

# Telepítési tanulmányterv

## Eger Megyei Jogú Város

### Településrendezési eszközeinek módosításához

Eger, 8944/9 hrsz  
Faiskola u.3. sz. alatti  
Lakóterület  
fejlesztés  
érdekében



Megrendelő:

IMOLA BAU Kft,  
Eger, Kossuth u.6.

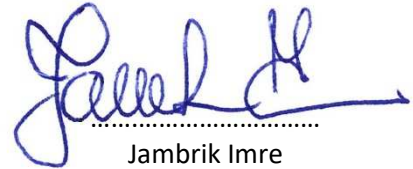
**Tervező:**

URBAN Linea  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
(C-15 – 1140)

2026, március hó

## Aláírólap

Településrendező tervező:



Jambrik Imre  
okl. építésmérnök  
településrendező  
városépítési-városgazdasági  
szakmérnök  
TT-09 – 0175  
SZTT-09 - 0175

Településrendező tervező:



Labbancz András  
okl. településmérnök  
terület-, és településfejlesztési  
szakértő  
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina  
településrendező,  
terület- és településfejlesztési  
szakértő

Ügyvezető igazgató:



Labbancz András

Társadalompolitikai szakértő



Papp György  
társadalompolitikai  
szakértő

## Tartalomjegyzék

### Telepítési tanulmányterv

„Lakóterület fejlesztés Eger, 8944/9 hrsz Faiskola u.3. sz.”

<b>1.</b>	<b>ELŐZMÉNYEK</b>	<b>4</b>
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
1.3.	Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok	5
1.4.	A telepítési tanulmányterv jogszabályi követelményei	6
1.5.	A településrendezési eszközök módosítása szerinti jogszabályi környezet	7
<b>2.</b>	<b>A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA</b>	<b>9</b>
2.1.	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	9
2.2.	A fejlesztési terület és környezetének bemutatása	10
2.3.	A módosítás szerinti fejlesztési terület telektömbi lehatárolása	15
2.4.	A módosítás szerinti fejlesztési terület hatásterületének meghatározása	16
<b>3.</b>	<b>A BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<b>18</b>
3.1.	Terület megközelítése	18
3.2.	Telepítés	18
3.3.	Épületek	18
3.4.	Zöldfelületek	19
3.5.	Parkolás	19
3.6.	Közművek	24
3.7.	Az építési övezetre vonatkozó alapadatok	24
<b>4</b>	<b>HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</b>	<b>25</b>
4.1.	Településszerkezeti terv	25
4.2.	HÉSZ és szabályozási terv	26
<b>5.</b>	<b>RENDEZÉSI ALAPELVEK</b>	<b>31</b>
5.1.	2023. évi C. törvény a magyar építészetről	31
5.2.	253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)	33
5.3.	280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)	34
5.4.	282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (települési zöldinfrastruktúra)	34
5.5.	A már beépített és a még csak tervezett lakóterületek aránya	37
5.6.	A településképi követelmények	40
<b>6.</b>	<b>HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI VIZSGÁLATOK</b>	<b>45</b>
6.1.	Társadalmi környezet	45
6.2.	Gazdasági környezet	47
6.3.	Lakókörnyezet bemutatása	51
<b>7.</b>	<b>INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK</b>	<b>61</b>
7.1.	Közlekedés	61
7.2.	Közműellátás	61
<b>8.</b>	<b>A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE</b>	<b>67</b>
9.1.	Térségi övezeti érintettség	67
9.2.	Térségi övezeti követelmények	75
<b>10.</b>	<b>A CÉLMEGVALÓSÍTÓ ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK BEMUTATÁSA</b>	<b>77</b>
<b>11.</b>	<b>SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA</b>	<b>78</b>
11.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	78
11.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	78
11.3.	településszerkezeti terv és leírás jóváhagyandó határozat tervezete	84
11.4.	Rendelettel jóváhagyandó HÉSZ módosítás tervezete	87
<b>1. melléklet</b>		<b>90</b>

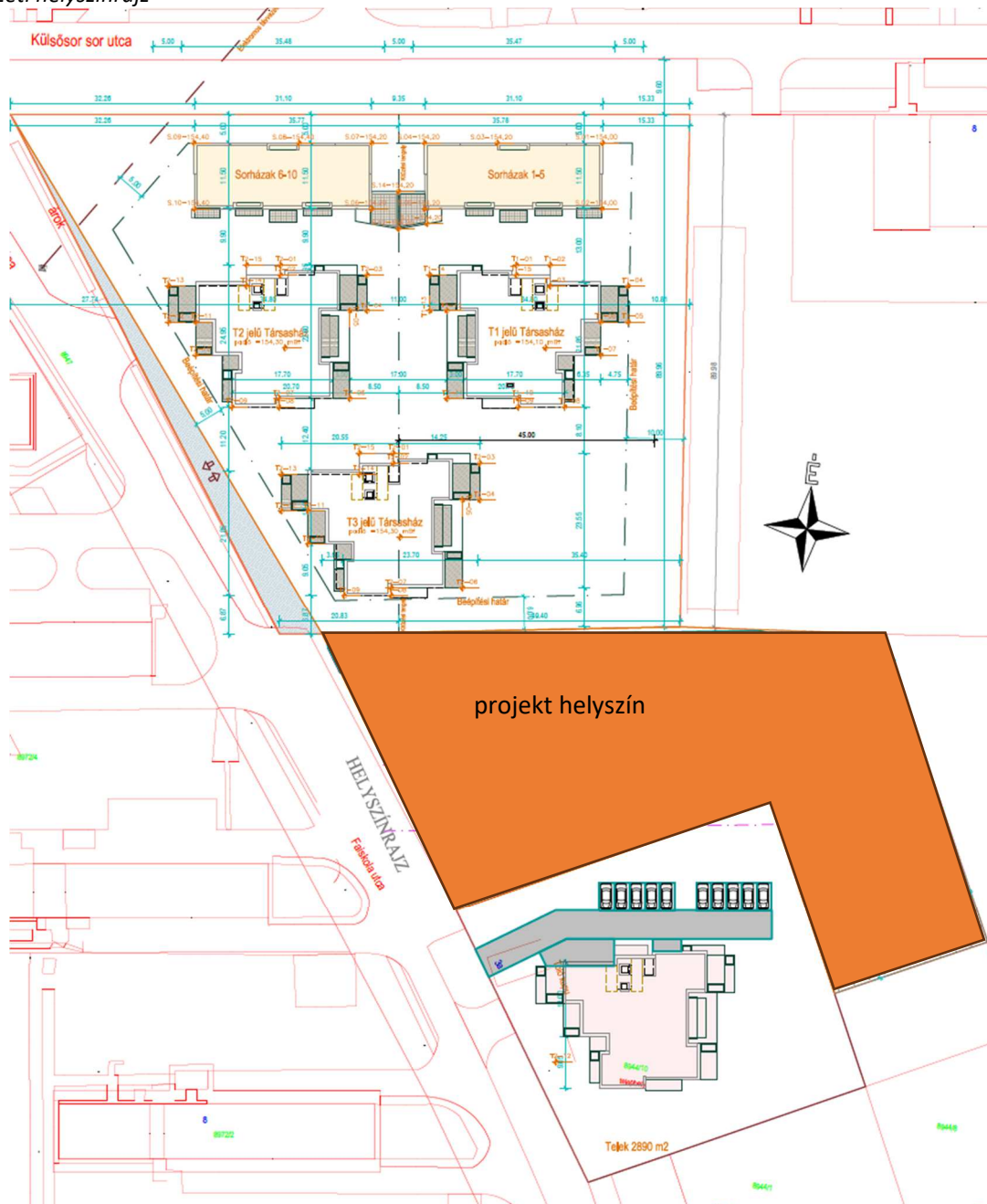
## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. A megbízás tárgya

Az IMOLA BAU Kft lakóterület fejlesztését kíván megvalósítani az Eger MJV 8944/9 hrsz-ú ingatlanon. A jelenlegi építési övezeti szabályozás azonban ezt nem teszi lehetővé. Ezért szükséges a településrendezési eszközök módosítása, melyhez a településrendezési szerződés megalapozását biztosítja a telepítési tanulmányterv.

A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat. Egyúttal a tervezett fejlesztés (társasház épület) megvalósíthatóságát szakmailag alátámaszta, igazolja.

#### Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: IMOLA-BAU Kft.)

Jelen telepítési tanulmányterv a IMOLA BAU Kft. (3300 Eger Kossuth I. u. 6.) megrendelése alapján készült, mint önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció, a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése (1. melléklet) foglaltak szerint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete szerinti tartalommal. A fejlesztéssel érintett ingatlan belterületen a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-ú és a 9832/6 hrsz-ú telkek, valamint a Faiskola utca által határolt telektömbben helyezkedik el.

## 1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő, egyben célmegvalósító IMOLA BAU Kft. (3300 Eger Kossuth I. u. 6.) a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Eger MJ. Város Önkormányzatánál.

A Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejt ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti, a településrendezési eszközök módosítását lehetővé tevő településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született a szükséges Telepítési tanulmány elkészítésére. A dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Így alkalmas lehet arra, hogy Eger Megyei jogú Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti, a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

## 1.3. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A módosítás célja az IMOLA BAU Kft. 8944/9 hrsz-u telephelyi területét érintő, tervezett lakóterület fejlesztés megvalósíthatóságát lehetővé tevő településrendezési szabályozás biztosítása.

A 8944/9 hrsz-u telek a jelenleg érvényes építési övezeti szabályozás szerint kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, mely építőanyag kereskedelmi telephely.

Az elképzelések szerint a telekkel szomszédos 8946 hrsz-u telken már megvalósult beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonlóan olyan többszintes többlakásos tárház valósulna meg, mely a földszinten egyedi és teremgarázsos kialakítású gépkocsi és egyéb tárolókat tartalmaz, valamint közösségi tér is létesül. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, továbbá a harmadik szint a teljes szintekhez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel tervezett a megengedett legnagyobb

építménymagasság betartása érdekében. Ez egyben az épület építészeti karakterét és utcakép alakítását is kedvezően befolyásolja. Az építménymagasság tehát az építészeti kialakítással összhangban legfeljebb 10,5 méter lenne. A kialakítható legkisebb telekméret a fenti elképzelésekhez igazodóan 1000 m<sup>2</sup>-ben kerülne megállapításra. A beépíthetőség mértéke az építészeti tanulmányterv szerint 35-40 % között lenne A célmegvalósítói program max. 40 lakás megvalósítását irányozza elő. A lakásokhoz szükséges gépkocsi elhelyezés szükségletéből 37 db. épületen belül, míg további 20 db a telken belül kerül kialakításra. A 37 db épületen belüli parkolóból 4 db kétállásos önálló gépkocsi tároló egy-egy lakáshoz. Így ténylegesen 33 lakás gépkocsi tárolója kerülhet épületen belülrre. A beépítettség mértéke és a gépkocsik több mint felének épületben történő elhelyezése lehetővé teszi az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület mértékéhez (20%) képest nagyobb 30 % mértékű kötelező zöldfelületi határérték rögzítését. Egyúttal ez a zöldfelületi mérték játszó-pihenő kert kialakítását is lehetővé teszi, mely a létesítendő lakások használati értékét is növelheti.

***Jelen módosítás a településszerkezeti tervet és a hatályos HÉSZ szabályozási tervi mellékletét is érinti.***

#### Adatszolgáltatások

A dokumentáció készítése során az alábbi Önkormányzat által adatszolgáltatásként átadott dokumentumok kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- a település hatályos településrendezési eszközei,
- a hatályban lévő településképvédelmi dokumentumok,
- 19126-2/2025 ikt. számú főépítési tájékoztatás a módosítás folyamatáról, az önkormányzati elvárásokról, a településrendezési szerződésről, a telepítési tanulmánytervről,
- 19126-3/2025 ikt. számú főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról,
- a fejlesztő részéről egy fejlesztési célt összegző koncepcióterv és beépítési helyszínrajz az érintett terület részében.

#### Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni szemle 2025. december hónapban történt. A fejlesztő tájékoztatást adott a megvalósítani tervezett fejlesztési elképzelésekről.

#### 1.4. A telepítési tanulmányterv jogszabályi követelményei:

A dokumentáció a szakmai követelményeket meghatározó országos és a helyi építési előírások figyelembevételével készült.

A fejlesztéssel összefüggő településrendezési szerződés megkötése esetén és annak mellékletét képező Telepítési tanulmányterv és az Önkormányzati döntések során a 2024. október 1-én hatályba lépett 2023. évi C. törvény (Méptv.) és a Korm.rendelet vonatkozó előírásait figyelembe kell venni:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1)-(4) bekezdései rögzítik a Településrendezési szerződésre vonatkozó előírásokat:

„(1) ☒ települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. ☒ településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) ☒ településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) ☒ telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon

*közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.*

*(4) ☐ településrendezési szerződés tárgya lehet különösen*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy*

*c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”*

A Korm. rendelet 19.§ alapján Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

*„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni*

***a) a településrendezési szerződés megalapozásához és***

*b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és*

*c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.*

***(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.***

*(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.*

*(4) ☐ telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.*

*(5) ☐ hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.*

*(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.*

*(7) ☐ telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.*

*(8) ☐ Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész*

*a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és*

*b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.”*

A telepítési tanulmányterv a hatályos jogszabályok értelmében a Korm. rendelet 7. számú mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően, a városi főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése (1. melléklet) szerint készült. Egyúttal olyan kiegészítéseket is tartalmaz, mely a fejlesztés megismerése és megvalósítása szempontjából fontos lehet.

### 1.5. A településrendezési eszközök módosítása szerinti jogszabályi környezet

A város településrendezési eszközei 2004 évben készültek el. A településszerkezeti tervről szóló 279/2004. (VI.24.) határozat mai érvényes. A helyi építési (első) szabályzata 27/2008. (VI.27.) ök. rendelettel lett elfogadva, mely többször lett módosítva, felülvizsgálva.

A 2016 évi felülvizsgálat során Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Eger Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el. **Az ezt követően készült szabályozási tervek, vagy módosítások az egységes szabályzatba beépülve kerültek elfogadásra a**

készítéskor érvényes OTÉK szakmai követelményei és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint. E rendeletek azonban ma már nincsenek hatályban.

A mostani tervezett módosítás is az egységes alapszabályzatba kell, hogy beépüljön a mai jogszabályi környezet figyelembe vételével.

Erre is tekintettel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletet felváltó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) a módosítás jogszerű elvégzéséhez átmeneti rendelkezéseket állapított meg:

☒ *Korm. rendelet 78.§. (4) és (5) bekezdése szerint:*

*/Átmeneti rendelkezések/*

*(4) ☒ településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály*

*a) **településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,***

*b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,*

*c) **rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot***

***is érteni kell.***

*(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során*

*a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és*

*b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.*

Tehát a város településrendezési eszközei szerinti településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítható. A módosításra 2027. június 30-ig van lehetőség.

A véleményezési eljárás típusának, egyben módosítás eljárásrendjének meghatározását a Korm. rendelet VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

Ennek alapján a tanulmányterv képviselőtestületi elfogadása után lefolytatásra kerülő véleményezési eljárásának típusa a Korm. rendelet szerint **egyszerűsített egyeztetési eljárás javasolható**, figyelemmel arra, hogy a fejlesztés megvalósításának céljából a módosítás során a 68.§ (1) bb) szerinti feltételek, miszerint

- ✓ *a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,*
  - ✓ *nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
  - ✓ *nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése*
- együttesen teljesülnek.

## 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

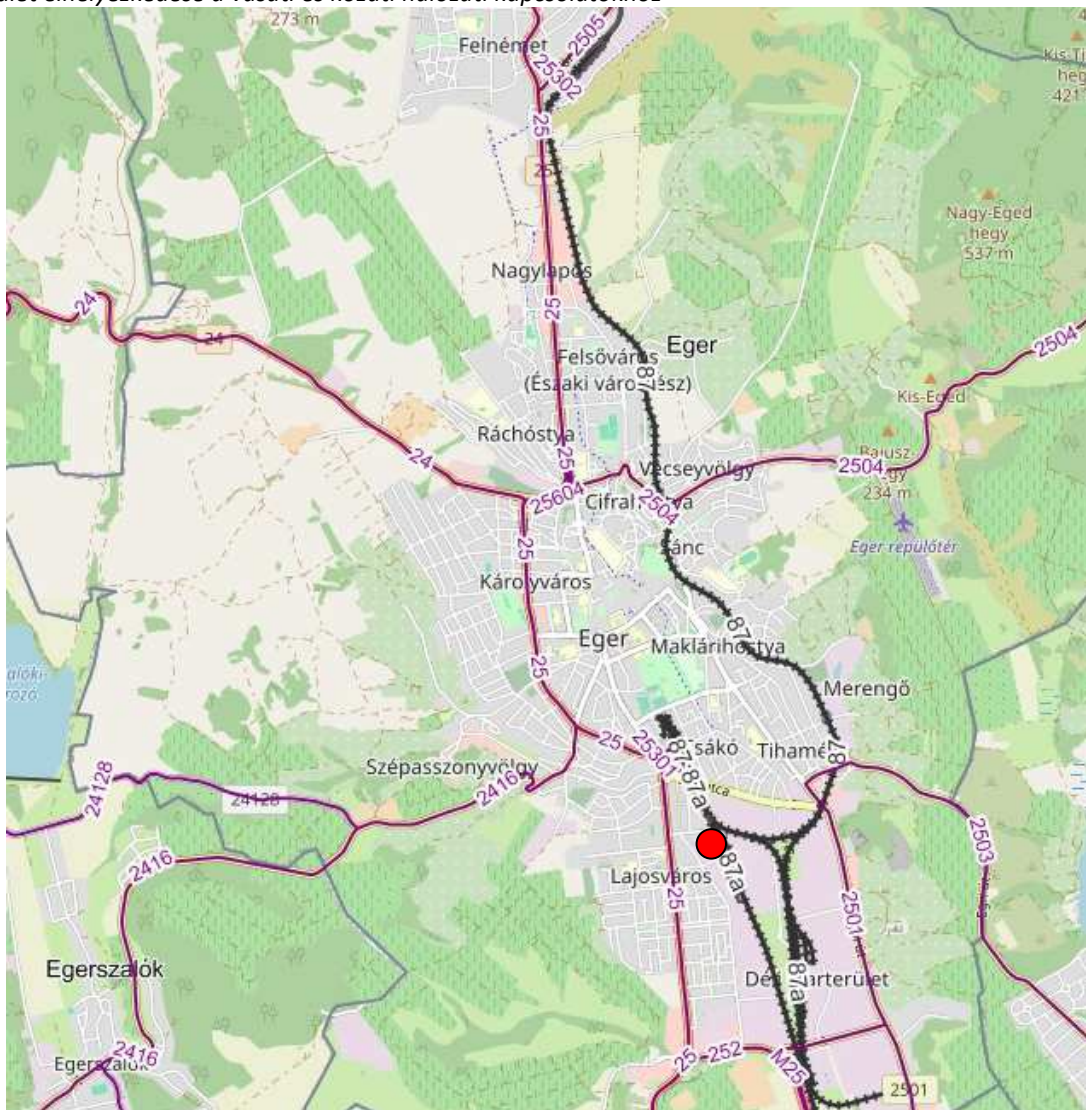
### 2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Eger Megyei Jogú Város az Észak-Magyarországon, azon belül Heves vármegyében, az Egri járásban helyezkedik el. Észak-Magyarország második legnépesebb települése. A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. A közúti elérési útvonala M25-ös autópályán és Kerecsend illetve Ózd felől a 25-ös, Gyöngyös felől a 24-es főúton érhető el.

Belső útjának tekinthető a 252-es főút, mely csak az M25-ös és a 25-ös összekapcsolását szolgálja a város déli részén. Verpeléttel és azon keresztül Gyöngyössel a 2416-os, Egerszóláttal a 24 128-as, Maklárral a 2501-es, Ostorossal a 2503-as, Noszvajjal a 2504 - es, Felsőtárkánnyal és Miskolccal a 2505-ös, Mezőkövesddel pedig a 253-as utak kötik össze a várost.

Vonattal elérhető a Füzesabony-Putnok vasútvonalon, (87-es számú vasútvonal) vasútállomások és megállóhelyek Eger vasútállomás, Eger-Tihamér vasútállomás, Eger-Felnémet vasútállomás, Egervár megállóhely, Almár megállóhely.

☒ terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



(Forrás: <https://kira.kozut.hu/>)

## 2.2 A fejlesztési terület és környezetének bemutatása

A tervezett fejlesztések belterületen a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-ú és a 9832/6 hrsz-ú telkek, valamint a Faiskola utca által határolt területen belül helyezkedik el.

A fejlesztéssel érintett telek a Faiskola utca mentén, a Külső sor utca és a Nagyváradi u közötti átépülő, ténylegesen lakóterület fejlesztésével érintett szakaszon helyezkedik el. A Faiskola utca ezen szakaszán jelentős lakóterület fejlesztések valósultak meg az utóbbi időszakban. Nagyobb léptékű fejlesztést szintén a jelenlegi célmegvalósító, az IMOLA BAU Kft. végezte a fejlesztéssel érintett telektől északra határos saroktelken. De a Faiskola utca és a Nagyváradi utca saroktelkén is U alakú beépítésű társasház fejlesztés indult 2024 évben. Az egyetlen még nem lakóterületi felhasználású a fejlesztéssel érintett telektől délre elhelyezkedő közbenső telek lakó rendeltetésű átépülésére is ad javaslatot a fejlesztés beépítési tervén ábrázolva a célmegvalósító.



A fejlesztéssel érintett telephely és környezete helyszíni fotói az építészeti karakter jellemzőikkel:



Az IMOLA Bau Kft telephelye, a tervezett fejlesztés helye, mint telephelyi karakter



A fejlesztéssel érintett telektől keletre fekvő Modul Co. bútoráruháza telke. Utcával párhuzamos nyeregtetős épülettetősíkjában fekvő tetőablakokkal, cserépfedéssel és portálsorral a homlokzaton. A főbejárat vertikális tömeggel hangsúlyozott.



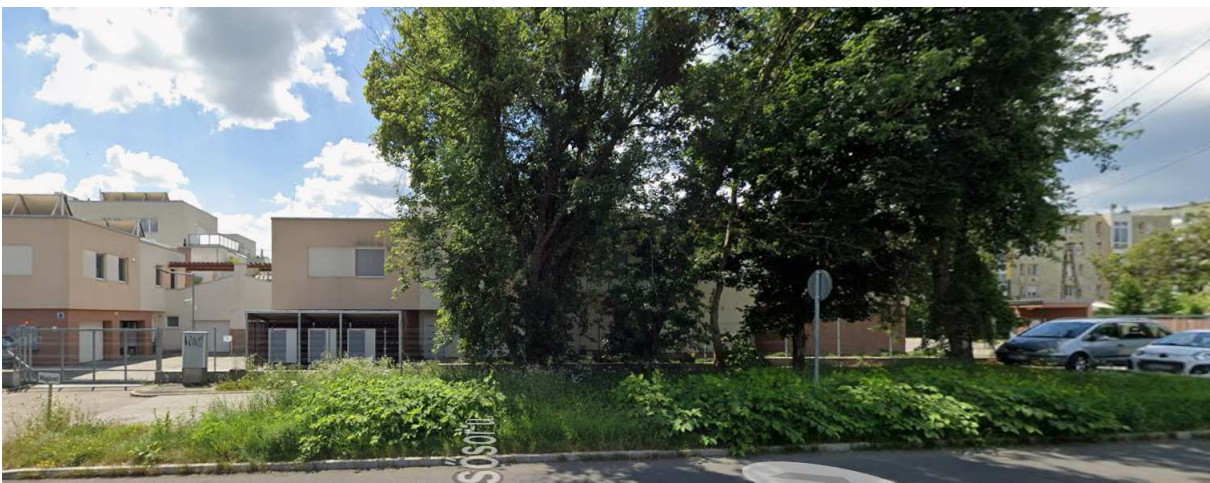
A Külső sor utca menti Motel Botax szálláshely szolgáltató épületegyüttese. A kontyolt nyeregtetős épület osztott tömege kedvezőbb településképi megjelenést eredményez.



A Külső sor utca menti Motel Botax szálláshely szolgáltató épületegyüttes a vasútvonal felőli arculata.



A Külső sor utca menti sorházas beépítés, mögötte már többszintes társasházak épültek meg. Az építészeti megjelenését a kortárs építészet kompakt, dobozszerű tömeg és homlokzatképzése jellemzi.





A Külső fasor utca lakóterület fejlesztési oldalával szemközi úszótelkes beépítésű nagyvárosias lakóterület jellemző épületei sávházás lapostetős kialakítással.



Az utcára közel merőleges tengelyű épületek ipari előregyártott technológiával épültek földszint és négy-öt emelet szintszámmal. Építészeti megjelenésük is ehhez igazodó színes erkélyes, külső folyosós, ill. tagolatlan homlokzatú, fogatolt lépcsőház kialakítású.

