

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

## Megrendelő:

Orosz-Építők Kft.  
Orosz Tamás ügyvezető  
székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2.

## 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. október 10.**

## TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan  
telepítési tanulmánytervéhez

### 1. Adatlap

### 2. Főépítési feljegyzés

### 3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatása.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.
- 3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések bemutatása.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és következményeinek rövid szöveges elemzése.
- 3.5. A szabályozási terv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját és az esetlegesen szükséges helyi építési szabályzat módosítását bemutató szöveges és rajzi ismertetés.

### 4. Beépítési terv

Eger, 2025. október 10.

## 1. ADATLAP

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan  
telepítési tanulmánytervéhez

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

#### **Megrendelő:**

Orosz-Építők Kft.

Orosz Tamás ügyvezető

székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2.

#### **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:

Tímár Simon

okleveles építészmérnök É-10-

Településtervező munkatárs:

Gál Sándor

okleveles építészmérnök É-10-

Eger, 2025. október 10.

## 2. FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan  
telepítési tanulmánytervéhez



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

Ikt.sz.: 18254 - 2./2025.

### FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez.

A tervezési terület: Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési cél: Az Eger, Tímár u. 37. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Szabó László településtervező 2025. szeptember 11-én benyújtott kérelmében foglaltak alapján Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Maklári hóstya városrész szabályozási tervének a kérelemmel érintett ingatlanon megvalósult fejlesztéshez igazodó módosítása.

A tervezési feladat: A tervezési célként meghatározott szabályozási feltételeket biztosító szabályozás kialakítása, a már megvalósított telekalakítás és épületelhelyezés eredeti tervekhez képest történt változásainak lekövetése. A kérelem szerint ez a tárgyi telekre vonatkozó övezeti határok és építési helyek megvalósult állapotnak megfelelő ábrázolására vonatkozik, a Helyi Építési Szabályzat előírásait nem érinti.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a))

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell:*

- a) a terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatását, a jelenleg hatályos szabályozás kialakítására vonatkozó előzmények részletes ismertetését, a megvalósult fejlesztés most hatályos szabályozást megalapozó beépítési tervhez való viszonyát, a most hatályos szabályozásnak való megfelelést, illetve azokat a pontokat, ahol attól eltérés mutatkozik, a kialakult helyzet indokait;
- c) a meglévő, illetve a fejlesztés során megvalósult infrastruktúra bemutatását;

- d) a megvalósult beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására;
- e) a szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A szabályozási terv módosítására vonatkozó döntés előkészítésére beépítési terv helyett megvalósulási terv benyújtása szükséges, amelynek a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a megvalósult beépítést és a funkciókat,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- d) az eredetileg tervezett és a megváltozott beépítésből fakadó közlekedési rendet,
- e) a fejlesztéshez kapcsolódó közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során az önkormányzati döntés elősegítése érdekében a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Eger, 2025. szeptember 22.

  
  
**JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA**  
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

### 3. MŰSZAKI LEÍRÁS

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan  
telepítési tanulmánytervéhez

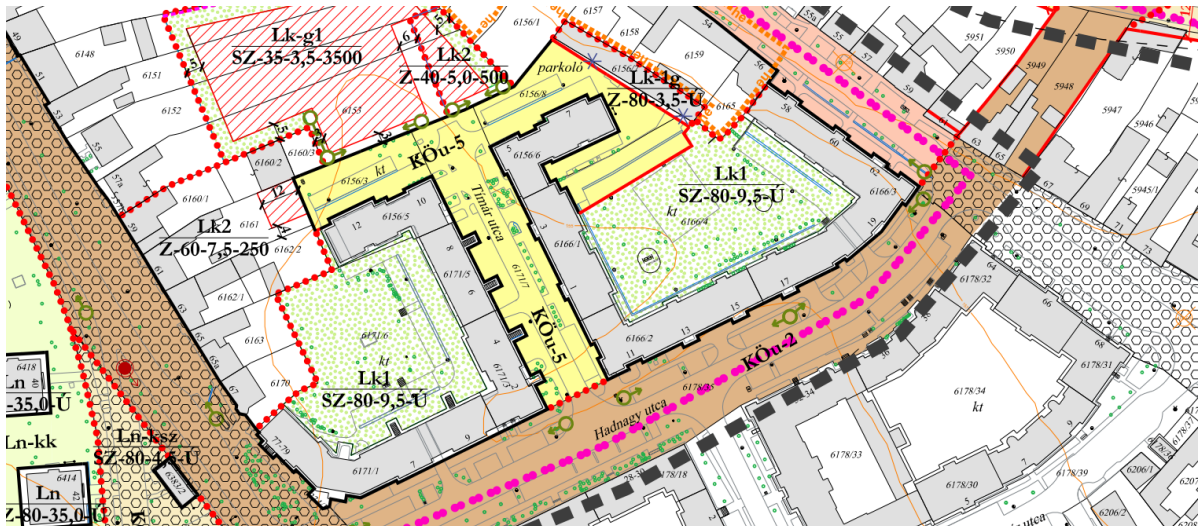
#### 3.1 A terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatása.

