

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjére vonatkozóan

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

Megrendelő:

Bóta Irodaház Kft.
Bóta Kálmán ügyvezető igazgató
székhely: 3300 Eger, Szálloda utca 5.

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.

2026. március 15.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

1. Adatlap

2. Főépítési feljegyzés

3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása, az érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.
- 3.3. A meglévő infrastruktúra és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények bemutatása.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire.
- 3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

4. Beépítési terv

Eger, 2026. március 15.

1. ADATLAP

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlanra és övezeti tömbjére vonatkozóan

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

Megrendelő:

Bóta Irodaház Kft.

Bóta Kálmán ügyvezető igazgató

székhely: 3300 Eger, Szálloda utca 5.

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

Eger, 2026. március 15.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez



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

Iktatószám: 23343-2/2025

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Hatvani hóstya városrész szabályozási tervének módosítása a Bóta Irodaház Kft. (képviseli: Bóta Kálmán) által 2025. december 10-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Vasút u. 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb

A tervezési feladat és a tervezési cél: A módosítás célja a jelenleg Vk/Z-40-8,0-750 jelű vegyes, intézményi építési övezet besorolású ingatlan olyan építési övezetbe való átsorolása, melyben biztosított a jelenleg irodaházként működő épület társasházként történő hasznosítása. A tervezés keretében javaslom a teljes tömbre áttekinteni az átsorolás lehetőségének vizsgálatát.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

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 rövid szöveges és fényképes bemutatását, a kérelemmel érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet helyszínrajzi szinten kidolgozva,
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire
- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát,
- 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) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban foglalt előírásokat.

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

A telepítési tanulmánytervben kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlanon létesítendő rendeltetési egységek számával és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi-elhelyezéssel, zöldfelületi mutatóval kapcsolatos kérdésekre a Helyi Építési Szabályzat erre vonatkozó rendelkezései alapján.

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

Eger, 2025. december 16.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3. MŰSZAKI LEÍRÁS

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása, az érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével.

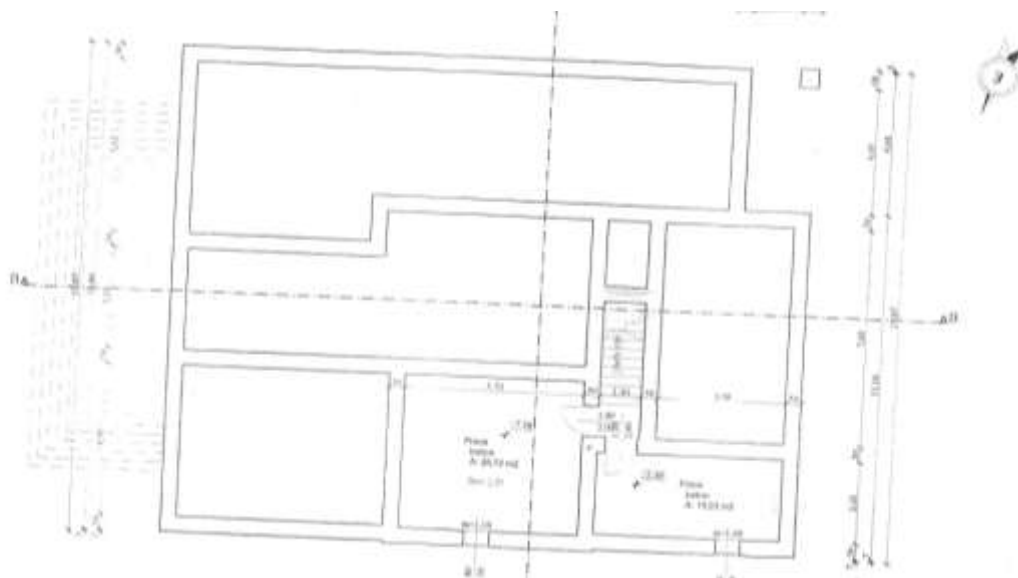
A tárgyi terület és környezetének kialakulása során a XIX. századi vasútépítés okozta a legjelentősebb hatást.

„A 17 km hosszú Füzesabony-Eger vasúti vonalszakaszt 1872. november 3-án adták át a nyilvános forgalomnak. Az állomás – vagy akkori nevén indóház – helyének meghatározásakor alapvető szempont volt, hogy a 4-5 sínpár, a váróterem és az egyéb tárolóépületek számára elegendő terület legyen, valamint teherszállításkor az áru továbbszállítására megfelelő közutak álljanak rendelkezésre. Erre az Érsekkerttől délre eső beépítetlen területet találták a legalkalmasabb helynek, amelynek másik nagy előnye, hogy a városközponthoz is közel fekszik. A vasútállomás megközelítését szolgáló közutak a Deák Ferenc utca, a Hadnagy út és a Sas út lettek. Az 1913-as várostérképen még Sas út helyett Eger indóházi út szerepel. Ugyan Állomás teret ezen a térképen még nem találunk, de az állomás három épülete és a Deák Ferenc út között van egy üres tér, amelyet az 1943-as térképen a sínekkel párhuzamosan kiépített, Sas úthoz vezető Raktár utca és az erre merőleges, a Deák Ferenc utcáról az állomáshoz vezető Vasút utca határol. Az 1950-es években a Raktár út és Vasút út találkozásánál lévő tér már minden oldalról házakkal van körülvéve, jelenlegi neve viszont még nem szerepel a térképen.” (forrás: Bakos József – Fekete Péter: Eger és Felnémet földrajzi nevei. 2. köt., A belterület nevei. Eger, 1973).