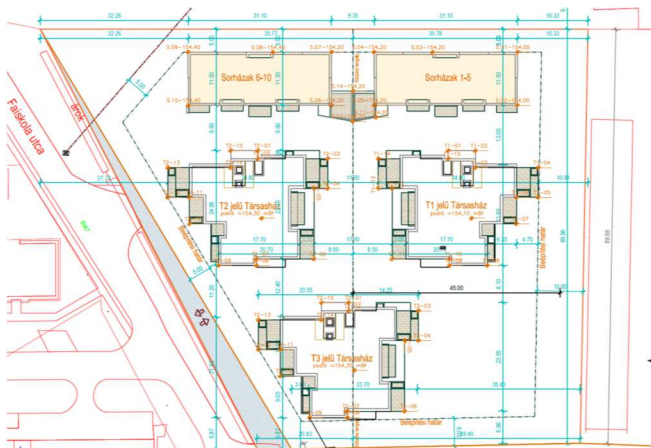


A fejlesztést befolyásoló **építészeti karakteri jellemzők** a már megvalósult négy egységes lakótömbben:

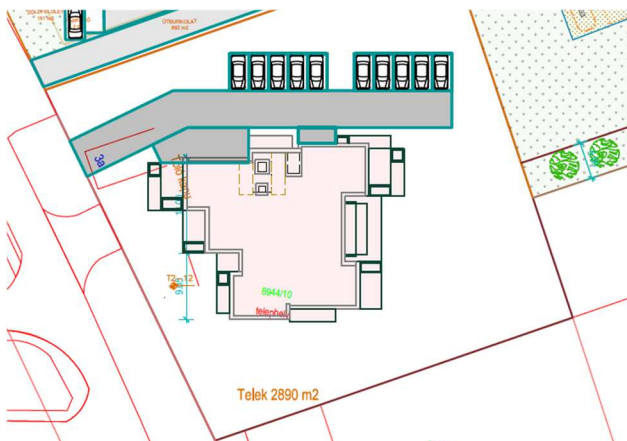
A meglévő és a tervezett épületek építészeti karaktere egységes. Garázs szint + 3 lakószint egy tömegben, lapostetős kialakítással, melynek takarásában napelemek kerülnek itt elhelyezésre. Az utcai és oldalkerti homlokzati felületek lépcsőzetes kialakításúak a jobb beépítés és benapozás biztosítására és egyben nagyobb méretű, használható erkélyekkel ellátottak. az épületek egysége pasztell színezésűek.



(Forrás: IMOL-B-U Kft.)



Az északi saroktelek szintén a fejlesztő beruházásában valósult meg. A Külső sor utca mentén sorházak, míg a Faiskola mentén szabad önállóan telepített társasházak valósultak meg. A beépítési terv a térbeli kialakítással együtt adja a legtöbb információt a telepítésről.



A déli közbenső telek átépülésére adott fejlesztői javaslat igazolja, hogy egységes utcaképet létrehozó építészeti karakterű beépítés jöhet létre a későbbiekben ütemezett megvalósítással.

### 2.3. A módosítás szerinti fejlesztési terület telektömbi lehatárolása:

A Korm. rendelet szerint:

*11. § (5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.*

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírása:

16. § [Fogalm meghatározások]

*122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;*

**Az előírások alapján a módosítás szerinti tervezési terület:**

Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-ú és a 9832/6 hrsz-ú telkek, valamint a Faiskola utca által határolt telektömb területe.



(Forrás: <https://google.com>)

#### 2.4. A módosítás szerinti fejlesztési terület hatásterületének meghatározása

A Korm rendelet 7. § (9) bekezdés értelmében:

*(9) ☐ településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. ☐ települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.*

A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület alapvetően társadalmi, gazdasági és környezeti (zaj, rezgés, levegő, víz, föld, növény és élővilág, táj, ember és társadalom, település, településökológia), a környezeti hatáson belül a felsoroltokon túl elsősorban településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

A tervezési területen belül a környezeti, gazdasági, társadalmi hatások alapvetően az építési övezeti építési szabályokból, az e szerint folytatható használati tevékenységekből következnek. A rendezés szempontjából alapvető a telektömb Faiskola utca menti kisvárosias lakóterületi építési övezeti szabályozása, mely feltételek mellett a tervezett fejlesztés is megvalósítható.

A telektömb nagyobb része kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. A Nagyvárdi utcától délre teljesen az. Mivel ez az utca teljesen elválassza a lakóterületi részt a kereskedelmi szolgáltató területtől, ezért arra a szabályozás változtatása a déli területrészen már nem okoz közvetlen hatást.

A tervezett fejlesztés szerinti lakóterületi telekkel a vasút irányában szomszédos kereskedelmi szolgáltató területen élelmiszer nagykereskedelmi tevékenység, míg a Faiskola utcai déli szomszédos telken bútortárolás és ennek megfelelő kereskedelem történik. A jelenlegi rendeltetések ugyan változhatnak, de az esetleges új rendeltetések szerinti tevékenységekkel sem léphetők túl a normatív építési övezeti határértékek és az azokból adódó környezetterhelési értékek.

Tehát a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató használatból adódó környezetterhelés a tevékenység végzése során nem léphető túl, ezért a tervezett lakóterület jelenlegi szabályozás adta környezetterhelése nem nőhet a gazdasági terület irányából. Így a módosításból adódó új és vizsgálandó hatásokat a nem keletkeztetnek. Ezen telektömbi rész szabályozásán változtatni nem kell. A lakóterület fejlesztéssel érintett telek közvetlen telekszomszédjai északra lakó ill. szálláshely szolgáltató rendeltetésűek. A jelenlegi lakóterületi területfelhasználásuk illeszthető a fejlesztés szerinti tervezett kisvárosias lakóterülettel.

A Faiskola utca lakóterület fejlesztéssel érintett túloldalán lakótelep karakterű nagyvárosi lakóterület helyezkedik el. A sávházak lakóépületeket úszótelkes beépítéssel közkert veszi körül. A sávházak véghomlokzattal tájoltak a Faiskola utcára, mely ezzel a telepítéssel elfordul attól. A két terület így nincs közvetlen környezeti, gazdasági hatással egymásra. Egyedül a társadalmi hatások mérlegelhetők, melyek akár össze is adódhatnak. Ez alatt alapvetően a városi alap közszolgáltatások igénybe vételét lehet vizsgálni. Nőhet ugyanis az érintett körzet, körzetek bölcsődei, óvodai és általános iskolai ellátást igénybe vevők létszáma a tervezett 45 új lakás családtagjai által. De ez igaz az egészségügyi alapellátásra is. Erre vonatkozó önálló elemzést a tanulmányterv tartalmazza. Értékelése szerint a jelenlegi ellátó rendszerek a megnövekvő gyermek és felnőtt létszámot képesek ellátni.

**A fejlesztési terület szerinti hatásterületet az előzőek értékelése után a tervezési területtel nem megegyező. A környezeti -gazdasági hatásterületet a tervezési terület egy részére, a Nagyvárdi utcáig indokolt kijelölni. Továbbá a kizárólagosan társadalmi szempontú hatásterület a tervezési területen kívül a telekhatárától még cca. 100 méter távolságra, az úszótelkes lakóépületre és közkertjére terjedhet ki.**

A módosítás szerinti hatásterület térképi lehatárolása sárga kitöltéssel ábrázolva.



A környezeti -gazdasági hatásterületet a tervezési terület egy részére, a Nagyvárdi utcáig tart. Továbbá a kizárólagosan társadalmi szempontú hatásterület a tervezési területen kívül a telekhatárától még cca. 100 méter távolságra, az úszótelkes lakóépületre és közkertjére terjed ki.



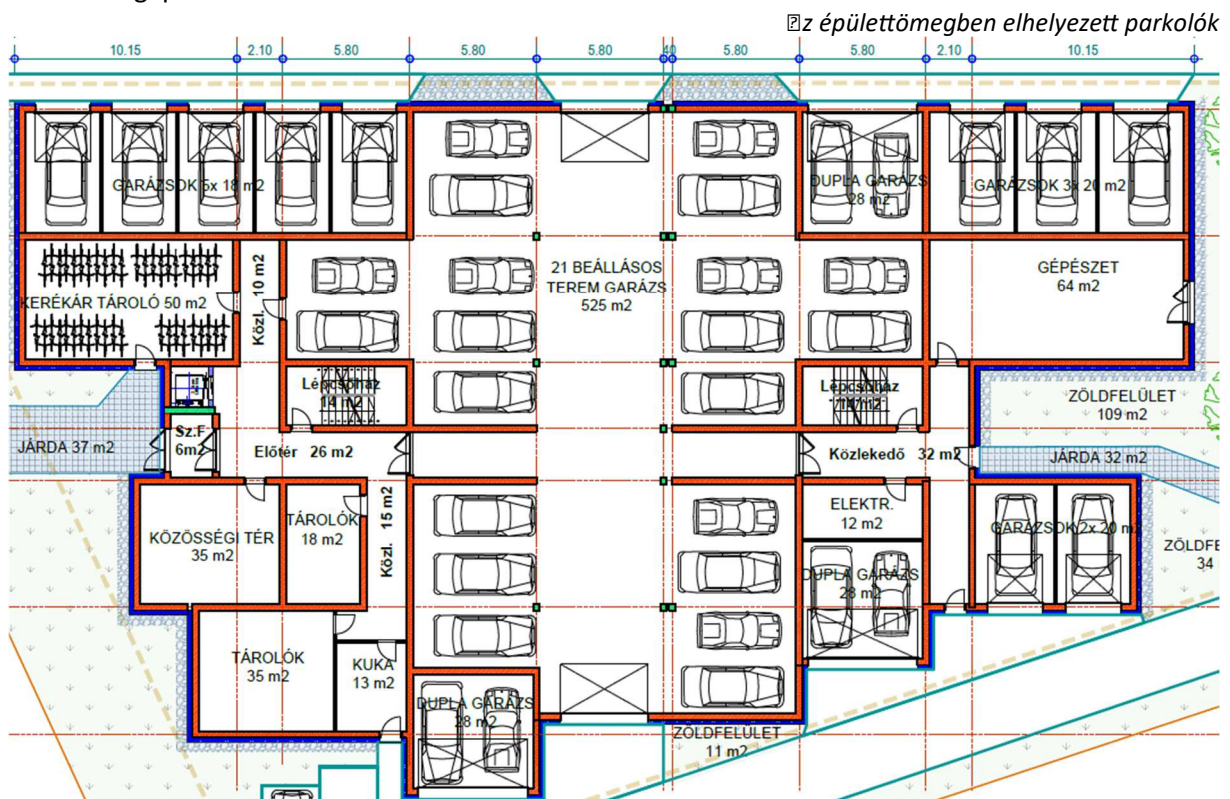
### 3.4. Zöldfelületek

A beépítettség mértéke és a mintegy gépkocsik több mint felének épületben történő elhelyezése lehetővé teszi az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület mértékéhez (20%) képest nagyobb, 30% mértékű kötelező zöldfelületi határérték rögzítését.

A kedvező, környezetet gazdagító megjelenésen túl fontos cél a klimatikus és levegőminőségi kondicionáló képesség javítása. A növényfajok megválasztása során a változatosságon túl klímaterelens, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, kiemelt tűrőképességű fajok telepítése javasolt. A tervezett zöldfelületek alapvető funkciójuk teljesítésén túl lehetőséget adnak a klímaturatosságra a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követésével, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával. A kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában – a hátsókerthi telekhatár ill. a déli beépítetlen telekrész oldalkertje mentén környezetvédelmi és rálátási, vizuális takarási szempontok miatt a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzített, telken belül zöldfelületként kialakítandó min 5 méter széles gyeperje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány alakítandó ki. A háromszintes növényállomány magas településökológiai szolgáltatást biztosít. Háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít.

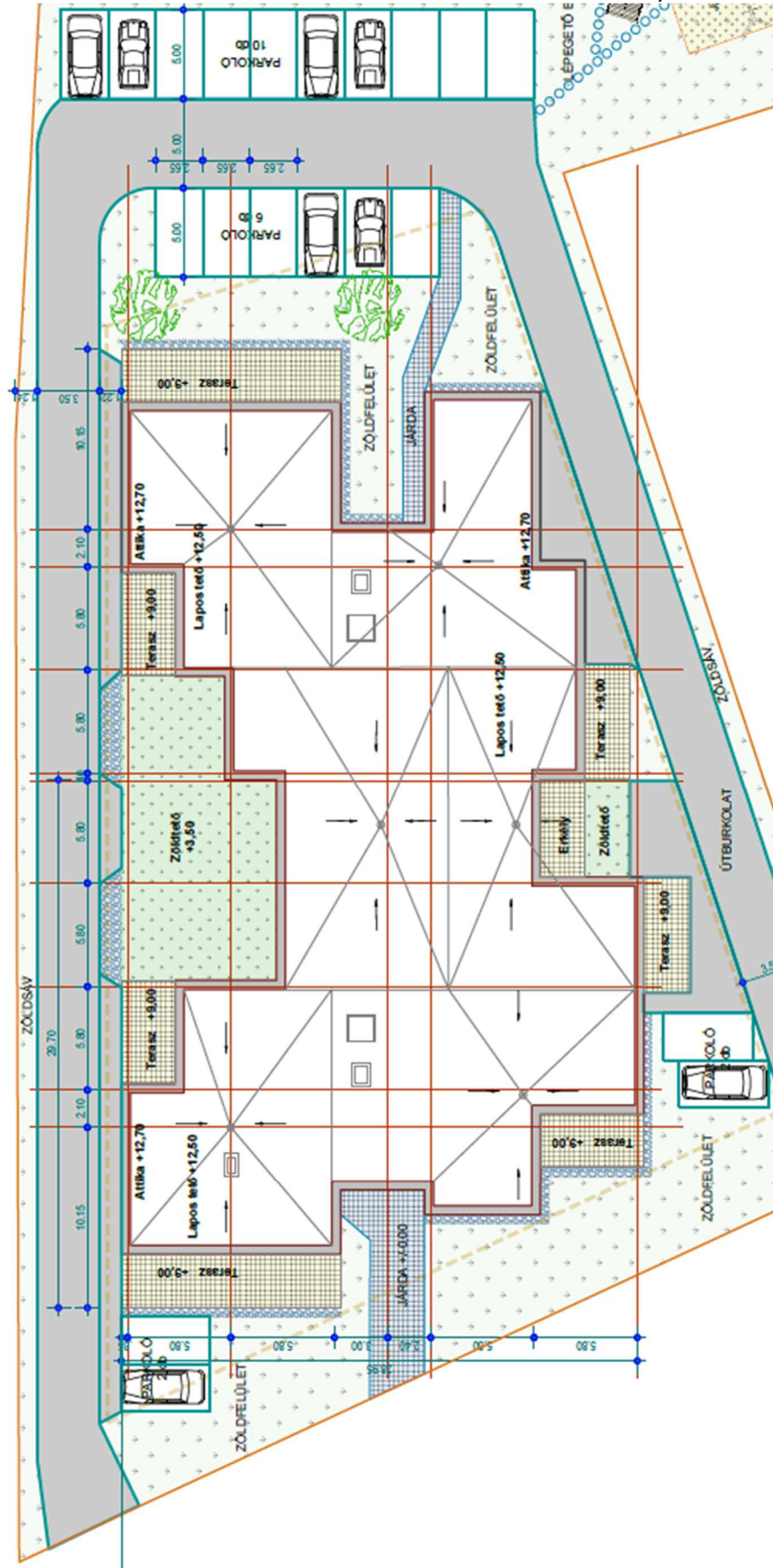
### 3.5. Parkolás

A telken belül biztosított lesz a TÉKA és a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján szükséges parkolószám, melynek megfelelően a lakásszámtól nagyobb, jelentős számú személygépkocsi parkoló került kialakításra. A lakásszámmal szinte megegyező számú - 37 db gépkocsi elhelyezése épületen belül, míg további 20 db a telken belül kerül elhelyezésre. A 37 db épületen belüli parkolóból 4 db önálló kétállásos gépkocsi tárolóként lesz kialakítva.



(Forrás: IMOL-B&U Kft.)

☑ telken elhelyezett kültéri parkolók



(Forrás: IMOL-B-U Kft.)



Faiskola utca felőli homlokzat



(Forrás: IMOL<sup>2</sup>-B<sup>2</sup>U Kft.)

### 3.6. Közművek

A tervezési terület teljes közmű ellátottsága biztosított, a szükséges kapacitások fejlesztések elegendőek. Az épületek tervezésénél, kivitelezésénél az energiaellátása kapcsán a megújuló energiák alkalmazására kell törekedni, ami napelemek, hőszivattyús fűtési rendszer, valamint geotermikus energia alkalmazási lehetőségének vizsgálatára egyaránt kiterjed.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

A szükséges közmű kapacitások a becsatolt közmű szolgáltatói nyilatkozatok alapján az ivóvízellátás és a szennyvízelhelyezés biztosítható. A közútkezelői nyilatkozat szerinti a telek közúti közlekedési kapcsolata és a telken a csapadékvíz elhelyezése a rögzített feltételek mellett megvalósíthatók.

### 3.7 Az építési övezetre vonatkozó alapadatok:

Szabályozási Övezeti besorolás: **Lk1 - SZ-40-10,5-1000**

- Lk1 - kisvárosias általános lakóterület
- Sz - Szabadon álló
- 40 - legnagyobb beépítettség 40 %
- 10,5 - legnagyobb építménymagasság 10,5 m
- 1000 - kialakítható legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>  
- Legkisebb zöldfelület 30%

#### Beépítés konkrét adatai:

Telek területe: 4371 m<sup>2</sup>

**Maximális beépíthető terület:** 4371 m<sup>2</sup> \* 40 % = 1748 m<sup>2</sup>

**Legkisebb zöldfelület terület:** 4371 m<sup>2</sup> \* 30 % = 1311 m<sup>2</sup>

**Lakásszám meghatározás:** Telek 40 % területén 10,5 m építmény magasság: ez a földszint 3 méteres szintmagasságával számolva 3,5 teljes lakásokat tartalmazó szint kialakítását teszi lehetővé,

Az építhető lakásszám meghatározása az előző adatok alapján:

1748 m<sup>2</sup>\*3,5 szintszám = 6118 m<sup>2</sup> beépíthető terület

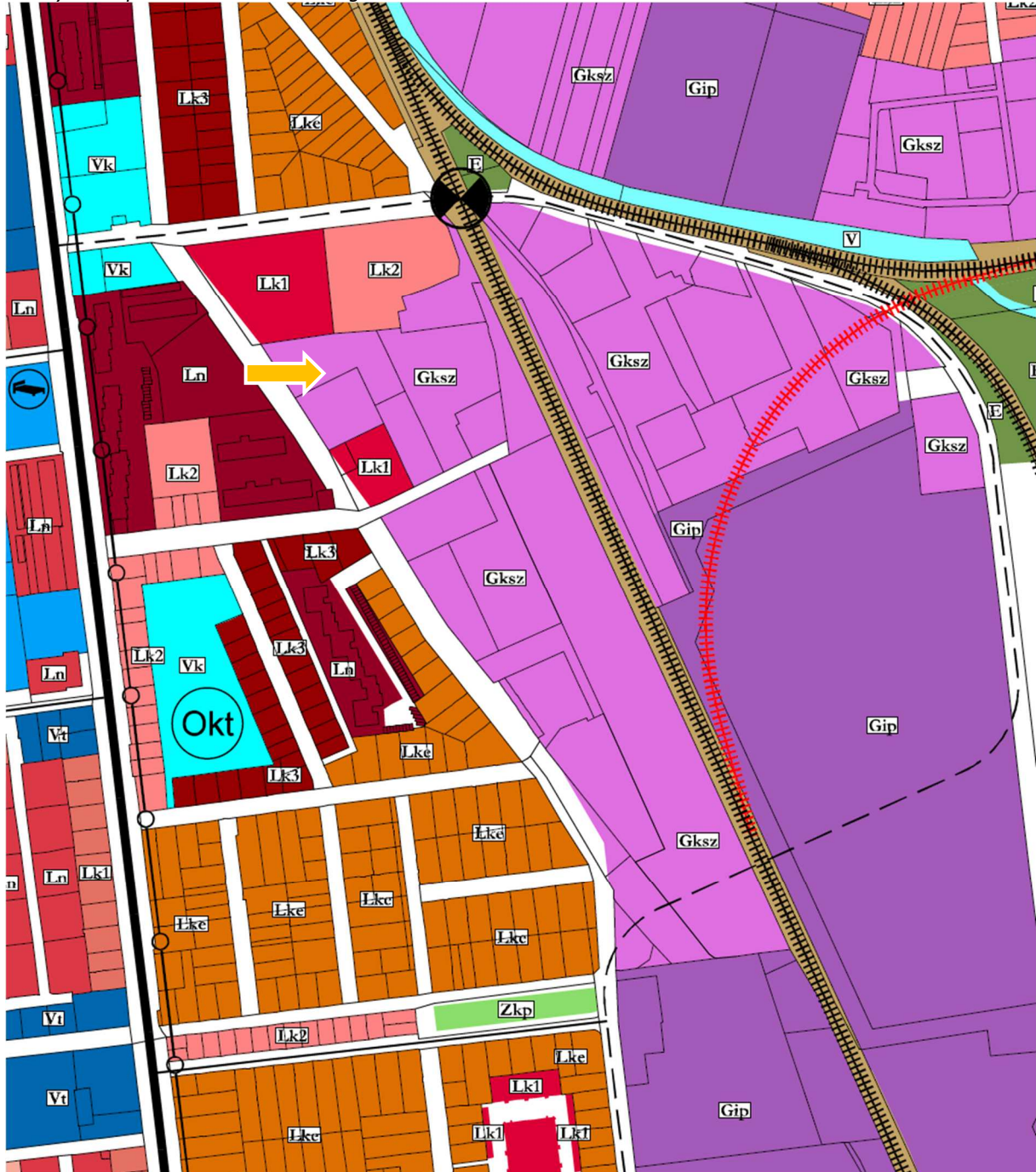
6118 / 150 => 40 db maximális lakásszám építhető.

#### 4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

##### 4.1. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 279/2004 (VI. 24.) SZ. számú közgyűlési határozattal jóváhagyott, Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

*Hatályos településszerkezeti terv kivágata*



(Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területet érint:

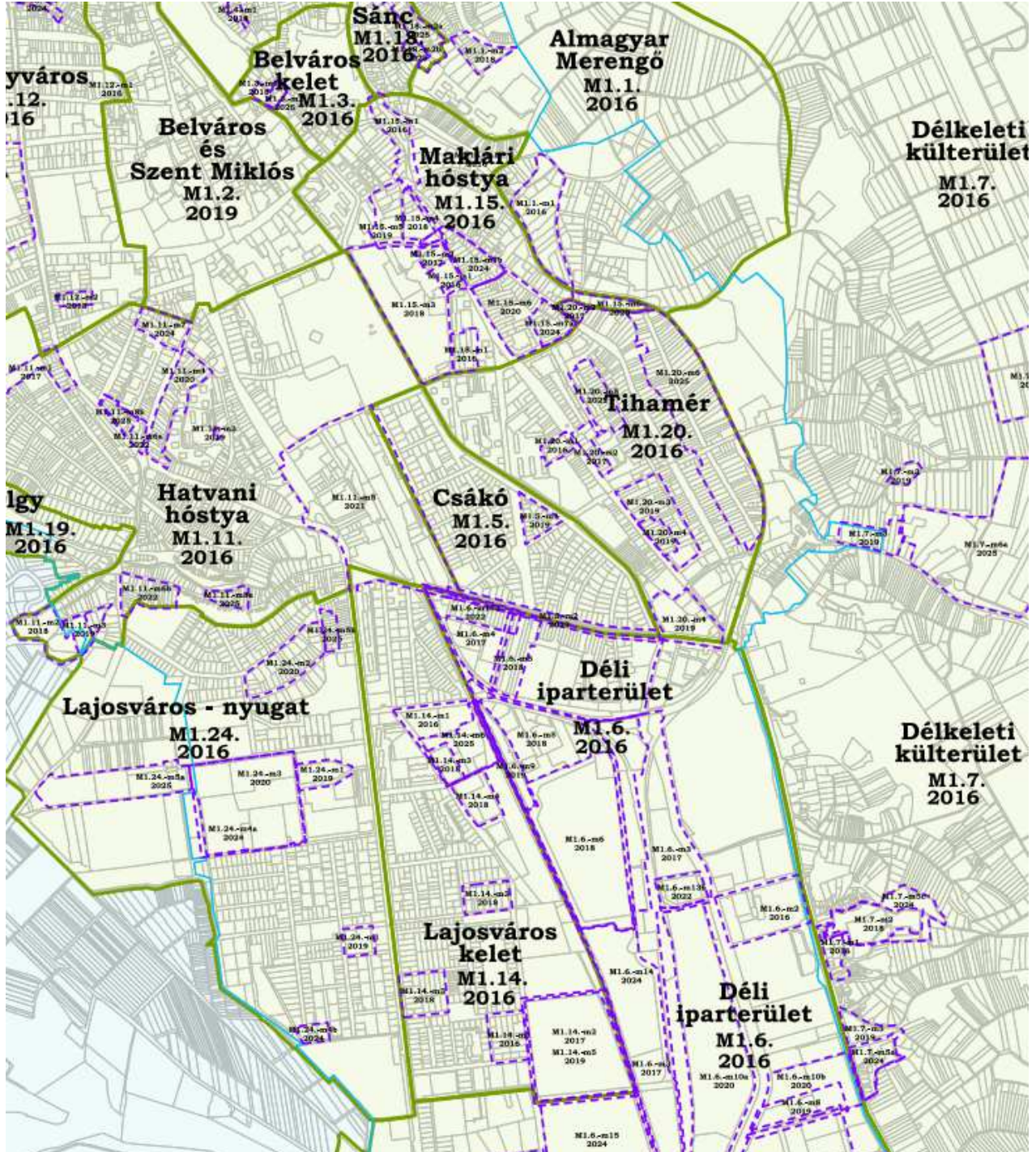
- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

**A lakóterület fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területfelhasználás módosítandó.**

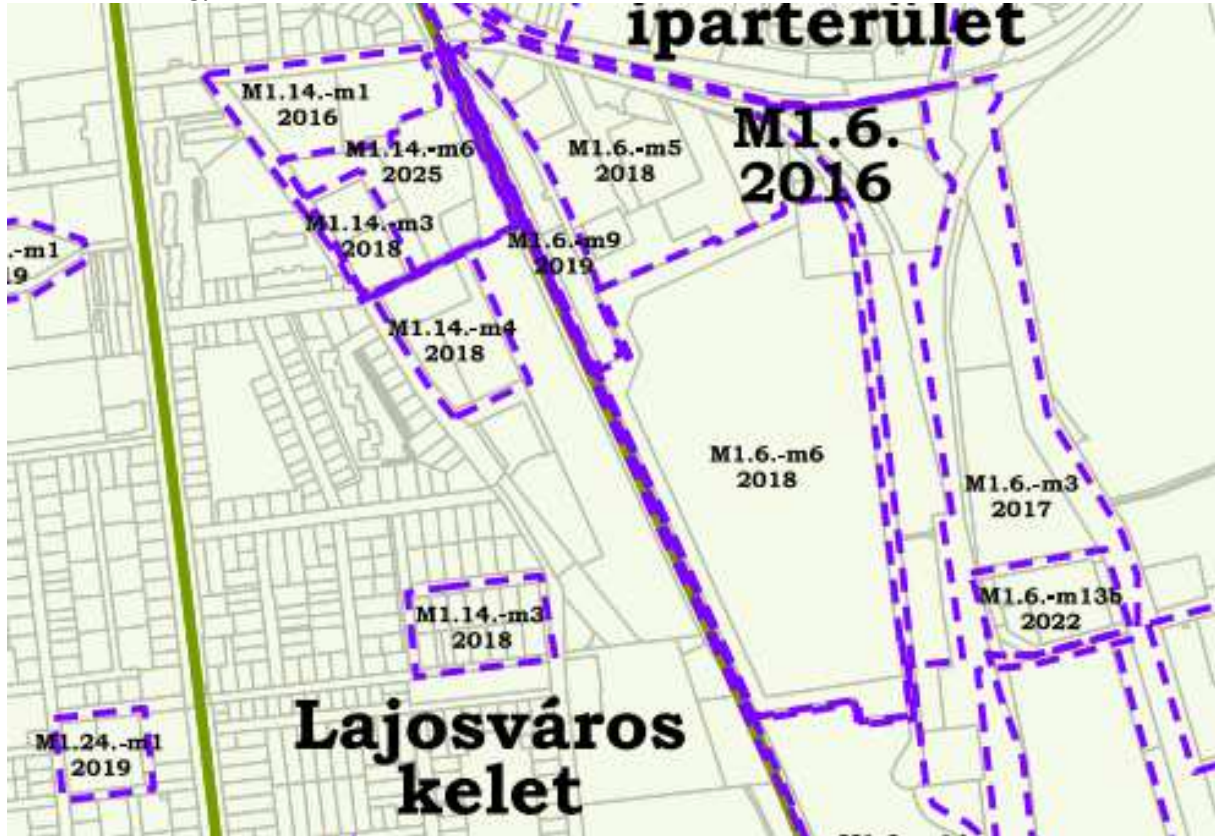
#### 4.2. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 4/2016 (II. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Eger Megyei jogú Város Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzata és Lajosváros-kelet városrész Szabályozás Terve hatályos.