A tárgyi ingatlan a Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú építési telek, amely a Kertész utca és Maklári út közötti telektömbben található. A telektömböt délről a Hadnagy utca, északról a Mély utca határolja. A telektömb jellemzően magántelkes Lk2 jelű kisvárosi építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítéssel. A telektömb déli része úszótelkes beépítésű. Itt két tömbtelkes-úszótelkes terület került kialakításra, amelyeket a tömbbelső irányába futó Tímár utca választ szét. Mindkét tömbtelek négyszögletes alakú, amelyet egymáshoz zárt sorúan csatlakozó társasházak úszótelkei határolnak. A zárt társasházi láncolat „C” alakban fut körbe, egy-egy nyitott sarkukkal csatlakozva a magántelkes beépítésekhez. E két társasházi sor vonalát követi le a „T” alakú Tímár utca. (Látsd: 1. ábra)

Az egymáshoz zárt sorúan csatlakozó úszótelkekkel körbevett tömbtelkek belső része zöldfelület jelölésű. Így gépjármű parkoló helyeket csak a Tímár utca területén ábrázol a Szabályozási Terv. A valóságban azonban, a tömbtelek belső feléről is nyílnak gépjármű tároló helyiségek, amelyek az épületek áthajtóin keresztül a tömbtelek felől közelíthetőek meg. A nagy lakásszám miatt, az előírások szerint szükséges gépjármű elhelyezés azonban még így sem biztosított. (Látsd: 1/A. ábra)



1. ábra: Az érintett terület térképi ábrázolása (forrás: E-közmű)



1/A. ábra: Az érintett terület Szabályozási Tervi ábrázolása (forrás: eger.hu)

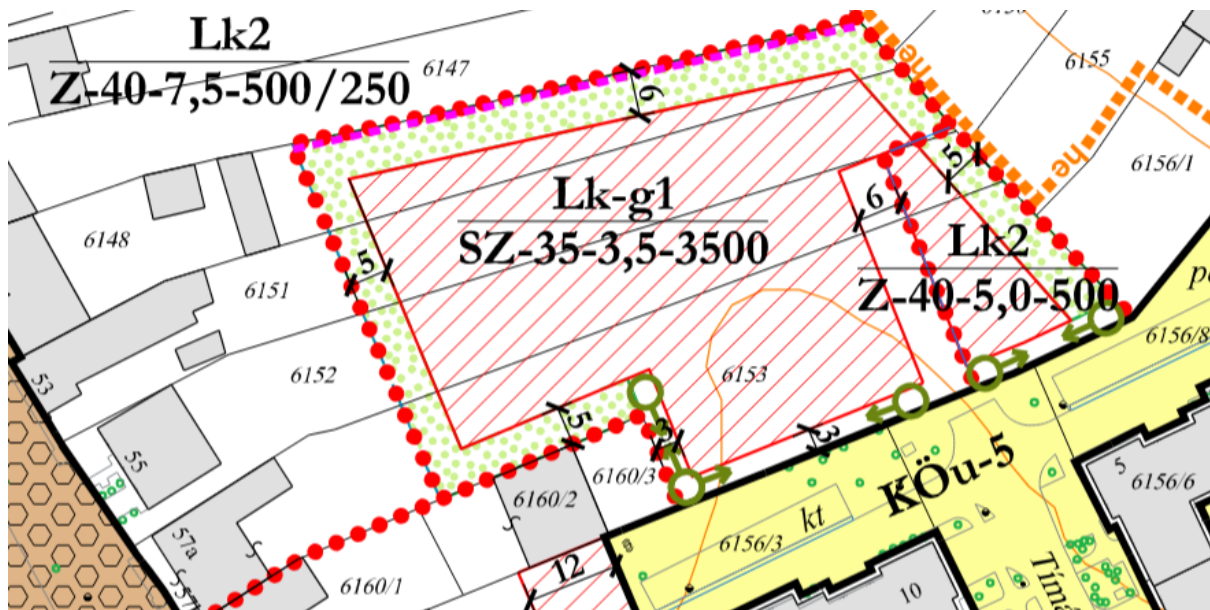
### 3.1.1. A jelenleg hatályos szabályozás kialakítására vonatkozó előzmények részletes ismertetése.

A telektömb Kertész utca felőli magántelkeinek többsége nagymélységű. Mivel a nagy telekmélységből adódó nagyobb beépíthető terület úgyszemint használható fel a Kertész utca felőli beépítéseknél, ezért a tömbbelső ezen része másfajta hasznosítást is lehetővé tesz. E másfajta hasznosítás lehetőségét biztosítja a jelenleg hatályos Szabályozási Terv. A nagymélységű telkek rovására, a tömbbelsőben lehetőség van a telekvégek összevonására. Az így létrejövő nagyméretű telek a Tímár utcából közelíthető meg, és gépjármű tároló épületek elhelyezésére szolgál. A terület Szabályozási Terv szerinti besorolása „Lk-g1” jelű „telepsterű, útszélterület lakóterületekhez tartozó sorházak elhelyezésére szolgáló terület” elnevezésű építési övezet. **A tárgyi terület Szabályozási Terv szerinti felhasználása megoldást jelent az útszélterület hiányzó gépjárműelhelyezési igényére. (Látsd: 2. ábra)**

