

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
A 7167 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON ÉS TÖMBJÉBEN TERVEZETT  
MÓDOSÍTÁS VONATKOZÁSÁBAN



Készítette:

URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2026. január

## TERVEZŐK NÉVSORA



**Vezető településtervező:**

**URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.

[www.urbanovus.hu](http://www.urbanovus.hu)

Tel.: +36 30 354 8428

[urbanovus@urbanovus.hu](mailto:urbanovus@urbanovus.hu)

*Vojnits Csaba Ferenc*

**Vojnits Csaba Ferenc**

**TT 01-6112**

*ügyvezető, okl. településmérnök*

# TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
Tervezők Névsora .....	2
Tartalomjegyzék .....	3
1 BEVEZETŐ.....	5
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	9
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	10
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában ..	10
3.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás .....	10
3.3 Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve .....	10
3.4 Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve .....	11
3.5 Épített környezet.....	13
3.6 Épített örökség védelme .....	18
3.7 Közlekedési megállapítások .....	18
3.8 Közművek megállapításai.....	18
3.9 Zöldfelület, táji és természeti adottságok.....	18
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV .....	19
4.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása .....	19
4.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása .....	19
5 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	23
6 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI .....	23
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE .....	23
8 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [Méptv. 92. § (3)]23	

# **B E V E Z E T Ő**



## 1 BEVEZETŐ

Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona és Dr. Pajtók Gábor (3300 Eger, Arany János u. 11.) tulajdonosok, telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezték Eger Megyei Jogú Város hatályos szabályozási tervének eseti módosítása érdekében. A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Eger belterületén található, és természetben az Arany János u. 11. szám alatt található, 7167 helyrajzi számú ingatlant is magába foglaló tömböt jelenti.

A tervezés tárgyát képező tömbben a hatályos településrendezési eszközök alapján „LK2–Z–40-5,0-500” jelű építési övezet került kijelölésre. Az érintett tömb egyedi tulajdonsága, hogy az itt elhelyezkedő telkek beépítései egyrészt az Arany János utcára szerveződnek, jellemzően zárt sorú módon, de a telkek másik végei is közterületi kapcsolattal bírnak. Ebbe az irányban van, ahol önálló helyrajzi számon kialakított garázsok néznek, de vannak olyan telkek is, ahol az Arany János utcára néző főépületet kiegészítő melléképület áll a hátsó telekhatáron, melynek akár nyílásai is néznek (pl. garázsajtó) ebbe az irányba. A 7167 helyrajzi számú ingatlan esetében a főépület szintén az Arany János utcára néz, zárt sorú beépítés mellett, de ennek a telkeknek is van közterületi kapcsolata a Szarvas Gábor utca irányába is, amerre autós behajtó is kialakításra került.

A tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozás egyrészt tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárokra való kiépítkezést, vagyis szüntesse meg a Szarvas Gábor utca felé kijelölt hátsókerti területeket, ami egyébként megfelel a többségében már kialakult állapotnak is. A másik cél pedig a tárgyi tömbben egy 10%-os emelése a beépíthetőségnek, annak érdekében, hogy a kétutcafrontos telkek már meglévő beépítései és lehetséges beépítései által kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, a fentiekben említett törekvések építésjogi megalapozása, amelyhez a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (*továbbiakban: HÉSZ*) és annak mellékletét képező Hatvani hóstya Szabályozási Tervének (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepciót, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntés megalapozását.

A készítendő telepítési tanulmányterv csökkentett tartalmát Eger Megyei Jogú Város főépítésze határozta meg a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 19.§ (4) bekezdésének felhatalmazása és a Korm. rendelet 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek figyelembe vételével.

A tanulmánytervet az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. készítette.



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

Iktatószám: 21542 - ...../2025.

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti 7167 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, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 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 Dr. Pajtók Gábor és Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona által 2025. november 13-án benyújtott kérelmében foglalt építési beruházás megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A tervezett fejlesztés célja az ingatlan hátsókerti, közterületi kapcsolattal rendelkező szakaszán kerti konyha, tároló és fedett gépkocsibeálló létesítése, melyhez a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 50%-ra való növelése, valamint a hátsókerti telekrészen az építés feltételeinek meghatározása válik szükségessé.

Az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa: legalább 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 terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatását, a tömbben jellemző meglévő beépítések bemutatásával, elemzésével.
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet helyszínrajzi szinten kidolgozva,
- a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését,
- 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,
- d) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet.