##### ☑ szabályozási terv átnézete



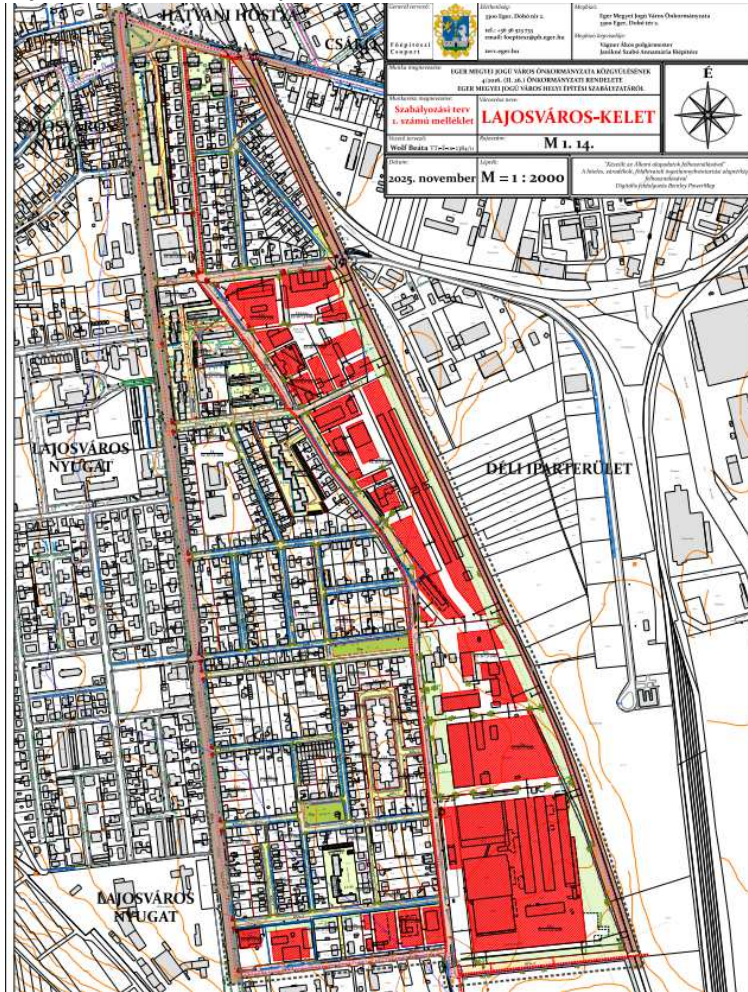
z átnézet kinagyított részlete a tervezési területről.



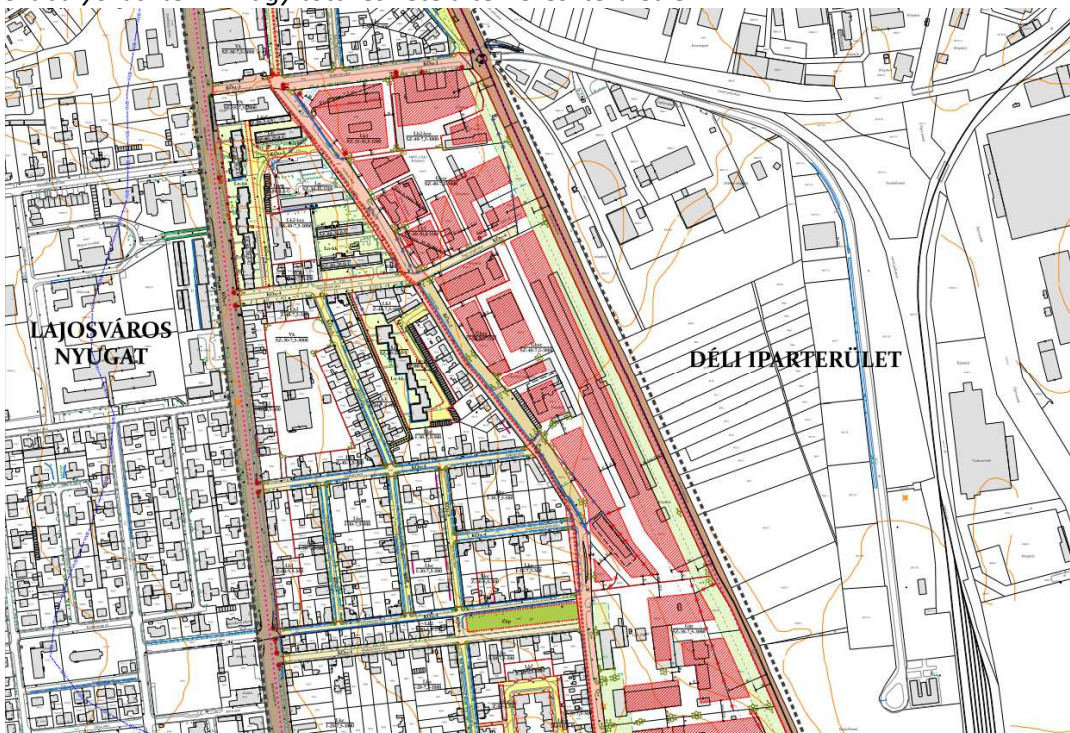
Egységés jelmagyarázat a szabályozási tervhez

B.1.1. SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		C.1.1. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG		C.1.1. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG		C.1.1. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
meglévő	tervezett	megevezés	megevezés	megevezés	megevezés	megevezés	megevezés

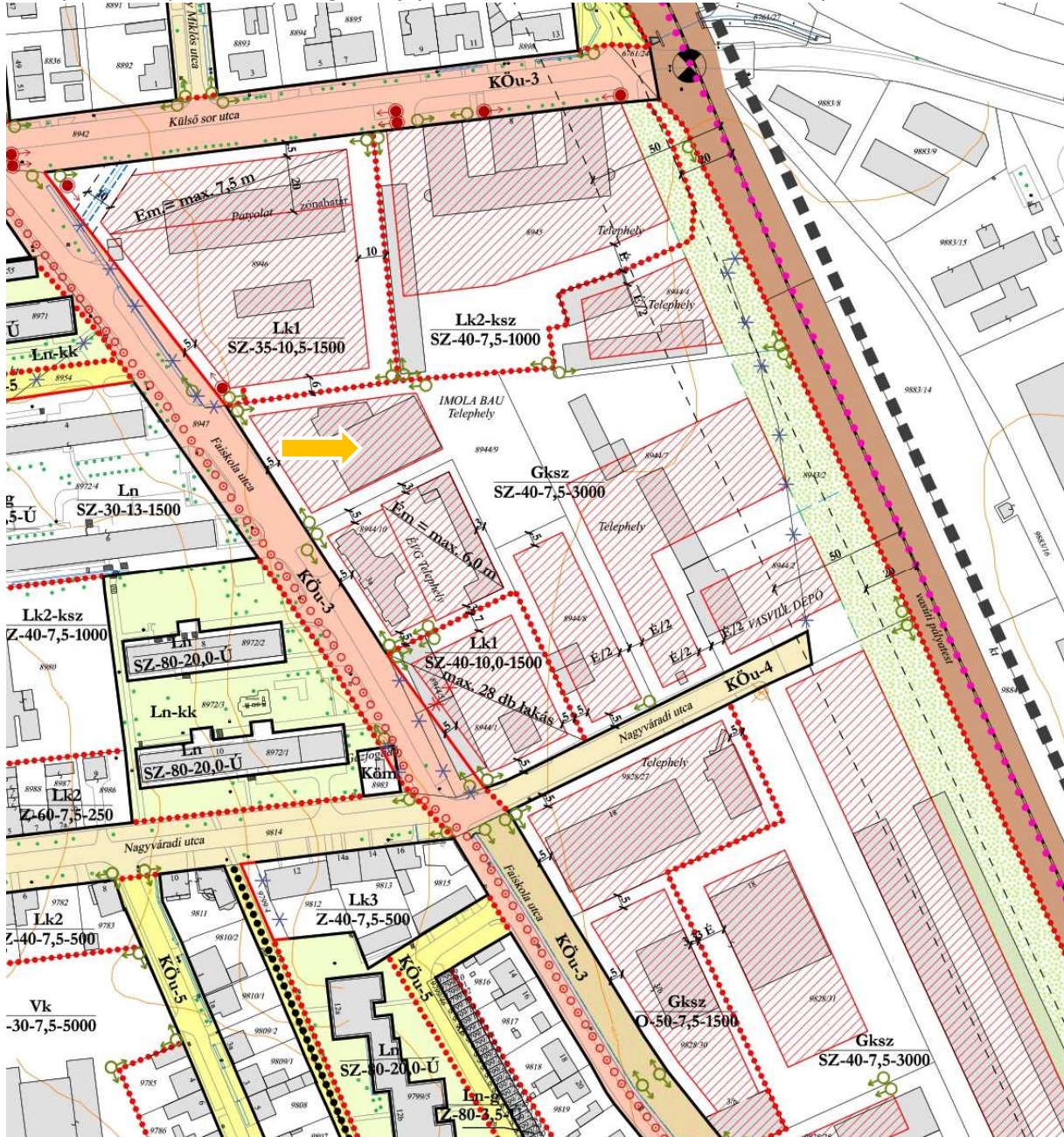
Lajosváros-kelet szabályozási terv



Szabályozási terv kinagyított részlete a tervezési területre



*Hatályos szabályozási terv kivágata a fejlesztéssel érintett telek közvetlen környezetére*



(Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata)

A HÉSZ szabályozási terven kívüli további mellékletei közül

- M2 Átnézeti SZT
- M3 Alkalmazott építési övezetek jelei
- M4 Egységes jelmagyarázat
- M5a Védelmi és korlátozási előírások tervlapja HÉSZ
- M7a Régészeti lelőhelyek tervlapjai érintettek.

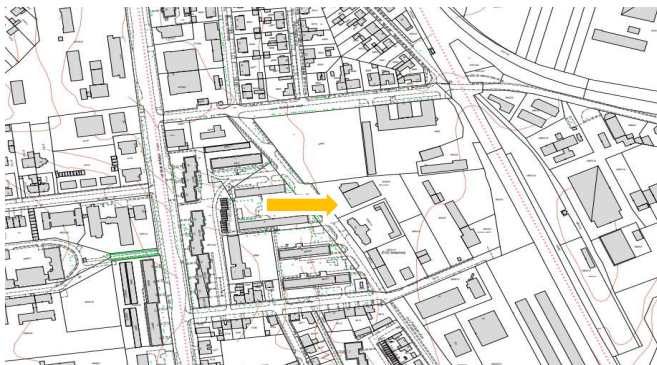
A többi tervlappal a tervezési terület, illetve a fejlesztés helye szerint nem érintett tervi mellékletek

- M5b Védelmi és korlátozási előírások tervlapja HÉSZ
- M5c Környezetvédelem
- M5d Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek
- M6 Pincével érintett területek HÉSZ
- M7b Építészeti értékek-Országos védettség
- M8a Régészeti lelőhelyek jegyzéke

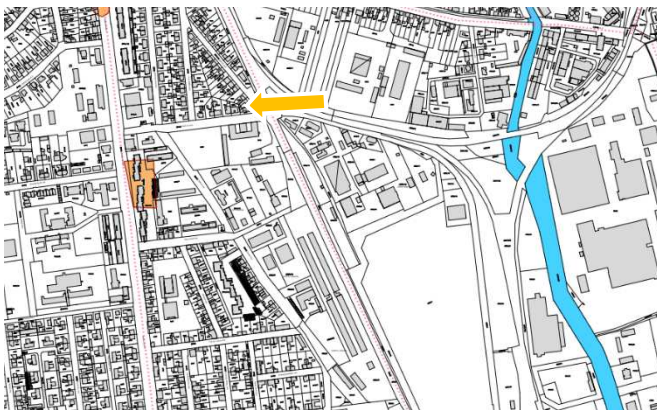
- M8b Műemlékek jegyzéke
- M8c Helyi védett értékek jegyzéke
- M9a Országos jelentőségű védett természeti területek, értékek
- M9b Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területek, értékek
- M9c Nemzetközi természetvédelmi védettség alatt álló területek NATURA 2000
- M9d Ökológiai hálózat területei
- M9e Egyedi tájértékek jegyzéke
- M9f Tájképvédelmi területek



M5a Védelmi és korlátozási előírások tervlapja szerint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területtel érintett.



A helyi értékvédelmi érintettségére nincs a területnek



Régészeti lelőhelyek tervlapja szerint nincs közvetlen érintettség

Természetvédelmi érintettségére a tervezési területnek nincs, nem érintett a NATURA2000 területekkel sem. Továbbá nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezete sem.

A fejlesztési területet szintén nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

- A tervezett fejlesztés helye beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete (Gksz) területet érinti.

**A lakóterület fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ és szabályozási terv módosítandó.**

A hatályos HÉSZ, építési övezetre vonatkozó előírásai:

„Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai”<sup>1</sup>

44. §

(1) <sup>2</sup> Gksz/... és Gip/... jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:2

a) <sup>3</sup> már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.

b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.

c) <sup>4</sup> szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület” jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. <sup>5</sup> közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) 4Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.

e) 5Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) <sup>6</sup> Gksz/... és Gip/... jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,

b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (úgy mint a közüzemi villamos energia-szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).

(3)<sup>6</sup>

Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei

45. §

(1) <sup>7</sup> Gksz/... jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:

A lakóterületi átsorolással érintett telekhez csatlakozó Gksz építési övezet:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BÉEPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BÉEPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGGYAKORLATOS ZÖLDFELÜLET (%)
	Gksz	SZ	40	7,5	3000	

(2) A Gksz/... jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:

a) <sup>4</sup> minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,

b) iroda épület,

c) parkolóház,

d) sportépítmény,

e) üzemanyagtöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint

f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,

g)<sup>5</sup>

h) <sup>6</sup>olyan újrahasznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, **védőtávolságot nem igénylő módon** és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötöten rendelkezik Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással,

i) <sup>7</sup>gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen létesülhet lakás.

j) <sup>8</sup>Csak saját vállalkozásban keletkezett, **védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható** a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.

**(3) A Gksz/... jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:**

**a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borászattal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett**

b) <sup>9</sup>különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.

(4) <sup>10</sup>Eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.

(5) <sup>1</sup>**A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.**"

## 5. RENDEZÉSI ALAPELVEK

### 5.1. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében:

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

#### **Az Méptv. településtervezés során figyelembe veendő szempontjai:**

<b>A 74.§ (2) követelmények</b>	<b>Módosítás érintettség</b>	<b>Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése</b>
<b>(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni</b>		
a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	<b>0/1</b>	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. Azonban a valós lakhatási igény biztosításával közvetetten előnyös a népesség ezen igényeire.

Eger Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

<i>b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,</i>	<b>0/1</b>	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. Azonban a valós lakhatási igény biztosításával közvetetten előnyös a népesség ezen igényeire.
<i>c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,</i>	<b>0</b>	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
<i>d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,</i>	<b>0/1</b>	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. Azonban a valós lakhatási igény biztosításával közvetetten előnyös a népesség ezen igényeire.
<i>e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,</i>	<b>0</b>	A módosítás ezen elemekre nincs hatással.
<i>f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,</i>	<b>1</b>	A módosítás szerinti fejlesztés előnyben részesíti klimatikus szempontokat, míg településképre gyakorolt hatás is kedvező. A módosítás nem vesz igénybe természetvédelemmel érintett területeket, de figyelembe veszi a felszín alatti vizek védelmét.
<i>g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,</i>	<b>1</b>	A módosítás szerinti fejlesztés előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, megvalósítja a zöldfelületi kezelését.
<i>h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.</i>	<b>0</b>	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

Jelmagyarázat: **0:** nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns  
0/1 közvetett érintettség megállapítható.  
**1:** közvetlen érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

**Összességében megállapítható, hogy a Méptv. településtervezés során figyelembe veendő szempontjainak megfelel a tervezett módosítás célja. A javasolt területfelhasználás változása és az új egyedi építési övezet szerinti építési jogok alapján megvalósítható a módosítási cél szerinti többlakásos épület.**

**a Méptv. 4. – 15. §-ok szerinti, a településrendezésben érvényesítendő Építészeti alapelveknek való megfelelés vizsgálata**

Az építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni

a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:	Meglévő helyi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás.
---	--

a szükséges minimum elve:	valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:	A módosítás szerinti fejlesztés célja a valós igényeken alapuló lakhatás biztosítása.
a természeti rendszerek megőrzésének elve:	Nem releváns.
a barnamezős területek elsődlegességének elve:	Nem releváns.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:	Nem releváns.
az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:	Nem releváns, védelemmel nem érintett.
az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:	A módosítás szerinti építési jog továbbra is biztosítja a már meglévő legmagasabb szintű emberi életminőséget, a módosítás hatásterületén környezeti kockázatot nem jelent.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:	Településrendezésben most nem releváns, majd az építés során lesz az.
a hazai ellátásbiztonság elve:	Nem releváns.
a digitalizáció elve:	A módosítás során a nyilvánosság biztosított.
a szabályozó felelősségének elve:	A módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

Összességében megállapítható, hogy a Méptv. építészeti alapelveinek megfelel a tervezett módosítás valós lakhatási igényen alapuló célja, mely az otthoni tevékenységek, a pihenés életterének biztosítja. A javasolt területfelhasználás változása és az új egyedi építési övezet szerinti építési jogok alapján megvalósítható a módosítási cél szerinti többlakásos lakóépület. A módosítás szerinti építési jog biztosítja a már legmagasabb szintű emberi életminőséget, a módosítás hatásterületén erre vonatkoztatható környezeti kockázatot nem jelent.

## 5.2 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)

### *Építési övezetek, övezetek alapvető követelményei*

**7. § (1)** A 6. § (2) és (3) bekezdése szerinti általános használatú területek településfejlesztési tervben jelölt területeit a településrendezési tervben közterületekre és egyéb közterületnek nem minősülő **általános használatú területekre kell tagolni**, amennyiben ezt a tagolást a fejlesztési terv nem tartalmazza.

**(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.** Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

### *☐ település zöldfelületi rendszere és zöldinfrastruktúra-hálózata*

**9. § (1)** A településtervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a környezet állapotának és **a klimatikus viszonyoknak megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből**, a jellemzően zöldterületekből, az erdőkből és fasorokból álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről.

**10/A. § (1)** A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

**Az OTÉK követelményei a már megvalósult csatlakozó lakóterület építészeti karakteréhez és fontosabb építési övezeti mutatói való igazodás irányozza elő, továbbá a zöldfelület differenciált kialakítása is fontos szempontként értékelhető.**

**Eger MJ. Város nem tartozik az Agglomerációs települések közé, ezért a lakóterület fejlesztési követelményt még nem kell alkalmazni.**

### 5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)

*„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei*

**13.§ (3) A településen új lakóterület a Méptv. -ben és a Trtv. -ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha**

*a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,*

*b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és*

*c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.*

A település közigazgatási területére a 4/2016 (II. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Eger Megyei jogú Város Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzata és Lajosváros-kelet városrész Szabályozás Terve hatályos, mely az akkor érvényes OTÉK előírásainak megfelelően készült. Ebből következően a településrendezési eszközök tervezett módosítását az önkormányzat alapesetben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetének, a 111, § (1) és (2) bekezdéseinek, valamint az 1. és 2. számú mellékleteinek figyelembe vételével készíti el.

Ebben az esetben – mivel az új lakóterület nem új beépítésre szánt terület kijelölésével valósul meg – az OTÉK 2021. július 15-i normaszövege csak az Agglomerációs települések vonatkozásában ír elő követelményeket az új lakóterület kijelölésével összefüggésben.

**Eger MJ. Város nem tartozik az Agglomerációs települések közé.** Ennek megfelelően Eger MJ. város tekintetében **nincs ez irányú, - a TÉKA 13. § (3) szerinti - jogszabályi kötelezettség.**

**A jogszabályi kötelezettség ellenére a tanulmányterv vizsgálja az új lakóterület kiszolgálását biztosító intézmények (óvodai, általános iskolai, egészségügyi alapellátás) és a közműkapacitások megfelelő biztosíthatóságát.**

5.4 A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló  
282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet:

(3) § A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen. A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk:	
az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés	Háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős.
az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával	A csapadékvíz a városi csapadékelvezető rendszerbe köthető.
az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és	A telek zöldfelületi rendszere lehetővé teszi a egynyári és évelő virágos kerti telekrészek kialakítását (előkertben, hátsókertben játszókerthez parkolókhöz, telekhatárhoz igazodóan, zöldfelületi díszítésként).
a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.	A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít.
(4) § A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése	
A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.	Nem releváns.
A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élehető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.	A telek zöldfelülete a települési zöldinfrastruktúra részét képezi. Térbeli kialakítása a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére is alkalmas.
A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.	A telek zöldfelülete kapcsolódik a tömbbelső többi telkének kialakult, ill. a szabályozás szerint megvalósítandó zöldfelületeihez.

**Össességében megállapítható, hogy a telek zöldfelületi rendszere, a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen több ökoszisztéma szolgáltatást tud biztosítani. A telek tervezett zöldfelülete fejleszti a telektömb zöld területi minőségét.**



Az érvényes szabályozási terv kivonata az IMOLA BAU telephelyén nem tesz lehetővé az utcában meglévő, jellemző beépítési mélységet nem meghaladó beépítést. Ezt a szabályozási követelményt meg kell tartani a fejlesztés szerinti beépítésre is.

A szomszédos Gksz területeken a fejlesztés csak az építési helyen belül, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetéssel lehetséges. Ezek a szabályozási előírások a közvetlen környezeti hatást kizárják az eltérő területfelhasználású területek között. A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő. Ezért a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzítendő, hogy:

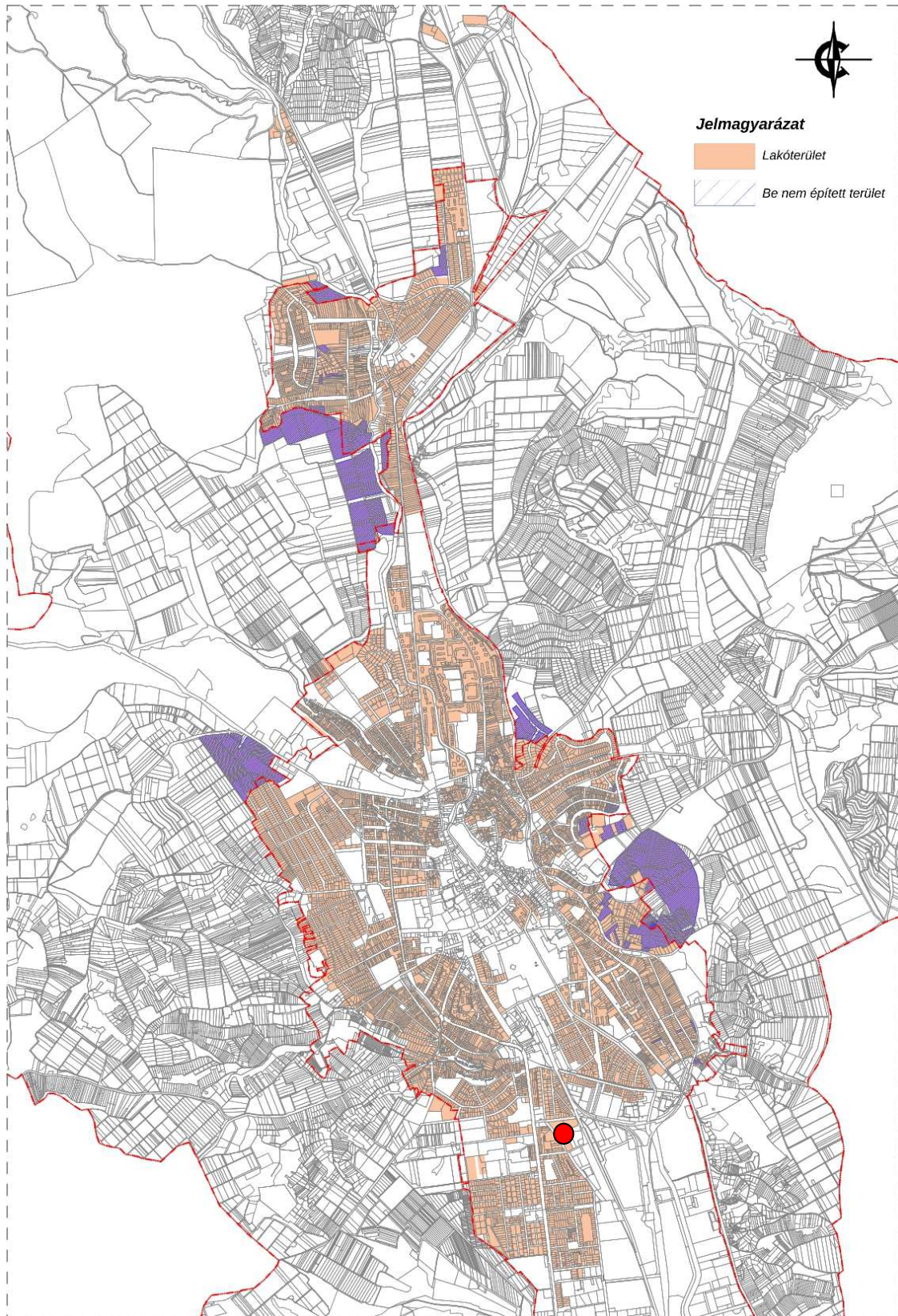
- a tömbelső felőli telekhatárok mentén min. 5 méter széles gyeper cserje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány kialakítása,
- és a déli telekhatár mentén a két eltérő rendeltetésű telek közötti vizuális át- és rálátás zavaró hatásainak csökkentésére, valamint zajvédelmi megoldásként cserjesor (hasonlóan a már megvalósult 8946 hrsz déli telekhatárára létesítetthez) továbbá tömör kerítés kialakítása az egymással szemben épülettel fedett, bútoráruházzal közös telekhatáron.

A jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában a közös telekhatáron telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány környezeti állapot javító hatású. Továbbá a telek építési helye is megtartásra van előírva, mely kompaktabb beépítést követel meg. Ezzel egységesebb zöldterületi telekhasználat és abba ágyazott játszótér is megvalósítható. A háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít.

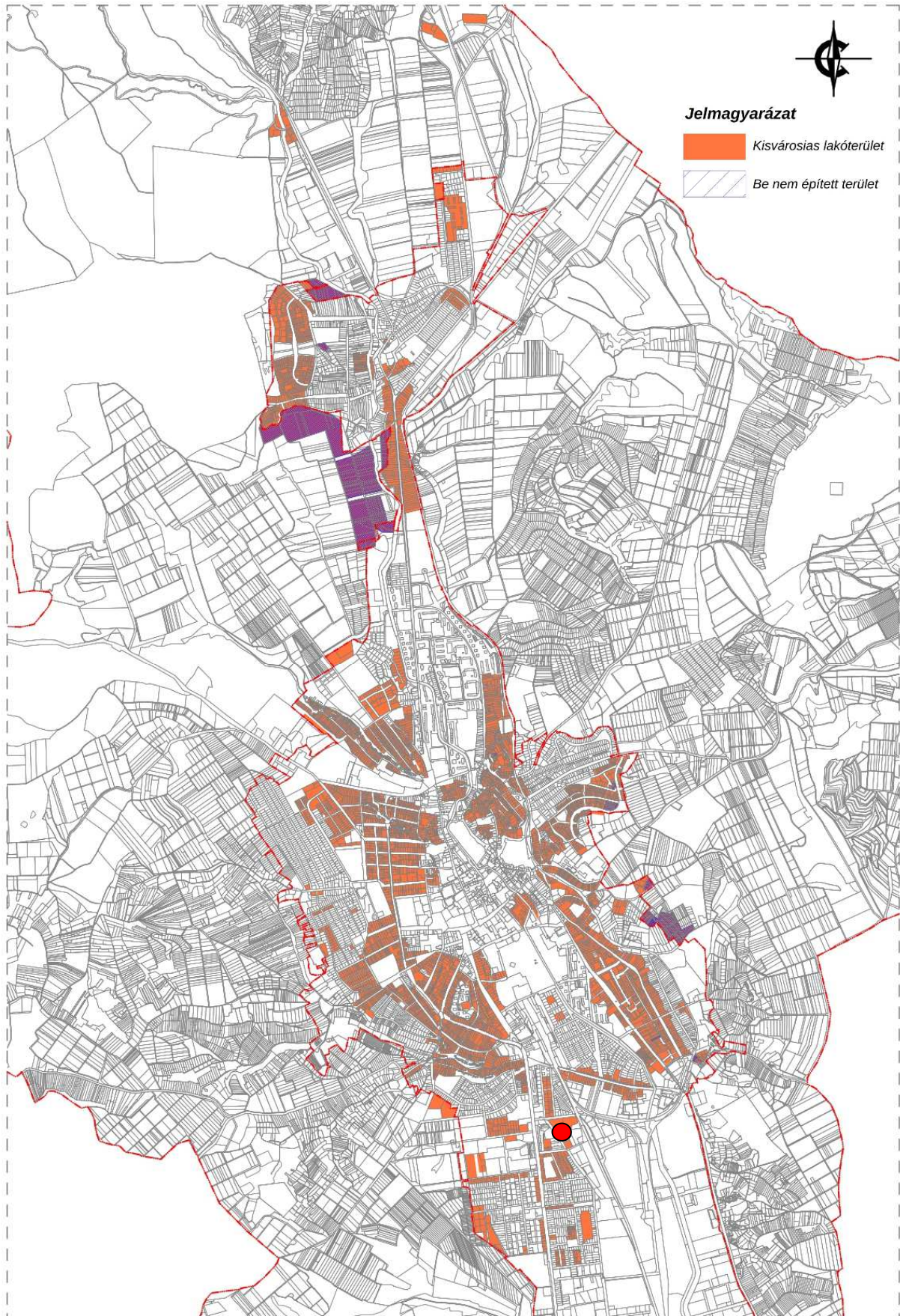
5.5. A már beépített és a még csak tervezett lakóterületek aránya

Összes lakóterület 728,86 ha, ebből a be nem épített terület 103,29 ha (14,17 %)

Kisvárosias lakóterület összesen 336,92 ha, ebből a ben épített terület 40,60 ha (12,05 %).

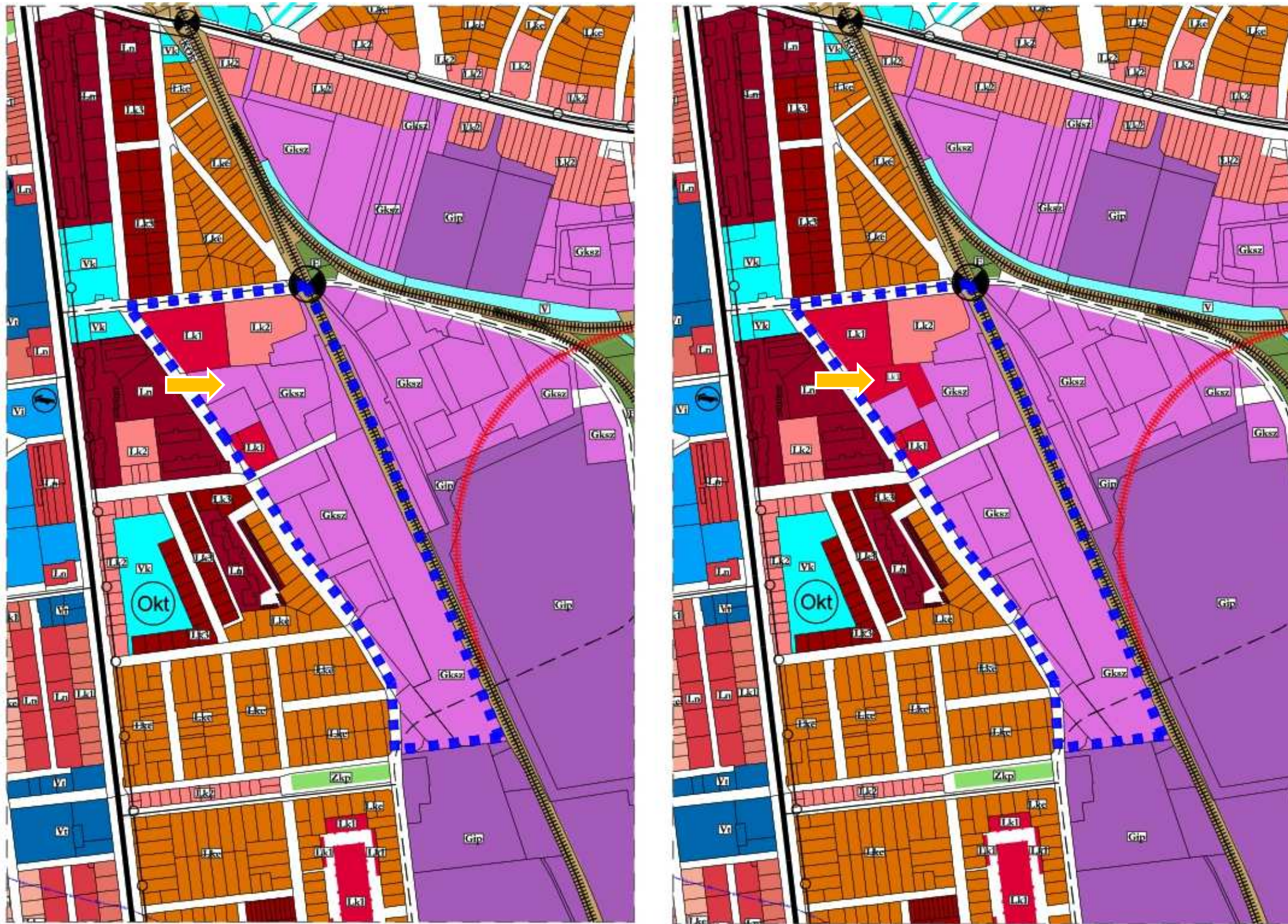


Eger Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



A kisvárosias lakóterület igénybe nem vett, tervezett aránya valamivel kedvezőbb, mint az összes lakóterületi ilyen arány. Ez a kisvárosias lakásépítésre való kereslet elsődlegességét támasztja alá.

Hatályos településszerkezeti terv és a módosítás tervezetének kivágata az érintett tervezési területre



Hatályos terv részlete

Módosított terv részlete

**JELMAGYARÁZAT**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

funkciójában  
megmaradó      jelentősen  
                         megváltozó

Lakóterületek

- kisvárosias lakóterület  
általános jelleg
- kisvárosias lakóterület az  
építménymagasság korlátozásával

Gazdasági területek

- kereskedelmi, szolgáltató  
gazdasági terület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- vasúti közlekedés területe

**KÖZLEKEDÉS**

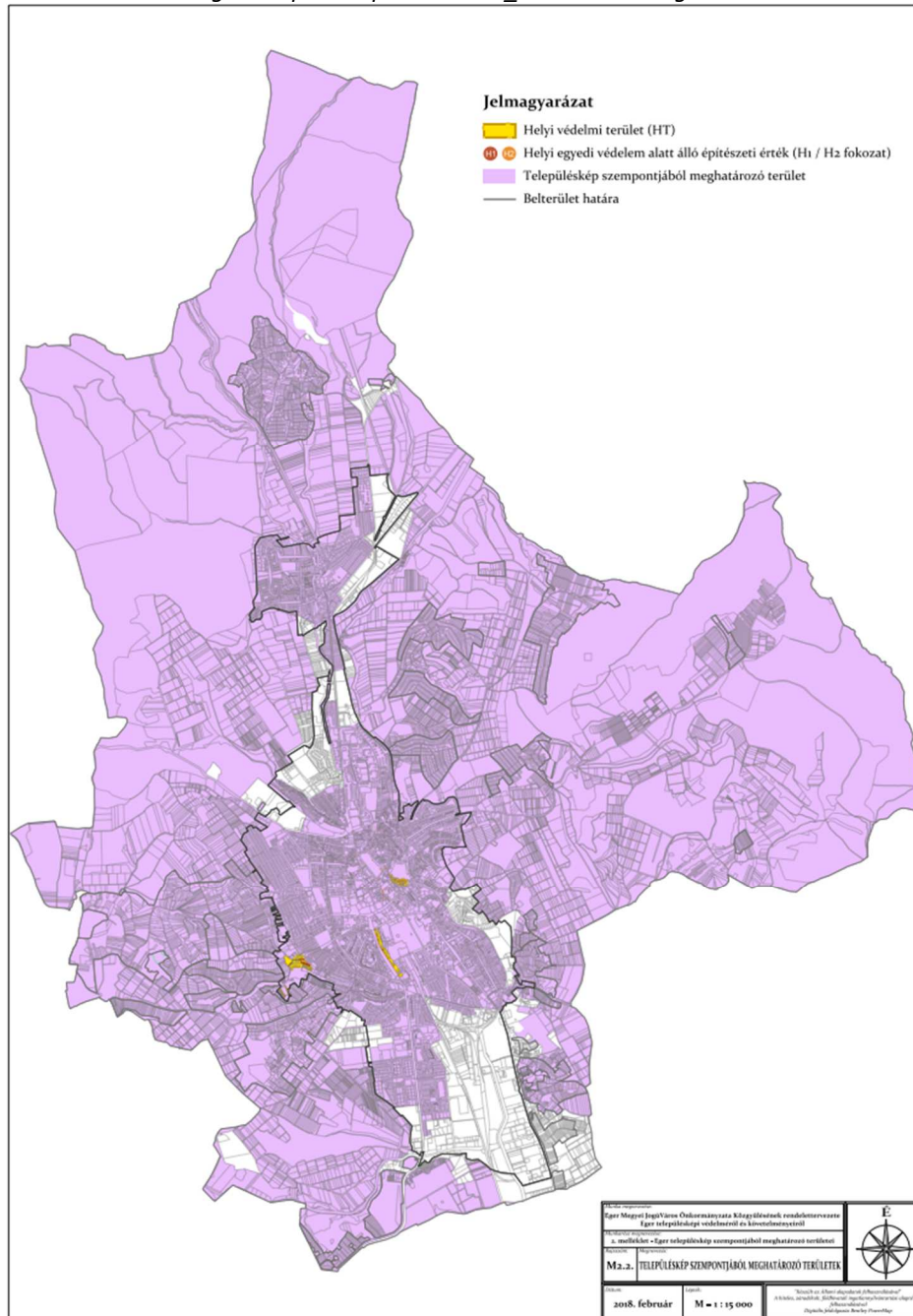
meglévő      tervezett

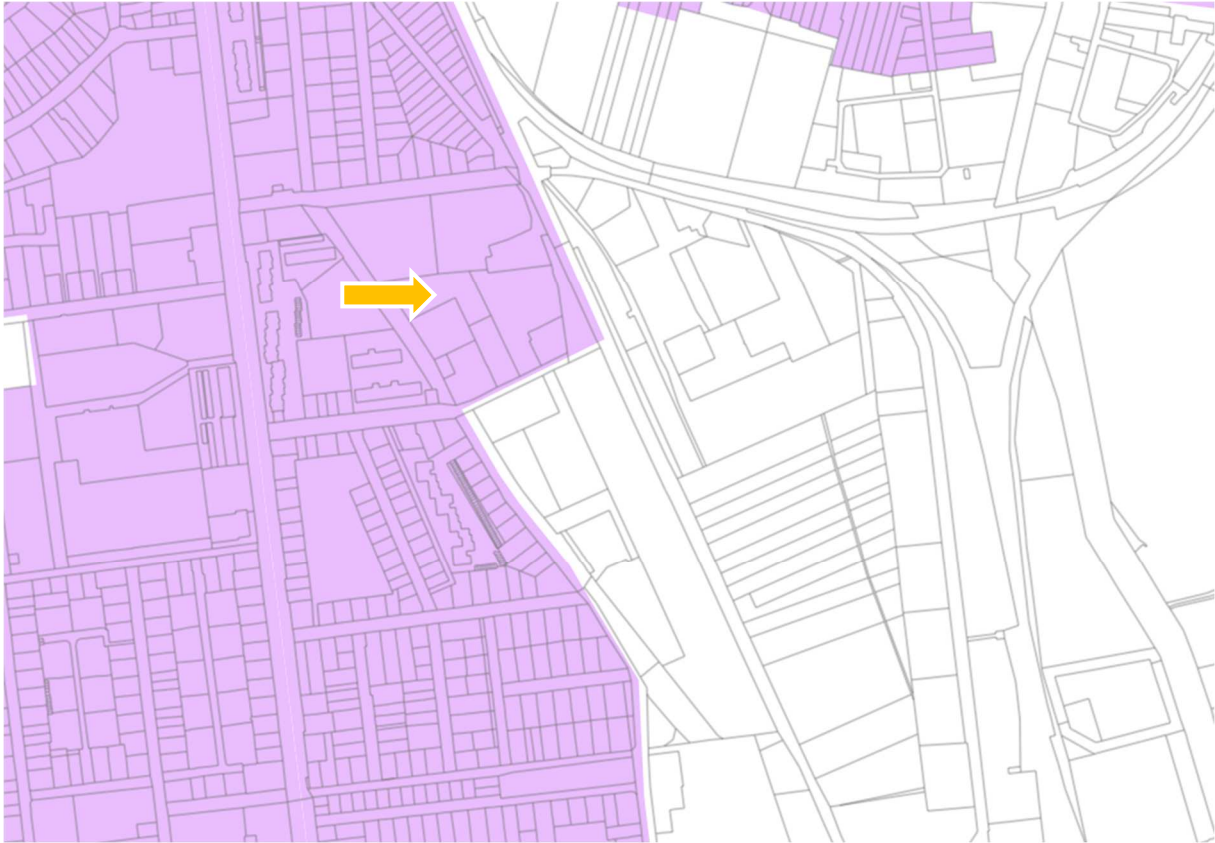
- szintbeni vasúti  
kereszteződés
- vasútvonal
- Tervezési terület határa

### 5.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítás szerinti lakóterületi beépítés – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben befolyásolja, fejleszti a belső településkép, ezen belül az utcakép kialakult jellegét. Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2018. (II.23.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó területfelhasználási változáshoz, azaz a telektömb meglévő és kialakult lakóterület arculatához.

*Eger településképi rendelet 2\_2 melléklet meghatározó területek térképi kivágata*





(Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata)

*„Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények*

**10. § (1)** *☒ város teljes közigazgatási területén az építményeken az adott környezettel nem harmonizáló homlokzati és tetőfedési anyagok, színezések nem alkalmazhatók.*

*a) homlokzatképzésnél nem alkalmazhatók az alábbi megoldások:*

*aa) erős, telített élénk, kontrasztos színű és neon jellegű színek a homlokzat teljes falfelületein*

*ab) külterületek, gazdasági karakter területei kivételével, a település történelmi anyaghasználatától idegen (pl. fém, műanyag) homlokzati anyag használata;*

*b) Hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag anyagú, valamint hagyományostól eltérő, környezetétől elütő színű tetőfedés nem alkalmazható.*

*c) ☒ épületek közterületről látható homlokzatán lévő nyílászárók felújítása, cseréje esetén, új nyílászáró elhelyezése esetén - beleértve a loggia beépítését - nem alkalmazhatók az épületen meglévő nyílászárók jellegétől eltérő formájú, osztású, színű nyílászárók. Kivételt képez ez alól a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás esete.*

*d) Épületek átépítése, bővítése, utólagos hőszigetelése esetén az épület utólagos színezését, tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását tilos nem egységes anyaghasználattal és megjelenéssel megvalósítani.*

**(2)** *Belterületen közterülettel határos és közterületről feltáruló*

*a) kerítés nem lehet:*

*aa) nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nád borítású,*

*ab) balesetveszélyt okozó kialakítású (törtüveg, szögesdrót, árambevezetésű).*

*b) 0,4 m magasságot meghaladó kerítéslábazat, támfal nem lehet felületkezelés nélküli zsalukő, vagy kezeletlen fémlemez.*

☒ településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó  
területi építészeti követelmények

11. § (1) ☒ telek utcaképet meghatározó részén, új építmény(rész) építésekor, a meglévő beépítéshez igazodva, az illeszkedési szempontok figyelembevételével kell meghatározni és kialakítani:

- a) az épületmagasságot,
- b) a tető hajlásszögét,
- c) a tetőgerinc irányát, a nyílászárók arányát és formáját,
- d) a kerítés utcaképi megjelenését,
- e) az épület színezését, anyaghasználatát.

(2) ☒ kialakult környezethez való illeszkedés szempontjai:

- a) az épület tömege,
- b) homlokzat- (párkány-) magasság, párkánykialakítás,
- c) homlokzati megjelenés (a tömör felület és a nyílások aránya, a nyílások mérete, elrendezése),
- d) az utcakép ritmusa (a bejárók, kapubehajtók helyének megválasztása),

(3) ☒ beépítés telepítési módjának tekintetében a történetileg kialakult, az utcaképre jellemző, az egyedi tájjelleg megőrzését biztosító és a tájba, terepre illeszkedés szempontjából legalkalmasabb helyet elfoglaló épület elhelyezést kell alkalmazni, a telken meglévő jelentősebb fák, és egybefüggő zöld növénytakarások figyelembevételével.

(4) ☒ kerti építmények, műtárgyak tekintetében

- a) a táji látványt nem zavaró, természetes anyagokból készülő, az épületek, építmények és növényzet összhangjára ügyelő kerti építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- b) kukatároló a kerítés részeként vagy növényvel takartan alakítható ki.

(5) ☒ kerítéskialakítás tekintetében

- a) az épülettel harmonizáló anyag- és színhasználat alkalmazása,
- b) időtálló, minőségi anyagok használata,
- c) élénk, rikító színek, monokróm színhasználat kerülése,
- d) elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégl, fa, fém) illetve vakolt felület használata, vagy növényvel való befuttatás alkalmazása szükséges.

(6) a) Előkertes beépítésnél – karaktertől függetlenül – áttört kerítés létesítendő.

b) Előkert nélküli, zárt, sűrű karakterű beépítéseknél az utcaképek zártsága tömör kerítéssel, fedett, zárt kapuval biztosítandó. Tömör kerítést szakaszosan, tagolva lehet építeni. Épített oszlopok között áttört mezők is lehetnek. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a két főépület között homlokzat jellegű kerítést kell építeni.

c) Külterületeken csak áttört, legalább 80%-ban átlátható, vadvédelmi jellegű kerítés létesíthető, kivéve a külterületi gazdasági területek határán és birtokközpont létesítése érdekében, vagy művelés alól kivett terület határán. Nem áttört kerítés esetén növényzettel való takarás szükséges

d) Utcakertes területeken az előkertek legfeljebb nyírt sövényvel választhatók le, új kerítés nem építhető, nem létesíthető.

(7) Gépkocsi tároló rámpája saját telken belül alakítható ki – közforgalmú parkoló kivételével.

(8) ☒ tájkép védelme érdekében a külterületen kiépítésre kerülő új utak környezetbe illesztéséről növénytelepítéssel, fasor létesítésével is gondoskodni kell, ha az új út szélessége eléri, vagy meghaladja a 10,0 m-t.

(9) ☒ kedvezőtlen településképi látványt nyújtó ipari-gazdasági jellegű tevékenységek takarásáról telkeken belül többszintű növényállomány telepítésével, vagy kerítéssel kell gondoskodni.

☒ településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó  
egyedi építészeti követelmények

12. § (1) ☒z anyaghasználat tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható:

- a) időtálló,

- b) minőséget képviselő,  
c) természetes (pl. kő, tégl, fa);  
d) nem telített és környezetétől nem elütő színű. Kivételt képezhetnek a nagytelkes intézményi karakter egyedi építészeti formálást és színezést igénylő épületei.
- (2) Tömegformálás tekintetében bármely  
a) építészeti minőséget tükröző, arányos,  
b) funkciójával összhangot mutató, logikus,  
c) környezetébe illeszkedő megjelenésű és léptékű tömegformálás használható.
- (3) Tetőformálás tekintetében  
a)  tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni, a jellemző helyi karakter figyelembevételével.  
b)  z épületek utcai szárnyának kialakítása magastetővel történjen, az utcaszakaszra jellemző gerincirányt kell alkalmazni.  
c)  tetőhajlásszög a környezetére jellemző hajlásszögű legyen.
- (4) a)  tetőtérbeépítések tetőfelépítményei méreteikkel, arányaikkal, építészeti kialakításukkal igazodjanak a tető tömegéhez és az épület egészéhez.  
b)  tetőablakok kialakítása, mennyisége ne képezzen hangsúlyos elemet, új homlokzati szintet, a tetősíklak, álló tetőablak felület aránya kiegyensúlyozott legyen  
c) Tetőtérbeépítésnél tetősíkból kiemelkedő felépítményt csak egy vonalban lehet elhelyezni.
- (5)  homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:  
a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,  
b) tagozatokat visszafogottan használó, díszítésében egyszerűsége törekvő,  
c) nyílásrendszerében rendezett, logikát tükröző,  
d) természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégl) alkalmazó,  
e) színezésében az utcára jellemző, annak meglévő színvilágába belesimuló. Kivételt képezhetnek a nagytelkes intézményi karakter egyedi építészeti formálást és színezést igénylő épületei.  történelmi városközpont és a családi házas karakterek területén kerülendő a monokróm homlokzatszínezés.
- (6) Több lakásból (rendeltetési egységből) álló épületek (társasházak, többlakásos épületek, sorházak) esetében:  
a) utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést csak az épület egészére vonatkozó homlokzatképzési, színezési terv alapján lehet megvalósítani, lakásonként (rendeltetési egységenként) nem;  
b) a korlátok, mellvédek eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes arculatváltó homlokzati tervek szerint egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással;  
c) épületenként lehetőség szerint egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók;  
d) Csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az  
da) előtetők  
db) mellvédek és szélfogók  
dc) árnyékoló ernyők redőnyök
- (7) Laza, előkertes családi házas karakter ikerházas beépítési mód szerint beépült területein a csatlakozó épületek homlokzatát (nyílászáróinak rendszerét és színezését), valamint tetőidomát úgy kell kialakítani, hogy az épületek külső megjelenése egységes maradjon, egy épület hatását keltve.
- (8) Erkély és loggia társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes arculatváltó homlokzati tervek szerint egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással. Loggia utólagos beépítése csak a homlokzati nyílászárók rendszerével, osztásával, anyag- és színhasználatával megegyező építészeti megoldással lehetséges.  homlokzati síkból kiugró, csak korláttal határolt erkély utólagos beépítése, redőnyel való lezárása nem megengedett.