A tárgyi terület Szabályozási Terven ábrázolt építési helye követi a terület alakját, mindössze az övezeti határok mentén került le szabályozásra helyenként 3, helyenként 5, helyenként 6 méteres zöldsáv, illetve fasor. A terület belseje egy nagy összefüggő építési hely. A tárgyi területen belül két különböző építési övezetet ábrázol a Szabályozási Terv. A terület legjelentősebb része „Lk-g1” jelű „telepsterű, útszélterület lakóterületekhez tartozó sorházak elhelyezésére szolgáló terület” elnevezésű építési övezet besorolású. A terület keleti sarkában pedig egy, még az átlagos telekméretnél is kisebb méretű „Lk2” jelű „korszerűsített lakóterület” elnevezésű építési övezet besorolású területet jelöl a Szabályozási Terv. (Látsd: 2. ábra)

A tárgyi területen kijelölt két különböző építési övezet beépítési paraméterei a következők:

<b>Lk-g1 / SZ / 35 / 3,5 / 3500</b>	Telepsterű, sorházak elhelyezésére szolgáló terület
<b>Lk2 / Z / 40 / 5,0 / 500</b>	Korszerűsített magasságú korszerűsített lakóterület



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

### 3.1.2. A megvalósult fejlesztés most hatályos szabályozást megalapozó beépítési tervhez való viszonya, a most hatályos szabályozásnak való megfelelés bemutatása.

A tárgyi terület 2021 folyamán került kialakításra a Szabályozási Terven jelölt telekrészek telekhatárrendezésével. A telekhatárrendezéssel kialakított terület nem pontosan követi le a Szabályozási Terv övezeti határ jelölését. (Látsd: 8. ábra) A sorganársokra és az irodákat tartalmazó épületre építési engedélyezési tervek készültek 2021. augusztusában. A kiadott építési engedélyek alapján megkezdődött a kivitelezés. Az épületek elkészültek, de még nem kerültek használatbavételre. (Látsd: 3. ábra) Az építési engedély helyszínrajzán is megfigyelhető, hogy a telekhatárrendezéssel kialakított terület nyugati oldala nem pontosan követi a Szabályozási Terv övezeti határ körvonalát.

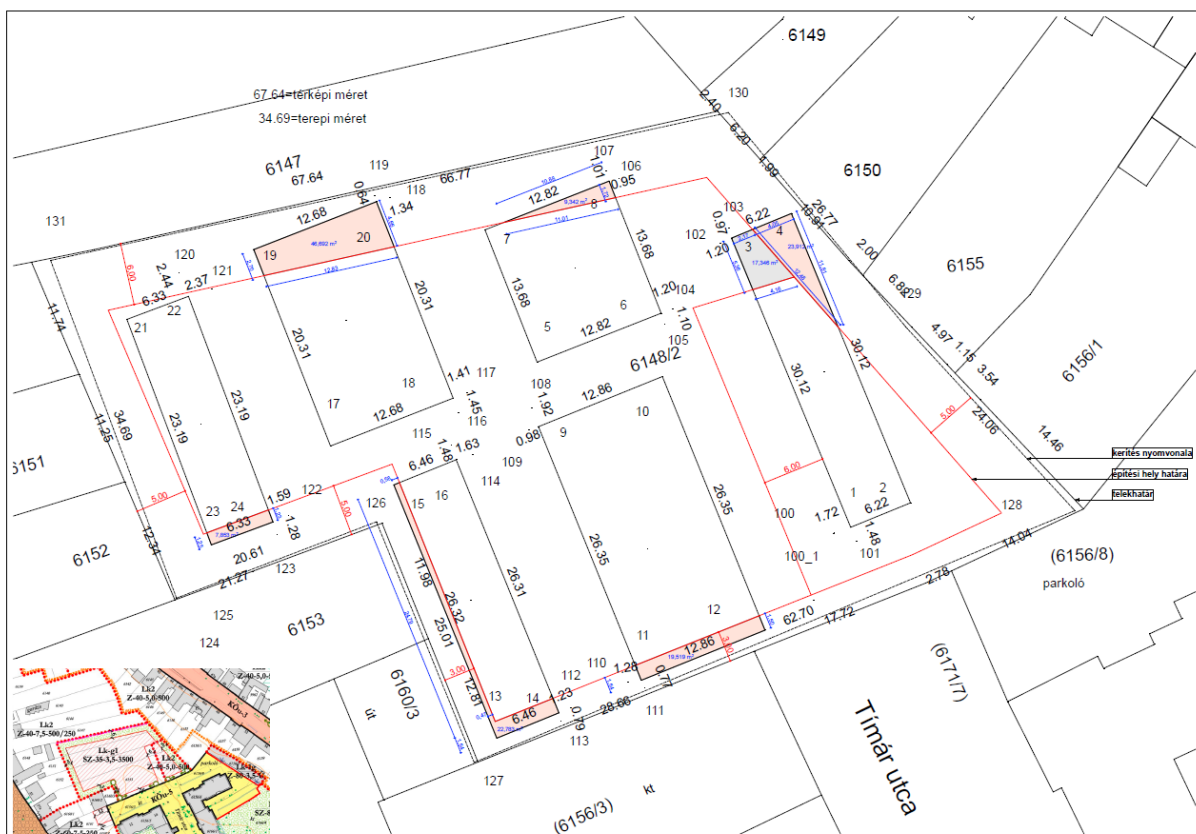


3. ábra: Az építési engedély terv helyszínrajza (forrás: Megrendelő)

