

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti, 5115 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Eger Cifra hóstya tetemvár városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) módosításához

## Megrendelő:

Visz Fuvar Kft.  
Vincze József ügyvezető  
székhely: 3300 Eger, külterület 0779/49 hrsz.

## Tervező:

Szabó László vezető településtervező  
TT1-10-0245  
postacím: 3399 Andornaktálya, II. Rákóczi Ferenc út 114.

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, figyelemmel a főépítési feljegyzésre.

**2025. augusztus 05.**

## TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti, 5115 helyrajzi számú ingatlan  
telepítési tanulmánytervéhez

### 1. Adatlap

### 2. Főépítész feljegyzés

### 3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv helyszínrajzi szinten kidolgozva.
- 3.3. A meglévő infrastruktúra bemutatása, az esetlegesen szükséges tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztés bemutatása.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és következményeinek rövid szöveges elemzése.
- 3.5. A szabályozási terv változásának tartalma, a szabályozás koncepciója és az esetlegesen szükséges helyi építési szabályzat módosításának tartalma.

### 4. Beépítési terv

Eger, 2025. augusztus 05.

## 1. ADATLAP

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti, 5115 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Eger Cifra hóstya tetemvár városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) módosításához

#### **Megrendelő:**

Visz Fuvar Kft.

Vincze József ügyvezető

székhely: 3300 Eger, külterület 0779/49 hrsz.

#### **Tervező:**

Felelős településtervező:

Szabó László

vezető településtervező TT1-10-0245

településrendezési szakértő SZTT-10-0245

Településtervező munkatárs:

Szabó-Kalmár Éva

okleveles településmérnök,

várostervezési és városgazdasági okleveles szakmérnök

Településtervező munkatárs:

Jacsó Tibor

okleveles építészmérnök É-10-0213

Településtervező munkatárs:

Janik László

okleveles építészmérnök É-10-0189

Eger, 2025. augusztus 05.

### 3. MŰSZAKI LEÍRÁS

#### 3.1 A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása.

A tárgyi ingatlan a Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti, 5115 helyrajzi számú építési telek, amely a Dayka Gábor utca, Szaicz Leó utca, Servita utca, Balassi Bálint utca és Knézich Károly utca által határolt telektömbben helyezkedik el. Az érintett telektömb jellemzően **Lk3** és **Vt** jelzésű építési övezetekbe sorolt, számos műemléket tartalmazó beépítésre szánt területen található. *(Látsd: 1. ábra.)*

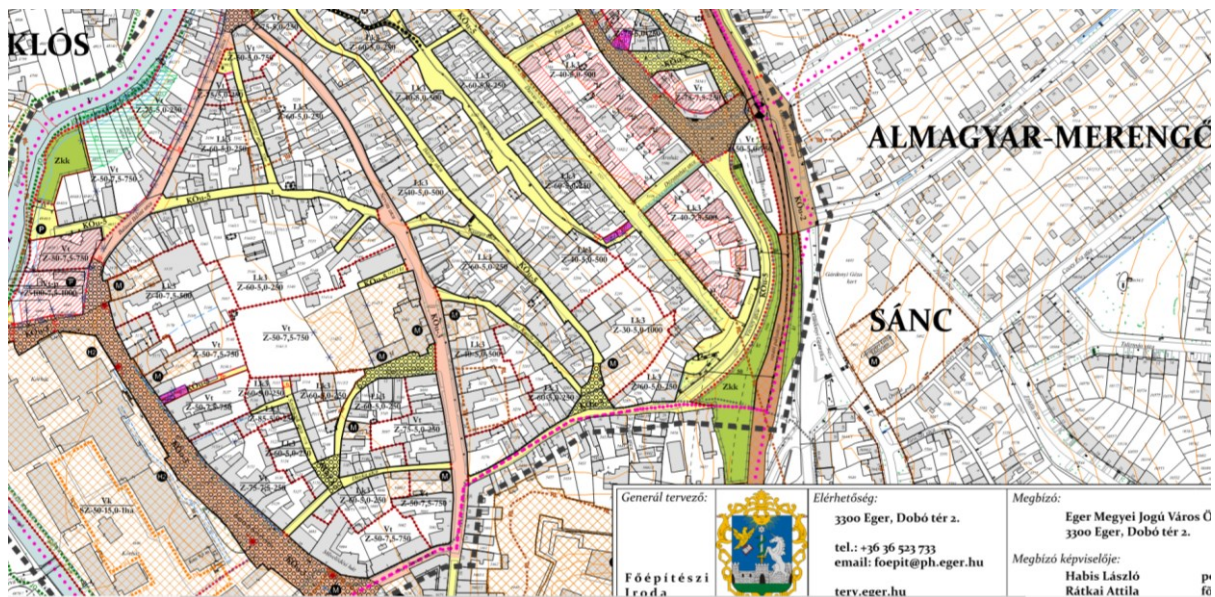
Az érintett terület legjelentősebb műemléke a 18. században, barokk stílusban épített Szervita templom és a hozzá tartozó rendház. Teljes nevén: Szervita Szent János apostol és Fájdalmas Anya templom és rendház. A Serves Mariea (Mária szolgálói) rend nyolc egykori rendháza és temploma közül az Egerben található létesítmény az egyik. Ma is nevezetes búcsújáró hely. A búcsú idején a templom körüli utcákban kirakodóvásárt tartanak. Ezekon a vásárokon a 20. század közepéig viasz fogadalmi tárgyakat is árultak, hogy azokat a zarándokok betegségük gyógyulásáért felajánlhassák Máriának. *(Látsd: 1. fotó)*

