

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KIEGÉSZÍTÉSE

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 18254-8/2025 iktatószámú főépítési hiánypótlásra.

2025. december 15.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez

1. Adatlap

2. Főépítési hiánypótlás

3. Műszaki leírás kiegészítése

- 3.1. Részletes összehasonlító kimutatás a hatályos szabályozást megalapozó tanulmányterv, az építési engedélyezési terv és a megvalósult állapot különbözőségeiről.
 - 3.1.1. A gépkocsitárolókról, valamint az egyéb funkciójú önálló rendeltetési egységek darabszámának változásai.
 - 3.1.2. A kialakított építési telek beépítési mértékének és zöldfelületi mértékének változásai.
 - 3.1.3. A háromszintű zöldfelületi kialakítás lehetőségeinek változása.
- 3.2. Az irodaépület nagyságának változásai az engedélyezési terv és a megvalósult állapot összehasonlításával.
 - 3.2.1. A változás gépkocsi elhelyezési vonzatai.
 - 3.2.2. Az irodák létesítésének haszna a fejlesztési cél szolgálatában.
- 3.3. Az építési engedély terveken szereplő 2 db. felszín alatti csapadékgyűjtő tartály megvalósítása.
- 3.4. Az építési engedélyezési tervhez képest történt változások indoklása, figyelembe véve az eltérések szabálytalanságát.
- 3.5. A fennmaradási engedély megadását akadályozó változások felsorolása.
- 3.6. Az építési helyen kívülre történt építések rendeltetési egység vonzatai.
- 3.7. A településtervező munkatársként közreműködő tervezők tervezői jogosultságának tisztázása.

Eger, 2025. december 15.

1. ADATLAP

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KIEGÉSZÍTÉSE

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 (szakmai munkatárs)

okleveles településmérnök

várostervezési és városgazdasági okleveles szakmérnök

(településtervezői jogosultsággal nem rendelkezik)

Településtervező munkatárs:

Tímár Simon (rajzi tervfeldolgozás)

okleveles építészmérnök

(településtervezői jogosultsággal nem rendelkezik)

Településtervező munkatárs:

Gál Sándor (kapcsolattartás és szakmai munkatárs)

okleveles településmérnök

(településtervezői jogosultsággal nem rendelkezik)

Eger, 2025. december 15.

2. FŐÉPÍTÉSZI HIÁNYPÓTLÁS

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez



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

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

Tárgy: hiánypótlás telepítési
tanulmányterv kapcsán
Melléklet: bizottsági döntés kivonata

Szabó László
településtervező
részére

ANDORNAKTÁLYA
II. Rákóczi Ferenc út 114.
3399

Tisztelt Szabó László!

Az Orosz-Építők Kft. kérelmet nyújtott be a Főépítész Csoporthoz, melyben az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósult garázssorok kapcsán a szabályozási terv módosítását kéri. Kérelmének megalapozására a 18254-2/2025. iktatószámom kiadott főépítész feljegyzés alapján Ön által készített telepítési tanulmánytervet is csatolta.

A kérelem kapcsán első lépésként az Urbanisztikai Bizottság elvi döntését kértem a kérelemről, illetve a hozzá csatolt telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátásáról. A Bizottság a két döntési javaslat közül az A változatot szavazta meg, melyet levelemhez csatolva megküldök.

Ahogy azt az ülésen is jeleztem, az ott felmerült kérdések kapcsán szükségesnek tartom, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátása az alábbi hiányosságok pótlását, illetve részletek tisztázását követően történjen meg:

- Részletes összehasonlító kimutatás szükséges arról, hogy miben különbözik egymástól a hatályos szabályozást megalapozó tanulmányterv, az építési engedélyezési terv és a megvalósult állapot.
 - Összehasonlító kimutatás szükséges arról, hogy hány gépkocsitároló, valamint hány és milyen funkciójú egyéb önálló rendeltetési egység
 - a) megvalósítását tartalmazta a korábbi szabályozási terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv;
 - b) megvalósítását tartalmazta az építési engedélyezési terv;
 - c) található a megvalósult épületekben.
 - A kialakított telken az építési engedélyezési tervhez képest hogyan változott a beépítési mérték és a zöldfelületi mérték a megvalósult állapot szerint?
 - Háromszintű zöldfelület kialakítására mekkora területen ad lehetőséget a tanulmánytervi, az építési engedélyezési tervi változat, és a megvalósult állapot?
- A telepítési tanulmányterv 10. ábrája szerint az „A” jelű épület irodaépület. A korábbi tervekhez képest mennyivel nőtt a megvalósított iroda-terület? Ennek mekkora gépkocsi-elhelyezési vonzata keletkezett? Az irodák létesítése hogyan tudja szolgálni

a tanulmányterv 3.1.3. pontjában megfogalmazott fejlesztési célt, azaz a tömbtelkes-
úszótelkes meglévő társasházak használatához szükséges hiányzó gépjármű
elhelyezési igények utólagos biztosítását?


- Megvalósult-e, és ha igen, hol a korábbi terveken jelzett 2 db csapadékgyűjtő felszín
alatti tartály?
- Mivel indokolhatók az építési engedélyezési tervhez képest történt változások,
figyelembe véve azt, hogy egyes eltérések szabálytalan állapotot eredményeztek?
- Pontosan mik azok az eltérések, mely a fennmaradási engedély kiadását
akadályozzák, azaz szabálytalanul valósultak meg?
- Hány gépkocsitárolót, illetve egyéb funkciójú önálló rendeltetési egységet érint az
épületelemek építési helyen kívülre történő megépítése?
- A tervben a településtervező munkatársként közreműködő tervezők tervezői
jogosultsága tisztázandó.


A hiánytalan telepítési tanulmányterv benyújtását követően tudjuk a terv partnerségi
véleményezését elindítani.

Az Urbanisztikai Bizottság ülésén felmerült közérdekű felajánlás lehetőségével
kapcsolatban várom visszajelzésüket.

Eger, 2025. november 25.

Tisztelettel:


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze



3. MŰSZAKI LEÍRÁS KIEGÉSZÍTÉSE

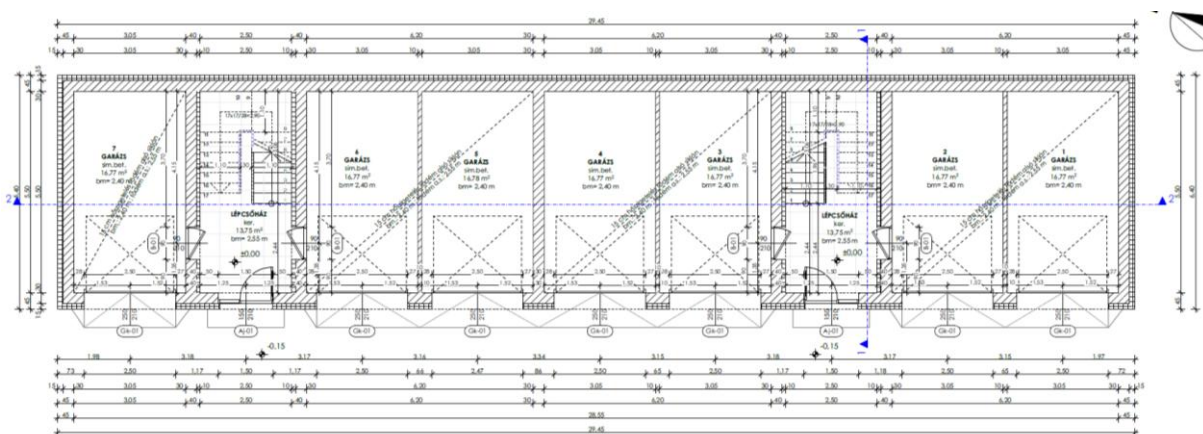
Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervnek kiegészítéséhez

3.1. Részletes összehasonlító kimutatás a hatályos szabályozást megalapozó tanulmányterv, az építési engedélyezési terv és a megvalósult állapot különbözőségeiről.

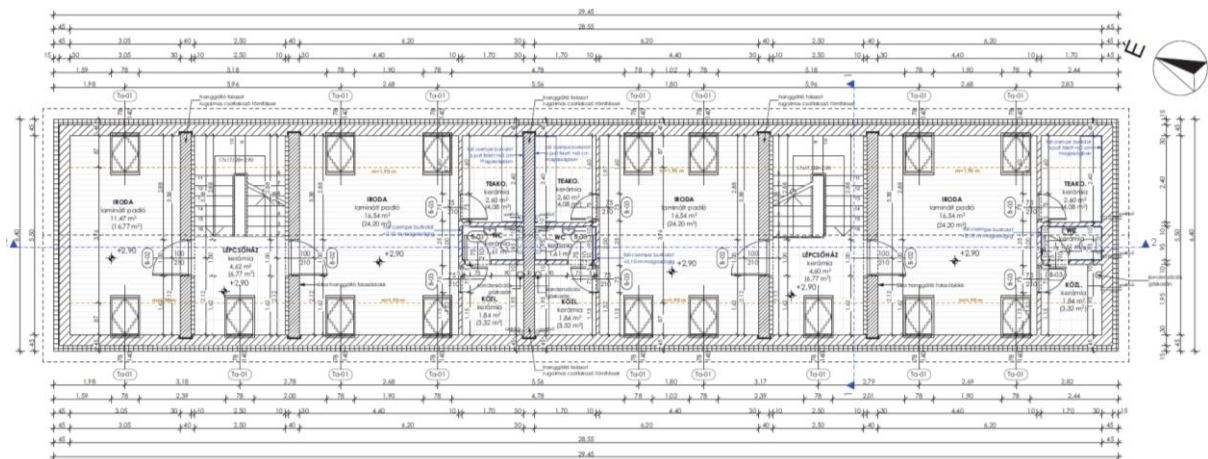
A részletes összehasonlító kimutatás az önálló rendeltetési egységek darabszámáról, a beépítettség- és zöldfelületi mértékről és a háromszintű zöldfelületi kialakítás lehetőségéről a következő alpontokban kerülnek bemutatásra.

