiak:

„Eger, Kistályai út (44598) -

A közhiteles lelőhely nyilvántartása szerint a lelőhely a Faiskola utca déli szakaszán található. Poligonjának déli szélé a Kőlyuk út és a Faiskola utca kereszteződésénél északra, mintegy 200 méterre található. A Faiskola utca vonalát 230 méter hosszan követi és az utca mindkét oldalára kiterjed, így a 10502/3 hrsz-ú ingatlan területére is. A 10502/3 hrsz-ú ingatlan északnyugati sarkában, kb. 5650 m²-nyi területet fog be a lelőhely poligonja. Ellentmond a közhiteles lelőhely nyilvántartásban megtalálható térképes jelölése a lelőhely elnevezésének, miszerint a lelőhely az új teherpályaudvar építés csatornázása során került elő. Fodor László 1974-es helyszíni szemléről készült dokumentációjának feljegyzése is ezt támasztja alá. Ezek alapján valószínűsíthető, hogy a nyilvántartás térképén rossz helyen van ábrázolva a lelőhely. Rákóczi Gergely 2020-as adatközlése szerint a lelőhely feltételezhető helyét a nyilvántartásban megjelölt helyéhez képest mintegy 600 méterre északkeleti irányba, az Eger-rendező pályaudvarhoz lokalizálja.

A lelőhelyet 1974-ben fedezte fel Fodor László; az itt folyó csatornázáshoz köthető földmunkák során egy késő bronzkori település leletanyaga került elő.”

A 2022. októberi terepbejárás során régészeti leletekre nem bukkant a helyszínelő, melyet elképzelése szerint betudható annak, hogy nem folyik a területen semmiféle földművelés, vagy egyéb mélységi földmunka, mely megbolygatta volna a terület felszínét. Nem zárja ki annak lehetőségét - amennyiben mélységi földmunkák zajlanak majd a területen -, hogy nem fognak esetleg eddig felfedezetlen régészeti jelenségek előfordulni.

Megállapítja továbbá a tanulmány készítője, hogy annak ellenére, hogy éppen az adott helyszínt érintő régészeti lelőhely regisztrálása vélhetően hibásan történt, mégis javasolja, a terület egy kilométeres körzetében lévő további 7 db lelőhely, különösen a Szövetkezeti út-i lelőhely közelsége miatt, hogy a földmunkával járó beruházás során a régészeti megfigyelést alkalmazzák.

II. ÜGYIRATOK

1. Módosítási kérelem



Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Városüzemeltetési Iroda - Főépítész Csoport

Kacsó János
Főépítész részére

Tisztelt Főépítész Úr!

A MARSHALL Ablakgyár Kft. az Eger, Faiskola u. 10502/3 hrsz-ú, ingatlanon üzemépület megvalósítását tervezi.

Ezúton kérem -a fejlesztési cél elérése érdekében, a melléklet telepítési tanulmányterv alapján- a terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását.

Kérném a módosítási folyamat leghamarabbi időpontban történő megindítását, egyúttal nyilatkozom, hogy a tervmódosítás teljes költségét vállalom.

Eger, 2022. november 08.

Köszönettel:

Osztafin Zsolt
ügyvezető
MARSHALL Ablakgyár Kft.
3300 Eger, Vincellériskola utca 3.

2. Jegyzőkönyvi kivonat a Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság döntéséről

2023 MÁRC 13. /2510

Kivonat

a Városi Urbanisztikai, Klíma-és Környezetvédelmi Bizottság
2022. február 13-i ülésének
jegyzőkönyvéből

6/2023. (II.13) VUKKB döntés

A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően a **Faiskola utca 10502/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett nyílászáró gyártó üzem elhelyezhetősége érdekében.**

Felelős: Dr. Bánhidy Péter jegyző

Kacsó János – Főépítész

Határidő: 2023. április 2.

Eger, 2023. február 20.

 Dr. Bánhidy Péter
Eger Megyei Jogú Város
jegyzője

3. Önkormányzati határozat a terv módosításáról

K I V O N A T

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

2023. 05. 25-i ülésének jegyzőkönyvéből

310/2023. (V.25.) közgyűlési határozat

A Faiskola utca 10502/3 helyrajzi számú ingatlanra tervezett nyílászáró gyártó üzem elhelyezhetősége érdekében **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése** elrendeli Eger MJV településrendezési eszközeinek módosítására a településrendezési tervezési munkák elindítását a határozat 4. melléklete szerinti tervezési helyszínre vonatkozóan, továbbá felkéri a Főépítést, hogy a tervezési munka elindítása és az adatszolgáltatások beszerzése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye.

A határozat értelmében:

- a Marschall Kft. tulajdonát képező 10502/3 helyrajzi számú ingatlant érintő helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását támogatja, amelynek érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási eljárása egyszerűsített eljárással megkezdődhet,
- a módosítással összefüggésben készített főépítési feljegyzést elfogadja,
- a módosítás jellege következtében megítélése szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, amennyiben ezzel az érintett államigazgatási szervek is egyetértenek, akkor ezzel jelen megállapítás a környezeti vizsgálat kérdésének lezárását képezi,
- a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Felelős: Dr. Bánhidó Péter jegyző
Kacsó János – Főépítész

Határidő: 2023. december 31.

4. Főépítési feljegyzés a módosítási dokumentáció tartalmára vonatkozóan



EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733
FOEPITESZ@PH.EGER.HU

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
EGER HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE,
ÉS ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZTŐ DÉLI IPARTERÜLET VÁROSRSZ
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

– A FAISKOLA UTCA 10502/3 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA TERVEZETT NYÍLÁSZÁRÓ GYÁRTÓ ÜZEM ELHELYEZHETŐSÉGE ÉRDEKÉBEN –

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek
elvárt tartalma és részletezettsége

A dokumentáció tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. és 2. mellékletei alapján állítandó össze, azzal a kiegészítéssel, hogy a jelen módosítással érintett területek vizsgálatához felhasználhatók a teljes településre korábban elkészített településrendezési eszközök megalapozó és alátámasztó munkarészei is, azok tartalmának aktualizálása mellett, amennyiben azt a tervezési feladat indokolja.

A tervezési feladathoz kapcsolódó vizsgálati és alátámasztó munkarészek esetében, azok léptékét is szem előtt tartva, elfogadható egy összefoglaló vizsgálati/alátámasztó fejezet elkészítése.

Figyelembe véve a tervezett módosítások jellegét, a tervdokumentáció tartalmát az alábbi előzetes tartalomjegyzék és a Rendelet megjelölt mellékleteinek figyelembe-vételével kell elkészíteni:

1. Bevezetés
2. A módosítással érintett terület átfogó bemutatása
3. Településrendezési vizsgálatok bemutatása a tervezési terület vonatkozásában
4. A módosítással érintett terület összefoglaló vizsgálati és alátámasztó munkarészeinek kidolgozása
5. Az egyéb nem területi jellegű módosítási igények és javaslatok bemutatása
6. A módosítással érintett terület szakági érintettségeinek összefoglaló bemutatása

Eger, 2023. május 9.

KACSÓ JÁNOS
Eger MJV Főépítésze