A rendház épületének jelenlegi telke – a korábbi 5142/3 helyrajzi számú zárványtelek – határos a tárgyi ingatlannal. *(Látsd: 2. és 4. ábrák.)*

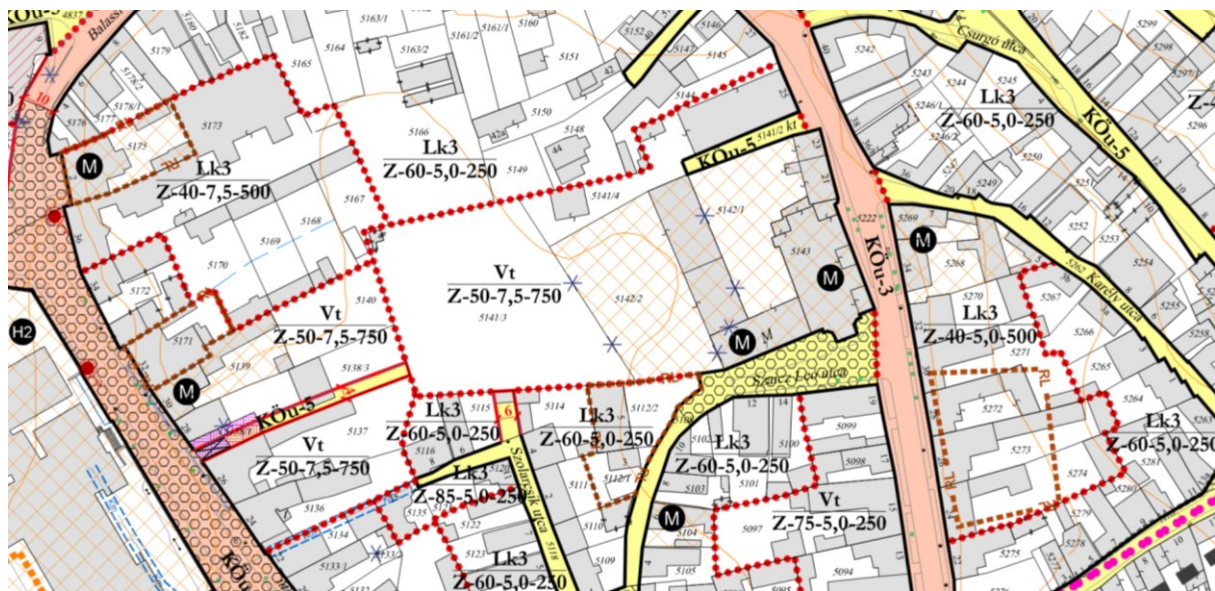
A Szabályozási Terven ábrázoltak szerint a templom az 5143 helyrajzi számú telken helyezkedik el, amely a Szaicz Leó utcával és a Servita utcával határos. A rendház Szaicz Leó utcai szárnya az 5142/1 helyrajzi számú telken található, amelynek megközelítése a Szervita utcából nyíló 5141/2 helyrajzi számú útról biztosított. A rendház beforduló szárnya az 5142/2 helyrajzi számú telken van, amelynek közterület kapcsolata a Szaicz Leó utcából nyílik. A terület harmadik eleme, az 5142/3 helyrajzi számú telek viszont egy közterület kapcsolat nélküli, úgynevezett „zárványtelek”. E helyzet orvoslására tartalmazza a Szabályozási Terv a tárgyi telket érintő, 6,00 méter széles, szabályozási vonalakkal lehatárolt közút céljára történő lejegyzést. A Szabályozási Terv javasolt – tehát nem kötelező érvényű – szabályozási elemként tartalmazza még az 5142/1, 5142/2 és 5142/3 helyrajzi számú telkek közös határvonalának megszüntetését, vagyis a három telek egy telekre történő összevonását javasolja. *(Látsd: 2. ábra.)*