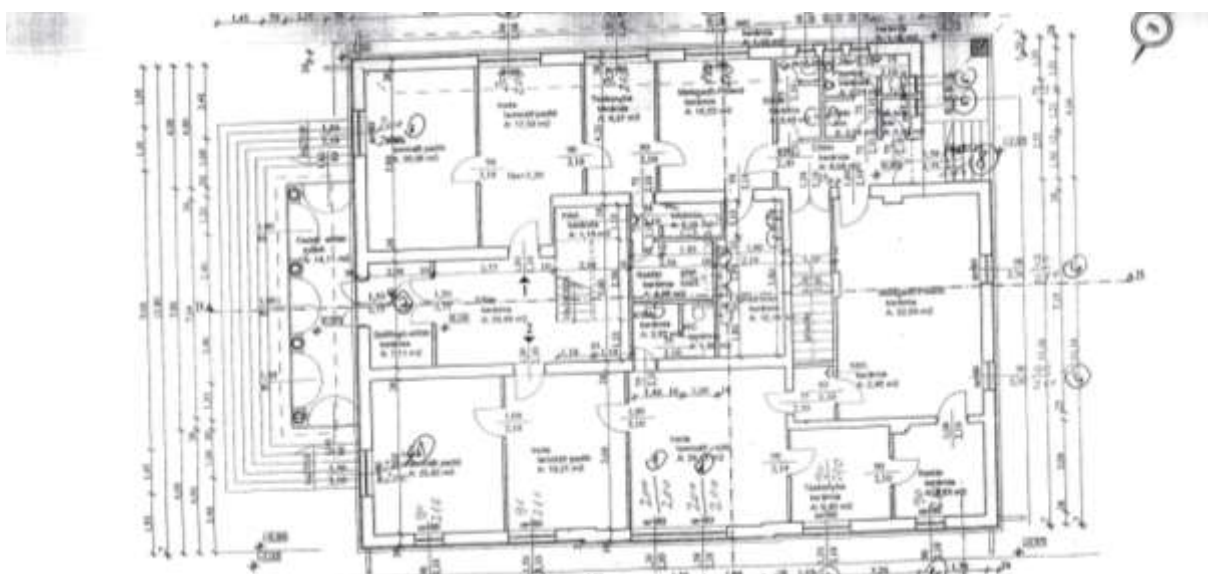
A tárgyi telek és annak tömbje már a vasútfejlesztés előtti időkben is lakóházakkal beépített terület volt. A beépítés ekkor még csak a telektömb nyugati oldalára, a mai Mátyás király út felőli oldalra koncentrált. (Látsd: 1. ábra). A vasútépítés következtében felértékelődött a telektömb északi oldali is, amely helyet biztosított a vasúti dolgozók lakásai számára. Ekkor került felépítésre a tanulmányterv tárgyát képező, az akkori állomásfőnök lakhatását biztosító reprezentatív megjelenésű sarki épület. Ez a vasútállomáshoz legközelebb elhelyezkedő két főhomlokzattal rendelkező épület, rangos helyen és illő megjelenéssel került megvalósításra. (Látsd: 1. kép). Legutolszó, 2003-as felújítását már a jelenlegi tulajdonos végezte. A felújítás jelentős átépítéssel is járt. A korábban lakóházként funkcionáló épület tetőtere fölötti padlástér is beépült. Az épületben irodák és apartmanok kerültek kialakításra. (Látsd: 1., 2., 3., és 4. ábrák). Ekkor készült el az udvarban található gazdasági épület. A megvalósított rendeltetésváltás 2004-ben került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. A melléképület csak 2021-ben került átalakításra lakássá, de ezt rendeltetésváltási eljárás nem követte. (Látsd: 5. ábra).



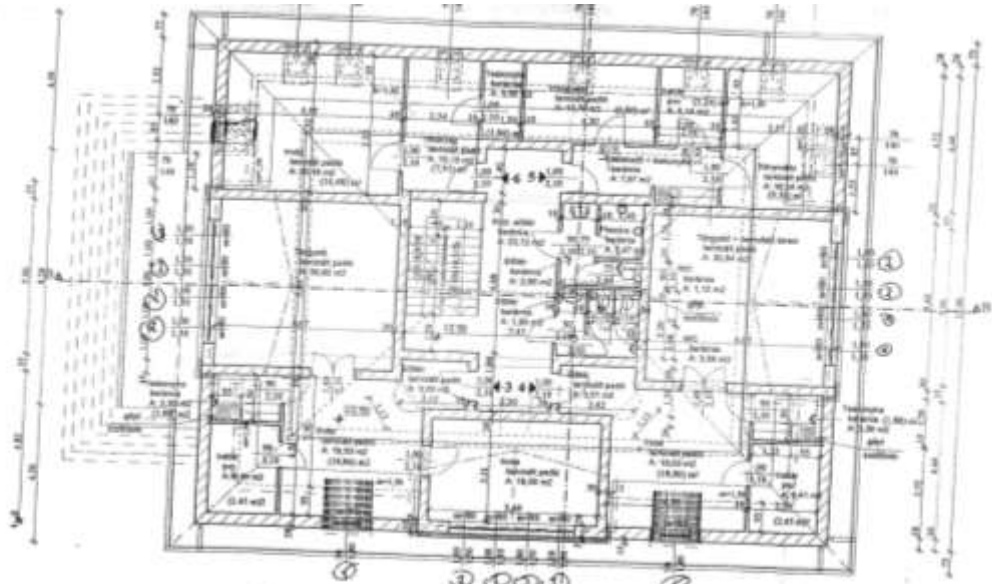
(1. ábra) 1887. évi kataszteri térkép (forrás: Arcanum térképek – maps.arcanum.com)