### 3.1.3. A kialakult helyzet indokai, illetve azon pontok bemutatása, ahol eltérés mutatkozik.

A településrendezési tervből kiolvasható, hogy a közösséget érintő fejlesztési cél a tömbtelkes-úszótelkes meglévő társasházak használatához szükséges hiányzó gépjármű elhelyezési igények utólagos biztosítása. Az épített fejlesztési célja pedig a már elkészült épületek használatbavétele úgy, hogy a fennmaradási engedély kérelem ne kerüljön elutasításra. A használatbavétel akadálya, hogy az épületek nem az építési engedély szerinti helyen és méretekben valósultak meg. A változást szemléltető beépítési terv nem más, mint az elkészült épületek megvalósulási terve. A megvalósulási terv a geodéziai felmérési terv alapján készült, amely pontosan ábrázolja a megvalósított épületek és burkolt felületek körvonalrajzát, az épületek bejáratainak helyét, a gépkocsi tárolók bejáratait, a terület közlekedési irányait, az épületek tetőformáját, szintjeinek számát és rendeltetését. A beépítési terv tartalmazza még, a megvalósult állapot szerint létrejött beépítettségi mutatószámokat, a telek beépített alapterületét és a beépítettség mértékét, továbbá a burkolt felületek összes alapterületét, a megmaradó zöldfelület nagyságát és a zöldfelület arányát. (Látsd: 10. ábra)

A beépítési terv megalapozásához elkészítésre került a megvalósult állapot geodéziai felmérést ábrázoló helyszínrajz. Ez képezi a beépítési terv egyik megalapozó helyszínrajzát. (Látsd: 4. ábra)



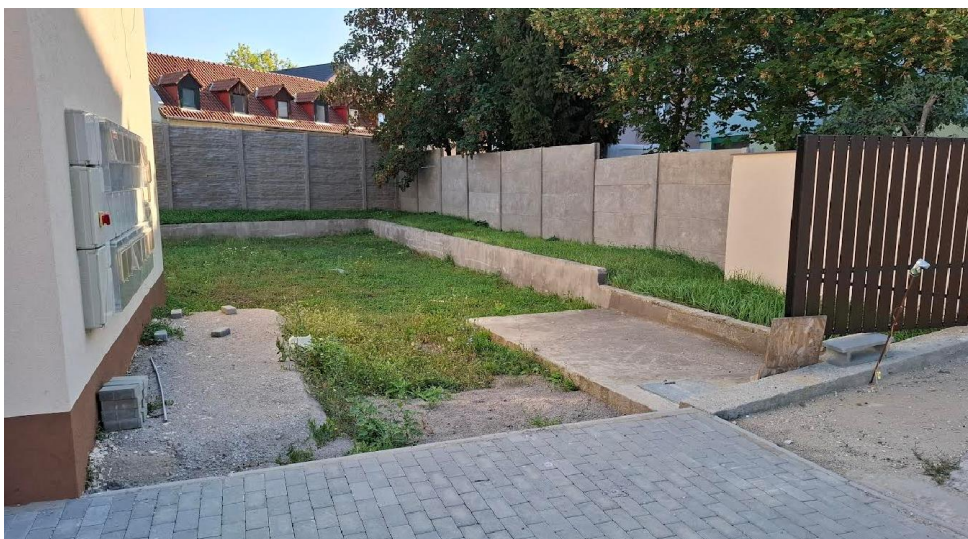
4. ábra: A megvalósult állapot geodéziai felmérése (forrás: Megrendelő)



1. kép: A terület bejárata, a külső megközelítés irányából. Jobbra a megvalósult irodaépület, balra a garázsok.



2. kép: A terület bejárata belülről nézve, a társasházak irányába. Jobbra a megvalósult garázsok, balra az irodaépület.



3. kép: A terület bejárata melletti zöldfelület a vízóra aknával.



4. kép: A irodaépület mögötti zöldfelület egy akna fedlappal.



5. kép: A terület nyugati részének zöldfelülete.



6. kép: A terület északi részének zöldfelülete az irodaépület irányába.



7. kép: A terület déli részének zöldfelülete a magántelkek irányába.



8. kép: A terület déli részének zöldfelülete az irodaépület irányába.