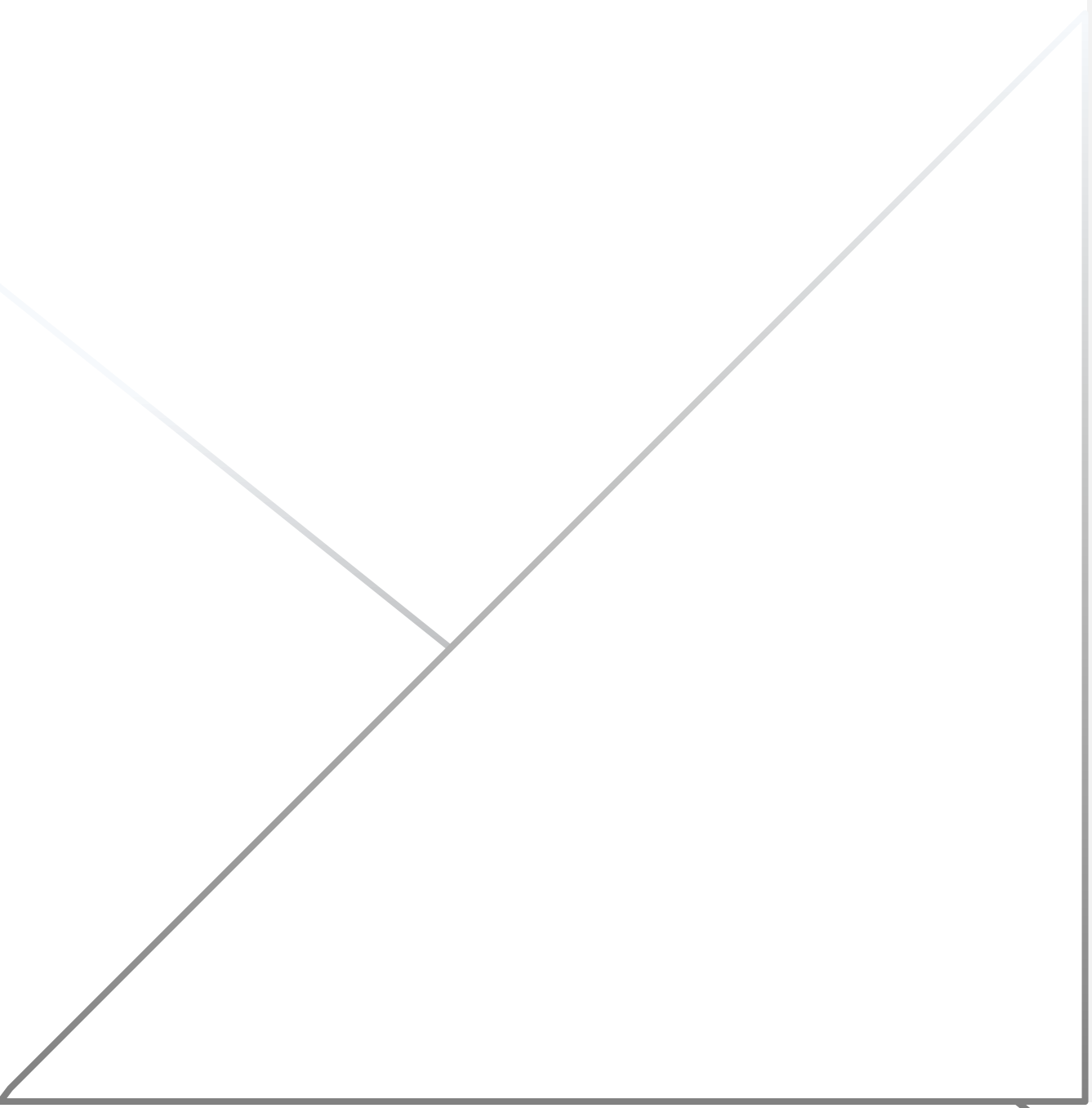
A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre 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 feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során az önkormányzati döntés elősegítése érdekében a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Eger, 2025. november 17.

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

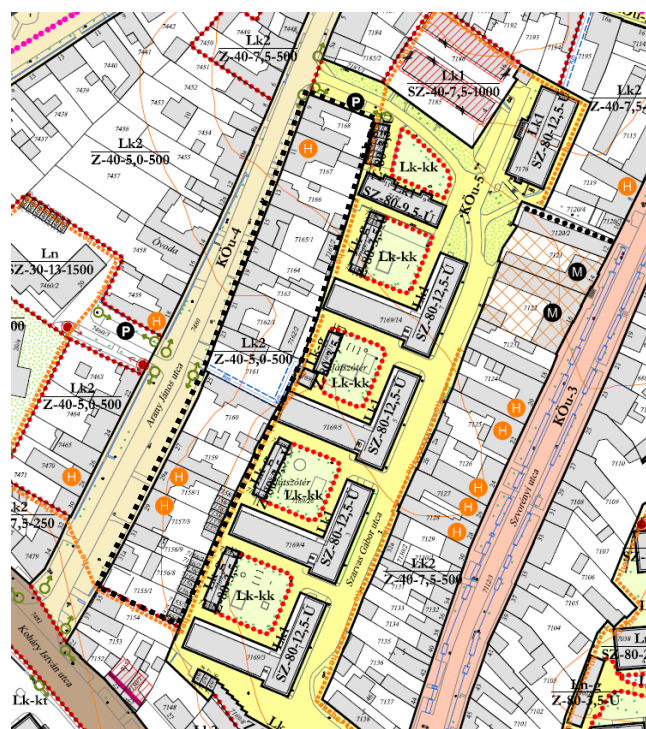
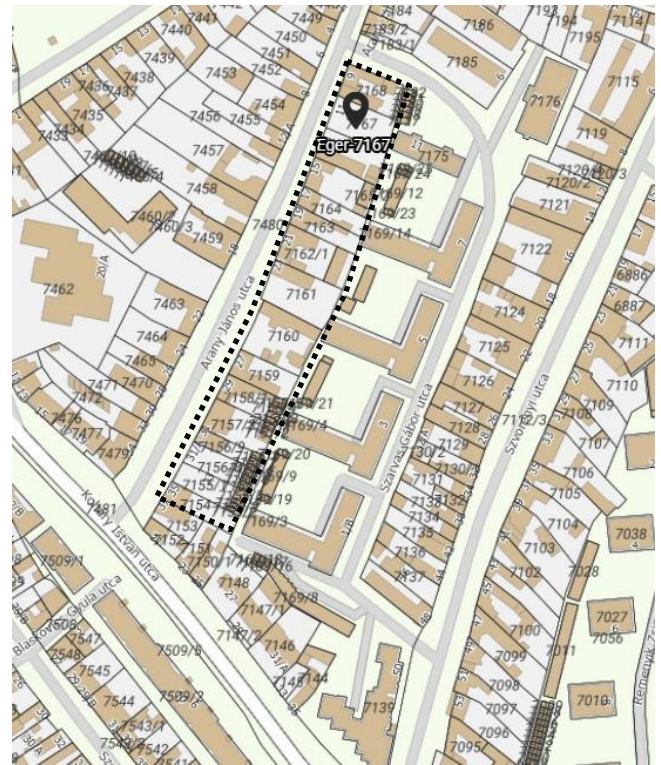
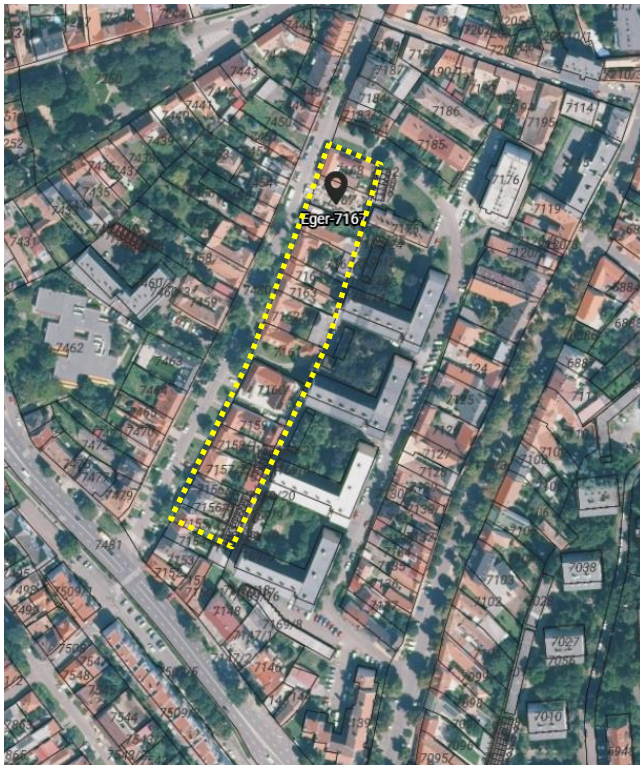
# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