(9) ☐ zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető:

- a) a fás szárú növényeket alkalmazó;
- b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas;
- c) nem allergén és nem invazív fajokat alkalmazó (lásd 7. és 8. függelékek); valamint
- d) közterületen utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.

(10) Telken belüli zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések

- a) ☐ zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása során az építmények és a burkolat összhangját megteremtő, a táji látványt előtérbe helyező megoldást kell alkalmazni.
- b) ☐ telkek előkertjének legalább kétharmada zöldfelületként alakítandó ki.
- c) ☐ közterületeket és a beépített telkeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni.
- d) ☐ burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.
- e) Sűrű, zárt és laza, előkertes családi házas, valamint sűrűsödő átépülő tömbös karakterű területeken új épület építése esetén a kapubehajtó helyét úgy kell kialakítani, hogy közterületi fa kivágását ne tegye szükségessé.

f) Zöldfelületekkel szegélyezett utcákban utólagos közterületi parkolók kialakítása csak oly módon és akkor engedélyezhető, ha közterületi fa kivágását nem teszi szükségessé.

(11) Pincés, borházas karakterű területeken az illeszkedés szempontjából a kialakult beépítés karakteres tömegalakításán, méretrendjén túl a tetőidom hajlásszögére, jellemző gerincmagasságára, a pinceépület falszerkezetének anyagára és a homlokzat jellegzetes nyílásrendszerére, annak méretrendjére, a nyílászárók anyagára és a teljes felépítmény jellegzetes szín-világára is tekintettel kell lenni az alábbiak figyelembe vételével:

- a) a homlokzati kialakítás természetes kőburkolat, természetes nyers felület, vakolt fehér (tört fehér) vagy vakolt a természetes építőanyagok színeivel megegyező színben.
- b) a pinceajtók acél vagy fa tömör kivitelben, az ablakok, bevilágítók az ajtó-kapu anyagával megegyezően acél vagy fa szerkezettel, sötétre pácolt natúr, sötétzöld, barna színekben.
- c) ☐ az oromfal elé előtető és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthető.
- d) ☐ ahol az utcára merőleges tetőgerinc a jellemző, ott csak az oromfalas vagy kontyolt épület engedélyezhető, az illeszkedési szempontok figyelembevételével. ☐ ahol az utcával párhuzamos gerincű tető a jellemző ott csak ennek megfelelő tetőképzéssel, illetve laposan csak zöld-tetővel alakítható ki a pinceépület.

(12) Külterületeken létesülő építmények építészeti kialakításánál az épületek anyaghasználatában és tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell. ☐ homlokzatburkolat, és tetőhéjazat kialakítása természetes anyaghasználatlal történjen.

(13) ☐ településképi szempontból meghatározó területen

- a) konténerház takaratlan homlokzati felülettel, lakókocsi nem helyezhető el – kivéve építkezés időtartama alatt, ideiglenesen, felvonulási építményként.
- b) a belterületi részeken mobilház, gerendaház nem építhető.”

**A fejlesztési terület településkép szempontjából meghatározó területeknek minősül. A meghatározó területekre vonatkozó egyedi és területi építészeti településképi követelmények adottak. Ezek betartásával a kialakult környezetbe való illeszkedés, jelen esetben a megvalósítandó épület utcaképbe történő arculati belesimulása - a már megvalósult hasonló lakóterületi beépítésre reagáló módon – biztosítható.**

**A településkép védelmi rendelet tervezett fejlesztés szerinti épületének építészeti karakteri kialakítása illeszthető egyedi és területi építészeti követelményekhez, ezért a településkép védelmi rendelet módosítása nem válik szükségessé.**

## 6. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI VIZSGÁLATOK

Eger városa Magyarország egyik legvonzóbb vidéki települése, amely kulturális, történelmi és gazdasági szempontból is kiemelkedő pozíciót foglal el. A város turisztikai vonzereje töretlen, az Egri Vár, a barokk belváros, a Török Fürdő és a pezsgő kulturális élet évente látogatók tízezreit vonzza. Az elmúlt években jelentős városfejlesztések zajlottak, új társasházak épültek, és a sportinfrastruktúra is bővült, ami a város modernizációját és élhetőségét erősíti.

Demográfiai szempontból Eger népessége csökkenő tendenciát mutatott az elmúlt két évtizedben, azonban a gazdasági dinamika és a foglalkoztatási központi szerep ellensúlyozza a negatív trendeket. A városba naponta bejáró munkavállalók száma közel 50%-kal nőtt, ami azt jelzi, hogy Eger regionális munkaerőpiaci központként működik. A magas presztízsű foglalkoztatási csoportok aránya 2019 és 2024 között 29,1%-ról 36,4%-ra emelkedett, ami a tudásintenzív gazdasági szerkezet erősödését mutatja. Az egy főre jutó SZJA-alapú jövedelem 2018 és 2023 között 80%-kal nőtt, ami a vásárlóerő és a lakhatási kereslet stabil alapját biztosítja.

Az ingatlanpiac Egerben dinamikusan fejlődik. A használt lakások átlagos négyzetméterára 2025-ben 632 ezer Ft, míg az új építésű lakásoké 1,04–1,49 millió Ft között mozog, átlagosan 1,25 millió Ft/m<sup>2</sup>. Ez a szint a prémium kategóriát képviseli a városban, különösen a belvároshoz közeli lokációkban, mint amilyen a Faiskola utca. A lakásállomány növekedése mérsékelt, miközben a népesség csökken, ami a bérleti piac számára kedvező feltételeket teremt: az egyetemi hallgatók és a bejáró munkavállalók folyamatos kereslete stabil bérbeadási lehetőséget biztosít.

A Faiskola utca környezete kiemelkedő infrastruktúrával rendelkezik. A belváros 10–20 perc alatt elérhető tömegközlekedéssel, a környéken számos bölcsőde, óvoda, általános és középiskola található gyalogos távolságban. Az élelmiszerüzletek (COOP, SPAR, PENNY, ALDI, Lidl) és gyógyszertárak 0,5–2 km-en belül elérhetők, továbbá a háziorvosi és gyermekorvosi rendelők is könnyen megközelíthetők. Ez a szolgáltatási koncentráció jelentős életminőségi előnyt jelent, és növeli az ingatlan hosszú távú értékét.

Befektetési szempontból a Faiskola utcai társasház projekt kiemelkedően rentábilis. Az új építésű lakások prémium árszintje, a város gazdasági stabilitása, a folyamatos bérleti kereslet és az infrastruktúra közelsége együttesen biztosítják, hogy a projekt piacképes és hosszú távon értéknövelő befektetés legyen. A lokáció előnyei – oktatási intézmények, közlekedési kapcsolatok, szolgáltatások – különösen vonzóvá teszik a társasházat családok, fiatal szakemberek és befektetők számára. Az ingatlanpiaci trendek alapján az árak további emelkedése várható, így a projekt nemcsak biztonságos, hanem kiemelkedően jövedelmező befektetési lehetőséget kínál.

A Faiskola utcai társasház megépítése a város gazdasági és társadalmi potenciáljára építve biztosítja a befektetés megtérülését, kihasználtságát. A projekt minden releváns tényező – piaci kereslet, lokáció, infrastruktúra, gazdasági háttér – alapján megalapozott és versenyképes, megalapozott.

### 6.1. Társadalmi környezet

#### Eger általános bemutatása

Eger hosszú évek óta stabilan a magyarországi vidéki turizmus egyik legnépszerűbb célpontja. A város töretlen vonzerőjét sokrétű kulturális és történelmi értéke adja: az Egri Vár, a kiemelkedő műemléki jelentőségű templomok, valamint a barokk belváros hangulatos utcái és kávézói sajátos atmoszférát teremtenek. A város fürdőkultúrája sem elhanyagolható, hiszen a modern Egri Strand és a több évszázados múltra visszatekintő Török Fürdő évente látogatók tízezreit fogadja.

Az elmúlt évtizedben jelentős városfejlesztések zajlottak: megújult számos történelmi épület, és sorra épültek – illetve jelenleg is épülnek – új társasházak. A település sportinfrastruktúrája is bővült egy korszerű sportközpont létrehozásával.


A lakosság egyre nagyobb hányada egészíti ki jövedelmét szálláshely-szolgáltatással, ami különösen az Eszterházy Károly Egyetem hallgatói iránti folyamatos keresletnek köszönhető. A vendéglátás mellett

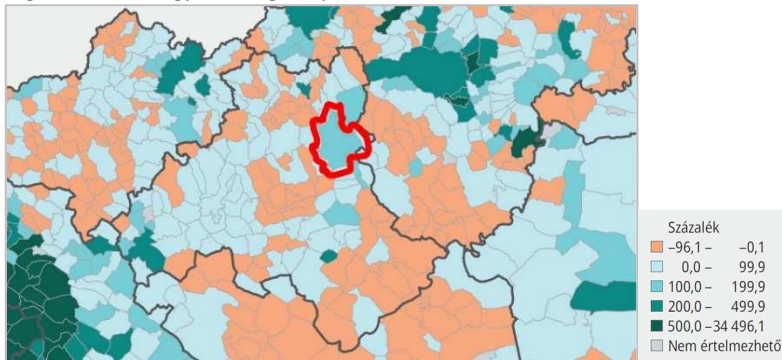
a déli ipari övezetben működő nagyvállalatok – például a ZF, a Bosch és a RUAG – biztosítanak stabil munkahelyeket.

A város egyik meghatározó kulturális eseménye a több mint másfél évtizede minden évben megrendezett, háromnapos Egri Bikavér Ünnepe. Emellett az Egri Gárdonyi Géza Színház társulata az őszi-tavaszi időszakban egész évadon át folyamatosan várja a közönséget.


### Demográfiai trendek

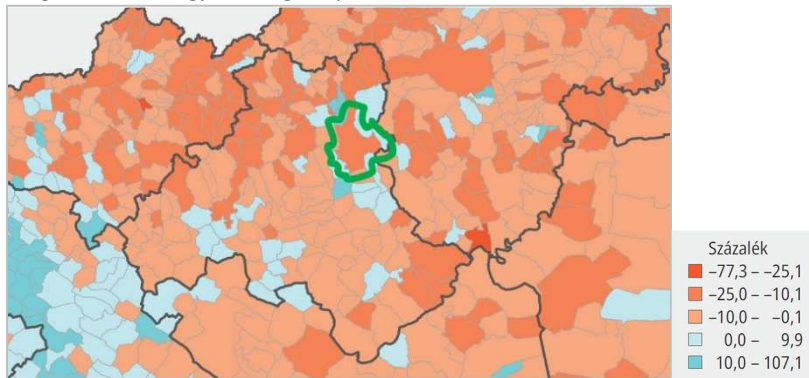
A népszámlálási adatok alapján Eger lakossága 2001 és 2022 között folyamatosan csökkent. A 2001-es 57 986 főről 2011-re 56 569 főre esett vissza a lakónépesség, ami 1 417 fős, mintegy 2,4 százalékos mérsékeltebb csökkenést jelentett. A 2011 és 2022 közötti időszakban azonban jelentősen gyorsult a fogyás üteme: a város népessége 49 182 főre esett, vagyis 7 387 fővel, több mint 13 százalékkal lett alacsonyabb. Eger 2001 és 2022 között 8 804 lakost veszített, ami több mint 15 százalékos népességfogyást jelent, és jól mutatja, hogy a város jelentős demográfiai kihívásokkal szembesül.

1. térkép:  lakónépesség változása Magyarország településein 1870 és 2022 között



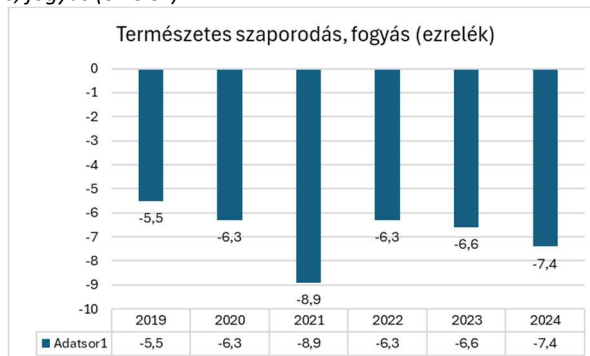
(Forrás: Népszámlálási atlasz, 2022 [Központi Statisztikai Hivatal, 2024])

2. térkép:  lakónépesség változása Magyarország településein 2011 és 2022 között



(Forrás: Népszámlálási atlasz, 2022 [Központi Statisztikai Hivatal, 2024])

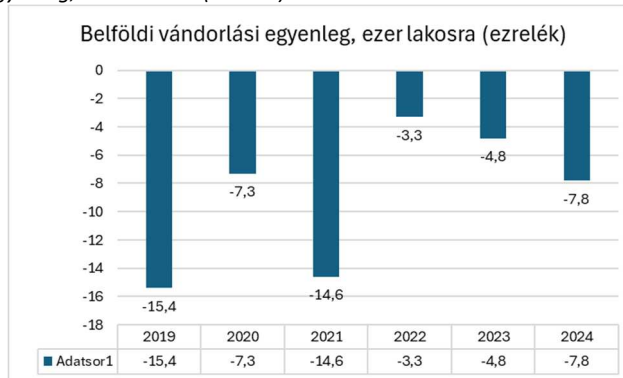
1. ábra: Természetes szaporodás, fogyás (ezrelék)



(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

Eger természetes népmozgalma 2019 és 2024 között folyamatos, tartós népességfogyást mutat. A természetes szaporodás minden vizsgált évben negatív, ami azt jelzi, hogy a halálozások száma tartósan meghaladja a születéseket. A trend 2019-ben még -5,5 ezrelék körül alakult, majd 2020-tól tovább romlott, 2021-ben pedig elérte a vizsgált időszak legkedvezőtlenebb értékét (-8,9 ezrelék). Ez az év kiugróan rossz eredményt mutat, nagy valószínűséggel összefüggésben áll a COVID-19 járvány népegészségügyi hatásaival.

2. ábra: Belföldi vándorlási egyenleg, ezer lakosra (ezrelék)



(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

A belföldi vándorlási egyenleg 2019 és 2024 közötti adatai azt mutatják, hogy Eger tartósan negatív migrációs mérleggel rendelkezik, vagyis minden vizsgált évben többen költöztek el a városból, mint ahányan odaköltöztek. A negatív migrációs egyenleg azt mutatja, hogy Eger számára a népességmegtartás évek óta kihívást jelent. A város valószínűleg elsősorban a fiatal, mobilabb korcsoportok elvándorlását tapasztalja, amely összefüggésben állhat a felsőoktatási életpálya-vándorlással, a megyei és regionális munkaerőpiaci különbségekkel, illetve a lakhatási, gazdasági és életminőségi szempontokkal. A tartós elvándorlás tovább erősíti a természetes fogyásból eredő demográfiai terheket, így a népesség csökkenése szerkezetileg is rögzülhet, ha a város nem tud vonzóbb migrációs pozíciót kialakítani.

## 6.2. Gazdasági környezet

Az alábbiakban adatokra és részletes elemzésekre támaszkodva mutatjuk be a Faiskola utcai társasház-projekt piaci megalapozottságát és rentabilitását. A bemutatott gazdasági, demográfiai és ingatlanpiaci trendek egyértelműen igazolják, hogy a beruházás nemcsak biztonságos, hanem hosszú távon kiemelkedően jövedelmező befektetési lehetőséget kínál.

### Munkaerőpiaci trendek, Eger vonzása

Az adatok alapján Eger foglalkoztatási struktúrája 2011 és 2022 között jelentősen átalakult. Bár a város teljes népessége ebben az időszakban 56 569 főről 49 182 főre csökkent, a helyben foglalkoztatottak száma mégis számottevően nőtt: 30 412 főről 35 620 főre emelkedett, ami több mint 17 százalékos bővülés. A helyben élő és ugyanitt dolgozó munkavállalók száma lényegében stabil maradt, mindössze csekély, mintegy 300 fős visszaesés figyelhető meg (19 479 főről 19 188 főre). Ezzel párhuzamosan azonban jelentősen nőtt azok köre, akik más településre járnak dolgozni: számuk 3 203 főről 5 530 főre emelkedett, ami több mint 70 százalékos növekedés. Még ennél is erőteljesebb volt a városba naponta bejáró munkavállalók számának emelkedése: 10 933 főről 16 432 főre nőtt, ami közel 50 százalékos bővülést jelent. Mindez arra utal, hogy Eger foglalkoztatási központi szerepe számottevően erősödött, hiszen miközben a helyi lakosság csökkent, a városban elérhető álláshelyek száma dinamikusabban bővült, és egyre nagyobb számú munkavállalót vonzott a környező településekről.

1. táblázat: Foglalkoztatott népesség településenként

A foglalkoztatott népesség településenként		
Eger	2011	2022
Népesség száma	56 569	49 182
A helyben foglalkoztatottak száma	30 412	35 620
A helyben lakó és helyben dolgozó foglalkoztatottak száma	19 479	19 188
A más településre dolgozni járó foglalkoztatottak száma	3 203	5 530
A naponta bejáró foglalkoztatottak száma	10 933	16 432

(Forrás: KSH – 2022. évi népszámlálás; saját szerkesztés)

A magas presztízsű foglalkoztatási csoportokban dolgozók arányának alakulása 2019 és 2024 között Eger munkaerőpiaci szerkezetének kedvező irányú eltolódását jelzi. A vizsgált időszakban az arány folyamatos és markáns növekedést mutat: míg 2019-ben még a foglalkoztatottak 29,1 százaléka tartozott ezekbe a kategóriákba, addig 2024-re ez az érték már 36,4 százalékra emelkedett. Ez jelentős, több mint 7 százalékpontos bővülést jelent öt év alatt.

3. ábra: Magas presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (százalék)

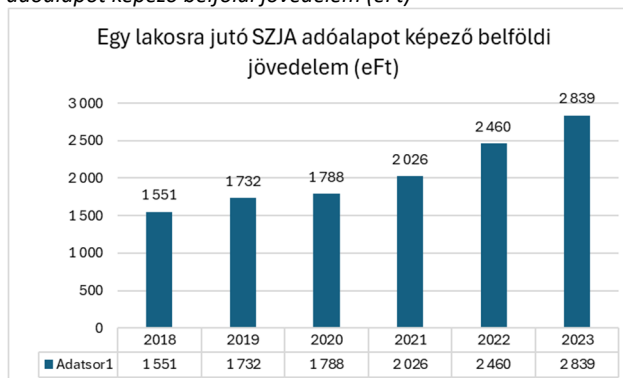


(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

A növekedés különösen 2020 és 2021 között volt látványos, amikor az arány 30,5 százalékról 35,7 százalékra ugrott. Ez arra utal, hogy a város gazdasági szerkezete egyre inkább a magasabb képzettséget igénylő, szakmai, tudásintenzív vagy vezetői pozíciók felé tolódik. Eger gazdasági és intézményi környezete képes fenntartani a magasabb presztízsű, értékteremtő foglalkoztatás bővülését.

A magas presztízsű foglalkoztatási csoportok arányának folyamatos növekedése javítja a jövedelmi és társadalmi státuszt, erősíti a helyi humán tőkét, és hosszabb távon pozitív hatást gyakorolhat a város gazdasági versenyképességére és népességmegtartó erejére is.

4. ábra: Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem (eFt)



(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

Az egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem Egerben 2018 és 2023 között folyamatos növekedést mutatott: 2018-ban 1 551 ezer forint, 2023-ban pedig 2 839 ezer forint volt, ami több mint

80%-os emelkedést jelent. Ez a trend erőteljes jövedelemnövekedésre utal a város lakossága körében, jelezve a helyi gazdaság erősödését és a foglalkoztatottság javulását.

Fontos azonban figyelembe venni, hogy Magyarországon az elmúlt években az árak is jelentősen nőttek, az infláció több évben két számjegyű volt, és a reálbérek növekedése így mérséklődhet. Bár a nominális jövedelem Egerben erőteljesen emelkedett, a lakosság vásárlóereje – a tényleges, inflációval korrigált jövedelem – ennél kisebb mértékben nőhetett.

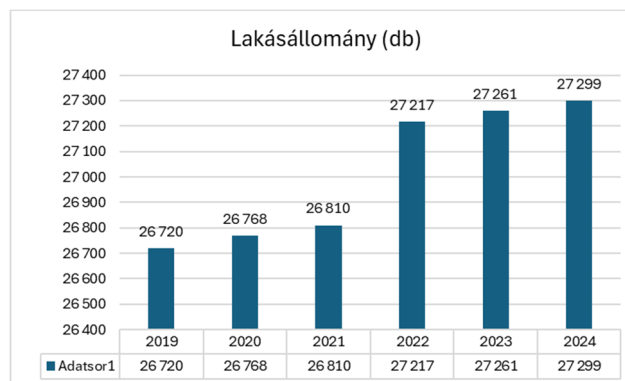
Ez azt jelenti, hogy az egyre magasabb SZJA-alapú jövedelem részben kompenzálhatta az áremelkedést, de a reáljövedelmi növekedés üteme valószínűleg lassabb volt, mint a nominális adatok alapján látszik. Az adatok így azt jelzik, hogy Eger lakossága jelentős gazdasági előrelépést ért el, de a növekvő költségek miatt a vásárlóerő változása mérsékelt lehet, különösen az alapvető fogyasztási cikkek és szolgáltatások esetében.

Eger gazdasági és munkaerőpiaci helyzete egyértelműen kedvező alapot teremt az új társasházak iránti kereslet számára. A városban számos nagyvállalat működik – például a ZF, Bosch és RUAG –, amelyek stabil, jól fizető munkahelyeket biztosítanak, miközben az intézményi szektor és a szolgáltatások is folyamatosan bővülnek. Ennek eredményeként Eger foglalkoztatási központi szerepe erősödött: az elmúlt években jelentősen nőtt a városba naponta bejáró munkavállalók száma, ami azt jelzi, hogy a környező településekről sokan választják Egerben a munkát, és egyre többen keresnek helyben lakhatási lehetőséget. A magas presztízsű foglalkoztatási csoportok aránya 2019 és 2024 között látványosan emelkedett (29,1%-ról 36,4%-ra), ami a tudásintenzív, jól fizetett állások térnyerését mutatja. Ez a trend nemcsak a jövedelmi szintet növeli, hanem a fizetőképes keresletet is erősíti az ingatlanpiacon. Az új építésű lakások prémium árszintje (1,04–1,49 millió Ft/m<sup>2</sup>) és a folyamatos bérleti igény – különösen az egyetemi hallgatók és a mobil szakemberek részéről – biztosítja, hogy az építendő társasházra magas kereslet lesz. A lokáció előnyei, az infrastruktúra közelsége és a város gazdasági stabilitása együttesen garantálják, hogy a projekt nemcsak piacképes, hanem hosszú távon kiemelkedően jövedelmező befektetés.

### Ingatlanpiaci trendek Eger Városában

Eger lakásállománya folyamatos, de mérsékelt növekedést mutat 2019 és 2024 között. 2019-ben 26 720 lakás volt a városban, míg 2024-re ez a szám 27 299-re emelkedett, ami 579 lakásnyi növekedést, azaz kb. 2,2%-os bővülést jelent öt év alatt.

5. ábra: Lakásállomány (db)

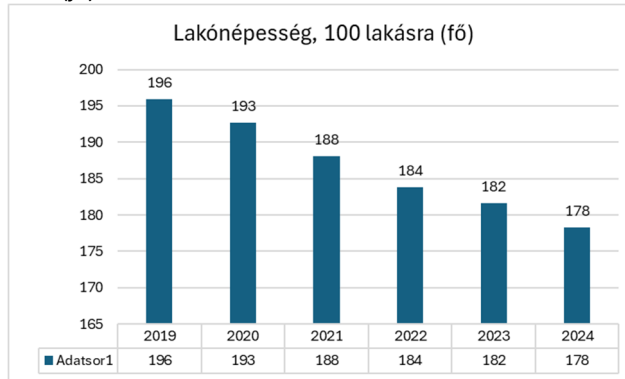


(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

A 100 lakásra jutó lakosok száma 2019 és 2024 között folyamatosan csökkent: 2019-ben 196 fő/100 lakás, 2024-re pedig 178 fő/100 lakás, ami 9,2%-os csökkenést jelent öt év alatt.

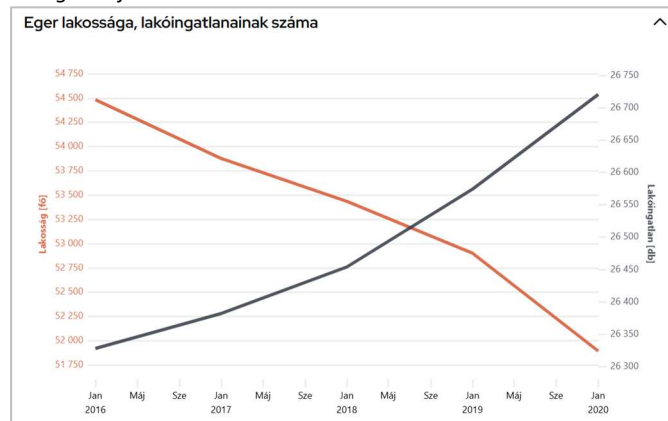
Ez a csökkenő tendencia azt jelzi, hogy a városban fogy a lakónépesség, miközben a lakásállomány enyhén növekszik. Ennek következménye, hogy egyre több üres vagy kevésbé kihasznált lakás lehet a városban, ami a lakáspiacra, a bérleti díjakra és az ingatlanárakra is hatással lehet.