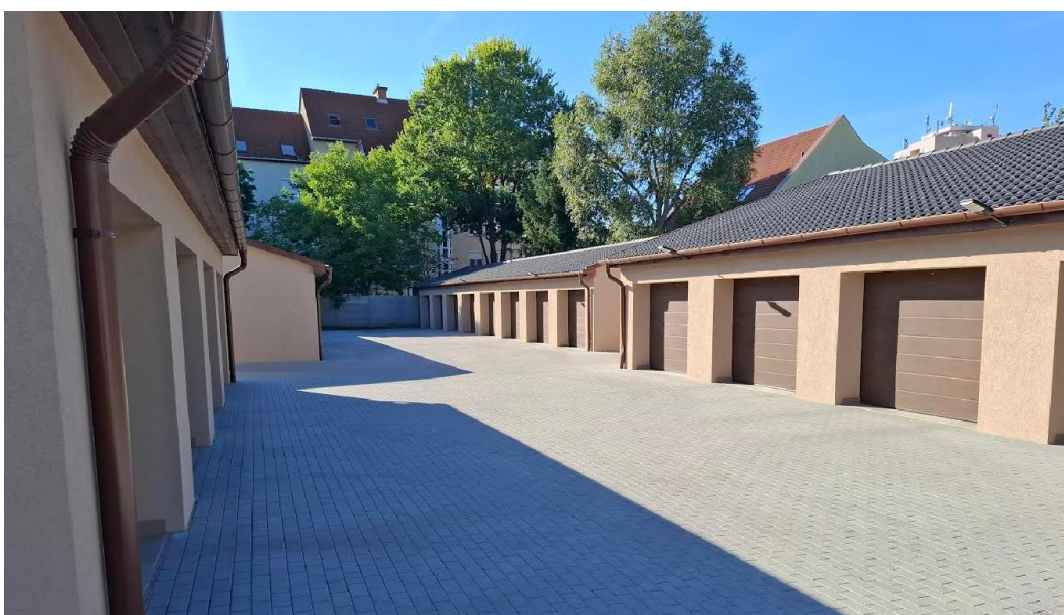
9. kép: A terület északi részének zöldfelülete a magántelkek irányába.



10. kép: A terület középső része a magántelkek irányába.



11. kép: A terület középső része az északi irányába.



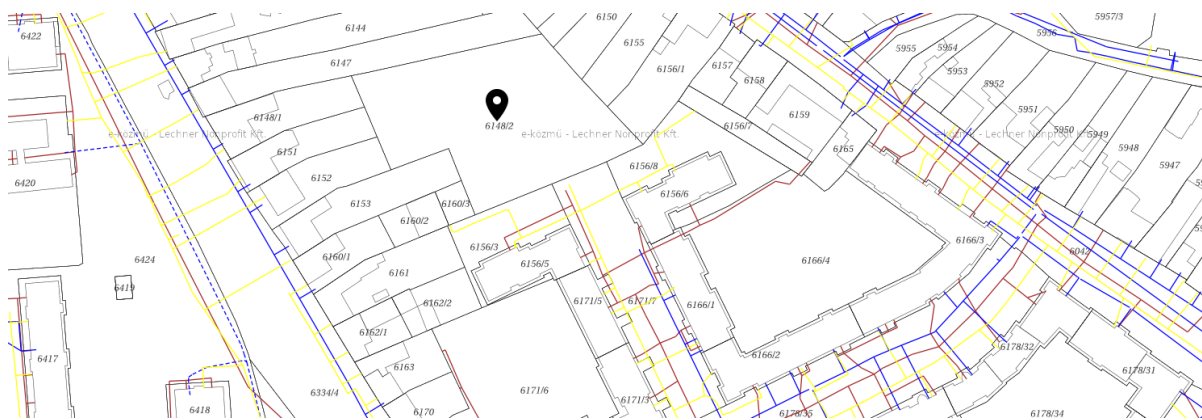
12. kép: A terület középső része a társasházak irányába.



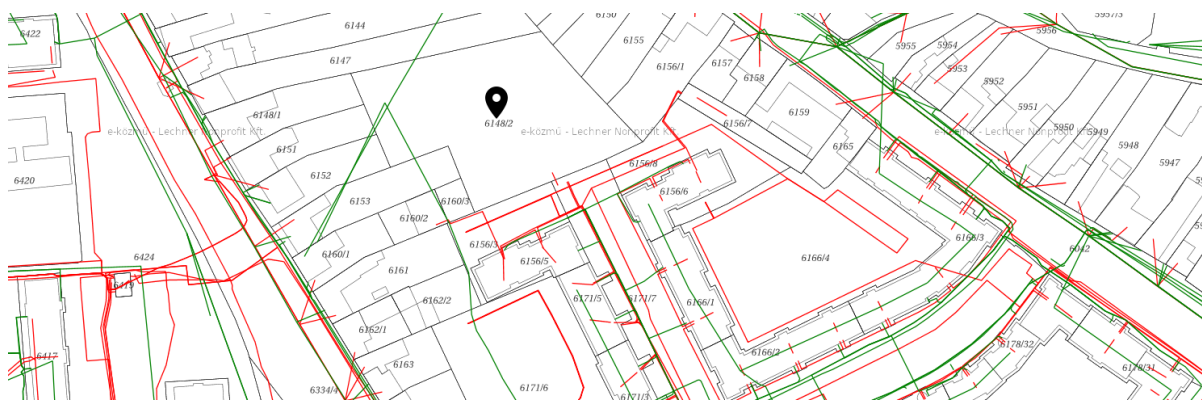
13. kép: A terület bejárata melletti villamosenergia lecsatlakozás.