## 2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Eger MJV belterületén, a Hatvani hóstya városrészben, az Arany János utca és a Szarvas Gábor utca közti területen található, tömbszerű beépítéssel rendelkező társasházias környezet szomszédságában.

Maga az érintett tömb besorolását tekintve kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt, ahol a beépítés zárt sorú. A kialakult állapot szerint ezen területen a főépületek az Arany János utcára szervezettek, zárt sorú módon. A telkek végében, a Szarvas Gábor utcai társasházak felé nézően, van hogy önálló helyrajzi számon, van hogy az Arany János utcára néző telkekkel azonos telken, jellemzően önálló épületek állnak, melyek nagy része gépjárműtároló/garázs.



### 3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

#### 3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak. Jelen esetben vizsgálandó a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) és Heves Megye Területrendezési Terve (HMTrT), melyet a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével hagytak jóvá.

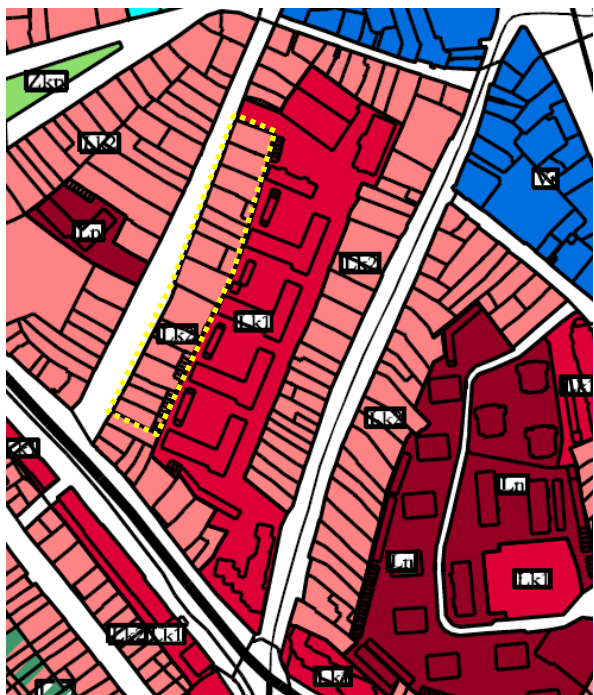
A főépítész feljegyzésben meghatározott tartalom szerint a fenti tervek nem kerülnek részletes bemutatásra, de rögzítésre kerül, hogy a tervezéssel érintett tömb:

- az MATrT alapján települési térségbe sorolt;
- az MATrT és a HMTrT alapján Eger MJV bár érintett egyes országos és vármegyei övezetek által, de ezen övezetekre vonatkozó szabályozás szerint az érintettség települési tervi szinten vizsgálandó, mely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület országos vagy vármegyei övezet általi érdemi korlátozással nem érintett (hónvédelmi terület, ásványi nyersanyagvagyon-terület földtani veszélyforrás, vízerózió, magas természeti értékű területek, borszőlő termőhely, tájrehabilitációt igénylő területek és összenövésel érintett területek).

#### 3.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ezzel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások bemutatása és az annak való megfelelés igazolása nem szükséges.