6. ábra: Lakónépesség, 100 lakásra (fő)



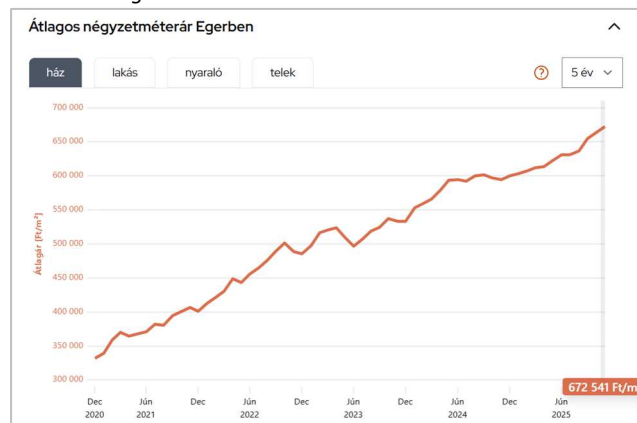
(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

7. ábra: Eger lakossága és lakóingatlanjainak száma



(Forrás: <https://ingatlan.com/eger>)

8. ábra: Házak átlagos négyzetméterára Egerben

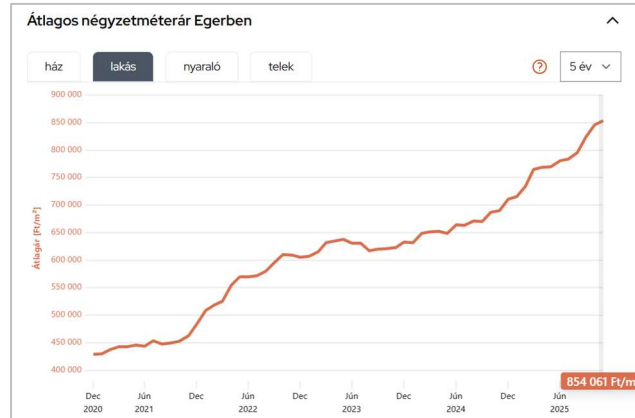


(Forrás: <https://ingatlan.com/eger>)

Egyes ingatlanok adásvételével, az ingatlanhirdetések kezelésével foglalkozó portál jelentős adatbázisukra alapozva megalapozottan tudnak az ingatlanpiaci trendekhez valós, számszerű mutatókat rendszerezni.

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak az Egerben hirdetett nem újépítésű ingatlanokból került kiszámításra. Az adott ingatlanportál szerint 2025 novemberében a családi házak átlagos négyzetméterára 672 541 Ft/m<sup>2</sup> volt a településen.

9. ábra: Lakások átlagos négyzetméterára Egerben



(Forrás: <https://ingatlan.com/eger>)

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak az Egerben hirdetett nem újjépítésű ingatlanokból került kiszámításra. 2025 novemberében a lakások átlagos négyzetméterára 854 061 Ft/m<sup>2</sup> volt a településen.

### Új építésű lakások

Az elemzés időpontjában fellelhető ingatlanhirdetések vizsgálata alapján új építésű egeri lakások négyzetméterárai jelentős szórást mutatnak, 1,04 és 1,49 millió forint között mozognak. A minta alapján az átlagos fajlagos ár mintegy 1,265 millió forint, a piaci szint jellemzően 1,25 millió forint körül alakul. A legkisebb és a legnagyobb alapterületű új építésű lakások bizonyulnak a legdrágábbnak: a 40 négyzetméteres ingatlan 1,434 millió forintos, míg a 107 négyzetméteres lakás már 1,487 millió forintos fajlagos áron érhető el. Ezzel szemben a közepes méretű, 67 és 80 négyzetméter közötti lakások négyzetméterárai kiegyensúlyozottabban alakulnak, többnyire 1,23 és 1,34 millió forint között. Megállapítható, hogy nem a szobaszám, hanem inkább az épület, annak minősége, lokáció és adottságok határozzák meg az árat.

2025-ben a megyeszékhelyek használt lakásainak árai jelentős szórást mutatnak: a legdrágábbak, mint Debrecen, Székesfehérvár, Győr és Veszprém, 700–900 ezer Ft/m<sup>2</sup> körül mozognak, a középmezőnyben Szeged és Pécs helyezkedik el, míg a legkedvezőbb árú városok, például Salgótarján, jóval alacsonyabb, 264–564 ezer Ft/m<sup>2</sup> körüli árszinten kínálják ingatlanaikat. Eger a használt lakások piacán a középső-alsó ársávban található, a kínálati átlagár körülbelül 632 ezer Ft/m<sup>2</sup>, miközben a városrészek szerint az árak 600–950 ezer Ft/m<sup>2</sup> között változnak: a belvárosi lakások drágábbak, a kertvárosi vagy peremkerületi ingatlanok kedvezőbb áron érhetőek el. Az új építésű lakások esetében Egerben a négyzetméterár 1,0–1,5 millió Ft között van, ami a városban a közép-magas vagy prémium kategóriát jelenti. Az árakat itt főként az ingatlan elhelyezkedése, műszaki tartalma és a projekt minősége határozza meg.

## 6.3. Lakókörnyezet bemutatása

### Lajosváros városrész bemutatása

Lajosváros Eger egyik jelentős városrésze, amelyet a 25-ös számú főút két részre oszt. Az utcahálózat és a telekszerkezet alapvetően az 1930-as években alakult ki, és a területet elsősorban lakófunkció jellemzi, bár a beépítési karakter nem egységes.

A lakófunkció mellett Lajosváros számos intézményt is magában foglal: általános iskolák, gimnáziumok, kollégiumok, szakközépiskolák, technikumok, óvodák és bölcsődék találhatóak itt. Emellett a városrészben működik a Magyar Nemzeti Levéltár Heves Megyei Levéltára és a Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság. Ezek az intézmények főként a Pozsonyi utca és a 25-ös főút mentén koncentrálódnak,

alközponti jelleget adva a területnek, bár a környék beépíttelensége miatt valódi alközpontként nem tekinthető. A középiskolák sűrűsödése részben a városközpontban, részben Lajosvárosban, a Pozsonyi utca környékén figyelhető meg. A városrészben nemrégiben a Köztársaság téren Komplex Egészségügyi Központ létesült, amely tovább növeli a terület ellátottságát.

Közlekedési szempontból Lajosváros keleti része a vasútvonalak által körbezárt terület megközelítését biztosító Külsősor utcán keresztül érhető el, amely 2x1 sáv, 15–20 méter széles közterülettel rendelkezik. A vasút menti gazdasági terület gyűjtőútja a Faiskola utca, amely 16 méteres telken, szintén 2x1 sáv kialakítással fut. A 25-ös főút és a Faiskola utca közötti kapcsolatot a Liszt Ferenc utca – Madách utca egyirányú útpár, valamint a Szövetkezet utca (2x1 sáv) biztosítja gyűjtőút jelleggel. A Faiskola utcához csatlakozik továbbá a vasúti területek közötti ipari fejlesztések megközelítését szolgáló Külsősor utca.

Az utóbbi években a városrészben megjelentek a lakossági kulturális önszerveződések is, például az „Utcanap Lajosvárosban” rendezvény, amely a közösségi élet erősödését jelzi.

## Közlekedés

### *Közúti elérhetőség*

Faiskola utca Eger dél-déli részén található, a város belterületén, más utcákkal összekötve Mátyás Király út és Külsősor utca felől is elérhető.

### *Tömegközlekedés*

A Faiskola u. 3., Eger, 3300 lakóhelyről a város főbb pontjai tömegközlekedéssel egyszerűen és kényelmesen elérhetők. Egerben a helyi buszhálózatot a Volánbusz (Agria Volán) üzemelteti, amely számos járatral köti össze a különböző városrészeket a belvárossal, a vasútállomással és a nagyobb közlekedési csomópontokkal. A Dobó tér, a város történelmi és kulturális központja, a Faiskola utcától néhány átszállással könnyen megközelíthető. A leggyakoribb útvonal szerint először a Faiskola utcában vagy a Mátyás király/Kertváros környékén található közeli buszmegállóhoz kell sétálni, ami kb. 5–10 percet vesz igénybe. Innen felszállva egy a városközpont felé tartó buszra, például olyan járatra, amely a Széna tér vagy a Törvényház utca irányába halad, a központi megállóknál kell leszállni. A Dobó tér innen gyalogosan, körülbelül 5 perc alatt érhető el. A teljes menetidő forgalomtól és az esetleges átszállásoktól függően jellemzően 10–20 perc.

Eger vasútállomása, a város legfontosabb vasúti csomópontja, a helyi buszhálózat segítségével szintén könnyen elérhető. A 17-es jelzésű járat például közvetlenül érinti a vasútállomást, miközben a város több pontjáról indul, így a Faiskola utcától számítva a menetidő kb. 15–25 perc. A helyi buszok rendszeres közlekedése praktikus és gyors alternatívát jelent a gyaloglással szemben, különösen akkor, ha a vasútállomásról vonatot vagy távolsági buszt szeretnénk igénybe venni. A pontos indulási időket és a járatszámokat érdemes a Volánbusz online menetrendjében ellenőrizni, így a csatlakozások tervezhetők, és a városi közlekedés még kényelmesebbé válik. A helyi buszok a főbb bevásárlóközpontokat, így a Plazát vagy az Agria Parkot is közvetlenül érintik, így a Faiskola utcáról indulva ezek a pontok is könnyen elérhetők.

## Nevelés-oktatási intézmény ellátottság

A Faiskola utca 3. szám alatti lakóingatlan egyik kiemelkedő értéknövelő adottsága Eger városszerkezetében ritkán elérhető módon a teljes körű, életkorokon átívelő oktatási-nevelési infrastruktúra közelsége. Az ingatlan közvetlen környezetében, biztonságos gyalogos távolságon belül érhető el bölcsődék, óvodák, általános iskolák és középiskolák egyaránt, ami hosszú távon kiszámítható, stabil keresletet biztosít családok lakosság, fiatal pályakezdők és befektetők részéről is. A lakóhelytől néhány perc sétára működő bölcsődék és óvodák – mint a Gyermekkert Tagóvoda vagy a Ney Ferenc Tagóvoda –, valamint az általános iskolai és alternatív pedagógiai kínálatot nyújtó Hunyadi Mátyás Általános Iskola és Waldorf intézmény jelentősen csökkentik a mindennapi logisztikai

terheket, miközben növelik az életminőséget. Kiemelt előnyt jelent továbbá, hogy a középiskolai oktatás is gyalogosan elérhető, hiszen a Szilágyi Erzsébet Gimnázium és a Neumann János Gimnázium telephelyei a közvetlen városrészen belül találhatók.

#### *Bölcsődék és óvodák*

- Sétatávolságon belül

A Faiskola u. 3. közvetlen környezetében több bölcsődei és óvodai ellátást nyújtó intézmény is található, amelyek legfeljebb 1 km-en belül, biztonságosan és rövid idő alatt gyalogosan elérhetők. Ide tartozik például az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény Gyermekkert Tagóvodája (0,2 km), a Dobó Katica Bölcsőde és Családi Bölcsőde Hálózat, valamint a Ney Ferenc Tagóvoda (egyaránt 0,7 km), továbbá a Kertvárosi Óvodai Intézményegység és Kertvárosi Tagóvoda (0,8 km). Ezek az intézmények különösen kedvező feltételeket biztosítanak a kisgyermekes családok számára, mivel a mindennapi intézményhasználat gépjármű igénybevétele nélkül is megoldható.

- Könnyen elérhető (gyalog + autó / tömegközlekedés)

Az 1–3 km-es körzetben elhelyezkedő bölcsődék és óvodák rövid autóúttal vagy helyi tömegközlekedéssel gyorsan elérhetők, és érdemben bővítik a választható ellátási formák körét. Ebbe a körbe tartozik többek között a Deák Ferenc Tagóvoda (1,6 km), az I–III. számú Családi Bölcsőde a Mocsáry Lajos utcában (1,7 km), az Eszterlánc Tagóvoda és a Napsugár Tagóvoda (1,9 km), valamint a Katica Tagóvoda, a Belvárosi Óvodai Intézményegység és a Szivárvány Tagóvoda (2,2–2,3 km). E körbe sorolhatók továbbá a Cecey Éva Bölcsőde és Micimackó Mini Bölcsőde, illetve a Csillagfény Tagóvoda (2,4 km), amelyek eltérő nevelési és ellátási hangsúlyokkal kínálnak alternatívát.

- Autóval jól elérhető

A 3 km-nél nagyobb távolságban fekvő bölcsődék és óvodák elsősorban célzott választás esetén jöhetnek szóba. Ilyenek például az Epreskert utcai Tagóvoda (3,4 km), a Semmelweis Ignác Bölcsőde és a Gyermeklánc Tagóvoda (4,5 km), valamint a Benedek Elek, Felsővárosi, Ovi-Vár és Joó János Tagóvodák (4,7–5,0 km). Ezek az intézmények autóval vagy tömegközlekedéssel ésszerű menetidőn belül elérhetők.

#### *Általános iskolák*

- Sétatávolságon belül

A lakóhely közvetlen közelében elérhető általános iskolák jelentős előnyt biztosítanak, különösen az alsó tagozatos korosztály számára. Az Egri Hunyadi Mátyás Általános Iskola és az Egri Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola egyaránt mintegy 0,4 km-re található, így a tanulók rövid, biztonságos útvonalon, akár önállóan is megközelíthetik az intézményt, ami városi környezetben kiemelkedő adottságnak tekinthető.

1. fénykép: Egri Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (a Faiskola 3. számától 0,4 kilométer távolságra)



(Forrás: intézmény honlapja)

- Könnyen elérhető (gyalog + autó / tömegközlekedés)

Az 1–3 km-es távolságban elhelyezkedő általános iskolák jól illeszkednek Eger városi közlekedési rendszeréhez. Ebbe a körbe tartozik a Szent Imre Katolikus Általános Iskola és Jó Pásztor Óvoda (1,3–2,2 km), az Egri Kemény Ferenc Sportiskolai Általános Iskola (1,9 km), az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem Gyakorló Általános Iskolája, valamint a Szent Orsolya Bencés Általános Iskola (egyaránt kb. 2,2 km). Ezek az intézmények különböző pedagógiai irányultságot képviselnek, miközben a napi eljutás autóval vagy tömegközlekedéssel könnyen megoldható.

- Autóval jól elérhető

A nagyobb távolságban fekvő általános iskolák esetében az intézményválasztás jellemzően tudatos, speciális szempontok alapján történik. Ide sorolható az Egri Balassi Bálint Általános Iskola (4,1 km), az Egri Lenkey János Általános Iskola (4,7 km), valamint a Tinódi Sebestyén Magyar–Angol Két Tanítási Nyelvű Tagiskola (5,4 km). Ezek az intézmények autóval jól elérhetők.

#### *Középiskolák (gimnázium, technikum, szakképzés)*

- Sétatávolságon belül

A Faiskola utca környezetének egyik legnagyobb előnye, hogy középiskolai szinten is található gyalogosan elérhető intézmények. A Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium különböző telephelyei (0,4–0,9 km), valamint a Neumann János Gimnázium, Technikum és Kollégium Pozsonyi úti telephelye (0,6 km) lehetővé teszik, hogy a középiskolás korosztály napi utazási idő nélkül, önállóan jusson el az oktatási intézménybe.

- Könnyen elérhető

Az 1–3,5 km-es körzetben számos meghatározó egri középiskola található, amelyek autóval vagy tömegközlekedéssel rövid idő alatt megközelíthetők. Ide tartozik a Gárdonyi Géza Ciszterci Gimnázium és Kollégium (3,0–3,2 km), az Egri Dobó István Gimnázium (3,3 km), a Neumann János Gimnázium, Technikum és Kollégium Rákóczi úti telephelye, valamint az Eventus Üzleti és Művészeti Szakgimnázium és az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem gyakorló középiskolai telephelyei (kb. 3,1 km). Ezek az intézmények széles képzési kínálatot biztosítanak.

2. fénykép: Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium (a Faiskola 3. számától 0,5 kilométer távolságra)



(Forrás: intézmény honlapja)

- Autóval / helyközi közlekedéssel

A távolabbi, illetve településen kívüli középiskolák – például az Eventus Cifrakapu téri telephelyei (4,2–4,3 km), az Európai Üzleti Gimnázium (4,6 km), valamint a Neumann János Gimnázium Servita úti telephelyei (4,5–4,6 km) – már jellemzően autóval vagy helyközi közlekedéssel érhetőek el. Ezek az intézmények elsősorban speciális képzési irányaik miatt relevánsak, és tudatos intézményválasztás esetén jelentenek alternatívát.

### Közelben lévő élelmiszerüzletek, gyógyszertárak és egészségügyi szolgáltatások

A Faiskola utca 3. szám alatti ingatlan egyik további, jelentős ingatlanérték-növelő adottsága, hogy a mindennapi élethez szükséges élelmiszerboltok és gyógyszertárak rövid távolságra találhatóak, csökkentve a napi logisztikai terheket és javítva az életminőséget. Például a 318. sz. COOP (BE-L-GA Kft.; távolság 1,1 km) élelmiszerbolt a közeli Mátyás király úton, így könnyen bejárható gyalog is. Ugyancsak a környéken, alig egy kilométeres sétatávolságban több nagyobb élelmiszerüzlet is van: a SPAR express (1,2 kilométer) bolt, a PENNY (távolság 1,4 kilométer), a ALDI (távolság 1,7 kilométer) és a Lidl szupermarket (távolság 1,9 kilométer), melyek rövid autóúttal vagy akár kerékpárral is könnyen megközelíthető. A központibb részek felé haladva, alig három kilométeren belül elérhető a Tesco (Törvényház u.) és a nagyobb Tesco Hipermarket, amelyek heti nagybevásárlást is kényelmesen kiszolgálhatnak.

3. fénykép: Közeleli élelmiszerüzlet (a Faiskola 3. számtól 1,4 kilométer távolságra)



(Forrás: google.maps)

Az egészségügyi szolgáltatások és gyógyszertárak tekintetében is adott a magas szintű ellátottság. A környék kb. 500–900 méteres sétatávolságon belül több gyógyszertár található, például a Levendula Gyógyszertár (Berze Nagy János u., távolság gyalogosan 900 méter), a Pharmacy Plus Pharmacy (Sas utca, gyalogosan 700 méterre), amelyek a mindennapi gyógyszerellátást, egészség- és higiéniai termékeket biztosítják. Szintén könnyen elérhető, kb. 1,0–1,5 km távolságon belül a Székfű BENU Gyógyszertár (távolság 1,2 kilométer), a Tégely Patika (Hadnagy út, távolság 1,7 kilométer) és az Agria Gyógyszertár, míg a városközpont irányában további patikák is könnyen megközelíthetőek.

Az egészségügyi ellátást kiegészítik a környéken működő háziorvosi és gyermekorvosi rendelők, amelyek a városrészen belül vagy a központ felé néhány perces autóútra találhatóak, tovább javítva az ingatlan környezetének használhatóságát. A fenti szolgáltatási koncentráció nem csupán kényelmet biztosít a mindennapi élethez, hanem a Faiskola utcai ingatlan hosszú távú piaci értékét és bérbe adhatóságát is erősíti: a közeli élelmiszer- és egészségügyi ellátás a vásárlók és bérlők szemében egyaránt jelentős előnyt jelent az urbanizált környezetben.

#### 6.4 A beruházás környezetének nevelési–oktatási kapacitásai és azok alkalmassága a várható lakossági igények kielégítésére

Az Eger, Faiskola utca 3. szám alatt tervezett új építésű társasház esetében a várhatóan megjelenő mintegy 58-95 fős lakónépesség – ezen belül a magyar demográfiai átlagok alapján reálisan becsülhető gyermeklétszám – nevelési és oktatási igényeinek kielégítése nem jelent kockázatot. A beruházás közvetlen környezetében, illetve rövid gyalogos vagy minimális utazási időn belül elérhető bölcsődei, óvodai, általános iskolai és középiskolai intézmények összkapacitása, fenntartói stabilitása és szakmai sokszínűsége együttesen biztosítja, hogy a társasházban megjelenő családok gyermekei számára az ellátás folyamatossága és minősége hosszú távon is garantált legyen. Az intézményi férőhelyek száma és a körzeti besorolások alapján megállapítható, hogy a beruházás nem terhel túl egyetlen ellátórendszert sem, hanem jól illeszkedik a meglévő városi kapacitásokhoz, ezáltal a fejlesztés demográfiai hatása kezelhető, tervezhető és fenntartható.

##### Várható lakóösszetétel

Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatt tervezett új építésű társasház várható lakóösszetétele a projekt műszaki és piaci pozicionálása alapján egyértelműen fiatal, aktív korú, jó jövedelmi helyzetű célcsoporthoz köthető. Mivel új építésű, modern műszaki tartalommal és a használt lakások árszintjét meghaladó négyzetméteráron kerül értékesítésre, az ingatlan nem az idősebb korosztályt vagy alacsony jövedelmű háztartásokat célozza, hanem kifejezetten mobil, városi életformát előnyben részesítő tudatos lakásvásárlói réteget szólít meg.

A társasház elsődleges célközönségét fiatal pályakezdő, illetve már stabil munkahellyel és rendszeres jövedelemmel rendelkező egyedülállók, valamint fiatal párok alkotják, akik számára a városi elhelyezkedés, a korszerű lakókörnyezet és az alacsony fenntartási költségek kiemelt szempontot jelentenek. Ebbe a körbe tartoznak az egyedülálló szakemberek és a két fős háztartások, akik jellemzően 1–2 szobás lakásokat keresnek, és számára a társasház jó közlekedési kapcsolata, valamint a belváros és szolgáltatások közelsége jelent valódi hozzáadott értéket. Ezekben a lakásokban az átlagos létszám 1–2 fő, jellemzően gyermek nélkül, de a közeljövőben családalapítást tervező élethelyzetben.

A projekt másik meghatározó lakói a családalapítás előtt álló vagy már kisgyermekes fiatal családok lesznek. Ez a réteg tipikusan olyan párokból áll, akik korábban kisebb, még két fő számára elegendő – sok esetben használt – lakásban éltek, és az élethelyzetük változása (gyermekvállalás, második gyermek tervezése) miatt nagyobb, korszerűbb, hosszabb távon is elérhető lakásba költöznek. Számukra az új építésű társasház műszaki minősége, az energiatakarékos megoldások, a jó alaprajzi kialakítás és a környék intézményi ellátottsága (bölcsőde, óvoda, iskola közelsége) különösen fontos döntési tényező.

A gyermekes családok várhatóan a lakások 30–40%-át teszik ki, ami egy 38-40 lakásos ház esetében 32-36 családot jelenthet. Ezekben a háztartásokban jellemzően 1–2 kisgyermek él, döntően bölcsődés, óvodás vagy alsó tagozatos korosztályban. Ez a lakóösszetétel homogén, kiszámítható, hosszú távon is stabil lakóközösség kialakulását vetíti előre. Ennek megfelelően a teljes társasházon belül 16-24 gyermek jelenléte reálisnak tekinthető, ami összhangban van a környék oktatási és nevelési intézményhálózatával, valamint a családbarát városi környezettel.

A társasház lakóinak száma várhatóan 120-150 fő között alakul, amelyből a túlnyomó többség fiatal, aktív korú, dolgozó felnőtt, stabil egzisztenciával és hosszú távú lakhatási szándékkal. A lakóösszetétel homogénnek tekinthető abban az értelemben, hogy hasonló élethelyzetű, jövedelmi szintű és értékrendű háztartások költöznek az épületbe, ami kiszámítható, rendezett, jó minőségű lakóközösség kialakulását vetíti előre.

A fentiekben bemutatott lakóösszetételhez szorosan kapcsolódik az a kérdés, hogy a közvetlen környezet nevelési-oktatási intézményhálózata mennyiben képes kielégíteni az itt élő – döntően fiatal, illetve kisgyermekes – háztartások igényeit.

Ez különösen fontos értéknövelő tényező egy új építésű társasház esetében, mivel lehetővé teszi, hogy a családok akár a gyermekek középiskolás koráig is az ingatlanban maradjanak.

Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti fejlesztés ebből a szempontból kifejezetten kedvező helyzetben van, mivel a környék intézményi ellátottsága városi szinten is kiemelkedő, és több életkori szintet lefed, a bölcsődétől egészen a középiskolai oktatásig.

A kisgyermekes családok számára elsődleges szempont a bölcsődei és óvodai férőhelyek elérhetősége, különösen akkor, ha mindkét szülő aktív munkavállaló. A Faiskola utca közvetlen környezetében – jellemzően néhány száz méteres, gyalogosan is könnyen bejárható távolságon belül – több önkormányzati bölcsőde és óvoda működik. Ez azt jelenti, hogy az itt élő családok gyermekei nem igényelnek hosszú utazást vagy bonyolult logisztikát a mindennapi elhelyezéshez, ami jelentős életminőség-javulást jelent a dolgozó szülők számára.

#### Bölcsőde

A bölcsődei ellátás terén meghatározó szerepet tölt be az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény Dobó Katica Bölcsődéje és Családi Bölcsőde Hálózata (3300 Eger, Ifjúság utca 7–9.), amelynek fenntartója Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, OM azonosítója 203675. Az intézmény a hagyományos bölcsődei ellátás mellett családi bölcsődei formában is kínál férőhelyeket, ami különösen kedvező a dolgozó, aktív életet élő szülők számára. A férőhelyszám városi szinten is jelentős, és jól illeszkedik a kertvárosi lakókörnyezet igényeihez.

#### Óvoda

Az óvodai ellátás tekintetében kiemelt jelentőségű, hogy a Faiskola utca hivatalosan az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény (fenntartó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, OM azonosító: 203675) felvételi körzetébe tartozik, azon belül is az Egri BÖI Gyermekkert Tagóvodához, amely Eger déli városrészén, nyugodt lakókörnyezetben működik. Az 1974-ben épült intézmény 100 fő felvételére alkalmas, négy óvodai csoportban biztosítja a gyermekek nevelését. A homogén, részben osztott csoportszerkezet, a tágas, jól felszerelt belső terek, a nagy udvar, valamint a 2023–2024-es nevelési évben átadott gumiburkolatú játszófelület mind a minőségi ellátást szolgálják. A mozgásfejlesztést egy 2011-ben kialakított, jól felszerelt tornaszoba támogatja, míg a saját főzőkonyha napi háromszori, helyben készített étkezést biztosít, ami különösen fontos szempont a tudatos fiatal szülők számára.