(2. ábra) Pincszinti alaprajz a 2001-es engedély tervből (forrás: Megrendelő)



(3. ábra) Földszinti alaprajz a 2001-es engedély tervből (forrás: Megrendelő)



(4. ábra) Tetőtéri alaprajz a 2001-es engedély tervből (forrás: Megrendelő)



(1. kép) Tárgyi épület vasútállomás felőli homlokzata (forrás: Megrendelő)

A tárgyi terület fényképes bemutatása a 3.4. fejezetben, a többben található ingatlanok ismertetésénél folytatódik.

3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.

A tárgyi telek az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlan.

A tárgyi terület az Eger, Vasút utca mentén található „Vk/Z-40-8,0-750” építési övezetbe sorolt terület, a 6774, 6773, 6772, 6771, 6770, 6769/1, 6769/2, 6768, 6767/2, 6766/5 és a 6762/4 helyrajzi számú ingatlanok.

A fejlesztési cél a tárgyi telken lévő felépítmények használatának megváltoztatása, iroda és apartmanok helyett lakóház rendeltetésre. Ennek érdekében a tárgyi terület építési övezeti besorolásának megváltoztatása, olyan módon, ami megfelel mind a jelenlegi ingatlannyilvántartás szerinti telekhasználatoknak, mind a mára kialakult tényleges használatnak, mind a tulajdonosok jövőbeni használati szándékának.

A fejlesztési cél elérése érdekében a Megrendelő szeretné a „Vk” jelű „Intézményi vegyes terület” elnevezésű építési övezeti besorolást, egy már létező „Vt” jelű „Településközpont vegyes terület” elnevezésűre változtatni! Ha az építési övezeti módosítás a már létező építési övezetek közül kerül kiválasztásra, akkor az csak a beépítési paraméterek részbeni megváltoztatásával együtt végezhető el. A javasolt új építési övezeti besorolás figyelembe veszi a tárgyi telken már kialakult beépítettségi viszonyokat. A lehető legkisebb mértékű változást eredményezi, valamint a korábban megengedőbb szabályokat a korábban szigorúbb paraméterekkel ellensúlyozza. A változtatási javaslat a következő:

A „**Vk/Z-40-8,0-750**” építési övezet „**Vt/Z-50-7,5-750**” változna.

(A 25% zöldfelületi arány 20% változna.)

A beépítettségi arány növelését, a zöldfelületi arány csökkenését az épületmagasság csökkentése kívánja ellensúlyozni. A javasolt új beépítési paraméterek jobban igazodnak a tárgyi telek és a tárgyi terület ténylegesen kialakult beépítési mutatószámaihoz. Viszont a néhány telek esetében már kialakult túlépítettség legalizálását nem teszi lehetővé. A javaslat ugyanígy nem törekszik a megengedett legkisebb telekméret csökkentésére sem, azért, hogy a tárgyi terület még egyetlen megsztható telke ne válhasson túlzottan elaprózottá.

A beépítési terven a tárgyi telek jelenlegi beépítési viszonyai kerültek ábrázolásra. Az épületeket, a parkoló-és zöldfelületeket a tulajdonos jelenlegi kialakításukban – alakjukban és méretükben – tervezi megtartani. **Fontos körülmény**, hogy a beépítési mutatószámok a jelenleg hatályos helyi és országos előírások szerint kerülnek vizsgálatra, nem az építési engedély 2001-es kiadásakor hatályos előírásoknak. Az építkezők 2001-ben még nem ismerhették a 2016-ban, illetve a 2024-ben hatályba lépett új helyi és országos követelményeket.

A tárgyi telek beépítettségi mutatószámai, tanulmánytervhez készített geodéziai állapotterv alapján, a jelenlegi előírásoknak való megfelelés vizsgálatával:

-- Telek nagysága: $913\text{m}^2 > 750\text{m}^2$ jelenlegi előírásoknak megfelel.

-- Épületek beépített alapterületei: $71,77+309,58+17,37=398,72\text{m}^2$

-- Épületek beépítettségi aránya: $398,72/913=0,4367 \rightarrow 43,67\% < 40\%$

Ez a jelenlegi előírásoknak nem felel meg, de a javasolt 50% beépítettségi aránynak megfelel.

-- Beton gyepráccsal burkolt felületek: $59,57+79,99=139,56\text{m}^2$

-- Előlépcső és burkolt felületek: $22,41+90,95+109,60=222,96\text{m}^2$

-- Zöldfelület: $115,54+20,36+16,48=152,38\text{m}^2$

-- Zöldfelületi arány: $152,38/913=0,1669 \rightarrow 16,69\% < 25\%$ jelenleg nem felel meg.