#### 3.3 Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve

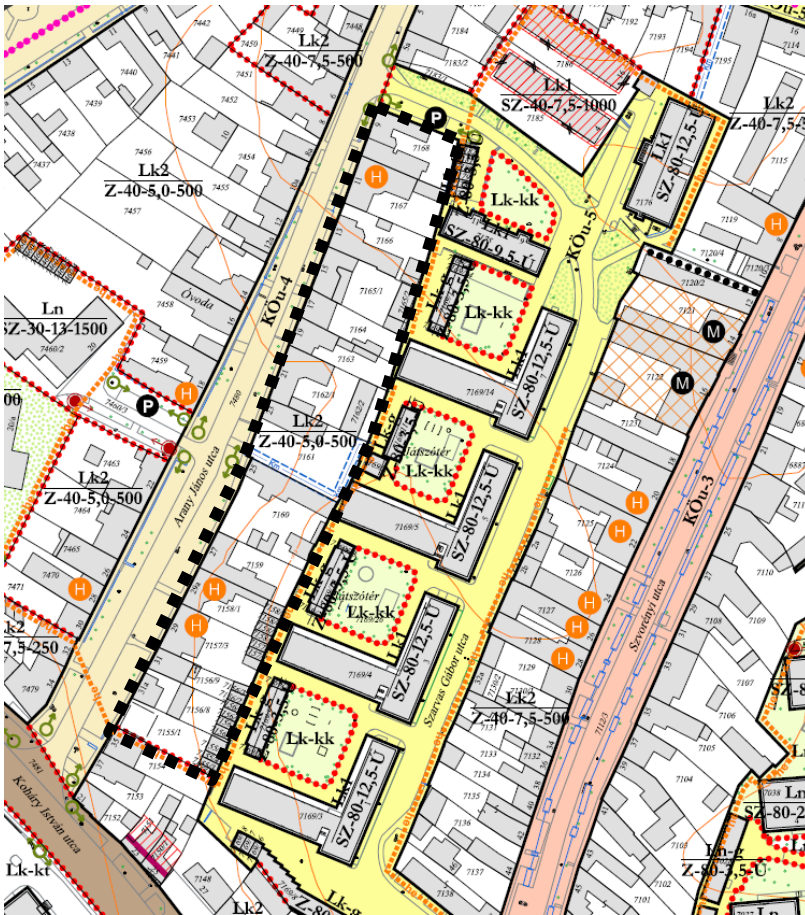


Eger hatályos Településszerkezeti Tervét Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozatával hagyta jóvá. Azóta a terv többször módosult, legutóbb 2025. novemberében.

A hatályos terv szerint a tervezési terület Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi területülfelhasználási egységbe sorolt, illetve annak környezete is hasonló Lk1 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik. A műszaki infrastruktúra elemek közül a területet kiemelt elem nem érinti.

*Eger hatályos Településszerkezeti Terv - kivágat*

### 3.4 Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát az Önkormányzat Közgyűlése a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv Eger területét városrészenként mutatja be, a tervezési terület a Hatvani hóstya elnevezésű tervlapon található, amely szerint a vizsgált terület a TSZT-vel összhangban szintén Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt.

Az HÉSZ előírásai a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak:

#### Értelmező rendelkezések

**2. § 14.** Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.

#### Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

##### 28. §

- (1) A terv területén – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az előkert mérete:
- a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes utcaszakaszoknál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.
  - Új utcaszakaszok beépülésénél előkert nélküli utcakép nem létesíthető. 10 % alatti tereplejtés esetén az előkert mélysége 5-10 m között változhat, 10 % feletti tereplejtés esetén az előkert mélysége 3-15 m között határozható meg az utcától lejtő és az utcához képest emelkedő telek esetén.
- (2) Az előkertnek a közterület felőli 5 m-es sávjában az alábbi építmények helyezhetők el:
- kertberendezési tárgy,
  - kerti építmények,
  - terepszint alatt ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - közmű-becsatlakozás építménye,
  - közműpótló építmény,
  - a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló, trafóház,
  - antenna oszlop, zászlótartó oszlop 6,0 m magasságig.
- (3) Előkert nélküli utcaszakaszokon a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában. Az építési vonalra kell illeszteni az épület közterület felőli homlokzatának legalább 2/3 részét. A telek oldalhatárától mért 1,5 métertől kezdődően az építési vonaltól legfeljebb 1,5 méteres sávban mozoghat az épület homlokzati síkja.
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége:
- 4szabaddon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének fele, de legalább 3 m.

b) zárt sorú beépítési mód esetén: 5

ba) új épület építésekor a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, hátsó kert irányú meglévő épületrészek átépítésénél, bővítésénél a tényleges épületmagasság mértéke a minimális oldalkert, de legalább 4,0 m.

bb) Szomszédos telken álló meglévő épületek párhuzamos udvari szárnyainak homlokzatai közötti legkisebb távolság a bővítést követően nem lehet kisebb a nagyobb tényleges épületmagasságnál, vagy a tűztávolságnál.

c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület építésénél az oldalkert nem lehet kevesebb a tényleges épületmagasságnál, de legalább 4,0 m-nél. Meglévő épület esetén az oldalkert nem lehet kevesebb az építési övezetekre előírt épületmagasság 2/3-ánál, oldalkerti tűzfalképzés esetén nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

(5) Az oldalkertben a melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti napkollektor.