3.1.1. A gépkocsitárolókról, valamint az egyéb funkciójú önálló rendeltetési egységek darabszámának változásai.

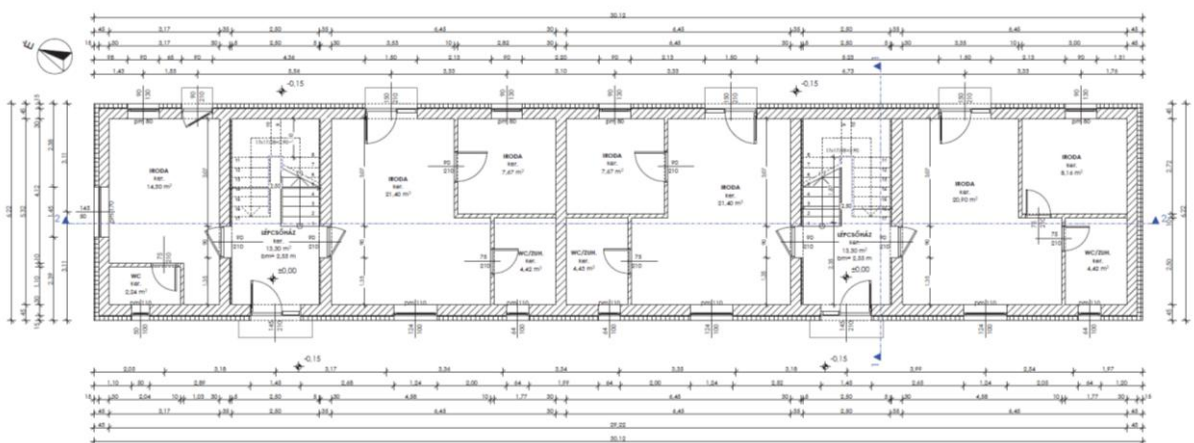
Az „A” jelű irodaépület az építési engedélyezési terven 7 db földszinti garázst és 2 db lépcsőházat tartalmazott. Az emeleti szinten 4 db iroda rendeltetésű önálló rendeltetési egység került megtervezésre. A megvalósult állapot mind a földszinten, mind az emeleten irodákat tartalmaz. Az emeletre 2 db lépcsőházon keresztül lehet feljutni, így a lépcsőházak száma és elhelyezése nem változott. A megvalósítás során a földszinten 4 db, az emeleten 4 db, összesen 4+4=8 db iroda került kialakításra. Az épület befoglaló méretei is változtak. Az épület hossza a tervezett 29,45 méter helyett 30,12 méter lett. A növelés mértéke $30,12 - 29,45 = 0,67$ méter. Az épület szélessége a tervezett vizont a 6,40 méterről, 6,22 méterre csökkent. A csökkenés mértéke $6,40 - 6,22 = 0,18$ méter. Az épület bruttó beépített területe $29,45 \times 6,40 = 188,48$ m²-ről, $30,12 \times 6,22 = 187,34$ m² csökkent az engedélyezetthez képest. A csökkenés mértéke $188,48 - 187,34 = 1,14$ m². Az építésügyi hatóság a gépkocsi tároló helyiségeket is önálló rendeltetési egységenként engedélyezte, így az engedélyezett önálló rendeltetési egységek száma $7 + 4 = 11$ db. A megvalósult állapot viszont a szintenként kialakított 4-4 db irodával csak 8 db önálló rendeltetési egységet tartalmaz. (Látsd: 1. – 4. ábrák)



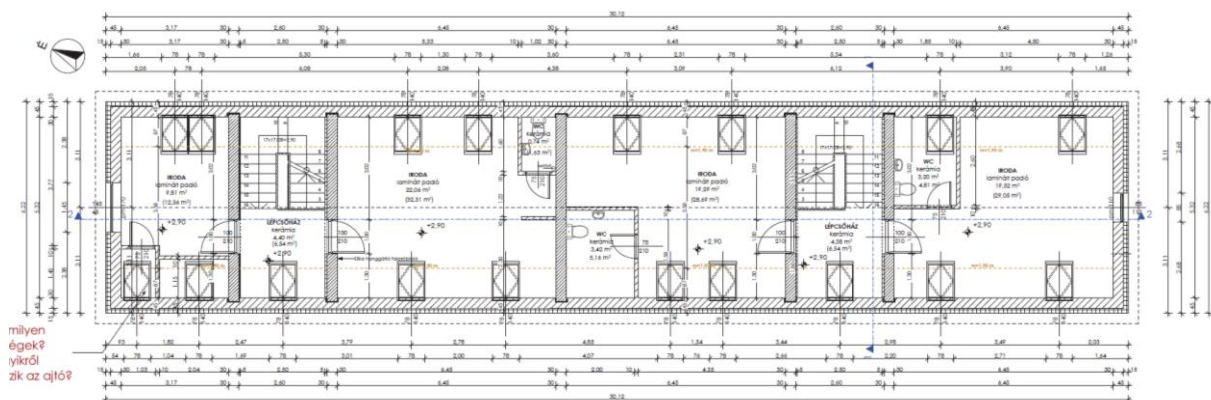
1. ábra: Engedély terv – „A” jelű irodaépület földszinti alaprajza (forrás: Megrendelő)



2. ábra Engedély terv – „A” jelű irodaépület emeleti alaprajza (forrás: Megrendelő)



3. ábra Megvalósulási terv – „A” jelű irodaépület földszinti alaprajza (forrás: Megrendelő)

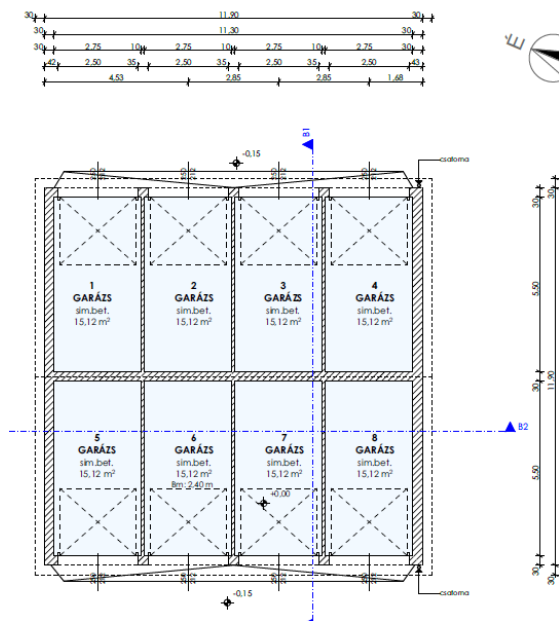


4. ábra Megvalósulási terv – „A” jelű irodaépület emeleti alaprajza (forrás: Megrendelő)

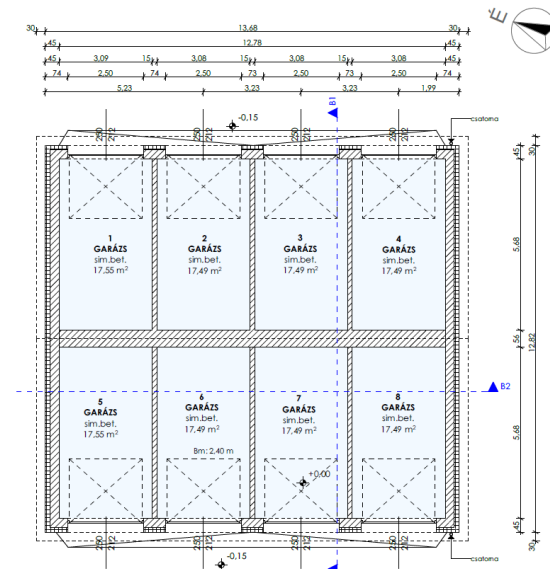
A garázsépületekben elhelyezett gépkocsi tároló helyiségek száma nem változott, sem különálló épületenként, sem összességében. A „B” jelű garázsépület 8 db, a „C” jelű garázsépület 16 db, a „D” jelű garázsépület 12 db, az „E” jelű garázsépület 8 db, az „F” jelű garázsépület 7 db. gépkocsi tároló helyiséget tartalmaz. Ez összesen $8+16+12+8+7=51$ db. önálló gépkocsi tároló helyiség, amely darabszám nem változott meg az engedélyezett darabszámhoz képest. Az épületek befoglaló méretében viszont történtek változások. A „B” jelű garázsépület $11,90 \times 11,90 = 141,61$ m²-ről, $13,68 \times 12,82 = 175,37$ m²-re növekedett. A „C”