Ez a jelenlegi előírásoknak nem felel meg, de a javasolt 20% zöldfelületi aránynak már megfeleltethetővé válik. (Látsd: *Beépítési Terv – Átalakítási lehetőségek, 10. ábra*)

Az a körülmény, hogy a tárgyi telek beépítési mutatószámai nem felelnek meg a jelenlegi előírásoknak nem jelenti azt, hogy szabálytalanul, vagyis az engedélyezésük időpontjában lévő előírások be nem tartásával kerültek kivitelezésre. **Fontos**, hogy a javasolt új építési övezeti paramétereknek a tárgyi telek beépítési mutatószámai már megfeleltethetőek lesznek.

3.3. A meglévő infrastruktúra és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények bemutatása.

A tárgyi terület kialakulása már a Füzesabony – Eger közötti vasútvonal kiépítése előtt megkezdődött, lakóterület használatával. A vasútállomás 1872 megnyitását követően a tárgyi terület lakóház használatára tovább bővült, intenzívebbé vált. A gazdasági, kereskedelmi és intézményi használat elsősorban a tárgyi terület környezetében jelent meg. Ezekben a környező tömbökben lakóház használat sem korábban, sem jelenleg nincs. A tárgyi területen is megjelent a gazdasági telephely, kereskedelmi és intézmény használat, viszont itt nem vált meghatározóvá és jelenleg inkább visszaszorulóban van, a lakáshasználat javára.

A tárgyi terület fejlődése szervesen együtt folyt Eger megyeszékhely város fejlődésével, így infrastruktúra ellátottsága sem maradt le. A tárgyi terület, a meglévő már kiépített rendszereken keresztül, a szükséges infrastruktúrával rendelkezik. (Látsd: 6. ábra)

Megállapítható, hogy a javasolt építési övezeti átsorolás többlet infrastruktúra igényt nem keletkeztet.



(6. ábra) A terület meglévő infrastruktúrája. Közműtérkép (forrás: E-közmű)

3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire.

A tárgyi telek és a telektömb azonos építési övezetbe sorolt telkeinek jelenlegi használatai a következők:

1) **Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz)** telek ingatlanyilvántartás szerinti használata „kivett iroda, udvar és gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi valós használat a főépületen belül irodák és apartmanok. Az udvarban lévő különálló épület valós használatára pedig lakás. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka az irodák és apartmanok lakássá történő átminősítése. (Látsd: 4., 5., 6. és 7. képek)

2) **Eger, Vasút utca 8. szám (6773 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház és gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a lakó rendeltetés fenntartása. *(Látsd: 8. kép)*

3) **Eger, Vasút utca 6. szám (6772 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a lakó rendeltetés fenntartása. *(Látsd: 9. kép)*

4) **Eger, Vasút utca 4. szám (6771 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház és gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a lakó rendeltetés fenntartása. *(Látsd: 10. kép)*

5) **Eger, Vasút utca 2. és Mátyás király út 1. szám (6770 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – az SLV Metal Kft. bemutatóterme és a Dobó Pizzéria konyhaüzeme. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a jelenlegi használat fenntartása. *(Látsd: 11 és 12. képek)*

6) **Eger, Mátyás király út 3. szám (6769/1 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használata, a telek belső fekvése miatt – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – nem állapítható meg egyértelműen. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Nincs kép)*

7) **Eger, Mátyás király út 3/A. szám (6769/2 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 13. kép)*

8) **Eger, Mátyás király út 5. szám (6768 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – a teljes telekhosszban mindkét oldalt elhelyezett épületek miatt a valóságban lakóház és telephely jellegű gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 13. kép)*

9) **Eger, Mátyás király út 7. szám (6767/2 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház és gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 14. kép)*

10) **Eger, Mátyás király út 9. szám (6766/5 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 14. kép)*

11) **Eger, belterület 6762/4 hrsz** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett telephely” megnevezésű. A házszám nélküli telek jelenlegi használata – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban telephely rendeltetésű. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a

telek értékesítése, illetve a jelenlegi telephely használat megszüntetése, másfajta hasznosítás céljából. Pontos hasznosítási elképzelés nem ismert. *(Látsd: 2. és 3. képek)*



(2. kép) Eger, belterület 6762/4 hrsz telek – telephely udvara (forrás: Tervező)



(3. kép) Eger, belterület 6762/4 hrsz telek – telephely bejárata (forrás: Tervező)



(4. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) parkoló udvar (forrás: Tervező)



(5. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) főhomlokzat (forrás: Tervező)



(6. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) Vasút utcai homlokzat (forrás: Tervező)



(7. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) Vasút utcai kocsibeálló (forrás: Tervező)



(8. kép) Eger, Vasút utca 8. szám (6773 hrsz) telek – lakóház (forrás: Tervező)



(9. kép) Eger, Vasút utca 6. szám (6772 hrsz) telek – lakóház (forrás: Tervező)



(10. kép) Eger, Vasút utca 4. szám (6771 hrsz) telek – lakóház (forrás: Tervező)



(11. kép) Eger, Vasút utca Mátyás király út sarok (6770 hrsz) telek – SLV Metal Kft.