### 3.2. A meglévő, illetve a fejlesztés során megvalósult infrastruktúra bemutatása.

A településrendezési terv kérelmezett módosítása nem okoz műszaki és humáninfrastruktúra változást. A tárgyi terület teljesen közművesített és meglévő közmű bekötésekkel rendelkezik. (Látsd: 5. ábra és 6. ábra) A tárgyi területen elhelyezett rendeltetések köre, a rendeltetési egységek száma, így a telek műszaki infrastruktúra igénye nem változik meg a Szabályozási Terv tervezett módosításával. A rendeltetési kör és a rendeltetési egységek számának változatlansága miatt a terület humáninfrastruktúra igénye sem változik meg.



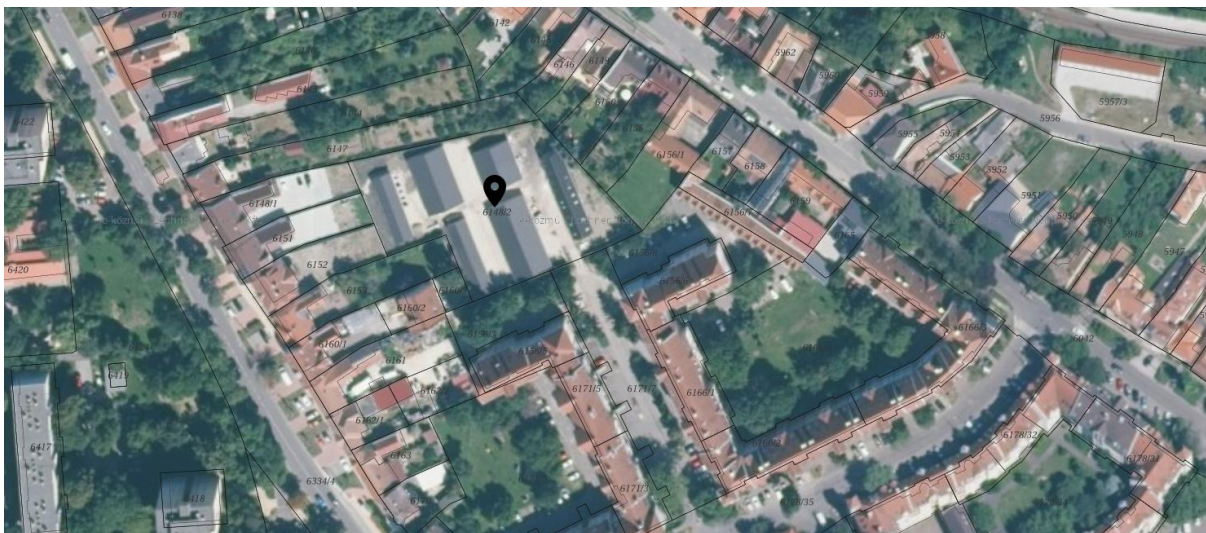
5. ábra: Közműtérkép: szénhidrogén, vízellátás, vízvezetetés (forrás: E-közmű)



6. ábra: Közműtérkép: hírközlés, villamos energia (forrás: E-közmű)

### 3.3. A megvalósult beépítés környezeti hatásainak és következményeinek bemutatása, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására.

A megvalósult beépítés és annak mértéke nem haladja meg a tárgyi terület jelenleg elérhető legnagyobb mértékét. A javasolt településrendezési módosítást követően a tárgyi terület már meglévő (megvalósult) beépítettsége nem lesz tovább növelhető. Sem a beépítettség mértéke, sem a rendeltetések köre, sem a rendeltetési egységek száma, sem a burkolt felületek nagysága. Ebből adódóan a jelenlegi zöldfelület nagysága és mértéke sem csökkenhet a területen. A zöldfelület fásítását, a kötelező fasorok jelölésével a jelenlegi és a módosított szabályozás is tartalmazza. Ezek végrehajtása a használatbavételi engedély megadásának feltétele lesz a módosított Szabályozási Tervnek megfelelően. (Látsd: 7. ábra)



7. ábra: A megvalósult állapot ortofotón (forrás: E-közmű)

### 3.4. A szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat módosítását bemutató ismertetés.

A szabályozási terv változásának, módosításának tartalma két lényegi elemből áll.

Az egyik lényegi elem az övezeti határok rendezése a megvalósult állapotoknak megfelelően. A javasolt övezeti határokat csak a ténylegesen megvalósult telekhatárookra lehet megállapítani. Telekhatár nélküli helyen (a telek belső területén) övezeti határ nem létesíthető. A megvalósult telekhatárok érintik a tárgyi terület Szabályozási Terv szerinti külső kontúrvonalát, és a területen belüli övezeti határt is. A tárgyi területen belüli övezeti határ mentén nem létesült telekhatár. Ebből adódóan a tárgyi terület csak egyfajta építési övezetbe sorolható a módosítás során. (Látsd: 8. ábra)

A másik lényegi elem az építési helyek kiterjedése és elhelyezkedése. A tárgyi területen már megvalósított épületek egyes részei, minden épület esetében kilógnak a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyből. (Látsd: 4. ábra) Ez a körülmény kihatással van a módosításra kerülő építési mód és a javasolt új építési helyek kiterjedésének és elhelyezkedésének megválasztására is.