jelű garázsépület $23,30 \times 11,90 = 277,27$ m²-ről, $26,35 \times 12,86 = 338,86$ m²-re növekedett. A „D” jelű garázsépület $17,60 \times 11,90 = 209,44$ m²-ről, $20,31 \times 12,68 = 257,53$ m²-re növekedett. Az „E” jelű garázsépület $23,30 \times 6,10 = 142,13$ m²-ről, $26,31 \times 6,46 = 169,96$ m²-re növekedett. Az „F” jelű garázsépület $20,45 \times 6,10 = 124,74$ m²-ről, $23,19 \times 6,33 = 146,79$ m²-re növekedett. Az építési engedély szerinti bruttó beépített alapterület összesen $141,61 + 277,27 + 209,44 + 142,13 + 124,74 = 895,19$ m². A megvalósított állapot szerinti bruttó beépített alapterület összesen $175,37 + 338,86 + 257,53 + 169,96 + 146,79 = 1088,51$ m². A bruttó beépített alapterület $1088,51 - 895,19 = 193,32$ m²-t növekedett. A beépített alapterület növekedést két tényező okozta. Az egyik tényező, hogy minden épület homlokzati hőszigetelést kapott, míg az engedélyezett terven homlokzati hőszigetelés nem szerepelt. A másik tényező pedig, hogy minden épületben az engedélyezetténél nagyobb alapterületű garázsok készültek. Az engedélyezett terven minden gépkocsi tároló helyiség $15,12$ m² hasznos alapterületű, a megvalósított állapot szerint viszont a gépkocsi tároló helyiségek hasznos alapterülete $16,56$ m² és $17,91$ m² között változnak. (lásd: 5. – 14. ábrák)

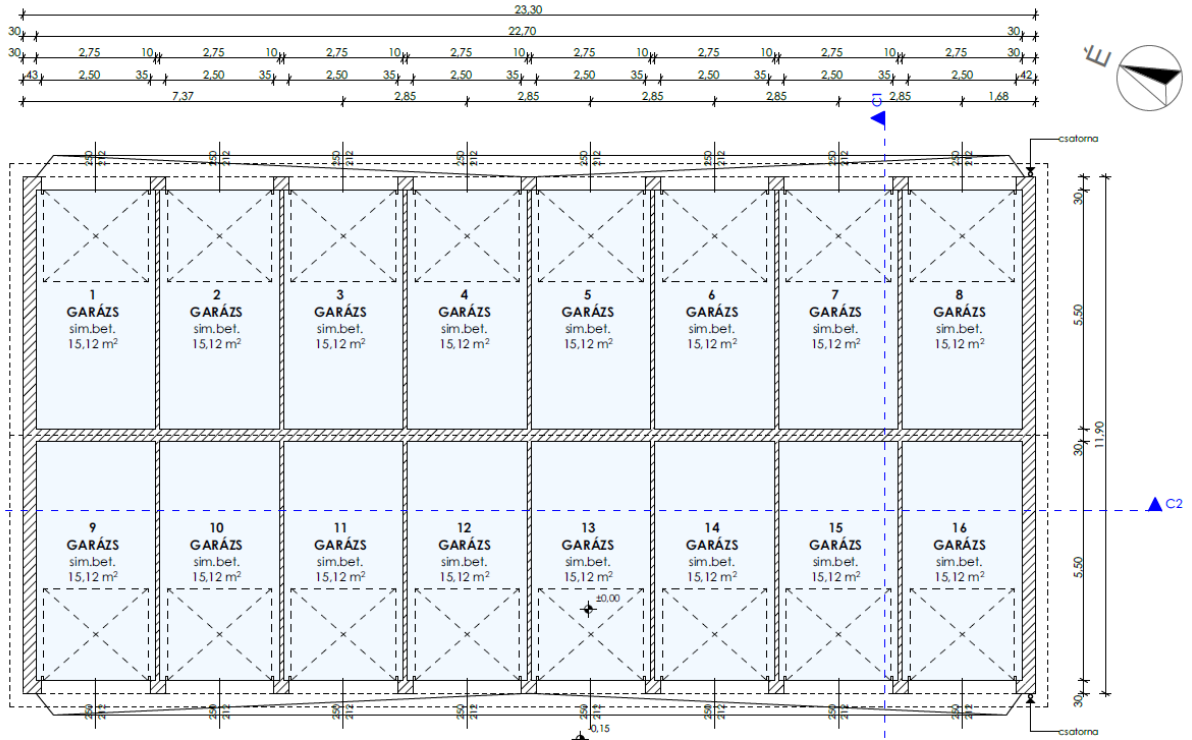
Összefoglalva megállapítható, hogy míg a gépjármű tároló helyiségek darabszáma nem változott, addig a tároló helyiségek alapterület növekedése miatt az épületek bruttó beépített alapterülete $193,32$ m²-t növekedett.



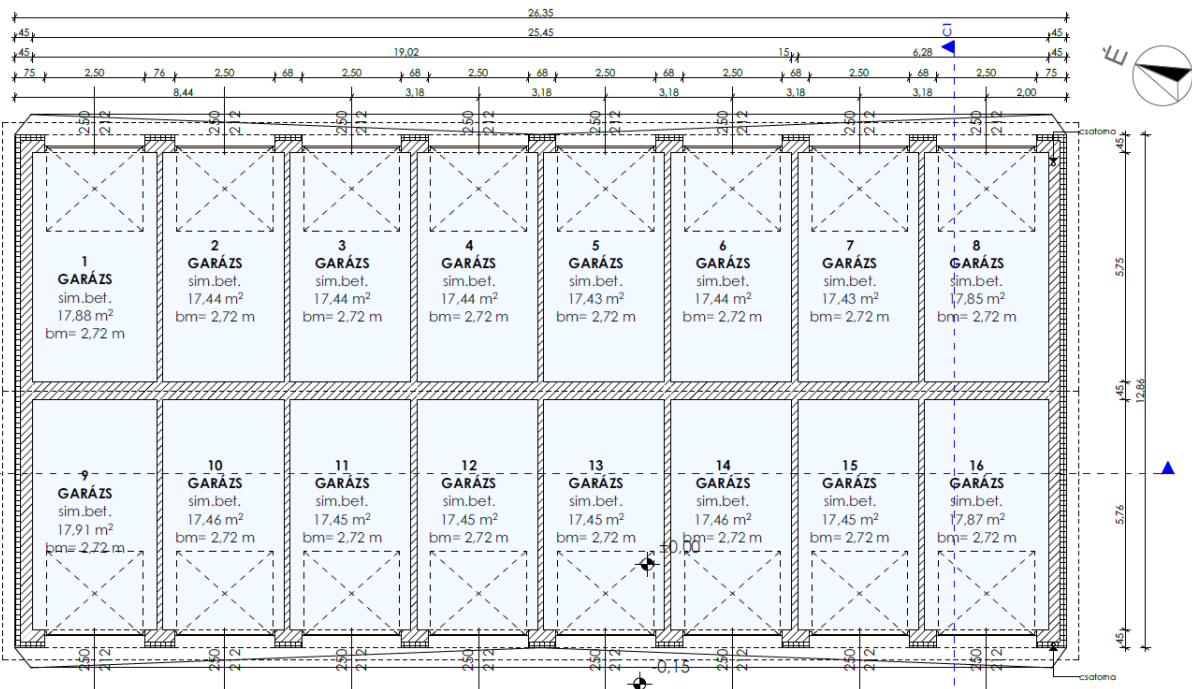
5. ábra Engedély terv – „B” jelű garázsépület



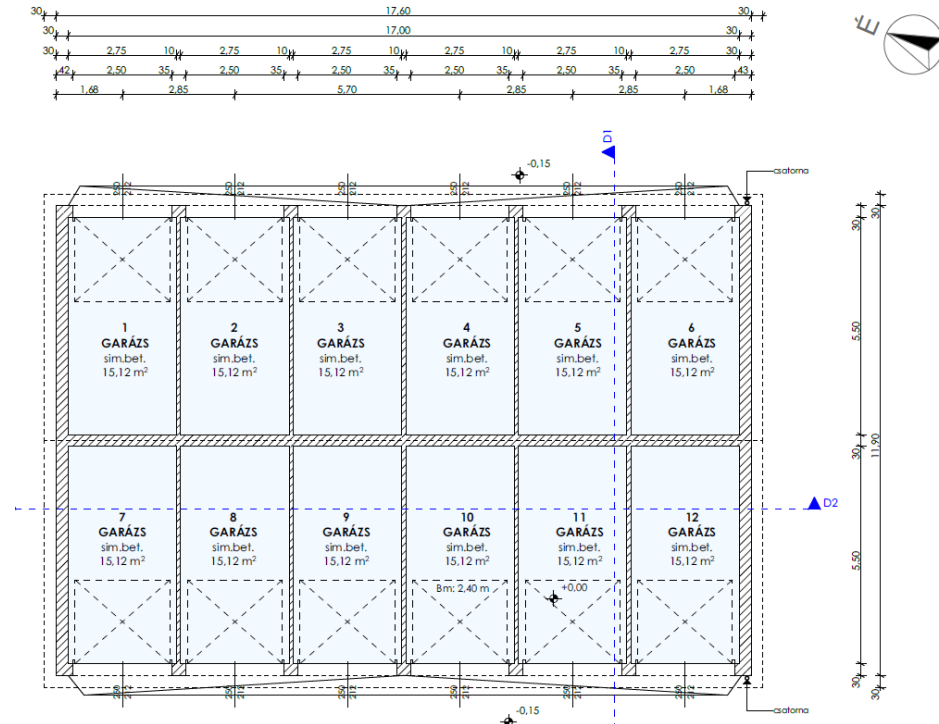
6. ábra Megvalósulási terv – „B” jelű garázs