(12. kép) Eger, Vasút utca Mátyás király út sarok (6770 hrsz) telek – Dobó Pizza



(13. kép) Eger, Mátyás király út 3/A. és 5. szám (6769/2 és 6768 hrsz) telkek – lakóházak



(14. kép) Eger, Mátyás király út 7. és 9. szám (6767/2 és 6766/5 hrsz) telkek – lakóházak

Összefoglaló megállapítások:

A vizsgált telektömbben – a területnagyságok arányában mérve – a tényleges, az ingatlannyilvántartás szerinti és a jövőbeni hasznosítás tekintetében is a lakás rendeltetés a legmeghatározóbb mértékű. Ezt követi a telephely jellegű gazdasági használat, amelynek jövőbeni fenntartása bizonytalan. Az iroda, kereskedelem, szállás vagy vendéglátás jellegű használat kismértékű, ráadásul a jövőbeni szándékok alapján ezek visszaszorulóban vannak. E funkciók megszűnésének ütemét, a Vasút utcában épülő új, valamint a telektömb déli részén meglévő bevásárlóközpontok várhatóan tovább fogják gyorsítani.

A telektömb vizsgált területén a legjellemzőbb telekhasználat a lakóház. A földhivatali nyilvántartás szerint ettől csak két teleknek – a 6774 és 6762/4 helyrajzi számúnak – különbözik a használata, amelyből a 6774 helyrajzi számú ingatlan korábban szintén lakóház használatú volt. A tényleges telekhasználat szempontjából pedig csak két telek – a 6770 és 6762/4 helyrajzi számú – esetében hiányzik teljesen a lakóház használat.

3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete (rövidítve: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási Terv (rövidítve: SZT) a tárgyi területet „Intézményi Vk jelű építési övezetbe” sorolja. Az SZT és a HÉSZ 42. § (1) bekezdése szerint a terület „Vk/Z-40-8,0-750” jelzésű. *(Látsd: 7. ábra)*

A szabályozási terv változásának lényeges eleme, hogy a tárgyi 6774 helyrajzi számú telken meglévő épületben ismét lakásokat lehessen kialakítani, rendeltetésváltásra irányuló településképi bejelentési eljárás lefolytatásával. A jelenlegi **Vk/Z-40-8,0-750** jelű építési övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé, mert a HÉSZ 42. § (3) bekezdés a) pontjai szerint a „Vk/... jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén nem helyezhető el önálló lakóépület”.

A tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeinek vizsgálatát felhasználva, a Megrendelő igényei és a Főépítési Irodával történt szakmai egyeztetések alapján, az építési övezeti átsorolást csak a Vasút utca telkeire javasoljuk. Ezzel a javaslattal a módosítás csak a legszükségesebb, a nyilvántartott és tényleges lakáshasználatot egyöntetűen bemutató telkekre fog vonatkozni. A javasolt módosítás nem érinti a Vasút utca, Mátyás király út találkozásánál elhelyezkedő 6770 helyrajzi számú saroktelket, ahol sem jelenleg, sem a későbbiekben nem tervezik lakások létrehozását. A javasolt módosítás nem érinti még a jelenleg bizonytalan sorsú, a tömb legnagyobb méretű 6762/4 telephelyét és a közúti forgalom zavaró hatásainak jobban kitett Mátyás király út menti ingatlanokat.

A „**Vk/Z-40-8,0-750**” építési övezet „**Vt/Z-50-7,5-750**” változna a 6771, 6772, 6773 és 6774 helyrajzi számú telkeken *(Látsd: 8. ábra)*.

A javasolt új építési övezeti besorolás figyelembe veszi a tárgyi telkeken kialakult beépítettségi viszonyokat és a meglévő lakóház rendeltetéseket, ahogyan az a 3.2. fejezetben már részletesen bemutatásra került. A javasolt új „Vt” építési övezeti előírás megengedi lakóépület elhelyezését, miközben nem korlátozza a korábbi „Vk” építési övezetben elhelyezhető igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület, hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési,

oktatási kulturális épület, sportépítmény rendeltetéseket. A vendéglátó, közösségi szórakoztató és gazdasági rendeltetések vonatkozásában e rendeltetések már csak bizonyos korlátozásokkal lesznek elhelyezhetőek. A nem elhelyezhető épületek köre pedig kibővül az állattartó épületek, a termelő kertészeti építmények, üvegházak, fóliasátrak, egyéb sátrak és lakókocsik körével. Minezek a változások kedvező hatást gyakorolnak a terület lakhatási értékének növelésére.

A javasolt „Vt” övezeti besorolás 20% zöldfelületi arányt ír elő, a korábbi „Vk” övezeti besorolás 25% zöldfelületi arányához képest. Ez a változás azért is fontos, mert az érintett telkek már mind beépültek, amelynek következtében gépkocsi elhelyezésük és zöldfelületeik csak a létesítésük idején hatályos előírásoknak felel meg. Ezekben a telkeken a zöldfelületi fedettség már csak a gépjárműelhelyezések rovására bővíthetne. A két tényező szigorú egymásra hatása miatt, a javasolt szabályozási módosítás nélkül, a korábban szabályosan megvalósított létesítmények már nem felelnének meg a jelenleg hatályos előírásoknak.