**A tárgyi területen megvalósított épületek nem felelnek meg a jelenleg hatályos településrendezési követelményeknek, de elhelyezésük közérdeket és jogos magánérdeket nem sért.** Továbbá nem akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés a) pontja], nem korlátozza a szomszédos telkek beépítését [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés c) pontja], nem károsítja a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés d) pontja], elhelyezésük nem sért védőterületet [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés i) pontja].

**A jelenleg hatályos HÉSZ kedvező eleme, hogy az „Lk-g1” és „Lk-g2” jelű építési övezetekkel lehetőséget biztosít olyan területek létrehozására, ahol kizárólag csak gépjármű tároló épületek helyezhetők el.** Ezekhez a gépjármű tároló épületekhez tartozó lakások viszont egy másik építési övezetben, vagyis csak egy másik telken lehetnek. Esetünkben ez látszólag nem jelent problémát, mert a gépjármű tárolókhoz tartozó lakások (vagyis az úszótelkes társasházak) egy másik telken helyezkednek el. A tárgyi terület kettős építési övezeti besorolásának megszüntetése viszont igényli, hogy egy telken belül is meg lehessen különböztetni az építési helyen elhelyezhető rendeltetések körét. E követelmény kielégítésére ad javaslatot a szabályozási koncepció javaslata.

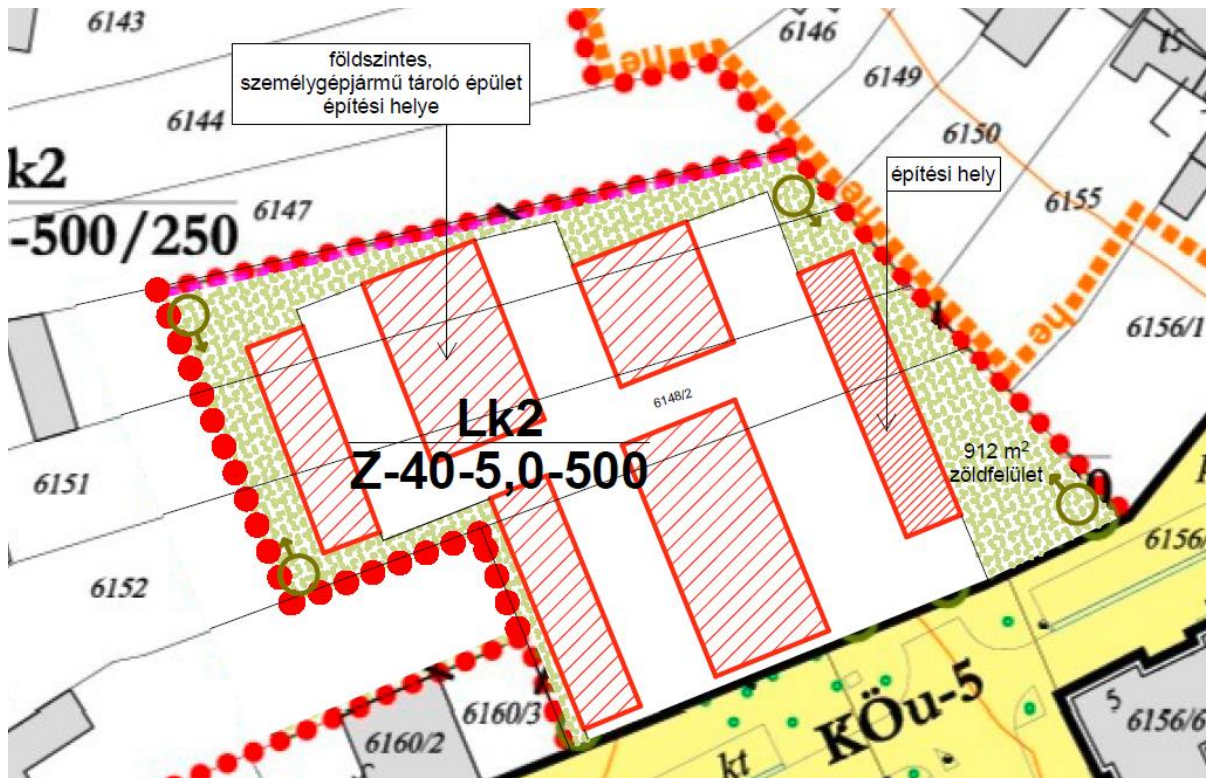
#### **3.4.1. A szabályozási koncepció javaslata a következő:**

- 1.) A tárgyi terület jelenlegi telekhatára lesz az új övezeti határ.
- 2.) A tárgyi terület további építési övezetekre nem kerül felosztásra.
- 3.) A tárgyi terület övezeti besorolása, a területen már meglévő „Lk2 / Z / 40 / 5,0 / 500” jelölésű „korlátozott magasságú kisvárosias lakóterület” elnevezésű építési övezet lesz, a tárgyi terület egészére.
- 4.) A tárgyi területen meglévő épületek külső kontúrvonala által határolt területek lesznek az új építési helyek. További építési helyek nem kerülnek jelölésre.
- 5.) A tárgyi területen meglévő burkolt felületek kontúrvonala ábrázolásra kerül a Szabályozási Terven. E kontúrvonal és a telekhatár közötti terület zöldfelület jelölést kap.
- 6.) Az iroda épület külső kontúrvonala által határolt építési hely az általános (a jelenlegivel azonos) építési hely jelölést kapja.
- 7.) A sorgegység épületek külső kontúrvonala által határolt építési helyek a jelenlegitől eltérő jelölést kapnak. E új építési hely jelöléshez a Szabályozási Terv jelmagyarázatában az „földszintes személygépjármű tároló épület elhelyezésére szolgáló építési hely” megnevezés kerül.