(6) A hátsó kert mérete a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:

a) nem lehet kisebb sem az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnál, sem az épület, épületrész hátsó kertre néző homlokzatának tényleges magasságánál, de legalább 6,0 m kell, hogy legyen.

b) Hátsó kert nélküli beépítés védett épület, vagy védett terület esetén, a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés általános szabályainak figyelembevételével engedélyezhető, a településképi véleményezési eljárás állásfoglalásának figyelembe vételével.

c) Lakóterületi építési övezetekben és településközponti vegyes, valamint intézményi vegyes építési övezetekben, ahol tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület kerül elhelyezésre, megfelelő telekmélység esetén, az előírt szükséges elő- és hátsó kert biztosítása mellett az építési hely mélysége legfeljebb 35 m lehet, amelyen túli telekterület hátsó kertnek tekintendő.

(6a) Hátsó kertben - ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv erről külön nem rendelkezik – nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület. A hátsó kertben álló meglévő gépkocsitárolók, meglévő melléképületek újraépíthetők a beépítési mérték felső határának betartásával.

(7) Zárt sorú beépítési mód esetében a traktusszélességeket a következők szerint kell meghatározni a szabályozási terv vagy a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában:

a) lakóövezetekben és településközpont vegyes övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12 m-nél, 7

b) oldalhatáron beforduló (L, C, vagy U alakú) beépítés esetén a beforduló oldalszárny traktusszélessége legfeljebb:

ba) 7 m lehet telekhatár menti félnyereggetős épületlezárásnál, új takaratlan tetőtéri tűzfalnál,

bb) vagy legfeljebb 12 m, nyereggető létesítése esetén,

c) a beforduló oldali új szárnyak tömbön belüli zárt sorú, zárt udvaros beépülést nem hozhatnak létre.

d) 8 beforduló szárny nélküli beépítés esetében az építési hely a maximum 12 m mélységű utcai szárny területéből és a hátsó kert irányában az utcai szárny maximális mélységének oldalhatárokra eső sarokpontjaira szerkesztett 45°-os szögben lehatárolt területből adódik. Ebben az esetben a hátsó kert felé nyúló épületszárny maximum 12 m szélességű lehet, a mellette lévő oldalkert szélessége mindkét oldalon legalább az épületmagasság mértéke.

(8) Szomszédos telkek egyesítése esetén a közös telekhatár megszűnik, a szabályozási terven jelölt különálló építési helyek eggyé válnak. A megszűnt telekhatárhoz nem tartozik sem oldalkert, sem hátsó kert a telekegyesítést követően.

### Kisvárosias lakóterület építési övezetei

#### 39. §

(2) Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk2/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30

### 3.5 Épített környezet

A jelen tervezéssel érintett tömbben az alábbi regisztrált és hivatalos térkép alapján feltüntetett beépítés található:

A telek helyrajzi száma	A telek területe (m <sup>2</sup> )	A telek beépítettsége (~)	A Szarvas Gábor utca felé áll-e épület	Megjegyzés
7155/1	371	~25%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7156/8	360	~25%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7156/9	226	~53%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7157/3	532	~42%	Igen, garázsok és tároló	A garázsok részben saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint, részben a 7157/3 hrsz-ú ingatlanon is áll épület, mely a társasházak felé nyílik.
7158/1	368	~52%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7159	A valóság a földhivatali térképi állománytól teljesen eltérő, mind beépítettség, mind épületfeltüntetés kapcsán. A telken a Szarvas Gábor utca irányában is áll sátorotós épületraktus, két garázsajtóval és ablakkal fordulva a közterület irányába. A becsült beépítettség 50% feletti.			
7160	878	~40%	Igen	Több típusú épület, főként tárolók épültek ki teljesen a közterületi telekhatárig. Egyiküknek még ablaka is néz erre.
7161	811	~20%	Nem	-
7162/1	519	~49%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak ~65%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7163	364	~45%	Igen, tároló	Gépkocsi behajtó is van a Szarvas Gábor utca felől



A telek helyrajzi száma	A telek területe (m <sup>2</sup> )	A telek beépítettsége (~)	A Szarvas Gábor utca felé áll-e épület	Megjegyzés
7164	360	~38%	Igen, tároló	-
7165/1	505	~34%	Igen, garázsok	A garázsok részben saját helyrajzi számon állnak 900%-os beépíttség mellett a kialakult állapot szerint, részben a 7165/1 hrsz-ú ingatlanon is áll garázsépület, mely a társasházak felé nyílik.
7166	560	~51%	Igen, garázsok	-
7167	565	~40%	Jelenleg nem	A teleknek van gépkocsi behajtója a Szarvas Gábor utca felől
7168	543	~63%	Majdnem a telekhatárig kiér a beépítés	Saroktelek

A fenti táblázatból leszűrhető megállapítások:

- A kialakult állapot szerint a telkek többségén, vagy annak végében önálló helyrajzi számon leválasztott telkeken beépítés néz közvetlenül a Szarvas Gábor utca irányába, a legtöbb esetben a közterületi telekhatáron álló módon.
- A telkek jelentős része túlépített a kialakult állapot szerint, illetve az önálló telkeken álló garázsok esetében a beépítés több esetben is 100%-os.
- A tervezési tömbön belüli telkek többsége, legalábbis azon telkek, melyek jogilag is két közterület irányába is néznek, klasszikus kétutcafrontos rendszer szerint hasznosítottak és jellemzően ezen telkek mind az Arany János utca, mind a Szarvas Gábor utca felől rendelkeznek megközelítési lehetőséggel, akár gépjárművel is.