A jelenlegi alaptérképi adatok alapján a korábbi 5142/1, 5142/2 és 5142/3 helyrajzi számú telkek összevonásra kerültek az 5142/3 helyrajzi szám alá rendezve. *(Látsd: 2. és 4. ábrák.)* Az összevonással létrejött új telek közútkapcsolata már a tárgyi telek egy részének közterületi szabályozása nélkül is biztosított. **A tárgyi telket érintő közterület szabályozás jelenleg már okafogyottá vált, vagyis a magántulajdon közérdekből történő igénybevételének szükségessége megszűnt.** Ezt a körülményt egyértelműen igazolja és alátámasztja, hogy az 5142/3 helyrajzi számú telken megvalósuló beruházás már az átadás előtti időszakban tart. *(Látsd: 5. ábra, valamint a 2-es, 3-as és 4-es fotók)*

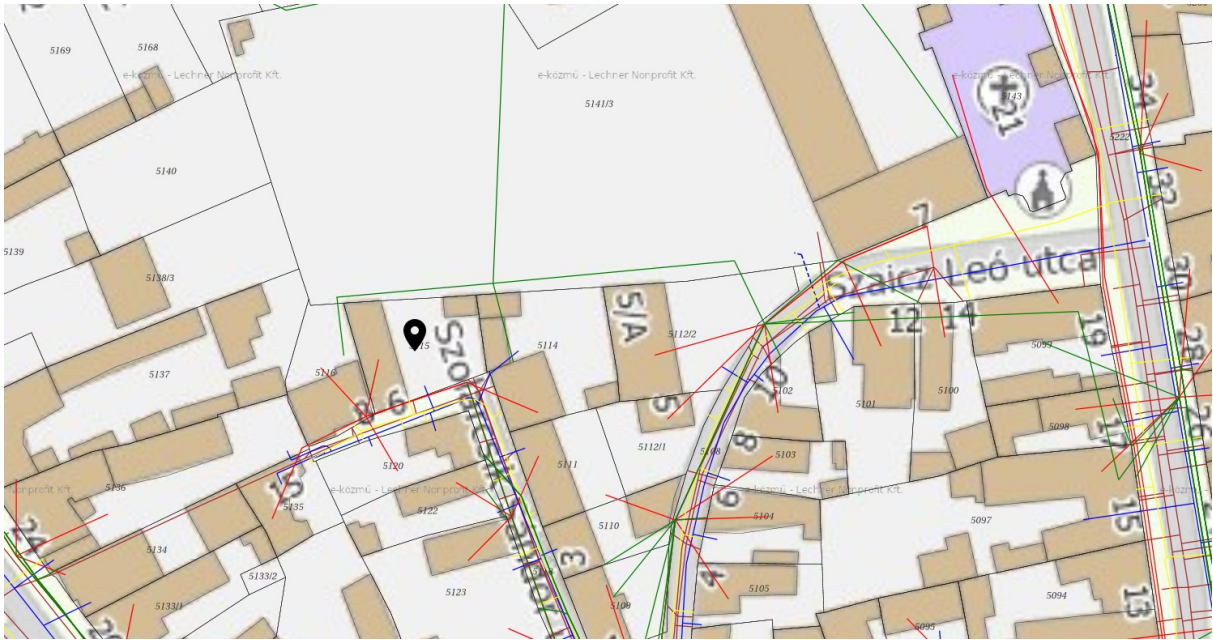
Az 5-ös és 6-os számú fotókon a tárgyi telek Szolártsik Sándor utcai feltárulása, a 7-es számú fotón pedig az utca beforduló szakaszának feltárulása látható. A 8-as számú fotón szintén a Szolártsik Sándor utca feltárulása látható, de a tárgyi telek felől nézve, háttérben az egri minarettel. *(Látsd: 5-ös, 6-os, 7-es és 8-as fotók)*