#### **3.4.2. A szabályozási koncepció javaslat megvalósítása esetén a várható következmények a következők:**

- 1.) A tárgyi területen meglévő épületek megfelelnek a zárt sorú beépítési módnak és az építési övezet további paramétereinek. Ezért fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.
- 2.) A tárgyi területen meglévő épületek nem lógnak ki a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyekből. Ezért elhelyezésük megfelel a helyi előírásoknak így fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.

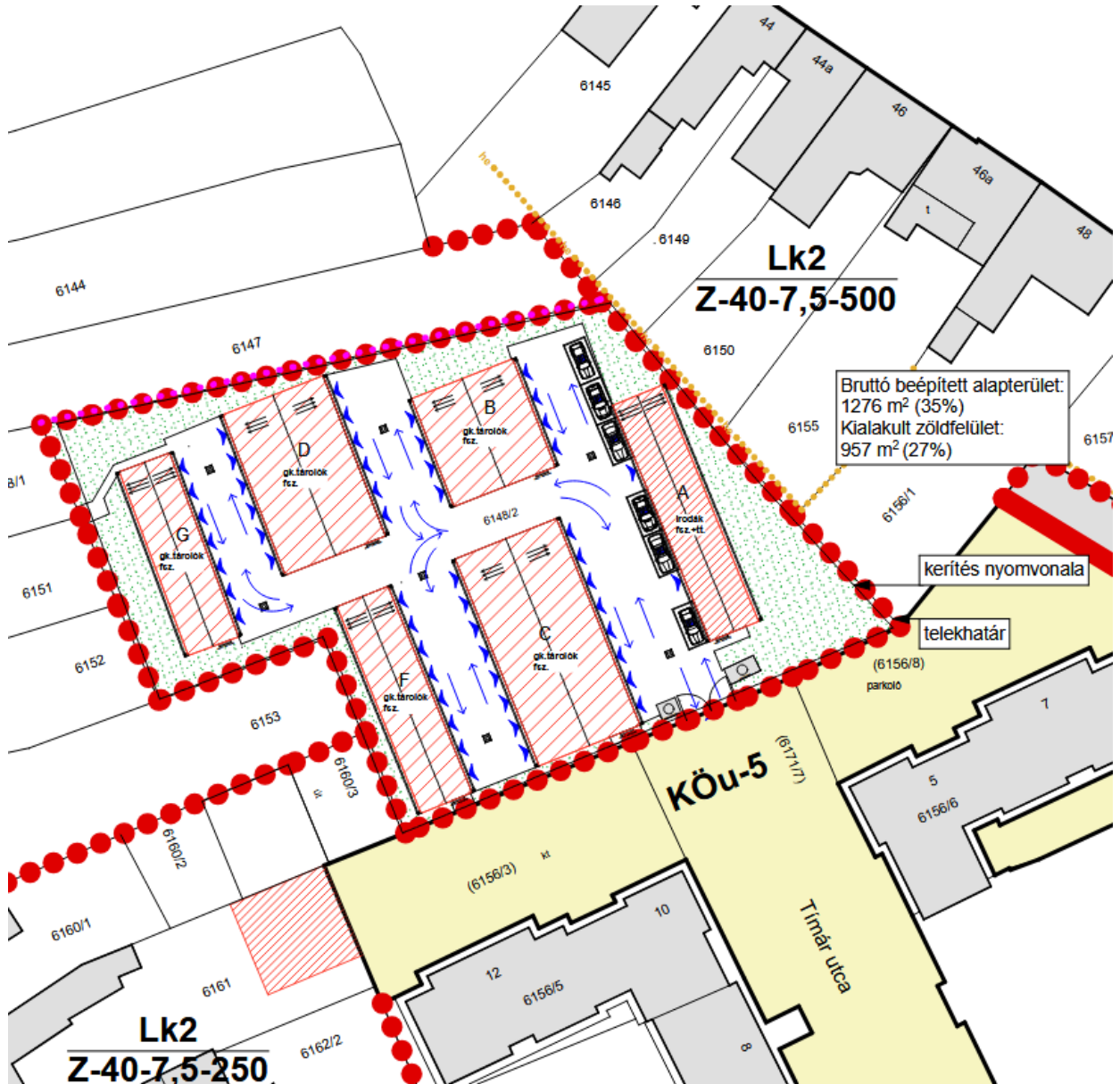




9. ábra: Szabályozási koncepció (Új Szabályozási Terv javaslat.)

#### 4. BEÉPÍTÉSI TERV HELYETTI MEGVALÓSULÁSI TERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan  
telepítési tanulmánytervéhez



10. ábra: Beépítési Terv (Beépítési Terv helyetti Megvalósulási Terv)

Eger, 2025. október 10.

*Szabó László*  
Szabó László (felelős településtervező)