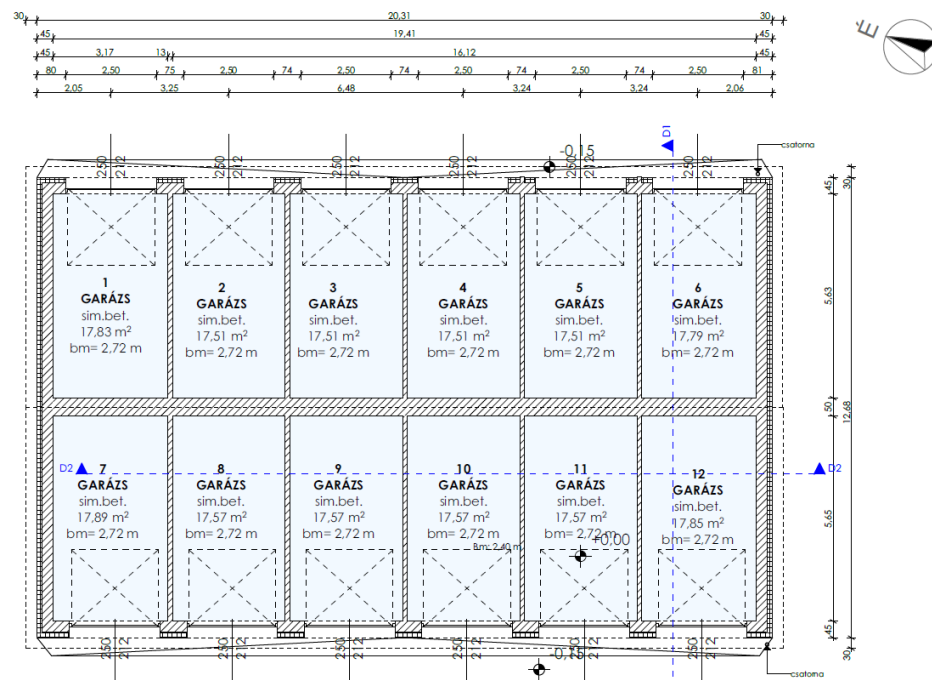
7. ábra Engedély terv – „C” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



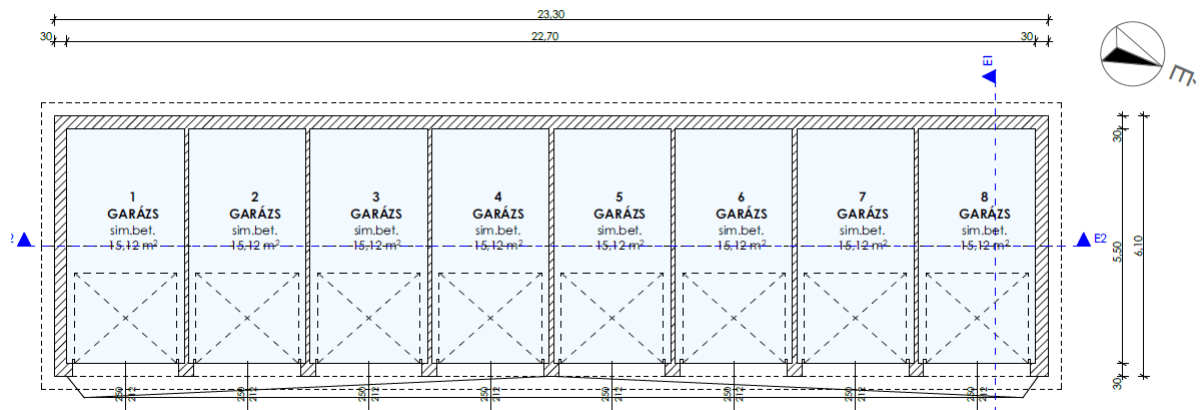
8. ábra Megvalósulási terv – „C” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



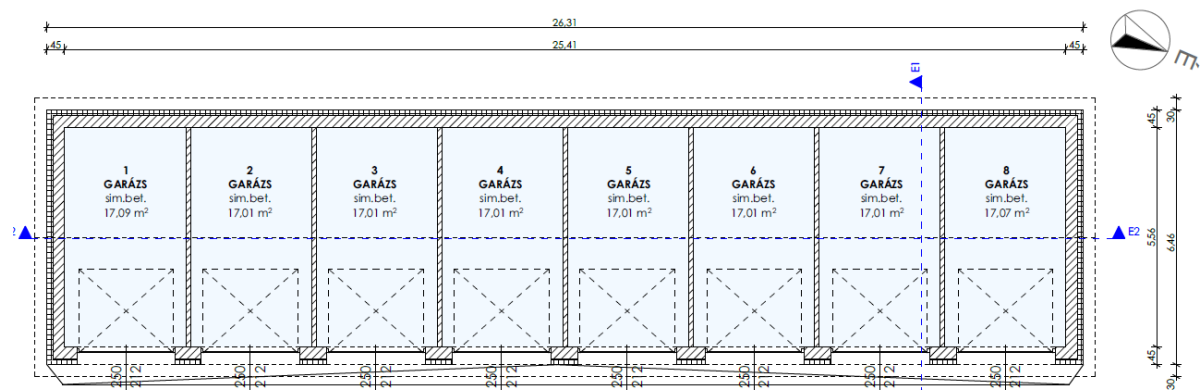
9. ábra Engedély terv – „D” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



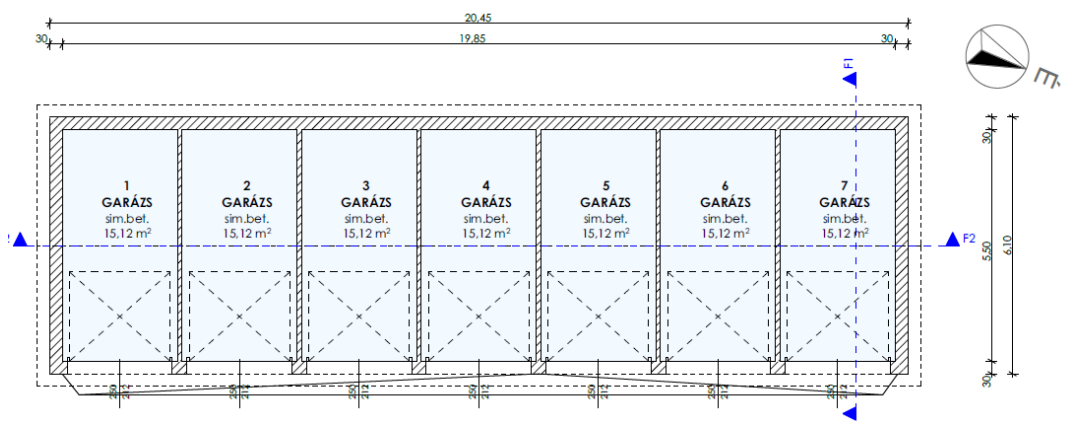
10. ábra Megvalósulási terv – „D” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



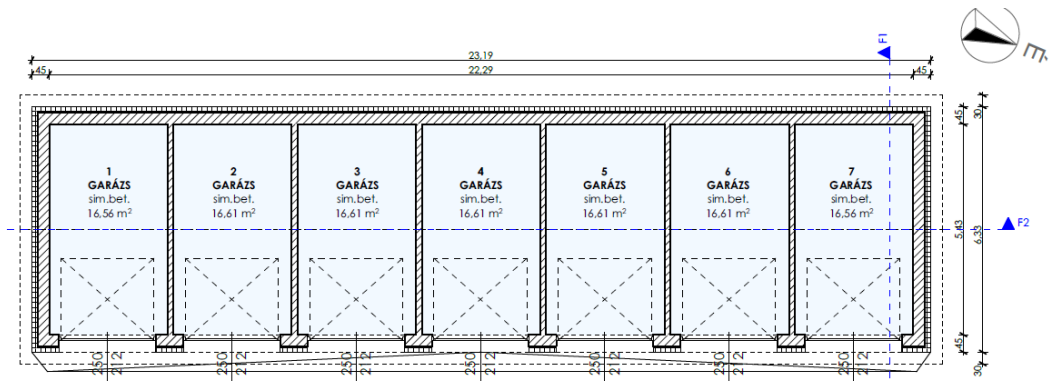
11. ábra Engedély terv – „E” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



12. ábra Megvalósulási terv – „E” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