Ez a körülmény kiemelt biztonságot és kiszámíthatóságot jelent a Faiskola utcai társasházba költöző fiatal családok számára, hiszen a gyermekek intézményi elhelyezése nem csupán lehetőség, hanem körzetileg biztosított ellátás.

A Gyermekkert Tagóvoda 1974-ben épült Eger déli városrészén, kifejezetten csendes, nyugodt lakókörnyezeti adottságok között, ami jól illeszkedik a környék lakófunkciójához és a kisgyermekes családok elvárásaihoz. Az intézmény összesen 100 férőhellyel rendelkezik, amely stabil kapacitást biztosít a körzetben élő gyermekek számára, és mérsékli a túlterheltségből fakadó bizonytalanságokat. A négy óvodai csoportban zajló nevelőmunka családias, barátságos légkörben történik, ami különösen vonzó a fiatal, első gyermeküket nevelő szülők számára.

A csoportszerkezet homogén, részben osztott, így az egyes csoportokba megközelítően azonos életkorú gyermekek járnak, ami pedagógiai szempontból is előnyös, és jól illeszkedik a kisgyermekes családok igényeihez. Az óvoda tágas, jól felszerelt belső terekkel és nagy udvarral rendelkezik, ahol az időjárási viszonyokat figyelembe véve a gyermekek a nap jelentős részét a szabadban tölthetik. Ez a mindennapos mozgás és levegőzés különösen értékes szempont a városi lakókörnyezetben élő családok számára.

Az intézmény folyamatos fejlesztésen esik át: a 2023–2024-es nevelési év kezdetére átadásra került egy gumiburkolattal ellátott játszófelület, amely tovább növeli a biztonságot a kültéri mozgás során. Az udvari játék- és fejlesztőeszközök EU-szabványoknak megfelelő kialakításúak, és lehetővé teszik, hogy minden gyermek megtalálja a saját mozgásigényéhez és fejlettségi szintjéhez illeszkedő tevékenységeket. A mozgásfejlesztést beltéri környezetben egy jól felszerelt tornaszoba is támogatja, amely a fenntartó segítségével már 2011-ben megvalósult, és azóta is az óvodai nevelés fontos része. A Gyermekkert Tagóvoda további jelentős előnye, hogy saját főzőkonyhával rendelkezik, amely biztosítja a gyermekek napi háromszori, helyben készített étkezését. Ez a megoldás különösen fontos a tudatos, egészséges életmódra törekvő fiatal szülők számára, akik számára az étkezés minősége és kiszámíthatósága kiemelt szempont.

4. fénykép: Gyermekkert Tagóvoda bejárata (a Faiskola 3. számtól 0,4 kilométer távolságra)



(Forrás: <https://gyermekkert.egerovi.hu/>)

Mindezek alapján megállapítható, hogy a Faiskola utcai társasház közvetlen környezetében működő Gyermekkert Tagóvoda nemcsak elérhető, hanem minőségi, kapacitásában és infrastruktúrájában is megfelelő ellátást biztosít a várhatóan itt élő kisgyermekes családok számára. Ez a tényező tovább erősíti a fejlesztés családbarát és hosszú távon is értékálló ingatlanpiaci pozícióját, és hozzájárul ahhoz, hogy az új építésű társasház a fiatal, tudatos lakásvásárlók számára különösen vonzó választássá váljon. A kertvárosi óvodai kapacitást tovább erősíti az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény Kertvárosi Óvodai Intézményegysége és Kertvárosi Tagóvodája (3300 Eger, Ifjúság utca 4.), szintén önkormányzati fenntartásban, azonos OM azonosítóval (203675), amely további alternatívát és ellátásbiztonságot nyújt a környéken élő családok számára.

#### Általános iskola

Az óvodáskort követően az általános iskolai ellátás szintén jól szervezett a környéken. A Faiskola utcától rövid távolságra több általános iskola érhető el, amelyek között állami, egyházi és alternatív pedagógiai szemléletű intézmények is megtalálhatók. Ez különösen vonzó a tudatos, jellemzően magasabb iskolázottságú szülők számára, akik nem csupán a közelséget, hanem az oktatás minőségét és pedagógiai irányultságát is mérlegelik. A gyalogos vagy rövid buszos elérhetőség miatt az alsó tagozatos gyermekek önállóbb közlekedése is reálissá válik, ami hosszabb távon a család mindennapi terheit csökkenti.

5. fénykép: Egri Hunyadi Mátyás Általános Iskola épülete (a Faiskola 3. számtól 0,4 kilométer távolságra)



A tervezett társasház környezetében az általános iskolai ellátás is kedvező adottságokkal rendelkezik, amely különösen fontos a kisgyermekes, illetve a közeljövőben iskoláskorúvá váló gyermekeket nevelő családok számára. A Faiskola utca térségéből gyalogosan is rövid idő alatt elérhető, több, eltérő pedagógiai szemléletet képviselő általános iskola működik, ami valódi választási lehetőséget biztosít a szülők számára. Az általános iskolai ellátás szempontjából a lokáció szintén kiemelkedő. A társasháztól mintegy 0,4 km-re található az Egri Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (3300 Eger, Mátyás király út 52–54.), amelynek fenntartója az Emberfia Egri Waldorf Alapítvány, OM azonosítója 202903, a felvehető tanulói létszám 200 fő. Az intézmény alternatív pedagógiai programja és művészeti nevelésre épülő szemlélete vonzó választás lehet a magasabb elvárásokat támogató szülők számára, akik a hagyományos tantervtől eltérő, gyermekközpontú oktatási környezetet keresnek. Ugyancsak kb. 0,4 km-es távolságban működik az Egri Hunyadi Mátyás Általános Iskola (3300 Eger, Fadrusz János utca 1/a.), amelynek fenntartója az Egri Tankerületi Központ, és amely 896 fő felvételére alkalmas. Az iskola közelsége jelentősen csökkenti a mindennapi közlekedési terheket, és elősegíti a gyermekek önállóbb közlekedését.

A két, egymáshoz és a lakóterülethez is közeli általános iskola jelenléte azt jelenti, hogy a Faiskola utca környezetében élő családok számára az alapfokú oktatás kapacitása és elérhetősége biztosított, ráadásul eltérő pedagógiai irányultság közül választhatnak. Ez a sokszínű intézményi kínálat tovább erősíti a terület lakófunkcióját, és jól illeszkedik a tervezett társasház fiatal, hosszabb távra tervező lakóösszetételéhez.

**Középfokú oktatás:**

A későbbi életkorok szempontjából sem jelent bizonytalanságot a lokáció, mivel a város ezen részéről több középiskola, gimnázium és technikum is könnyen megközelíthető. A középiskolai ellátás folytonossága szintén biztosított: a Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium több telephelye (Mátyás király út 62., 76.; Ifjúság utca 2.) 0,4–0,9 km-es körzetben érhető el, míg a Neumann János Gimnázium,

Technikum és Kollégium Pozsonyi úti telephelye kb. 0,6 km-re található. Emellett technikai és szakképző intézmények is 1–1,5 km-es távolságon belül biztosítanak további továbbtanulási lehetőségeket.

A közeli intézmények kapacitása és sokszínűsége lehetővé teszi azt is, hogy a szülők ne kizárólag egyetlen intézményre legyenek utalva, hanem alternatívák közül választhassanak.

Bár a társasház elsődleges célcsoportja jelenleg kisgyermekes vagy gyermekvállalás előtt álló családokból áll, az oktatási infrastruktúra folytonossága biztosítja azt, hogy az itt élők hosszabb távon, akár a gyermekek középiskolás koráig is a lakásban maradhassanak, anélkül, hogy az intézményi ellátottság hiánya költözési kényszert teremtené.

A tervezett Faiskola utcai társasház környezete teljes mértékben képes kiszolgálni a fiatal családok nevelési-oktatási igényeit, mind elérhetőség, mind intézményi választék szempontjából. Ez a tényező nemcsak a mindennapi életminőséget növeli, hanem ingatlanpiaci értelemben is jelentős értéknövelő hatással bír, hiszen az olyan lakások, amelyek jól ellátott, gyermekbarát intézményi környezetben helyezkednek el, hosszú távon is keresettek maradnak. A fejlesztés így nem csupán rövid távú lakásigényeket elégít ki, hanem stabil, családbarát városi lakókörnyezetet teremt, amely a célcsoport életútjának több szakaszában is versenyképes marad.

## 7. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

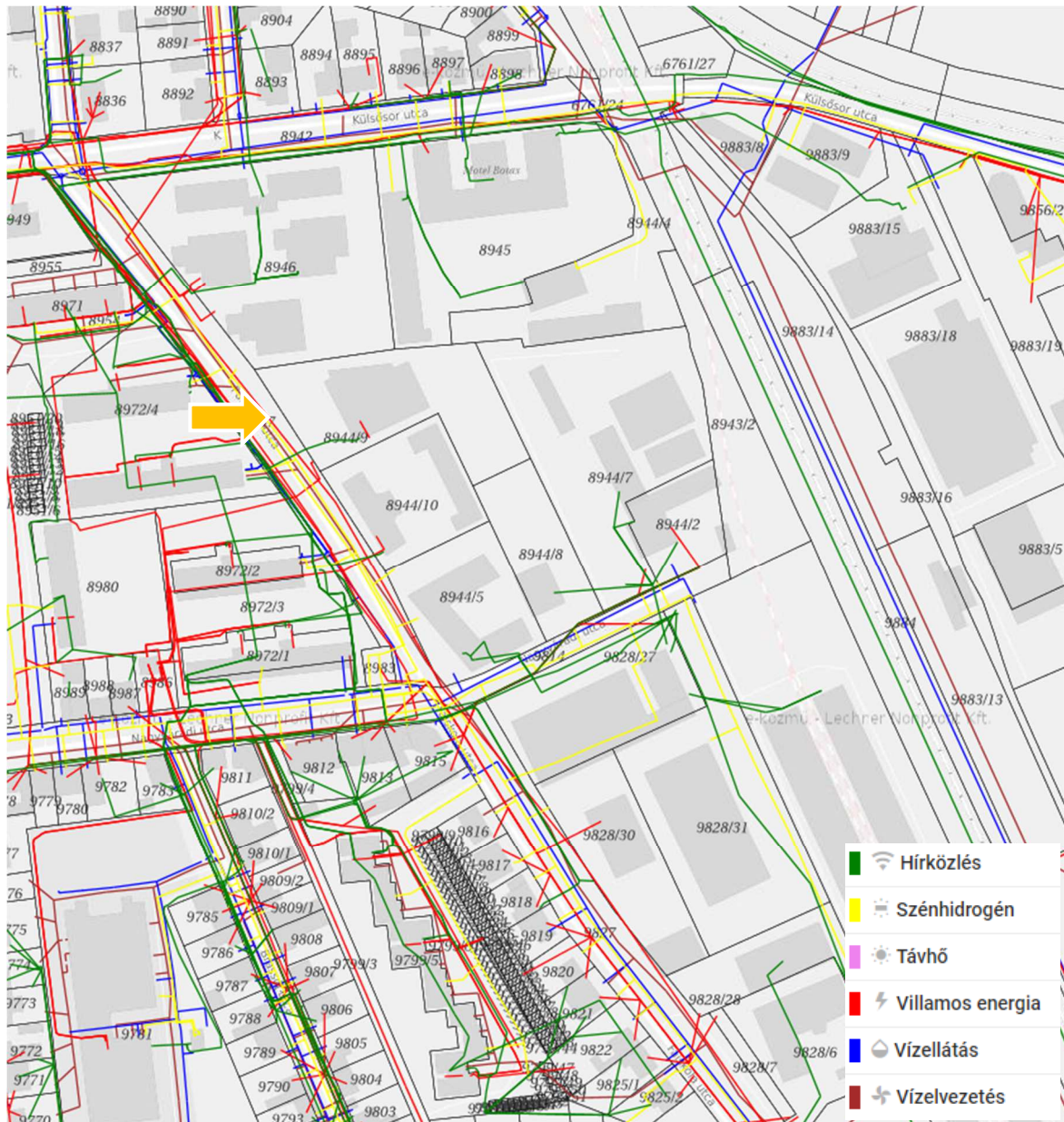
### 7.1. Közlekedés

A telek a kiszolgáló út funkciót betöltő Faiskola út mentén helyezkedik el. A Mátyás Király útról, mint helyi közúti főhálózati elemről (KÖu-1) leágazó Külső sor és Nagyváradi utcákon át közelíthető meg. A lakóterülethez kapcsolódó kiszolgáló útnak a csomópontok és összekötő szakaszok keresztmetszeti kapacitása a fejlesztés megvalósulásával nem merül ki.

### 7.2. Közműellátás

A tervezési terület teljes közmű ellátottsága biztosított, a szükséges kapacitások fejlesztések elegendőek. Az épületek tervezésénél, kivitelezésénél az energiaellátása kapcsán a megújuló energiák alkalmazására kell törekedni, ami napelemek, hőszivattyús fűtési rendszer, valamint geotermikus energia alkalmazási lehetőségének vizsgálatára egyaránt kiterjed.

A szükséges közmű kapacitások a becsatolt közmű szolgáltatói nyilatkozatok alapján az ivóvízellátás és a szennyvízelhelyezés biztosítható. A közútkezelői nyilatkozat szerinti a telek közúti közlekedési kapcsolata és a telken a csapadékvíz elhelyezése a rögzített feltételek mellett megvalósíthatók.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

Eger Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Heves Megyei Vízmű Zrt. – Egri Üzemegység**  
Telephely: 3300 Eger, Tulipán tér 3.  
Adószám: 11164810-2-10, cégjegyzékszám: 10-10-020086  
Tel.: 06-36/518-417, fogyasztói iroda: 06-36/412-384  
E-mail: titkarsag@eger.hmvizmurt.hu  
E-mail: ugyfelszolgalat@eger.hmvizmurt.hu  
Web: www.hmvizmurt.hu



**Civil CAD Mérnökiroda Kft.**  
részére  
**3324 Felsőtárkány, Pázsit u. 9.**  
E-mail: horcsinzoltan@gmail.com

Dátum: Eger, 2025. December 17.  
Ikt.sz.: HMV-3090-02/25  
Ügyintéző: Szűcs Ádám

**Tárgy: Eger, Faiskola u. Imola Bau Kft.**

**Tisztelt Horcsin Zoltán Úr!**


Hivatkozással a 2025. December 11-én kelt levelére az alábbiakról tájékoztatjuk.

Az Eger, Faiskola u. - Imola Bau Kft. területére tanulmánytervükben meghatározott 45 lakásos társasházhoz kapcsolódó Ivóvíz illetve szennyvízelvezetésének víziközmű ellátását Társaságunk biztosítani tudja.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét, a szükséges intézkedések megtételét.

Heves Megyei Vízmű Zrt.  
Egri Üzemegység  
3300 Eger, Tulipán tér 3.  
Adószám: 11164810-2-10  
Telefon: (36) 412-384

Tisztelettel: 17033097-00273329-09109006

  
Bárdos Zsolt  
Üzemvezető főmérnök

**Kapják:**

1. Címzett
2. Ügyintéző
3. Irattár



VÁGNER ÁKOS POLGÁRMESTER

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.  
TEL: +36 36 523 701, VAGNER.AKOS@PH.EGER.HU

Előadó: Úri Attila Ágoston  
Iktatószám: 23386-2/2025

Tárgy: Eger, Faiskola u. 45. sz. társasház tanulmánytervéhez tulajdonosi és közútkezelői hozzájáruló nyilatkozat.

**Civil CAD Mérnökiroda Kft.**

FELSŐTÁRKÁNY  
Pázsit u. 9.  
3324

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához benyújtott kérelmére, illetve **Horcsin Zoltán tervező által készített 2025-67-CC tervszámú helyszínrajz** alapján, mint Eger város közútjainak tulajdonosa és kezelője

**Tulajdonosi, közútkezelői hozzájárulást, valamint csapadékvíz befogadói nyilatkozatot**

adok, az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő **Eger, Faiskola utca 8947 hrsz.-ú közterületre,**

az **Eger, Faiskola utca 45. szám – 8944/9 hrsz.-ú társasház tanulmánytervéhez,** az alábbi feltételekkel:

- A kivitelezési munkálatok megkezdése előtt **30 nappal külön útkezelői hozzájárulást kell kérni az 1988. évi I. törvény, valamint az 15/2009. (III. 27.) sz. önkormányzati rendelet alapján, a közút nem közlekedési célú igénybevétele, illetve közterületen végzett kivitelezési munkálatok miatt.**
- **A csapadékvíz rákötést, a kivitelezési munkák kezdete előtt, külön kell Irodánkkal egyeztetni.**
- **A közterületek bontását, helyreállítását „Eger MJV Önkormányzat Közgyűlésének 15/2009. (III. 27.) önkormányzati rendelete a közterületek felbontásáról, és a közúton folyó munkákról” előírásai alapján kell végezni.**
- Az 1988. évi I. tv. és az Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének 15/2009 (III.27.) számú rendelete alapján a közút nem közlekedési célú igénybevétele, valamint a közterületi zöldterületek felbontása díjköteles.
- A bejelentés, és a hozzájárulás megkérésének **elmulasztását** úgy kell tekinteni, hogy a közutat az előírt hozzájárulás nélkül vették igénybe.

- A munkák előjelzését, jelzését és a munkaterület elkorlátozását az érvényben lévő Ütügyi Műszaki Előírásokban foglaltak alapján kell megvalósítani.
- A kivitelezési munkák ideje alatt a KRESZ előírásai betartandók. Mulasztásból eredő mindennemű anyagi kárért és személyi sérülésért az engedélyest terheli a felelősség.
- A csapadékvíz elvezető rendszerbe kommunális szennyvíz még tisztítás után, ideiglenes jelleggel sem kerülhet. A kivitelezés során különös figyelmet kell fordítani az esetleges bevezetések lehetőségének kizárására.
- A közterületen a munkálatok ideje alatt a csapadékvíz akadálytalan lefolyásáról, a sár és más szennyeződés, idegen anyagok (pl. kő, fa, építőanyag stb.) eltakarításáról engedélyes folyamatosan -késlekedés nélkül- köteles gondoskodni.
- Munkálatokat engedélyes saját felelősségére és költségére végzi. Ebből kifolyólag esetlegesen keletkező bármilyen kártérítési kötelezettség az útkezelőre nem hárítható át, továbbá engedélyes köteles az így keletkezett kárt haladéktalanul elhárítani, illetve a kellő helyreállítást végrehajtani.
- A műszaki átadás-átvétel időpontjára a csapadékelvezető rendszerbe, a víznyelőkbe kerülő törmelékanyagot a kivitelező köteles kitakarítani.
- **A közutat és tartozékait föld és egyéb anyag tárolására felhasználni nem lehet.**
- A közút területén lévő vagy azt érintő létesítmény, műtárgy, geodéziai jel, egyéb építmény, úttartozék munkálatokból esetlegesen származó károkozásért a felelősség az engedélyest terheli. A kár felszámolása érdekében engedélyes köteles késlekedés nélkül eljárni, illetőleg együttműködni.
- **Az ideiglenes forgalomszabályozással érintett közutakon a beavatkozásra (teljes és félpályás lezárás) előzetesen be kell szerezni Hatóságom közútkezelői hozzájárulását.**
- **A kivitelezés előtt, forgalomtechnikai tervet kell készíteni, amit Irodánkkal engedélyeztetni kell.**
- **A lezárással érintett szakaszokon a gyalogosok védelmét biztosítani kell.**
- **A kivitelezési munkálatok ideje alatt a célforgalmat folyamatosan fenn kell tudni tartani.**
- **A kivitelezési munkálatok ideje alatt a gyalogosok védelméről elkorlátozással gondoskodni kell.**
- A kapubejárót úgy kell kialakítani, hogy annak vízelvezetése továbbra is a közterületen valósuljon meg. Ügyelni kell a csapadékvíz bejutásának megakadályozására, a magáningatlanokra.
- A közterületről esetleges befolyó vizekért az Önkormányzat felelősségi körén kívül esik bármilyen vállalás, kártérítés a kapubehajtó átépítésével kapcsolatosan.
- A kivitelezési munkálatok ideje alatt a magáningatlanra történő beközeledést fenn kell tudni tartani.

- **Építési anyag, illetve berendezés közterületen történő esetleges elhelyezésére (pl.: konténer) külön közútkezelői engedélyt kell kérni Eger MJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájától.**
- A kivitelezési munkálatok során sérült burkolatok helyreállítása is az Engedélyes feladata.
- A helyi települési rendelet szerint, kapubejáró helyét úgy kell megválasztani, hogy fát ne kelljen kivágni.
- A munkálatok végleges befejezését követően a provizórikusan kihelyezett közúti jelzőtáblákat el kell távolítani a közterületről.
- Amennyiben a tervezett létesítmény csapadékcatornát, illetve nyílt árkot keresztez, kérem a szabványos (MSZ 7487/1, MSZ 7487/2. 253/1997. (XII. 20.) Kormány Rendelet) védőtávolság és takarás betartását.
- A célterület megközelítése során esetlegesen sérült területek helyreállítása is az Engedélyes feladata.
- A tulajdonosi hozzájárulás idegen ingatlan birtokbavételére nem jogosít.
- **A munkálatok befejezése után a közterület eredeti állapotába haladéktalanul visszaállítandó.**
- Jelen hozzájárulás a létesítmény engedélyeztetéséhez és megépítéséhez szükséges egyéb engedélyek, szakhatósági hozzájárulások megszerzése alól nem mentesít.
- Az egyeztetési jegyzőkönyvekben, műszaki leírásban, szakhatósági hozzájárulásokban meghatározott feltételek betartásáért a beruházó és kivitelező együttesen felelős. Attól eltérni csak az érintettekkel felvett jegyzőkönyvben és módosított hozzájárulás előírásainak figyelembevételével lehet.
- A Közútkezelői hozzájárulást a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet és a 26/2021 (VI. 28.) ITM rendelet szerint eljárva adtam meg.
- Jelen közútkezelői hozzájárulás a kiadás dátumától számított 1 évig érvényes.

Kérjük a létesítményt engedélyező hatóságot, hogy az építési (létesítési) engedélyt – a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36. § (3) bekezdése alapján – a hozzájárulásunk figyelembevételével adja meg.

Eger, 2025. december 16.

Vágner Ákos  
polgármester megbízásából:



**Kapják:**

1. Címzett
2. Irattár

horcsinzoltan@gmail.com

## 8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új lakó területként jelenik meg a településszerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az épület magas kényelmi szolgáltatásokat nyújtó minősége, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a déli irányú kereskedelmi szolgáltató területtől már távoli elhelyezkedés, valamint a nagyvárosias lakóterület közkerti beágyazottsága miatt nem várható. Pozitív változásként értékelhető azonban a gazdasági-kereskedelmi szolgáltatás megszűnése a levegő tisztaság és a növényvilág szempontjából. A lakó használat a települési zöld infrastruktúra részévé teheti a telek gondozott zöldfelületét. A településkép szempontjából is kedvező a változás, egységesebb építészeti karakterű lehet az utca. Végül a kereskedelmi telephely (Tüzép telep) helyét felváltó lakóterület fejlesztés az ember és a társadalom szempontjából is előnyösebb használat lesz. Egyúttal valós lakáskeresleti igényt tud kiszolgálni.

### Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	lakóterület fejlesztés a jelenlegi kereskedelmi telephely (Tüzép telep) helyén
zaj, rezgés	0
levegő	+1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	+1
táj, településkép	+1
ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

#### Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0 = nincs környezeti hatás, változás

-1 = terhelő környezeti hatás, változás

### Összegzés

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan a társadalom és a foglalkoztatottság, a munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából azok állapotában - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – kedvező változás a fejlesztés megvalósításával történik, mivel az építőanyag telep környezet-terhelését egy kedvezőbb, lakóterületi használat váltja fel.

A jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában a közös telekhatáron telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány környezeti állapot javító hatását. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít. Továbbá a telek építési helye is megtartásra van előirányozva, mely kompaktabb beépítést követel meg. Ezzel egységesebb zöldterületi telekhasználat és abba ágyazottan játszótér is megvalósítható.