A tárgyi ingatlanon a hajdani állomásfőnök lakóháza áll. A Megrendelő a korábbi lakóház rendeltetést kívánja visszaállítani egy rendeltetismódosítási eljárás keretében. A tervanyag 3.1. fejezetében, a 2001-ben irodává történt átalakítás építési engedély tervek még fellelhető részei kerültek bemutatásra. Ez a főépületen belül 6 db. iroda rendeltetésű önálló rendeltetési egységet ábrázol, a melléképületben pedig továbbá 1 db. apartman rendeltetésű önálló rendeltetési egységet. Az összesen 7 db. rendeltetési egységhez 7 db. önálló parkolóhely áll rendelkezésre. Az építési engedély terveken hozzávetőlegesen összesen 195 m² iroda funkciójú helyiség van úgy, hogy a nagyméretű tárgyalók alapterületei ebbe nem kerültek beszámításra. Ennek parkolási igénye $195/20 = 9,75 \rightarrow 10$ db. Az udvari apartman parkolóigénye 1 db. Az összesen $10+1 = 11$ db.

Az elmúlt 25 évben számos belső átalakítás történt. A jelenlegi elrendezésről nincsenek építési engedély szintű tervek, de a rendelkezésre álló információk alapján az épület a következő önálló rendeltetési egységeket tartalmazza:

- A földszinten 1 db. apartman és 2 db. irodai szolgáltató rendeltetés, összesen hozzávetőlegesen 105 m² iroda helyiséggel.
- Az emeleti, részben tetőtéri szinten 3 db. apartman és 2 db. irodai szolgáltató rendeltetés, összesen hozzávetőlegesen 85 m² iroda helyiséggel.
- Az emeleti szint fölötti tetőtéri szinten és az udvari melléképületben 1-1 db., összesen 2 db. apartman található.

A telken található önálló rendeltetési egységek száma jelenleg 6 db. apartman és 4 db. irodai szolgáltató rendeltetés, összesen hozzávetőlegesen $105+85 = 190$ m² iroda helyiséggel. Az irodai szolgáltató rendeltetések után számolva $190/20 = 9,5 \rightarrow 10$ db. parkoló igény keletkezik. Tehát a jelenlegi összes parkolóigény $6+10 = 16$ db. parkoló.

Rendeltetésváltás esetén a főépületben 5 db. a melléképületben 1 db., vagyis összesen $5+1=6$ lakás lesz kialakítható. A régi szabályozás szerinti parkolási igény lakásonként 1 db. Ezt az igényt a rendelkezésre álló 7 db. parkolóhely ki tudja elégíteni. A HÉSZ 33. § (1/b) bekezdése szerint *„minden kétlakásosnál nagyobb lakóépülethez lakásonként 30 m² lakásterületig 1 db, 31 – 80 m² lakásterületig 1,5 db, 80 m² lakásterület felett 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de az összes lakásszámra vonatkozóan lakásonként átlagosan minimum 1,5 db*

személygépkocsi elhelyezését szükséges biztosítani. A fentiek alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő”.

Az idézett HÉSZ előírás szerinti parkolási igény a következő szerint alakulna:

-- A földszinten egy hozzávetőlegesen 95 m²-es és egy 120 m²-es lakás válik kialakíthatóvá. Ezek parkolási igénye 2x2=4db. parkoló.

-- Az emeleti, részben tetőtéri szinten egy hozzávetőlegesen 85 m²-es és egy 100 m²-es lakás válik kialakíthatóvá. Ezek parkolási igénye 2x2=4 db parkoló.

-- Az emeleti szint fölötti tetőtéri szinten egy hozzávetőlegesen 65 m²-es, az udvari melléképületben egy majdnem 60 m²-es lakás válik kialakíthatóvá. Ezek parkolási igénye 2x1,5=3 db parkoló.

-- A lakásonként átlagos 1,5 db személygépkocsi elhelyezéssel számolva 6x1,5=9 db parkolóhely lenne szükséges.

A HÉSZ 33. § (1/b) bekezdés szerint számítandó parkolászám 4+4+3=11 db parkoló, amely sem a 2001-es építési engedély terv alapján számított 11 db parkolónál, sem a mára kialakult tényleges használat után számított 16 db parkolónál nem több, vagyis a tervezett rendeltetésváltással többlet gépjármű elhelyezési igény nem keletkezik.

A HÉSZ a „létesíthető lakások és rendeltetési egységek számát” a következő módon szabályozza.

31. § (6) Amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a kialakítható rendeltetési egységek száma csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belül a minimális zöldfelület biztosított és a rendeltetésekkel összefüggésben előírt számú gépjárművek elhelyezése a telken belül megoldható.

A HÉSZ a „gépjárművek elhelyezését” a következő módon szabályozza.

33. § (1/a) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül a gépjárműparkolók 30%-át épületen belül, a főépület részeként, vagy amennyiben a részletes szabályozás azt megengedi, önálló garázsépületben szükséges kialakítani. A 30% alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.

(1/b) A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA 4. sz. melléklete alapján kell történnjen azzal, hogy minden kétlakásosnál nagyobb lakóépülethez lakásonként 30 m² lakásterületig 1 db, 31 – 80 m² lakásterületig 1,5 db, 80 m² lakásterület felett 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de az összes lakásszámra vonatkozóan lakásonként átlagosan minimum 1,5 db személygépkocsi elhelyezését szükséges biztosítani. A fentiek alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.

A fentiekben már részletezett levezetés alapján meglévő épület rendeltetésváltása esetén a fenti előírások nem kerülnek figyelembevételre, telken belül csak a többlet gépjármű elhelyezésről kell gondoskodni. Többlet gépjármű elhelyezés a 6774 helyrajzi számú telken nem keletkezik. A 6773, 6772 és 6771 helyrajzi számú telkeken pedig telkenként 2-nél több lakás nincs.