1. ábra: Az érintett telektömb a Szabályozási Terv kivonatán (forrás: www.eger.hu)



2. ábra: A tárgyi telek és környezete a Szabályozási Terv kivonatán (forrás: www.eger.hu)



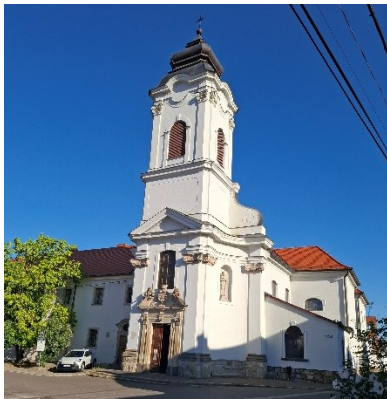
**3. ábra:** A tárgyi telek és környezetének közműtérkép kivonata (forrás: E-közmű)



**4. ábra:** Az érintett terület alaptérkép kivonata (forrás: E-közmű)



5. ábra: Az érintett terület 2023 évi ortofotó kivonata (forrás: E-közmű)



1. fotó:  
Az egri Szervita templom.



2. fotó:  
A renház telkének közterületkapcsolata.



3. fotó:  
A renház telke. Jobbra a renház épülete, szemben és balra az új beruházás épületei.



4. fotó:  
A renház összevont telke. Jobbra az új beruházás épületei.



5. fotó:  
A Szolártsik Sándor utca feltárlása. Szemben a tárgyi telek nagykapuja.



6. fotó:  
A tárgyi telek Szolártsik Sándor utca felőli feltárlása.



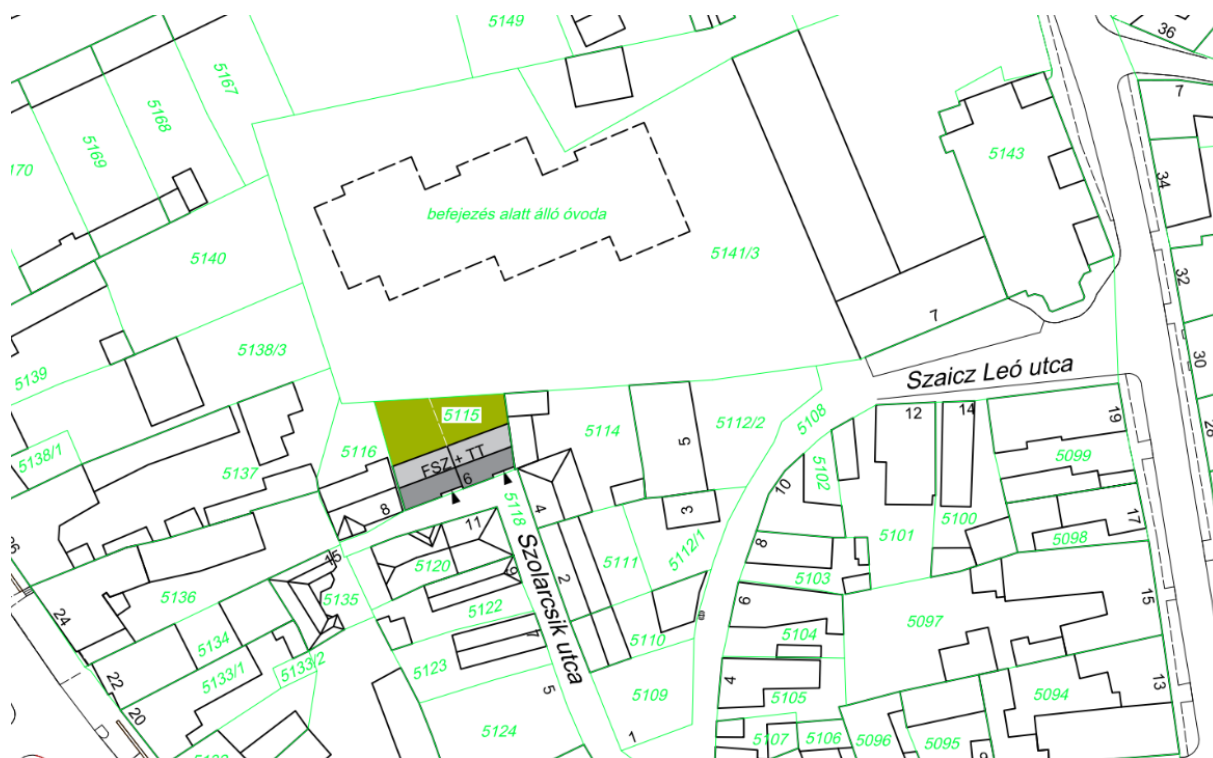
7. fotó:  
A Szolártsik Sándor utca beforduló szakasza. A tárgyi telek kerítésével és épületével.