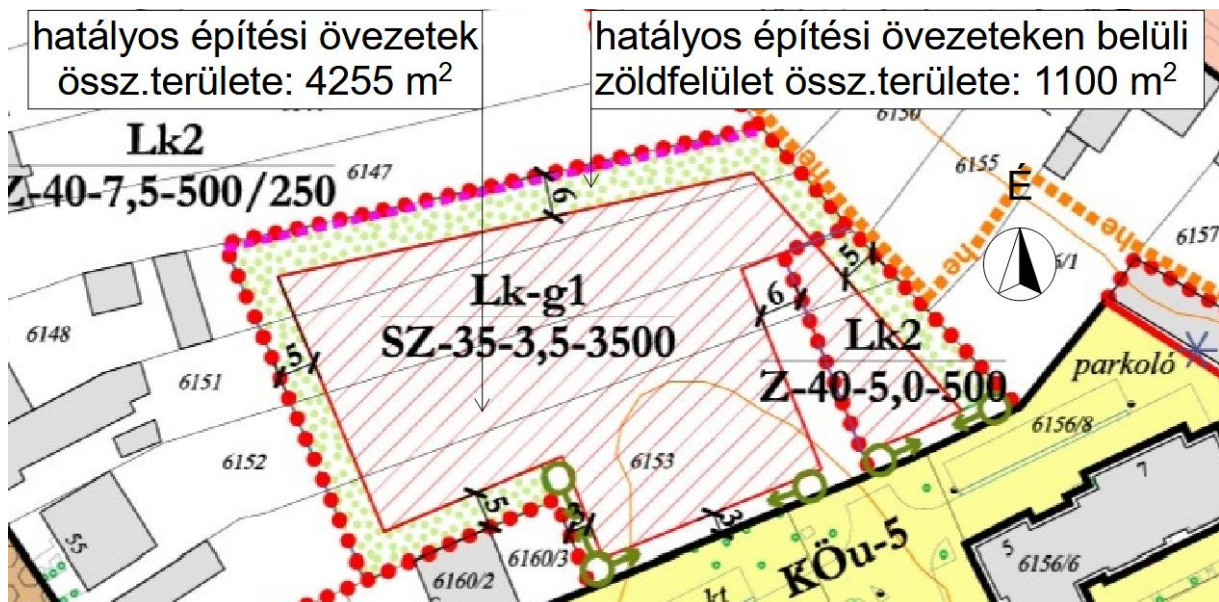
13. ábra Engedély terv – „F” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



14. ábra Megvalósulási terv – „F” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)

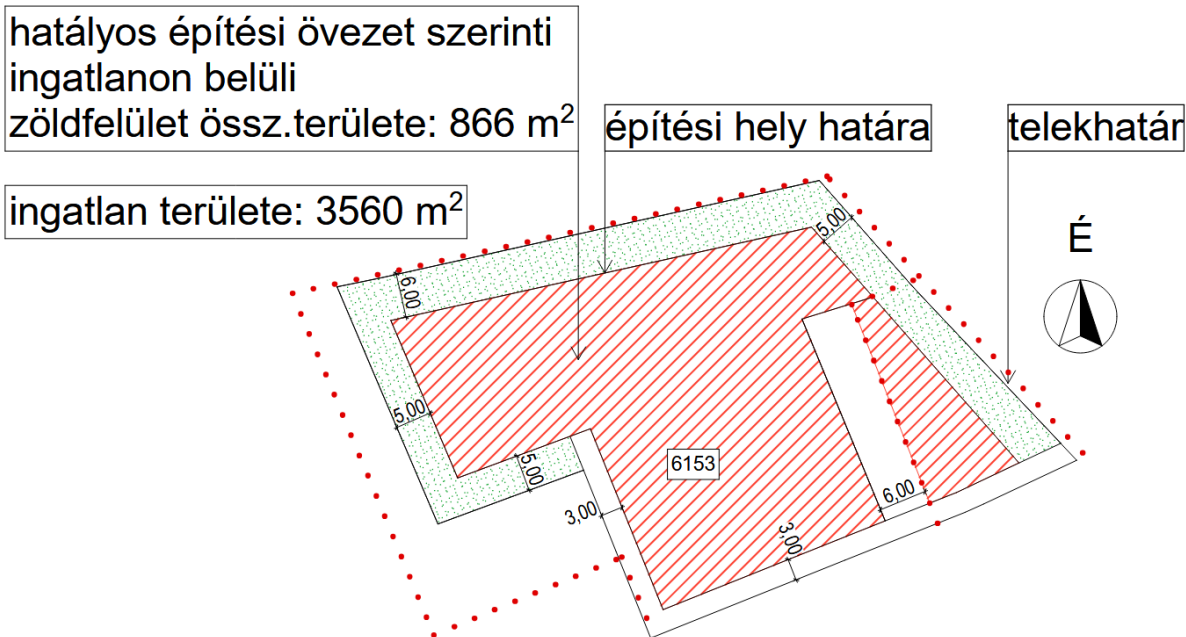
3.1.2. A kialakított építési telek beépítési mértékének és zöldfelületi mértékének változásai.

A hatályos szabályozási terven Lk-g1/SZ-35-3,5-3500 és Lk2/Z-40-5,0-500 jelölésű övezeti határokkal jelölt területek együttes nagysága 4255 m². Ezen belül a zöldfelületként jelölt területek együttes nagysága 1100 m². (Látsd: 15. ábra)

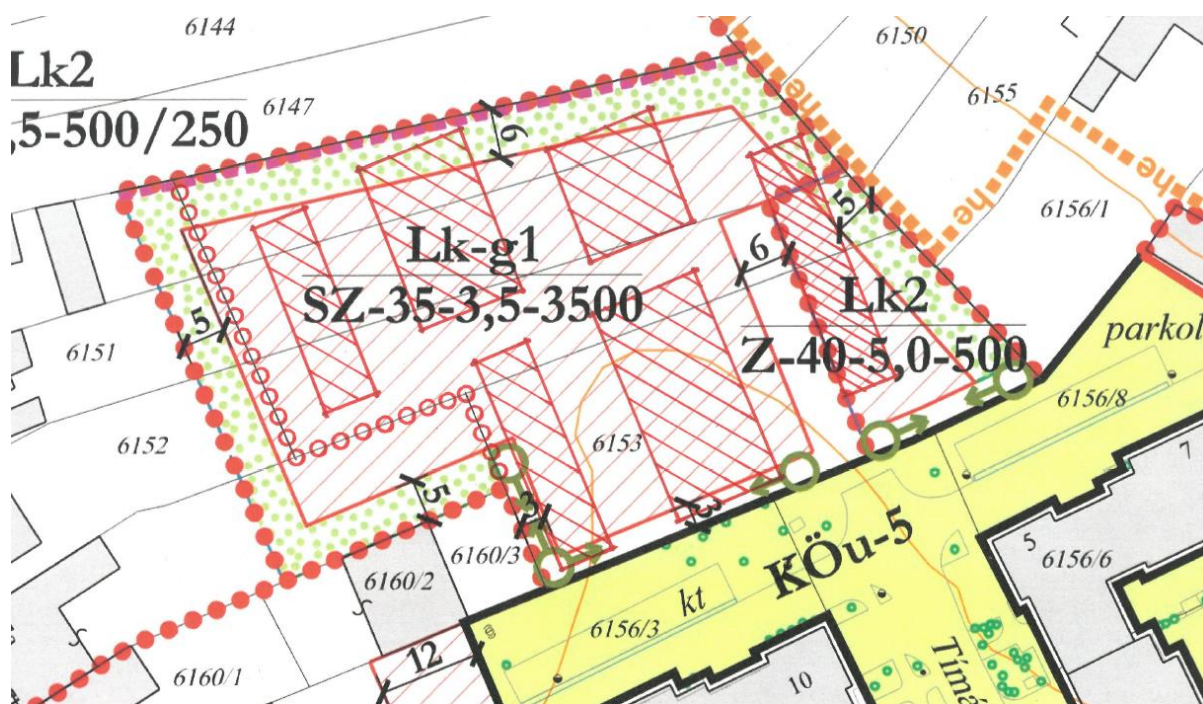


15. ábra Szabályozási Terven ábrázolt kötelező zöldfelület (Saját készítésű ábra)

A megvalósítás során az építetű összesen 3560 m² nagyságú telekterületet vont össze önálló helyrajzi számú építési telekké. A Szabályozási Terv alapján, a tényleges telekre felszerkesztett kötelező zöldfelület nagysága 866 m². (Látsd: 16. ábra) A hatályos szabályozási terv és a ténylegesen kialakított építési telek viszonyát, továbbá a szabályozási tervhez képest történt változásokat a 17. ábra szemlélteti. (Látsd: 17. ábra)



16. ábra Szabályozási Terv alapján felszerkesztett kötelező zöldfelület (Saját készítésű ábra)



17. ábra A kialakított építési telek és az övezeti határok viszonya (Saját készítésű ábra)

Az építési engedély terven **Lk-g1/SZ-35-3,5-3500** jelölésű övezeti határokkal jelölt terület nagysága **3005 m²**. Ezen belül a zöldfelületként jelölt terület nagysága **907 m²**. Az építési engedély terven **Lk2/Z-40-5,0-500** jelölésű övezeti határokkal jelölt terület nagysága **555 m²**. Ezen belül a zöldfelületként jelölt terület nagysága **350 m²**. Az építési engedély terven a zöldfelületek összesen $907 + 350 = 1257 \text{ m}^2$ nagyságúak. (Látsd: 18 – 19. ábrák)

1. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK:

ALAPADATOK:

JELENELGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET:	LK-G1 SZ-35-3,5
BEÉPÍTÉSI MÓD:	szabadonálló
TERÜLET:	3005 m ²
BEÉPÍTHETŐSÉG:	35 %
ZÖLDFELÜLET:	30 %
MAX.ÉPÜLETMAGASSÁG:	3,50 m

6140

TERVEZETT ADATOK:

A TERÜLETEN LÉVŐ ÉPÜLETEK BRUTTÓ ALAPTERÜLETE:	895,19 m ²
TERVEZETT BEÉPÍTTESÉG:	29,79 %
ZÖLDFELÜLET:	907 m ²
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: ZÖLDFELÜLET m ² / TELEK m ² =	30,18 %
TERVEZETT MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG:	3,21 m

LÉTESÍTENDŐ:

- GARÁZSOK SZÁMA: 51 db

6143

2. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK:

ALAPADATOK:

JELENELGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET:	LK2-SZ-40-5,0
BEÉPÍTÉSI MÓD:	zárt sorú
TERÜLET:	555 m ²
BEÉPÍTHETŐSÉG:	40 %
ZÖLDFELÜLET:	30 %
MAX.ÉPÜLETMAGASSÁG:	5,00 m

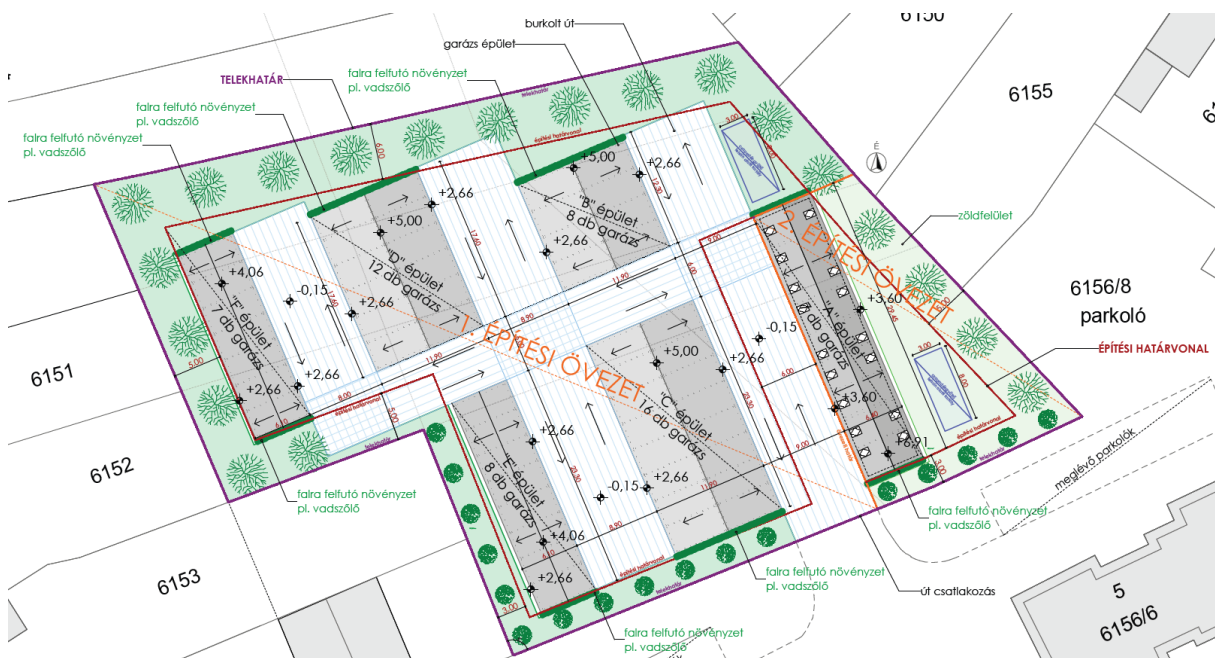
TERVEZETT ADATOK:

A TERÜLETEN LÉVŐ ÉPÜLETEK BRUTTÓ ALAPTERÜLETE:	188,48 m ²
TERVEZETT BEÉPÍTTESÉG:	33,96 %
ZÖLDFELÜLET:	350 m ²
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: ZÖLDFELÜLET m ² / TELEK m ² =	63,06 %
TERVEZETT MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG:	4,62 m

LÉTESÍTENDŐ:

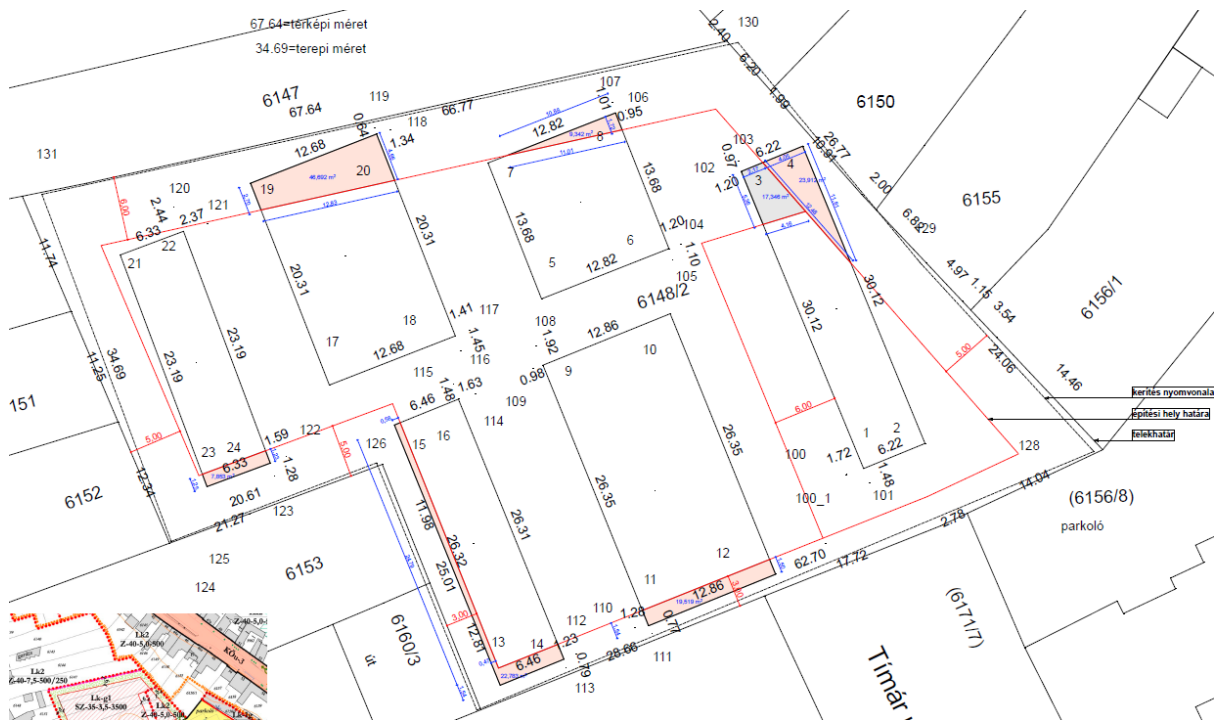
- GARÁZSOK SZÁMA: 7 db
- ebből irodák részére fenntartott: 4 db

18. ábra: Beépítési paraméterek az engedély terv helyszínrajzán (forrás: Megrendelő)

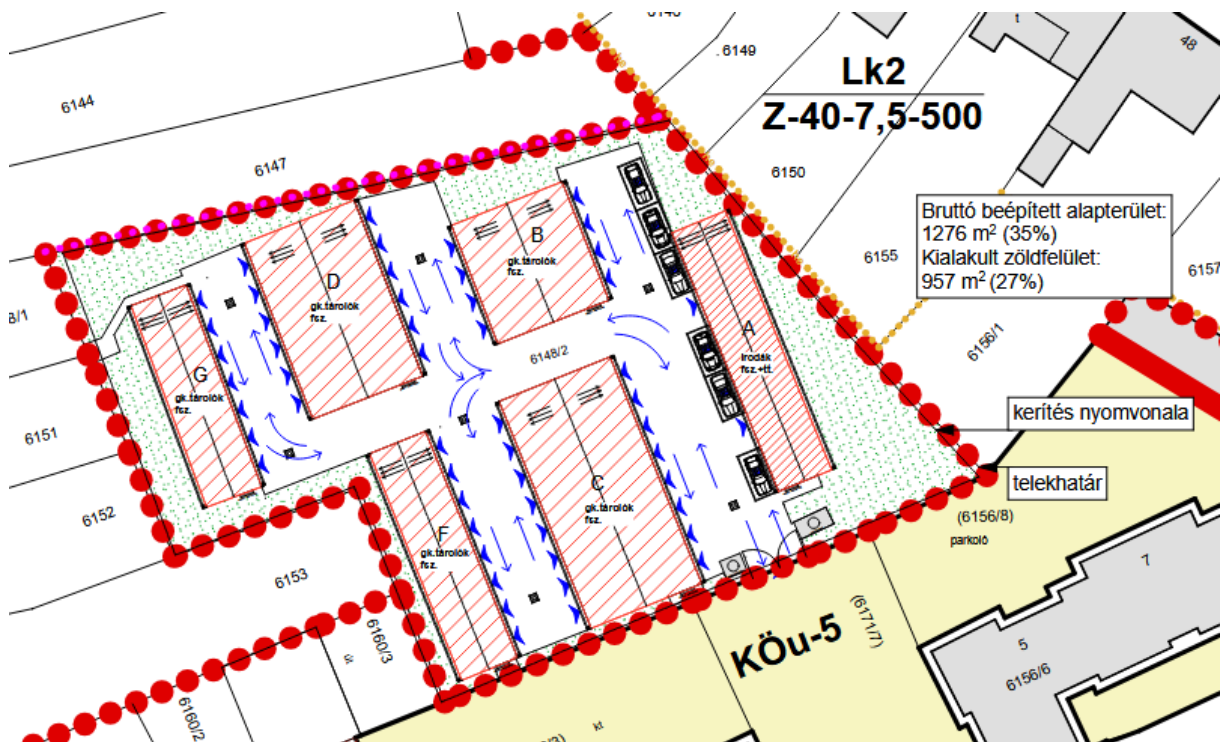


19. ábra: Engedélyezési terv helyszínrajza (forrás: Megrendelő)