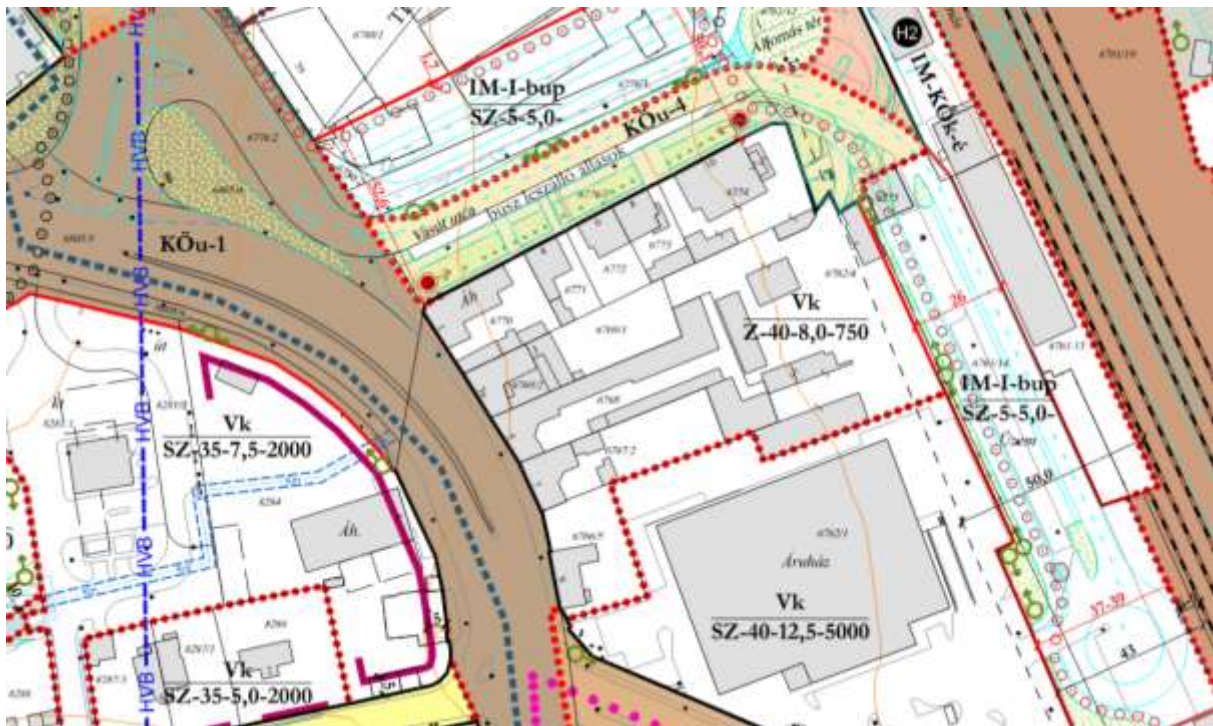
A HÉSZ az „építési övezetek zöldfelületeit” a következő módon szabályozza.

35. § (4) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül, a létrehozandó - fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem lakásonként 50 m²-nél, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

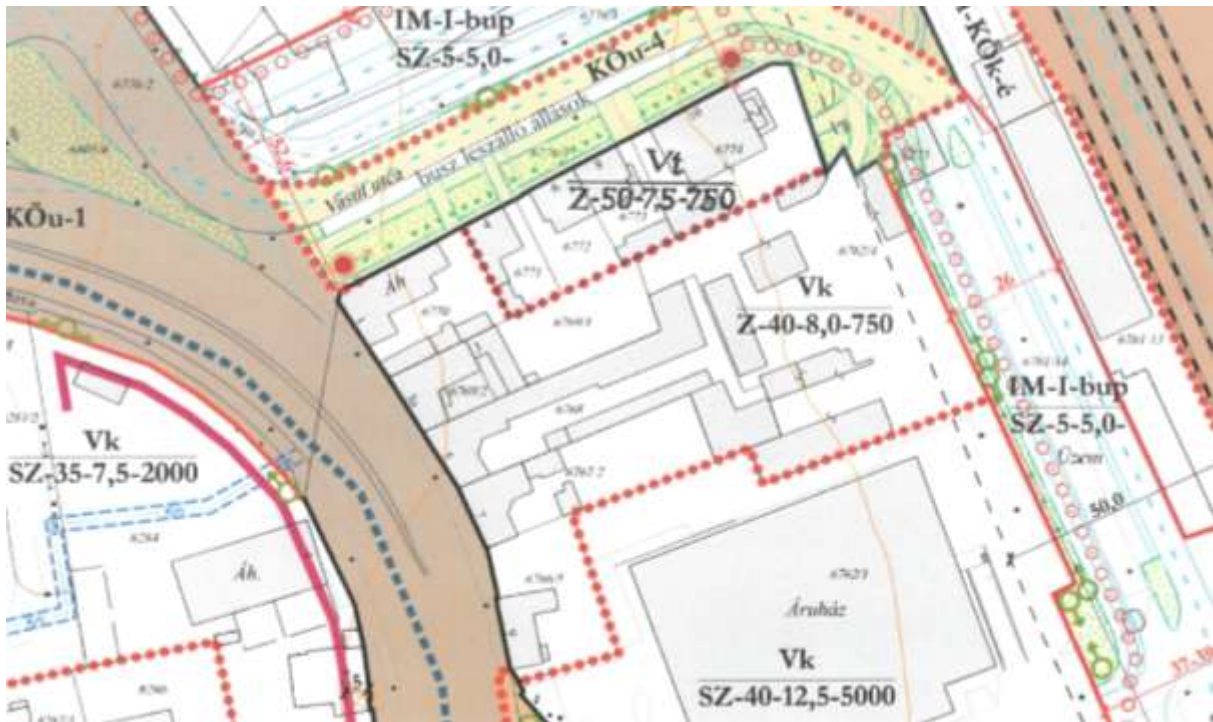
Ez a HÉSZ-be 2001 óta bekerült új szabályt a tárgyi telken meglévő és kialakult beépítés visszamenőleg már nem tudja biztosítani. Az alábbi javasolt HÉSZ kiegészítés az ismertetett körülményeket kívánja figyelembe venni, a fenti előírás alóli felmentéssel. Mivel más területeken is problémát jelenthet meglévő épületek rendeltetésváltása esetén a zöldfelületi fedettség új szabályozás szerinti biztosítása, ezért a HÉSZ kiegészítést az általános előírások 35. §-nak kiegészítésével javasoljuk elvégezni.