8. fotó:  
A Szolártsik Sándor utca feltárlása a tárgyi telekről nézve. Háttérben az egri minaret.

### 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv helyszínrajzi szinten kidolgozva.

A fejlesztési cél a telek beépítése, a telek teljes szélességének felhasználásával, a zárt sorú beépítési módnak megfelelően, közbenső telek módjára, utcával párhuzamos gerincű nyeregtetős épülettel. A telken két önálló lakást tartalmazó épület kerül elhelyezésre, önálló megközelítéssel és saját kertkapcsolattal. A lakásokhoz szükséges gépjármű elhelyezés, közvetlenül az utcáról nyíló önálló garázsokkal kerül megoldásra. A későbbiekben kialakítandó részletes tervezési program alapján, a gépjármű tárolók esetlegesen szárazkapu áthajtóként is kialakításra kerülhetnek. A beépítési tervet a 6. ábra tartalmazza. (Látsd: 6. ábra)



6. ábra: Beépítési terv (A fejlesztési célt, változást szemléltető helyszínrajz.)

### 3.3. A meglévő infrastruktúra bemutatása, az esetlegesen szükséges tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztés bemutatása.

A meglévő infrastruktúrát a 3. ábra mutatja be. A telkek teljesen közművesített és meglévő közműbekötésekkel rendelkeznek. A telken elhelyezhető rendeltetések köre, a rendeltetési egységek száma, így a telkek műszaki infrastruktúra igénye nem változik meg a Szabályozási Terv tervezett módosításával. A rendeltetési kör és a rendeltetési egységek számának változatlansága miatt a telkek és terület humáninfrastruktúra igénye sem változik meg.

### 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és következményeinek rövid szöveges elemzése.

A tárgyi telkek környezetében számos műemlék épület, helyi védett épület, szépen felújított történelmi épület és a környezetébe illeszkedő új építésű lakóépület található. A tárgyi telken jelenleg egy romos állapotú – fizikailag és erkölcsileg is elavult állagú – melléképület és utcára merőleges gerincű, földszintes, magastetős kialakítású, oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő elhelyezésű lakóépület található. A szomszédos telkek, a rendezési terv szerint előírt zárt sorú beépítési módnak megfelelően vannak beépítve. A 5116 helyrajzi számú baloldali szomszéd telken meglévő lakóépület zárt sorú elhelyezéssel, oldalhatártól-oldalhatárig, mindkét oldali telekhatárra teljes épületmélységgel illeszkedik. A 5114 helyrajzi számú jobboldali szomszéd telken meglévő lakóépület az utcafronti telekhatás teljes hosszában helyezkedik el. Az utcai telekhatár meghosszabbításában tovább futó, a tárgyi telkekkel közös oldal telekhatárra a lakóépülethez tartozó melléképületek csatlakoznak, a zárt sorú beépítési módnak megfelelően.