A megvalósult állapot szerint a zöldfelületek összesen **957 m²** nagyságúak, míg a szabályozási terv alapján felszerkesztett építési hely szerinti kötelező zöldfelület nagysága **866 m²**. A fentiekből megállapítható, hogy míg az építési engedélyhez képest a ténylegesen megvalósított zöldfelület $1257 - 957 = 300$ m²-t csökkent, addig a szabályozási terv alapján felszerkeszthető kötelező zöldfelülethez képest $957 - 866 = 91$ m²-t növekedett. (Látsd: 20 – 21. ábrák)



20. ábra Megvalósulási terv az építési helytől történt eltérésekre (forrás: Megrendelő)



21. ábra A megvalósult beépítés és zöldfelület helyszínrajza (Saját készítésű ábra)

3.1.3. A háromszintű zöldfelületi kialakítás lehetőségeinek változása.

A hatályos szabályozási terv az építési hely mellett 5,0 méteres oldalkerti és 6,0 méteres hátsókerter részekon ábrázol kötelező zöldfelületet. A 3,0 méteres előkerter részekon nincs zöldfelület jelölés, de itt kötelező fasor ábrázolás látható. (Látsd: 15. ábra)

Az építési engedély terven, az oldal- és hátsókerter részekon fasorok kerültek ábrázolásra, míg a 3,0 méteres előkerter részekon csak cserjesor került berajzolásra. (Látsd: 19. ábra)

A szabályozási koncepcióban bemutatott új szabályozási terv javaslatban, a kötelező fasor kialakítás a nagyobb szélességben megmaradt két oldalkerti részen került ábrázolásra. Ezzel a megoldással nem a fasor telepítésre alkalmas 3,0 méteres előkertbe, hanem a geometriailag is alkalmasabb oldalkertekbe kerültek áthelyezésre a fasorok. A megvalósult állapotot is figyelembe vevő szabályozási koncepcióban ábrázolt kötelező zöldfelület nagysága 912 m² lenne. (Látsd: 22. ábra) Ezt az értéket egyértelműen meghaladja a telken ténylegesen megvalósított 957 m²-es zöldfelület. (Látsd: 21. ábra) A szabályozási koncepcióban ábrázolt kötelező fasorok jelenleg még csak tervezési szintű javaslatok, de kötelező kialakításukkal az ábrázolt legalább 912 m² zöldfelület egészére megvalósíthatóvá válna a háromszintű növényesítés.

3.2. Az irodaépület nagyságának változásai az engedélyezési terv és a megvalósult állapot összehasonlításával.

Az irodaépület geometriai méretei alig térnek el az engedélyezési tervtől. Az épület 67 cm-rel hosszabb és 18 cm-rel keskenyebb lett. Beépített alapterülete 1,14 m²-rel csökkent. (Látsd: 3.1.1. fejezet és 1. – 4. ábrák) Lényeges változás az épület elhelyezésében következett be, mert az irodaépületet 2,24 méterrel keletre és 5,36 méterrel északabbra helyezték az engedélyezetthez képest. Az építés időszakában, az épület helyének megváltoztatására a jelenleginél megengedőbb szabályok voltak érvényben. A földszintre tervezett 7 db. gépkocsi tároló önálló rendeltetési egységként lett engedélyezve, így rendeltetésük irodává történő megváltoztatására is megengedőbb szabályok vonatkoznak.

A jelenleg hatályos országos előírások már sem az épület helyének, sem rendeltetésének megváltoztatását nem engedik meg előzetes építési engedély módosítás nélkül. Az a körülmény, hogy a korábbi előírások előzetes építési engedély módosítás nélkül is megengedték ezeket a változtatásokat, az nem jelentett mentességet az építési szabályok alól. A megvalósított változások viszont ellentétesek ezekkel az építési előírásokkal. Az irodaépület 11,81 méter hosszban, 23,91 m² alapterülettel az építési helyen kívülre került, valamint 5,36 méter hosszban, 17,34 m² alapterülettel lóg át a terület másik építési övezetébe. (Látsd: 20. ábra) A szabályozási koncepció elfogadásával létrejövő új szabályozással, az építési hely a megvalósított épület alá kerülne, így magán- és közösségi érdek sérelme nélkül kaphatna fennmaradást. (Látsd: 17. és 22. ábrák)

3.2.1. A változás gépkocsi elhelyezési vonzatai.

Az irodaépület emeletén tervezett 4 db irodához, a földszinten 7 db gépjármű tároló került megtervezésre az engedélyezési terven. Az engedélyezési eljárás során ennek megfelelőségét az építésügyi hatóság vizsgálta. A megvalósult állapotban az irodák alatt nincsenek garázsok, és csak összesen 6 db felszíni parkoló van helye az irodaépület homlokzata előtt. Ehhez a 6 db parkolóhoz viszont szintenként 4-4 db, összesen 8 db iroda rendeltetés került kialakításra. Az építés idején hatályos országos előírások – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. melléklet 14. pontja – alapján „egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”. A jelenleg hatályos országos előírás – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) 4. melléklet 11. pontja – alapján is „egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m²

nettó alapterülete után”. Megállapítható, hogy az irodák után biztosítandó gépjármű elhelyezéssel kapcsolatos előírások normatív értékei nem változtak.

A megvalósult állapotot figyelembe véve a földszinti irodák után 7 db parkolóhely, az emeleti irodák után 5 db parkolóhely, összesen tehát $7+5=12$ db parkolóhely kialakítását kellene biztosítani a területen. Mivel a szükséges parkolóhelyek számának csak a fele biztosított, ezért az irodaépületben megvalósított rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát a 6 db parkolóhely számhoz kell majd igazítani. Ez az épület belső átalakításával elvégezhető, így számolni lehet azzal, hogy a fennmaradás engedélyezése során az irodák száma csökkenni fog.

3.2.2. Az irodák létesítésének haszna a fejlesztési cél szolgálatában.

A tárgyi területre jelenleg hatályos szabályozási terv kidolgozását 2018-2019 folyamán a jelenlegi módosítás kezdeményezője az Orosz-Építők Kft kérte. Az eddigiekben bemutatott fejlesztési célok a jelenlegi szabályozásból visszakövetkeztetve kerültek megállapításra. A Megrendelő fejlesztési célja a saját telken történő építés és értékesítés lehetősége, a munkaszerzés lehetett. A közösség érdekeit is szolgáló fejlesztési cél pedig a területen hiányzó gépkocsi tárolók létrehozása. A területen megvalósított gépjármű tároló épületek egyértelműen szolgálják a közösségi érdeket és hasznosságot. A szabályozási terven biztosított iroda rendeltetés megvalósítása, már nem annyira közösségi, mint inkább befektetői célkitűzés. Valószínűsíthető, hogy az irodák létesítésének lehetősége a fejlesztő számára kedvezőbb megtérülést jelentett a garázsokhoz képest, az önkormányzat számára pedig a visszafogott méretű irodaépület még elfogadható mértéket jelentett a garázsépítés közösségi céljának megvalósítása érdekében.

Az új szabályozási koncepció elfogadásával a jelenleg megvalósult állapot rögzítetté válik, vagyis további épületek elhelyezésére már nem lesz lehetőség. A közösségi érdeket szolgáló és már létrehozott garázsszám a továbbiakban nem csökkenhet, mert az új szabályozással a gépjármű tárolók rendeltetése nem lesz megváltoztatható. Ez végérvényesen biztosítja a közösségi cél érvényesülését. A fejlesztő érdekeit szolgáló irodák száma és nagysága pedig nem lesz tovább növelhető, mert azokat a rendelkezésre álló parkolóhelyek számához kell majd igazítani. Ez pedig végérvényesen visszafogja a fejlesztői célok későbbi bővülésének lehetőségét.

3.3. Az építési engedély terveken szereplő 2 db. felszín alatti csapadékvízgyűjtő tartály megvalósítása.

Az építési engedély terveken szereplő 2 db. felszín alatti csapadékvíz gyűjtő tartály nem került megvalósításra. Ezek helyett 5 db. csapadékvíz szikkasztó került kiépítésre a telek zöldfelületein. Ezek a földalatti csapadékvíz szikkasztók geotextillel kibélelt kavicságyas szikkasztóárkokként kerültek kialakításra. Pontos helyzetüket és méreteiket, a hiánypótlás kidolgozása során nem volt lehetőség beazonosítani.