A kiegészítő javaslat a következő:

„35. § (5) Meglévő épület rendeltetésváltása esetén elegendő az építési övezetben előírt megengedett legkisebb zöldfelületi arányt biztosítani.”



(7. ábra) Eger Hatvani hóstya hatályos Szabályozási Terve (forrás: Eger MJV honlapja)



(8. ábra) Eger Hatvani hóstya Szabályozási Terv módosítási javaslata (forrás: Tervező)

Eger, 2026. március 15.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

A 23343-3/2025 iktatószámú főépítési feljegyzés szerint a beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolni kell:

- 4.1. a beépítés javaslatát,
- 4.2. a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- 4.3. a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- 4.4. a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban foglalt előírásokat.



(9. ábra) 2026. januári geodéziai felmérés. (forrás: Megrendelő és Tervező)

BEÉPÍTÉSI TERV – MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

- Okker színű vonalazás: Meglévő épületek és beépített alapterületük.
Kék színű négyzetrácsos: Meglévő beton gyeprácsos felületek és alapterületük.
Fehér szín: Meglévő beton díszburkolatú felületek és alapterületük.
Zöld szín: Meglévő zöldfelületek és alapterületük.

A pályaudvar felőli Bejárat-I. elnevezésű bejáratnál 6 db személyautónak elegendő parkolóhely található. A Vasút utca felőli „Bejárat-II.” elnevezésű bejáratnál 2-3 személyautó is be tud állni egymás mögé, de gépjármű elhelyezési szempontból csak 1 db személyautó önálló ki-beállítását biztosító hely van. Ez összesen 7 db gépjármű önálló parkolását teszi lehetővé. A meglévő irodák számára ez nem elegendő parkolóhely.



(10. ábra) Beépítési Terv – a zöldfelület növelés lehetőségeire. (forrás: Tervező)

BEÉPÍTÉSI TERV – ÁTALAKÍTÁSI LEHETŐSÉGEK

- Okker színű vonalazás: Meglévő épületek és beépített alapterületük.
- Zöld színű négyzettrácsozás: Beton gyeprács megszüntetése zöldfelület céljából.
- Fehér szín: Meglévő beton díszburkolat és beton gyeprács felületek.
- Zöld szín: Meglévő megmaradó zöldfelületek.

A pályaudvar felőli „Bejárat-I.” elnevezésű bejáratnál 6. darab 2,80mx5,00m hasznos méretű parkoló alakítható ki. A parkolók mellett felszabaduló beton díszburkolatok megszüntetésével hozzávetőlegesen ~16 m² teljesértékű zöldfelület válik kialakíthatóvá. Ez a parkolósám 6. darab lakás kialakítását teszi lehetővé az utcafronti épületben.

A Vasút utca felőli „Bejárat-II.” elnevezésű bejáratnál 1. darab 2,80mx7,00m=19,60 m² felületű parkoló alakítható ki. A fennmaradó beton gyeprácsos felület megszüntetésével ezen a helyen 59,57-19,60=39,97 m² (hozzávetőlegesen: ~40 m²) teljesértékű zöldfelület válik kialakíthatóvá. Ez az 1. darab parkoló, az udvari lakóépülethez tartozó gépjárműelhelyezést tudja biztosítani.

A telken belül elhelyezhető összesen 7 parkoló, összesen 7 lakás kialakítását teszi lehetővé a tervezett rendeltetésváltással. A Helyi Építési Szabályzatban előírt 30%-os garázsban történő gépjármű elhelyezés csak új építésű lakásokra vonatkozik. Új építésű lakóház a tárgyi telken nem készül.

Az elérhető zöldfelületnövekmény, hozzávetőlegesen ~16+40=56 m². A meglévő megmaradó zöldfelülettel együtt ~152+56=208 m² → 208/913=0,2278 → 22,78% > 20%. Tehát a telek zöldfelülete a javasolt **Vt/Z-50-7,5-750** építési övezeti besorolással megfeleltethetővé válik a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak.

Eger, 2026. március 15.