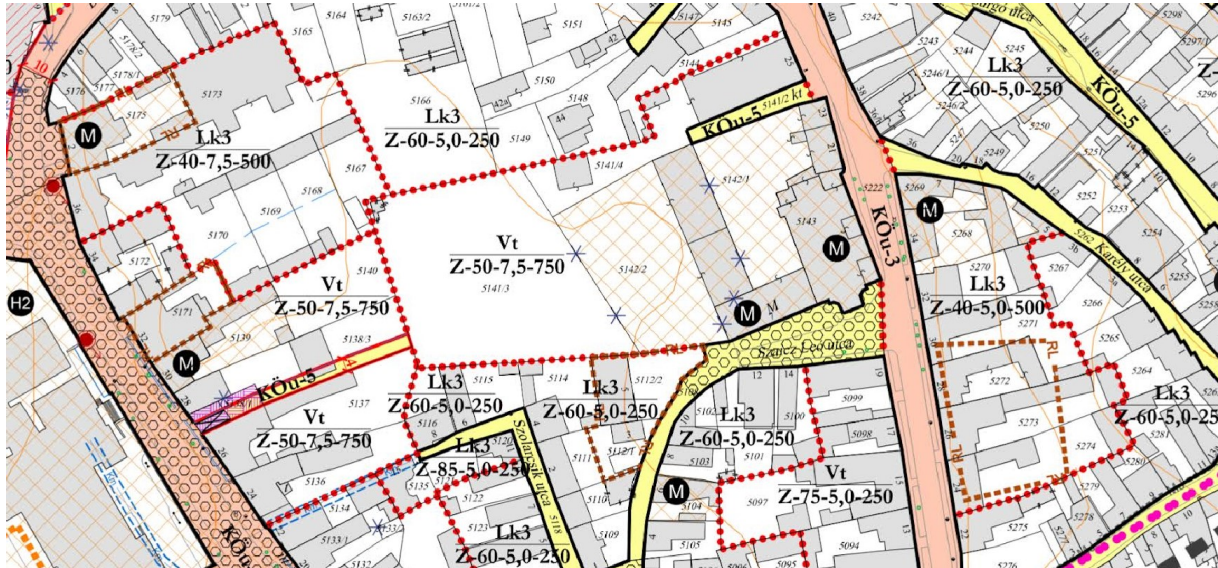
A Szabályozási Terven látható utcanyitás megvalósítása esetén a tárgyi telek megmaradó része saroktelkekké válik. Zárt sorú beépítési mód esetén a saroktelkek beépítése – helyzetükből adódóan – mindig kritikusabb a közbenső telkeknél. Ezért gyakori megoldás, hogy a saroktelkekre eltérő, vagy kiegészítő rendelkezéseket hoznak, a közbenső telkekhez képest. A közterületi szabályozás megszüntetésével a tárgyi telek közbenső telkekké válik, így nem igényel eltérő vagy kiegészítő szabályozást.

A tárgyi telek mögötti – korábbi zárványtelek – megközelítése a telekösszevonásokkal megszűnt, továbbá az ide tervezett fejlesztés már meg is valósult, ezért a Szabályozási Terven szereplő közterületnyitás már nem csak szükségtelen, de még zavaró is lenne a megvalósult beruházásra nézve.

A szabályozási terv módosításával, vagyis az okafogyottá vált utcanyitás megszüntetésével, a beépítési terven bemutatott beruházási szándék megvalósíthatóvá válik.

### 3.5. A szabályozási terv változásának tartalma, a szabályozás koncepciója és az esetlegesen szükséges helyi építési szabályzat módosításának tartalma.

A Szabályozási Terv változásának tartalma csak a szabályozási vonalak megszüntetésére irányul. Ennek eredményeként a tárgyi telek teljes területe a Szabályozási Terven jelölt „Lk3” jelű kisvárosias lakóövezet területébe kerül. A telek építési övezeti besorolása és a telekre vonatkozó HÉSZ előírásokban semmilyen változtatás nem történik. A Szabályozási Terv tervezett módosítását a 7. ábra tartalmazza. (Látsd: 7. ábra)



7. ábra: Szabályozási koncepció (Szabályozási Terv változása.)

Eger, 2025. augusztus 05.

*Szabolcs Kövöld*  
Szabó László (felelős településtervező)