Utcaképek az Arany János utca felől (google):





Utcaképek a Szarvas Gábor utca felől (google):







A 7167 helyrajzi számú ingatlan megközelítése a Szarvas Gábor utca felől (google, 2024):



### 3.6 Épített örökség védelme

Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A szabályozás a területet ugyanakkor helyi védelemre javasolt területként jelöli és a tömbön belül néhány épületet helyi egyedi védelemre javasolt elemként jelöl.

A jelölés nem feltétlen aktuális már, felülvizsgálata javasolt a településtervezés készítése során. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

C.1.2.2.		HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
meglévő	tervezett	megnevezés
		H1/H2 jelű védelem alatt álló épített érték / helyi védelemre javasolt épített érték
		helyi védelem alatt álló terület határa / helyi védelemre javasolt terület határa

### 3.7 Közlekedési megállapítások

A vizsgálati tömb telkei (melyek a két közterület között „végigérnek”) alapvetően két irányból megközelíthetők. Az Arany János utca felől mind a gyalogos, mind a gépjárművel történő megközelítés biztosítható, bár egyes telkek esetében a kialakult zárt sorú beépítés ez utóbbit ebből az irányból nem teszi lehetővé. Részben ezért, részben pedig a Szarvas Gábor utca felőli társasházak elhelyezkedése és parkolási igényei miatt alakult ki az a jellemző beépítés a Szarvas Gábor utca felé, hogy az ide néző közterületi telekhatárokon kiépültek a garázsépületek, illetve az átmenő telkek számára jellemzően a gépjárművel történő megközelítés innen, vagy innen is biztosított.

### 3.8 Közművek megállapításai

A teljes vizsgálati tömb teljes közművesítése megoldott, mely helyzetet jelen tanulmányban szereplő változtatási szándék sem befolyásol érdemben.

### 3.9 Zöldfelület, táji és természeti adottságok

A tervezési terület beépítésre szánt lakóterületen fekszik. A kijelölt építési övezetben meghatározott minimális zöldfelületi arány mértékét a jelen tanulmányban szereplő változtatási szándék nem befolyásolja, ebben változás nem tervezett.

## 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezés tárgyát képező tömbben a hatályos településrendezési eszközök alapján „LK2–Z–40-5,0-500” jelű építési övezet került kijelölésre. Az érintett tömb egyedi tulajdonsága, hogy az itt elhelyezkedő telkek beépítései egyrészt az Arany János utcára szerveződnek, jellemzően zárt sorú módon, de a telkek másik végei is közterületi kapcsolattal bírnak. Ebbe az irányban van, ahol önálló helyrajzi számon kialakított garázsok néznek, de vannak olyan telkek is, ahol az Arany János utcára néző főépületet kiegészítő melléképület áll a hátsó telekhatáron, melynek akár nyílásai is néznek (pl. garázsajtó) ebbe az irányba. A 7167 helyrajzi számú ingatlan esetében a főépület szintén az Arany János utcára néz, zárt sorú beépítés mellett, de ennek a telkeknek is van közterületi kapcsolata a Szarvas Gábor utca irányába is, amerre autós behajtó is kialakításra került.

A 3.5. fejezetben részletesen bemutatásra kerültek a tömbben elhelyezkedő telkek beépítési paraméterei és a kialakult beépítések állapota is, melyek alapján megállapítást nyert, hogy a telkek jelentős része rendelkezik a Szarvas Gábor utcára néző és nyíló beépítéssel, illetve ebből a kétutcafrontos kialakult beépítésből eredően a telkek egy része túlépítetté is vált.

A hatályos helyi építési szabályzat szerint:

*2. § 14. Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a hátszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.*

A jelen tervezéssel érintett tömbben indokolt a fenti általános szabály alól kivételt képezni részben a kialakult állapotok, részben a kétutcafrontos telkek kedvezőbb, a fekvésnek megfelelő hasznosíthatósága érdekében.

A tervmódosítás célja ennek megfelelően az, hogy a hatályos szabályozás egyrészt tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárokra való kiépítkezést, vagyis szüntesse meg a Szarvas Gábor utca felé kijelölt hátsókerti területeket, ami egyébként megfelel a többségében már kialakult állapotnak is. A másik cél pedig a tárgyi tömbben egy 10%-os emelése a beépíthetőségnek, annak érdekében, hogy a kétutcafrontos telkek már meglévő beépítései és lehetséges beépítései által kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

### 4.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi területbe sorolt, amelyben változás nem tervezett, így a módosítás a **TSZT módosítását nem igényli**.

Mivel a tervezett módosítás szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az arra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai jelen esetben nem relevánsak, és a település területi mérlege sem változik.

### 4.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen a tervezett módosítás megvalósíthatósága érdekében a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv alábbi módosításai tervezettek:

A tömbben kijelölt **Lk2/Z-40-5,0-500** jelű építési övezet helyett egy új **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet kerülne kijelölésre, melynek területén az alábbi beépítési paraméterek kerülnének meghatározásra:

Hatályos Lk2/Z-40-5,0-500 építési övezet	Tervezett új Lk2/Z-50-5,0-500 építési övezet
<ul style="list-style-type: none"> <li>- beépítési mód: zárt sorú;</li> <li>- minimális telekméret: 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- a maximális beépíthetőség: 40+10*%;</li> <li>- az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 5,0 m;</li> <li>- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beépítési mód: zárt sorú;</li> <li>- minimális telekméret: 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <b>a maximális beépíthetőség: 50+10*%;</b></li> <li>- az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 5,0 m;</li> <li>- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%</li> </ul>

\*: kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk2/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30



ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
<b>Lk2/Z-50-5,0-500</b>	Z	<b>50+10*</b>	5,0	500	30

Eger MJV közigazgatási területén máshol még nem került kijelölésre a most javasolt **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet, így arra is lehetőség van, hogy az építési hely kapcsán, kimondottan erre az építési övezetre hozzunk létre egy kivételt, ami így a tervezési tömbben válik kizárólag alkalmazhatóvá, az új Lk2/Z-50-5,0-500 jelű építési övezet területén.