3.4. Az építési engedélyezési tervhez képest történt változások indoklása, figyelembe véve az eltérések szabálytalanságát.

Az építési engedélyezési tervhez képest történt változtatásoknak semmiféle elnézhető (vagyis tolerálható), illetve szakmailag alátámasztható (vagyis ésszerű) indoka nincs. Az a körülmény, hogy az építés időszakában érvényes országos előírások e változások esetén nem követelték meg az építési engedély előzetes módosítását (vagyis az előzetes normakontrol) nem adott felmentést az előírások betartása alól. Az a követelmény, hogy változtatások esetén is be kell tartani a helyi és országos előírásokat, egyértelműen az építető felelőssége. Még akkor is, ha

az építető nem lenne szakember. A kötelező előzetes normakontrol hiánya miatt gyakran előforduló vélt vagy szándékos építetői félreértés, nem csak jelen esetünkben, hanem országos szinten is igen gyakori jelenség lehetett. Erre lehet következtetni az országos előírások 2025. január eleje óta bekövetkezett változásaiból, amely minden területen visszahozta a kötelező előzetes normakontrol alkalmazását, jelentősen szigorította a megengedhető eltérések mértékét, továbbá előírja még az alapozás elkészülte utáni kötelező ellenőrzést is. A jelenlegi jogszabályi és végrehajtási gyakorlatban ilyen szintű szabálytalanság már nem jöhetne létre.

3.5. A fennmaradási engedély megadását akadályozó változások felsorolása.

A megvalósult állapot fennmaradását az építési hely kiterjedése, az építési övezetbe tartozó beépítettség és a megengedett legkisebb zöldfelület előírásának való megfelelés akadályozza. Az engedélyezett terv még mindhárom követelmény értékeinek megfelelt. Az építési engedélyezési tervben az épületek az építési helyen belül kerültek ábrázolásra, a beépítettség és a zöldfelületi arány pedig megfelelt az építési övezet követelményének.

A 35% megengedett legnagyobb beépítettség helyett a megvalósult állapot $1276/3560=0,3584 \rightarrow 35,84\%$ beépítettségű lett. (Tehát meghaladja a jelenleg előírt 35%-ot.) Az építési övezet előírásai szerint a zöldfelület arány 30%, amely legalább $3560 \times 0,30 = 1068$ m² zöldfelületet jelent. Ehhez képest a szabályozási terven ábrázoltak alapján kiszervezett kötelező zöldfelület csak 866 m², amely a telekterület $866/3560=0,2432 \rightarrow 24,32\%$ -a. A megvalósult állapotnak megfelelően a telek zöldfelülete 957 m², amely $957/3560=0,2688 \rightarrow 26,88\%$ zöldfelületi arányt jelent. (Tehát a megvalósult állapot nem éri el az építési övezetben előírt 30%-ot, de meghaladja a szabályozási terv szerint kiszervezhető kötelező zöldfelület nagyságát.) Az építési helyen kívülre került épületrészek részletes ismertetését a következő 3.6. számú fejezet tartalmazza. A szabályozási koncepcióban bemutatott szabályozási tervi javaslat az építési helyet a megvalósított épületek kontúrvonalával állapítja meg. A burkolt felületeket szintén a megvalósított burkolatok kontúrvonalával állapítja meg, így 912 m² kötelezően megtartandó zöldfelület marad. Az építési övezet szerinti 30%-os megengedett legkisebb zöldfelület helyett ez a 912 m² megengedett legkisebb zöldfelület lenne előírva. A megengedett legnagyobb beépítettség, a javasolt építési övezeti besorolásnak megfelelően 40%-ban kerülne megállapításra. A szabályozási koncepció szerint módosított rendezési terv alapján a fennmaradási engedély megadását akadályozó tényezők megszüntetésre kerülnének. *(Látsd: 22. ábra)*

3.6. Az építési helyen kívülre történt építések rendeltetési egység vonzatai.

Az építési engedélyen „A” jelű irodaépület, az épülethossz tekintetében több mint 1/3 részben építési helyen kívülre került. Az építési helyen kívüli épületrészek megszüntetése esetén az egyik lépcsőházat és az abból nyíló irodákat kellene visszabontani. A szintenként 4-4 db irodából csak szintenként 2-2 db iroda maradna meg, tehát **4 db iroda** rendeltetés kerülne megszüntetésre.

Az építési engedélyen „B” jelű garázsépület északi végéből egy 1,72 méter széles, 10,88 méter hosszú, 9,34 m² alapterületű háromszög alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **2 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

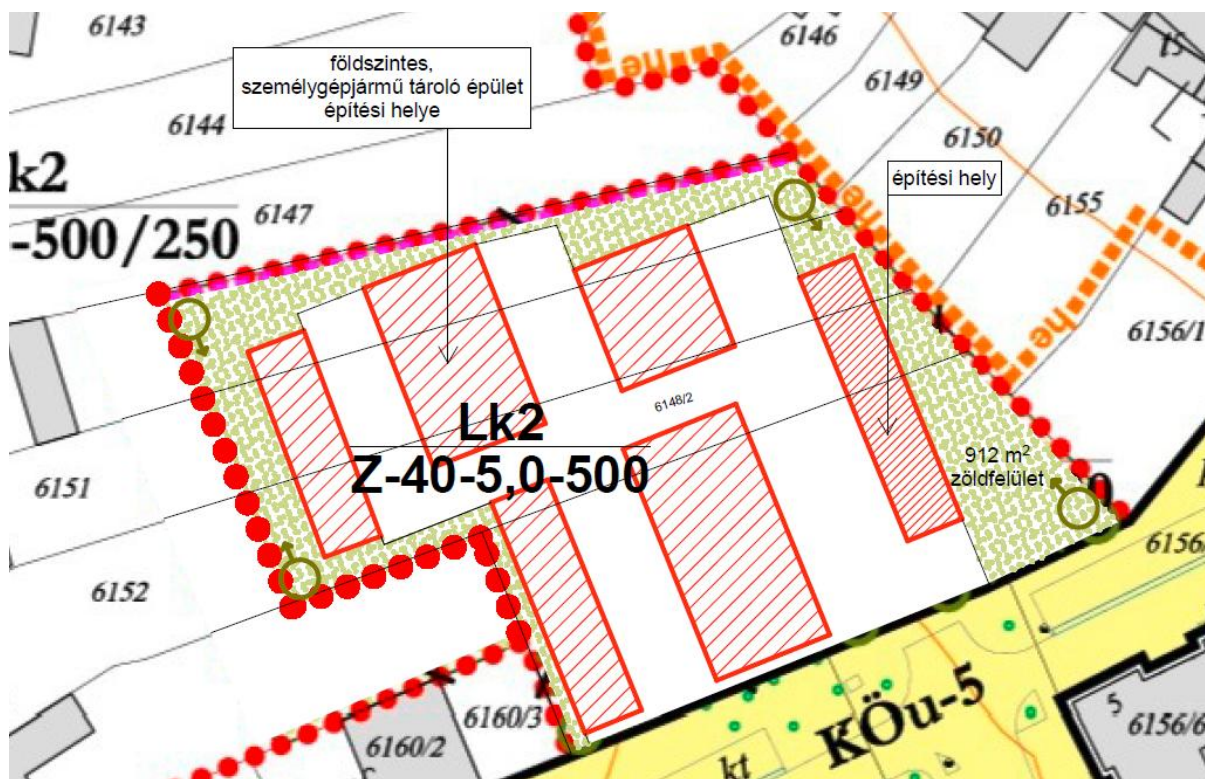
Az építési engedélyen „C” jelű garázsépület déli végéből egy 1,50 méter széles, 12,86 méter hosszú, 19,52 m² alapterületű téglalap alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **2 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

Az építési engedélyen „D” jelű garázsépület északi végéből egy 2,70 – 4,66 méter széles, 12,68 méter hosszú, 46,69 m² alapterületű trapéz alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **4 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

Az építési engedélyen „E” jelű garázsépület nyugati és déli része mentén egy „L” alakú épületrész lóg ki az építési helyből, amelynek szélessége a hosszanti oldal mentén 0,58 méter, a rövid oldal mentén 1,54 méter, alapterülete pedig 22,78 m². Visszabontása esetén az egész épület, mind a **8 db gépkocsitároló** helyiség megszüntetésre kerülne.

Az építési engedélyen „F” jelű garázsépület déli végéből egy 1,23 – 1,25 méter széles, 6,33 méter hosszú, 7,85 m² alapterületű trapéz alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **1 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

Összefoglalva tehát, visszabontása esetén összesen **4 db iroda** rendeltetés és $2+2+4+8+1 = 17$ **db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre. A megmaradó épületekben $8-4 = 4$ db iroda rendeltetés és $51-17 = 34$ db gépkocsitároló maradna meg a területen.



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

3.7. A településtervező munkatársként közreműködő tervezők tervezői jogosultságának tisztázása.

A településtervező munkatársként közreműködő tervezőkből két munkatársnak okleveles településmérnök, egy munkatársnak pedig okleveles építésmérnök végzettsége van. A három munkatárs közül egyiknek sincs településtervezői jogosultsága. Az adatlap ennek megfelelően kiegészítésre került.

Eger, 2025. december 15.

Szabó László
Szabó László (felelős településtervező)