A fentiek alapján a hatályos HÉSZ 39. § (2) bekezdésének kiegészítése javasolt egy új k) ponttal:

**k) Az Lk2/Z-50-5,0-500 jelű építési övezet területén**

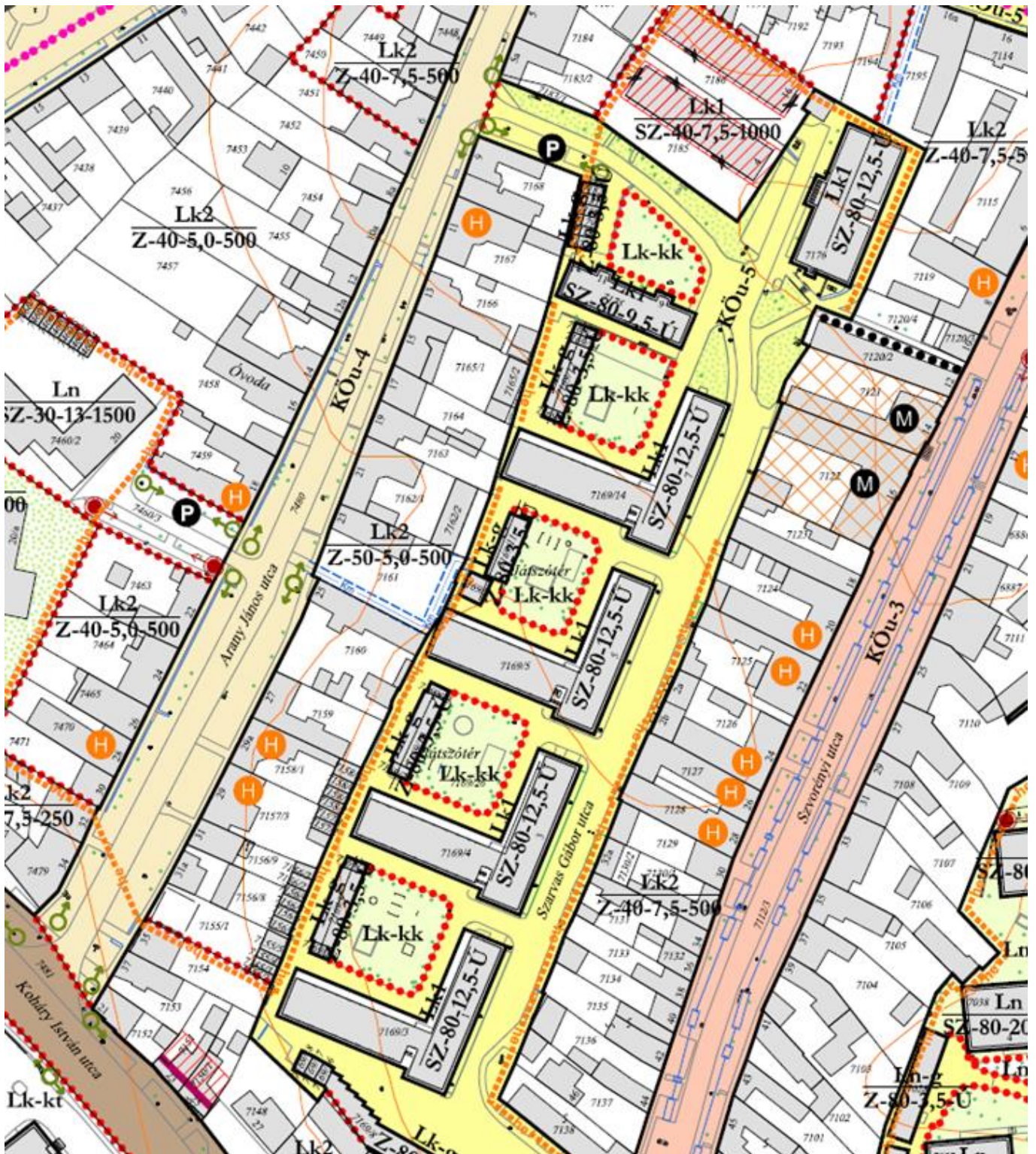
*ka) a két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek – átmenő, vagy kétutcafrontos telek – esetében, a jelen rendelet 2. § 14. pontjában foglalt általános előírástól eltérően, a közterülettel határos telekhatárok minden irányban előkert határvonalnak tekintendők. Ebben az építési övezetben az előkertek méretét az utcában/utcákban már kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni, melynek mértéke így akár 0,0 méterre is csökkenthető.*

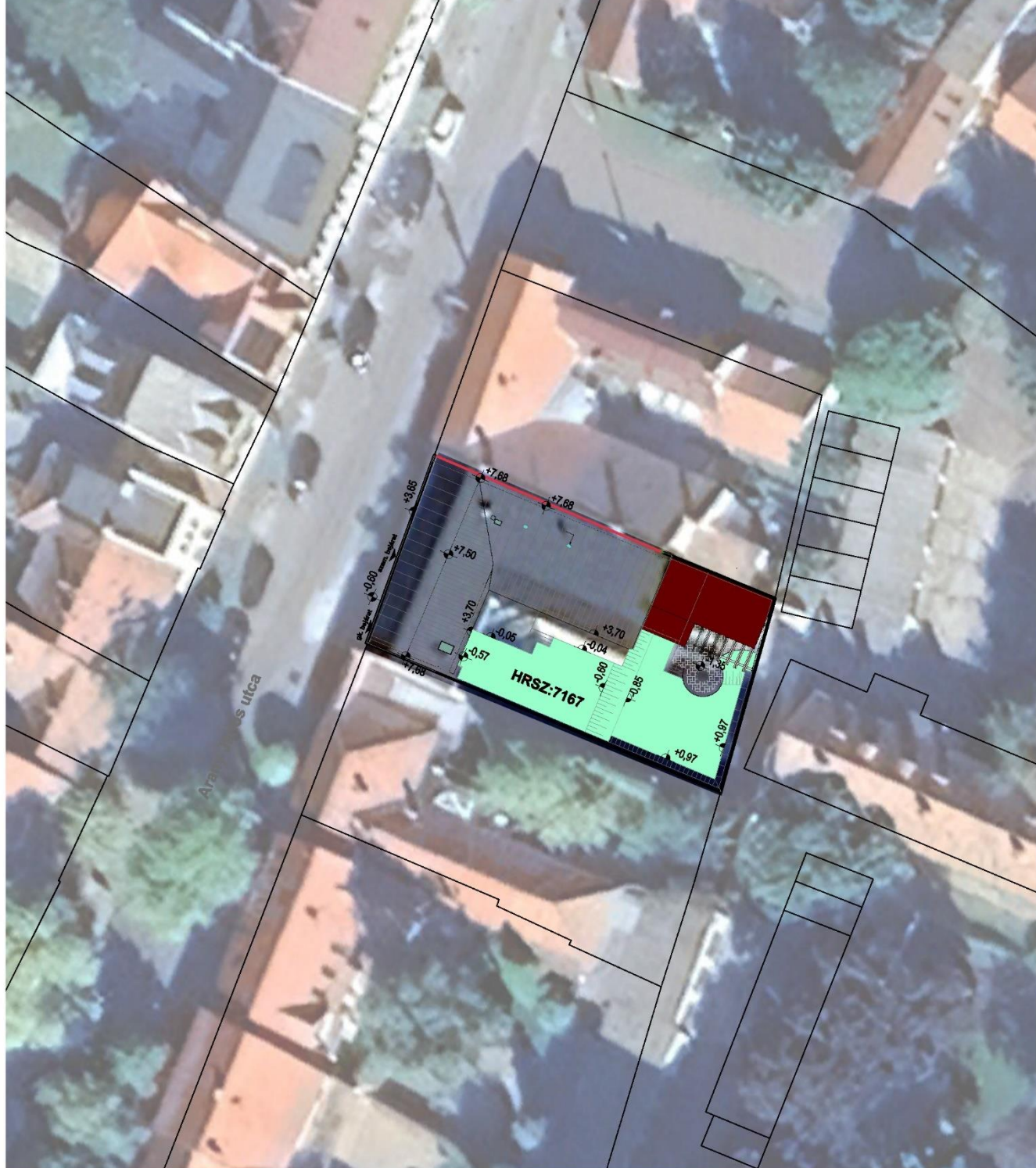
*kb) a zárt sorú/hézagosan zárt sorú beépítési módot és az arra vonatkozó jelen rendeletben meghatározott általános szabályokat az Arany János utca felőli oldalon szükséges kialakítani, a Szarvas Gábor utca felőli közterületi telekhatáron a zárt sorúság/hézagosan zárt sorúság kialakítása nem kötelező, de megengedett.*

A szabályozási terven ebben az esetben csak az építési övezeti jel módosítása szükséges.

A beépítési terven alapvetően a 7167 helyrajzi számú ingatlanon tervezett módosítás kerül bemutatásra.

Szabályozási terv javaslata:





## **5 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A tervezett módosításnak nincs olyan tervezett eleme, mely akár az MATrT, akár a HMTrT tartalmával ne lenne összeegyeztethető.

A tervezett módosítás keretében nem kerül kijelölésre új területfelhasználási kategória, vagy új beépítésre szánt terület, így a települési mérleg és így a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés sem változik.

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték-számítására sincs szükség a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a alapján.

Eger hatályos településrendezési eszközei még az OTÉK alapján készültek. Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

## **6 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI**

A tervezett módosítás nincs érdemi hatással a tervezési tömb kialakult közlekedési rendszerére, közműellátottságára és érdemben nem befolyásolja a környezet humáninfrastrukturális ellátottságát sem.

A tervezett módosítás érdemi hatással nincs a jelenlegi környezeti állapotra sem. A módosítás keretében a zöldfelületi ellátottság kötelező mértéke sem módosul.

## **7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE**

A tervezett módosítás nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre.

## **8 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [MÉPTV. 92. § (3)]**

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett módosításhoz kapcsolódóan várhatóan a szükséges közfejlesztések köre és mértéke minimális. A tervezett módosítással kapcsolatban felmerülő közfeladatok:

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;

Az kijelenthető, hogy a tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódóan, a szükséges termódosítást a Megrendelő magántőkéből kívánja finanszírozni, így azok a város önkormányzatának költségvetését nem terhelik. A finanszírozás részleteiről településrendezési szerződésben lehet rendelkezni. A tanulmánytervben bemutatott tervezett módosulás a műszaki- és humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosulását, vagy fejlesztését várhatóan nem igénylik.