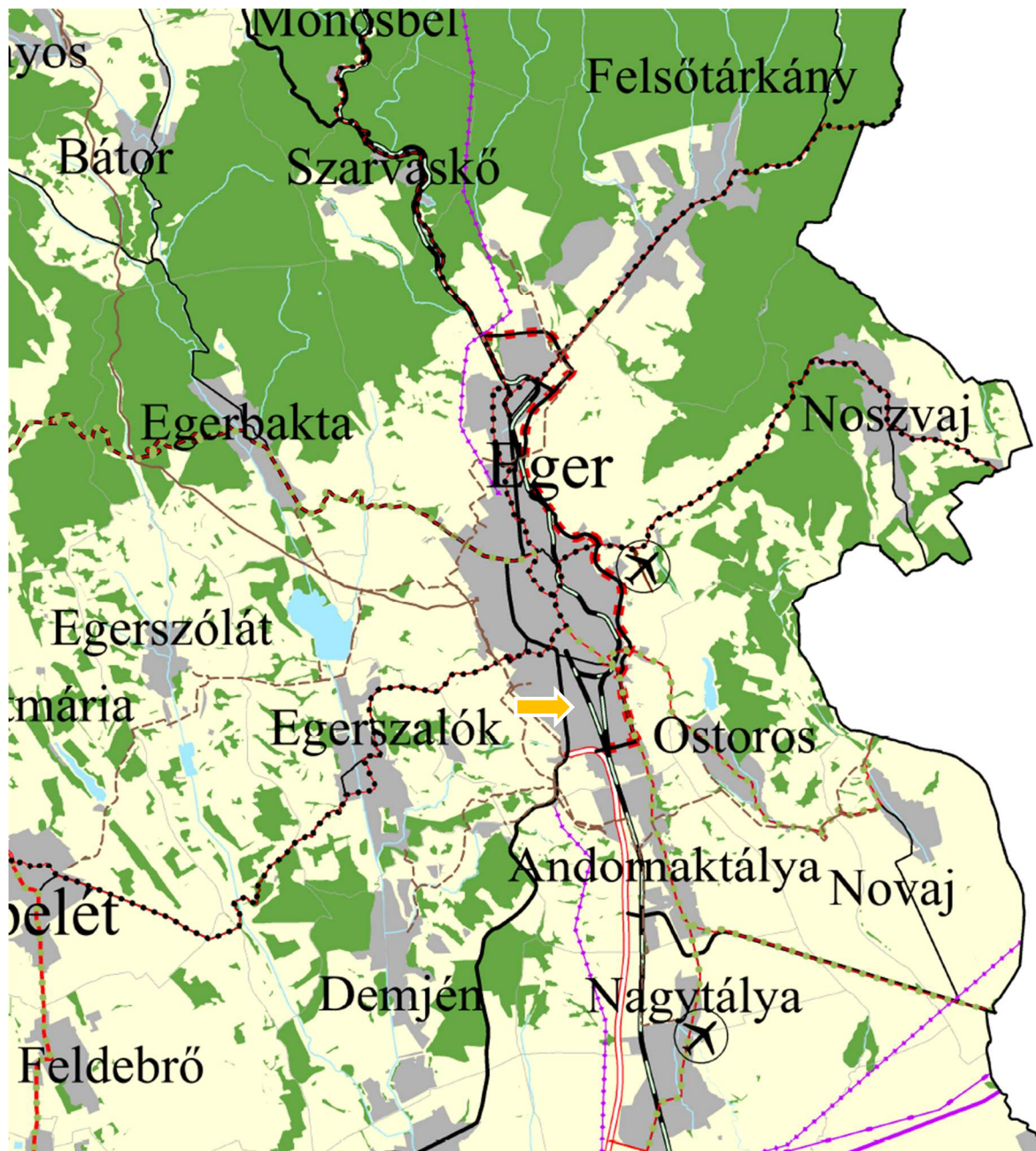
## 9. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

### 9.1. Térségi övezeti érintettség

Heves Megyei Területrendezési Tervről szóló 5/2020.(V.7.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

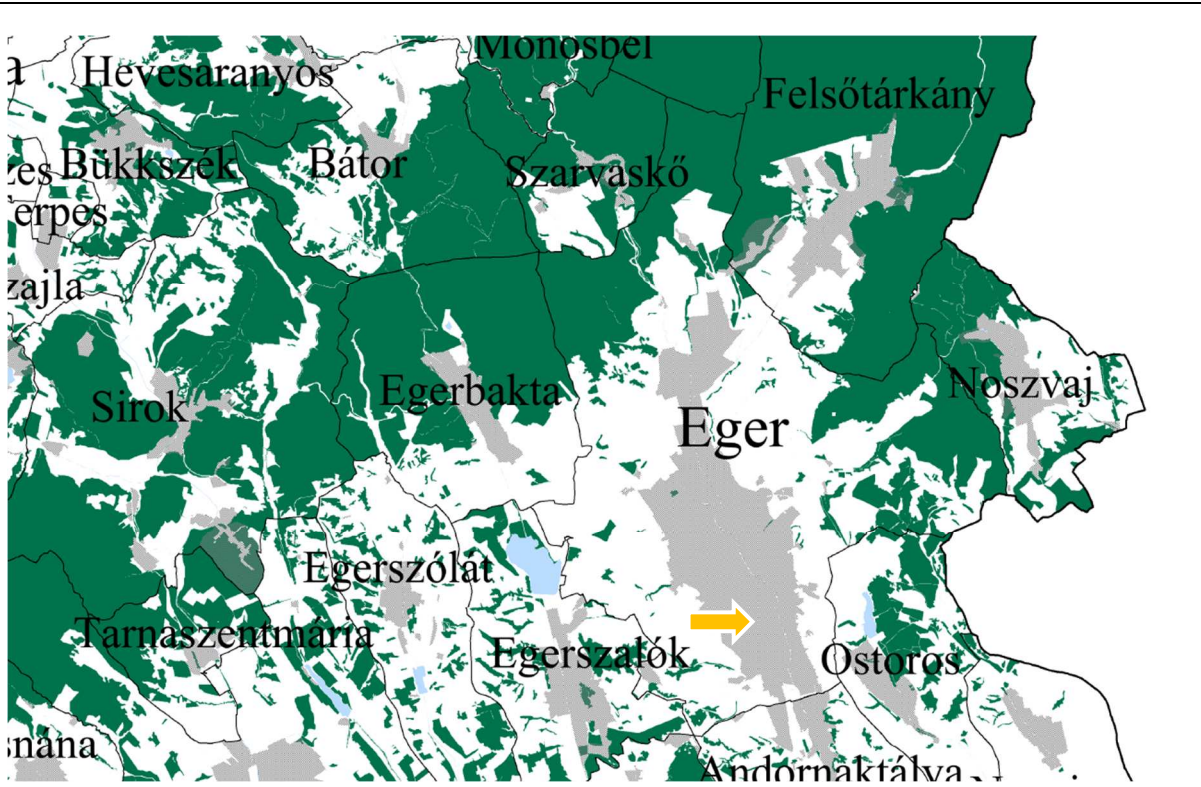
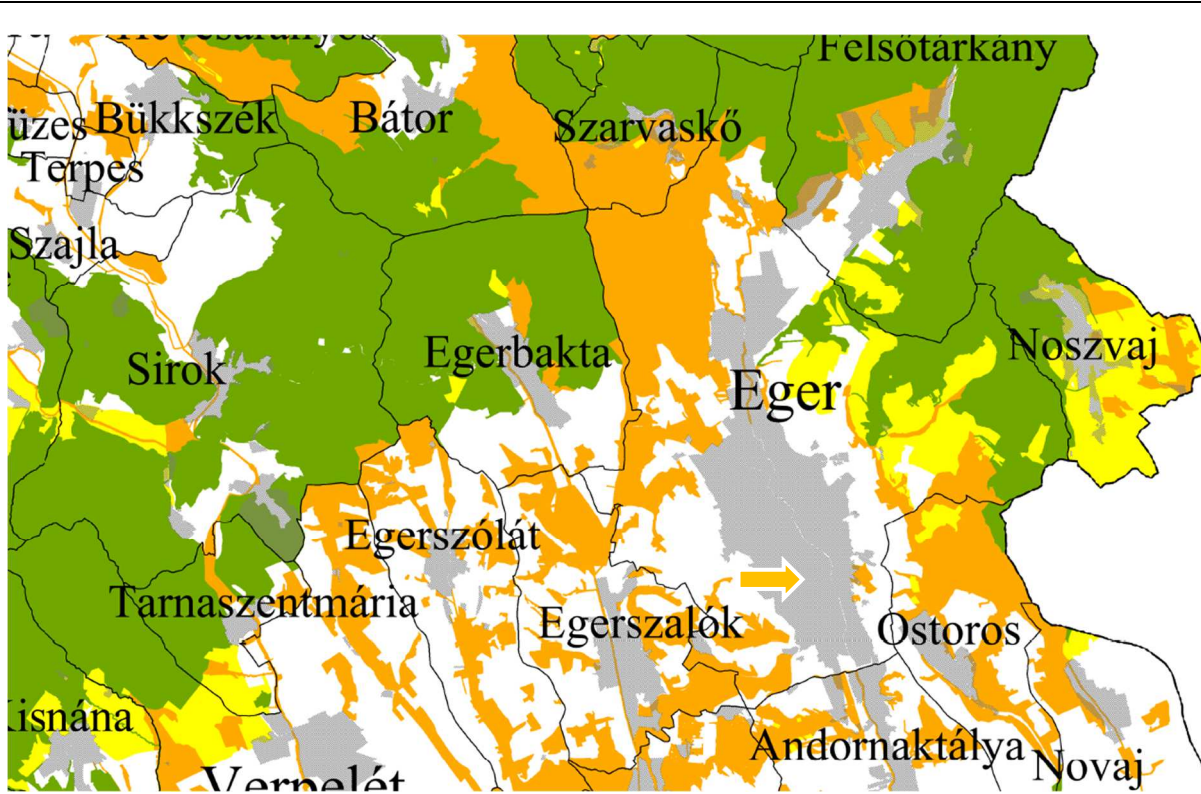
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyron övezete	érinti	érinti
21.	Belvízzel veszélyeztetett terület	nem érinti	nem érinti
22.	Földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	érinti
23.	Tájr rehabilitációt igénylő terület övezete	érinti	érinti
24.	Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	érinti	érinti
25.	Magas természeti értékű terület övezete	érinti	érinti
26.	Összenövással érintett települések övezete	érinti	érinti
27.	Tisza-menti együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
28.	Vízerózióknak kitett terület övezete	érinti	érinti

**Térségi Szerkezeti Terv**



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek

A tervezési terület települési térségen belül helyezkedik el melyen belül bármilyen területfelhasználás kijelölhető.

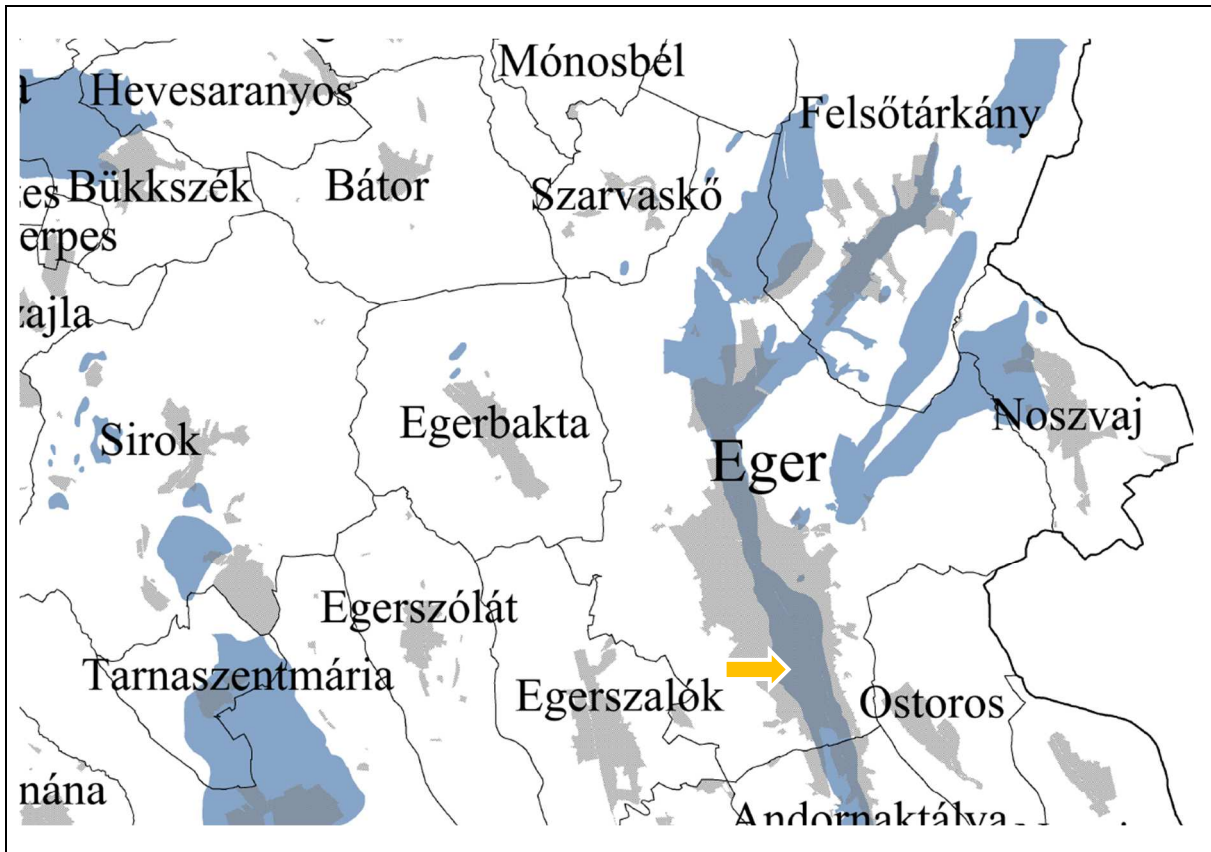




13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



14. Tájképvédelmi terület övezete



16. Víztisztasági-terület övezete



19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



22. Földtani veszélyforrás terület övezete



23. Tájérehabilitációt igénylő terület övezete



24. Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete





## 9.2. Térségi Övezeti követelmények

### „26. Tájrehabilitációt igénylő terület övezete

27. § (1) <sup>2</sup> tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak:

a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek,  
b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók

c) erdőirtás következtében kialakult kopárok.

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8. § (7) bekezdés, valamint a Törvény 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan

a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni,

b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(5) <sup>2</sup>z övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza.

**A követelmények nem relevánsak.**

*27. Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete*

28. § (1) *☒ borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembe vételével.*

(2) *☒ borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

(3) *☒ z övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.*

(4) *☒ z övezet által érintett településeket a 3/16. számú térképmelléklet tartalmazza.*

**A követelmények nem relevánsak.**

*28. Magas természeti értékű terület övezete*

29. § (1) *☒ Magas természeti értékű övezetet tartalmazó területeket az érintett települések településrendezési eszközeiben kell lehatárolni.*

(2) *☒ magas természeti értékű terület övezetével érintett települések településrendezési eszközeiben a lehatárolt területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és telek belterületbe nem vonható kivéve, ha a települési területet a Magas természeti értékű terület övezete körülzárja, és természetvédelmi érdeke nem ütközik.*

(3) *☒ z övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.*

**A követelmények nem relevánsak.**

*29. Összenövésrel érintett települések övezete*

30. § *☒ z összenövésrel érintett települések övezetének területén*

*a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók,*

*c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,*

*d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél.”*

**A követelmények nem relevánsak.**

*„31. Vízérózióknak kitett terület övezete*

32. § *☒ vízérózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízérózió mértékét csökkenti.”*

**A követelmények nem relevánsak.**

## 10. A CÉLMEGVALÓSÍTÓ ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK BEMUTATÁSA

A Méptv. 92. § (6) bekezdése értelmében a Célmegvalósító IMOLA BAU Kft vállalja, hogy saját költségén elkészítteti a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is figyelembe véve a településrendezési eszközök módosításának dokumentumait, ezen belül a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges, a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezési és záró szakmai véleményezési dokumentációkat Az E-TÉR szakrendszer felületén lefolytatásra kerülő véleményezési eljárások lefolytatása céljából megküldi a partnerségi és az államigazgatási véleményezési dokumentációkat az Önkormányzat részére.

Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a HÉSZ a szabályozással érintett területen a telek beépítésének feltételeként teljes közművesítettséget ír elő. Erre tekintettel a Célmegvalósító vállalja, hogy a HÉSZ hatálybalépését követően a fejlesztéssel közvetlenül összefüggő valamennyi szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatot saját költségén elvégez, elvégeztet.

Tekintettel arra, hogy a telken belüli infrastruktúra fejlesztés megvalósítása a célmegvalósító érdeke, ezért annak konkrét határidejét és a megvalósulás elmaradásának jogkövetkezményét a nem indokolt rögzíteni.

A célmegvalósító vállalja a telken belüli, a szabályozási terv szerinti helyen és mértékben háromszintes növényállomány kialakítását, továbbá az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítését, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kialakít ki.



Egyéb, az önkormányzatot terhelő költség a lakóterület fejlesztésből nem keletkezik.

## 11. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

### 11.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan területfelhasználás és építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó jogszabályok betartásával a tervezett lakóterület fejlesztés megvalósítás településrendezési háttérét biztosítani tudja.

Az érintett ingatlanon legfeljebb. 40 db, 33-85 m<sup>2</sup> közötti alapterületű lakás elhelyezése tervezett, 57 db parkolóval, – részben az épületben, részben az ingatlanon önállóan – 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó játszótér kialakításával, telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal kialakítandó területsáv a jelentősebb környezett terhelésű kereskedelmi-szolgáltató építési övezettel határos telekhatárokon.

### 11.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik.

A normatív szabályozás elve alapján a lakóterületi fejlesztés helye szerinti telek építési jogait meghatározó építési övezeti mutatók a már lakóterületként kijelölt és beépített csatlakozó terület tekintetében megegyezők, vagy attól csak kis mértékben, a telek és környezete sajátos, eltérő területfelhasználású adottságai miatt térhet el.

A kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában – a hátsókerti telekhatár ill. a déli beépítetlen telekrész oldalkertje mentén környezetvédelmi és rálátási, vizuális takarási szempontok miatt a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzített, telken belül zöldfelületként kialakítandó min 5 méter széles gyeperje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány alakítandó ki. A Faiskola utcai szomszédos telken üzemelő bútorarúház tevékenysége nem jelent olyan terhelést, ezért az előzőktől eltérően megoldásként cserjesor (hasonlóan a már megvalósult 8946 hrsz déli telekhatárán létesítetthez) és vizuális átlátást is korlátozó tömör kerítésként zajvédelmi műszaki megoldás kialakítása (az egymással szemben épülettel fedett, bútorarúházzal közös telekhatáron) javasolt.

A szabályozásánál az épületen belüli gépjármű elhelyezés az elsődleges, a telken a szükséges gépkocsi parkoló felület koncentráltan jelenjen meg. A telekhasználat ennek megfelelően helyet biztosítson a játszó pihenő területnek a parkoló felülettől elválasztott térbeli elhelyezéssel.

A módosítás során az érintett ingatlan beépítési módja szabadon álló épület elhelyezéssel tervezett, hasonlóan a szomszédos, csatlakozó építési övezetekhez. A 8944/9 hrsz-ú ingatlan dimenziói és a szomszédos telkek meglévő beépítései ezen épületelhelyezést preferálják elsősorban.

A legnagyobb beépítettség mértéke a tömbben változó jellegű, de szűk határok között mozog. A kisvárosias lakó építési övezetek beépítettségi mutatói azon építési övezetekben, ahol nem csatlakozik eltérő építési övezet 35%. Ahol a tömbből folyamatosan kiszoruló kereskedelmi-szolgáltató építési övezetbe csatlakozik, a beépítési mutató 40%. A magasabb érték az adott ingatlan védelme érdekében alkalmazandó intézkedések miatt is elvárható.

A legnagyobb épületmagasság értéke a tervezett projekt földszint és három lakószint megvalósíthatóságát támogatja. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, továbbá a harmadik szinten a teljes szinthez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel alakítható ki a megengedett legnagyobb építménymagasság betartása érdekében. A szomszédos lakó épületek – akár a jelen beruházó, 8946 hrsz-en megvalósult korábbi fejlesztését, akár a Faiskola utca másik oldalán meglévő

épületeket nézzük – 4 szinten valósultak meg. Ehhez tud igazodni a tervezett fejlesztés. Az ehhez tartozó legnagyobb épületmagasság értéke 10,5 méterre tervezett.

Az érintett 8944/9 hrsz-ú ingatlan egyedi kialakítása, egyedi kialakítható legkisebb telekmértet igényelhet, figyelembe véve a tömbre jellemző 1000-1500 m<sup>2</sup> közötti értékekkel rögzített építési övezeteket. Mindezek figyelembe vételével a javasolt kialakítható legkisebb telekterület mérete 1000 m<sup>2</sup>. Ez a méret a 4371 m<sup>2</sup>-es telek 4 elvi telekre osztását teszi lehetővé és mivel egy-egy telken 10-10 lakás elhelyezése lehetséges a HÉSZ fő szabálya szerint a legfeljebb 40 lakás elhelyezhetőségét ez a szabály is alátámasztja.

A telken belüli zöldfelületi mutató normatív értéke a tömbben jelen lévő kisvárosias lakó építési övezetekenél, jellemzően 30%-ban meghatározott. Az érték a fejlesztés során alsó küszöb értéként értelmezhető, mert a lakás rendeltetési egységek számához rendelt egyedi szabályok ezt az értéket jelentősen megnövelhetik. Az ingatlan kialakítására vonatkozó egyedi, speciális szabályok figyelembevétele miatt – fásított ütköző zóna a telken belül a kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában gazdasági építési övezettel közös telekhatáron, játszótér kötelező kialakítása – a lakó rendeltetési egységekhez rendelt lakásonként biztosítandó zöldfelület a HÉSZ előírásának megfelelően 50 m<sup>2</sup>/lakás értékben lett figyelembe véve. Azonban a zöldfelületi aránynak megfelelést igazoló számításban, a háromszintes növényállomány területe (a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. mellékletének felületminőségre vetített értékmutatói alapján: egyszintes növényzet eseté 5, háromszintes esetén 7 az érték, mely utóbbi 1,4-szeres többlet az egyszinteshez képest), 140%-os értékkel kerül figyelembe vételre. A háromszintes növényállomány ugyanis magas településökológiai szolgáltatást biztosít. A háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít. Ezért kizárólagosan a lakások számához kötött zöldfelületi értékbe való beszámíthatósága szakmailag igazolt. A telek legkisebb zöldfelületébe természetesen megnövelt értékben nem számítható be, ennél a valós zöldfelületi számítás alkalmazandó. A lakások számához kötött magasabb értékű zöldfelület magasabb normatív értéként történő alkalmazásának lehetősége az egyéb feltételekkel együtt egyedi előírásként az építési szabályzatban rögzítendő.

A zöldfelület kialakítására ezért külön előírás is kell vonatkozzon, mely a telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány helyét rögzíti, továbbá azt is előírja, hogy a zöldterületen felül, abba ágyazottan játszótérrel kell megvalósítani. Ezt majd a kivitelezési dokumentáció szerinti kertépítészeti terv kell, hogy tartalmazza és a zöldfelületi tanúsításban is szerepelnie kell.

Az 1866 m<sup>2</sup> zöldfelület - mely a tervezett játszótér területét nem tartalmazza - amelyben 406 m<sup>2</sup> háromszintes növényállománnyal fedetten kerül kialakításra, a lakó rendeltetési egységekre vetített 50 m<sup>2</sup>/lakás érték számítás során, a következő képen alakul:

$$(1460 \text{ m}^2 + 1,4 * 406 \text{ m}^2) / 50 \text{ m}^2 = 40,57$$

Az előzőek alapján, a projekt támogatására elvárt és javasolt, az építési övezetre vonatkozó normatív érték tervezetek – a telek építési használatának megengedett határértékei - a következők:

- *beépítési mód: szabadon álló épület elhelyezés*
- *legnagyobb beépítettség: 40%*
- *legnagyobb épületmagasság: 10,5 méter*
- *kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>*
- *legkisebb zöldfelület: 30%*
- *☒ lakásonként biztosítandó, a HÉSZ rendeletben előírt zöldfelület mértéke a telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, de legfeljebb 10 %-pont mértékkel csökkenthető. Ez az építési övezeti mutató szerinti zöldfelületi érték megtartása mellett ténylegesen 50 m<sup>2</sup> /lakás helyett 45 m<sup>2</sup> / lakás mértékre történő csökkentést tesz legfeljebb lehetővé.*

**vagy**

☒ lakásonként a rendeletben előírt zöldfelületi aránynak való megfelelést igazoló számításban, a háromszintes növényállomány területe - figyelemmel annak magas településökológiai szolgáltatására - 140 %-os értékkel kerül figyelembevételre. Ezzel ténylegesen az  $50 \text{ m}^2$  /lakás mutatószám csökkentése jelen egyedi projekt esetén sem kerül módosításra.

- ☒ szabályozási terv a telek eddig szabályozott építési helyén nem változtat. Ennek megfelelően a telek hátsó kert irányú nyúlványa továbbra sem lesz beépíthető, mely a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek miatt a lakáshasználat szempontjából előnyös.
- az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani.

Az így létrejövő kisvárosias lakó építési övezetbe a következő egyedi szabályok rögzítése tervezett:

- az építési övezetben, a telek zöldfelülete nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként  $50 \text{ m}^2$ -nél, mely a telken belül zöldterületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, de legfeljebb 10 % ponttal csökkenthető;

**vagy**

az építési övezetben, a telek zöldfelülete nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként  $50 \text{ m}^2$ -nél, melynek igazolása során a telken belül zöldterületként kialakítandó háromszintes növényállomány területét az egy ill. három szintes növényállományú zöldfelület közötti biológiai aktivitás értékben kifejezhető 140 %-mértékkel kell beszámítani.

- az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. ☒ lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.
- az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani.

A tervezet építési övezet HÉSZ szerinti általános előírásai – 39.§ (1) bekezdés - a következők:

*Kisvárosias lakóterület építési övezetei 1*

*39. §*

*(1) 2 Kisvárosias általános lakóterületek Lk1/... jelű építési övezetei, övezetei:*

*(...)*

*a) <sup>3</sup> Lk1/... jelű építési övezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, egyedi építési telken 1 db épület, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő és meghaladó tömbtelken korlátozás nélküli épüleetszám helyezhető el, amely lehet:*

*aa) lakóépület, ahol a tervezett rendeltetéshez szükséges közterületi és telken belüli közlekedési kiszolgáló, valamint parkolási kapacitások rendelkezésre állnak új épület létesítése esetén,*

*ab) szállás jellegű épület,*

*ac) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*

*ad) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális rendeltetés épülete,*

*ae) iroda épület,*

*af) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület,*

*ag) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó épület,*

*ah) <sup>4</sup> a fő rendeltetésű épülettől különálló garázs, vagy sorgarázs melléképülete*

*ai) <sup>5</sup> az Lk-g1, az Lk-g1/... és Lk-g2 jelű építési övezetekben önálló garázs, vagy sorgarázs épület.*

*b) Lk1/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:*

*ba) sportépítmény,*

*bb) üzemanyagtöltő,*

*bc) lakókocsi,*

*bd) feszített, vagy felfújtt sátor,*

*be) termelő kertészeti építmény (üvegház, fóliaborítású növényház),*

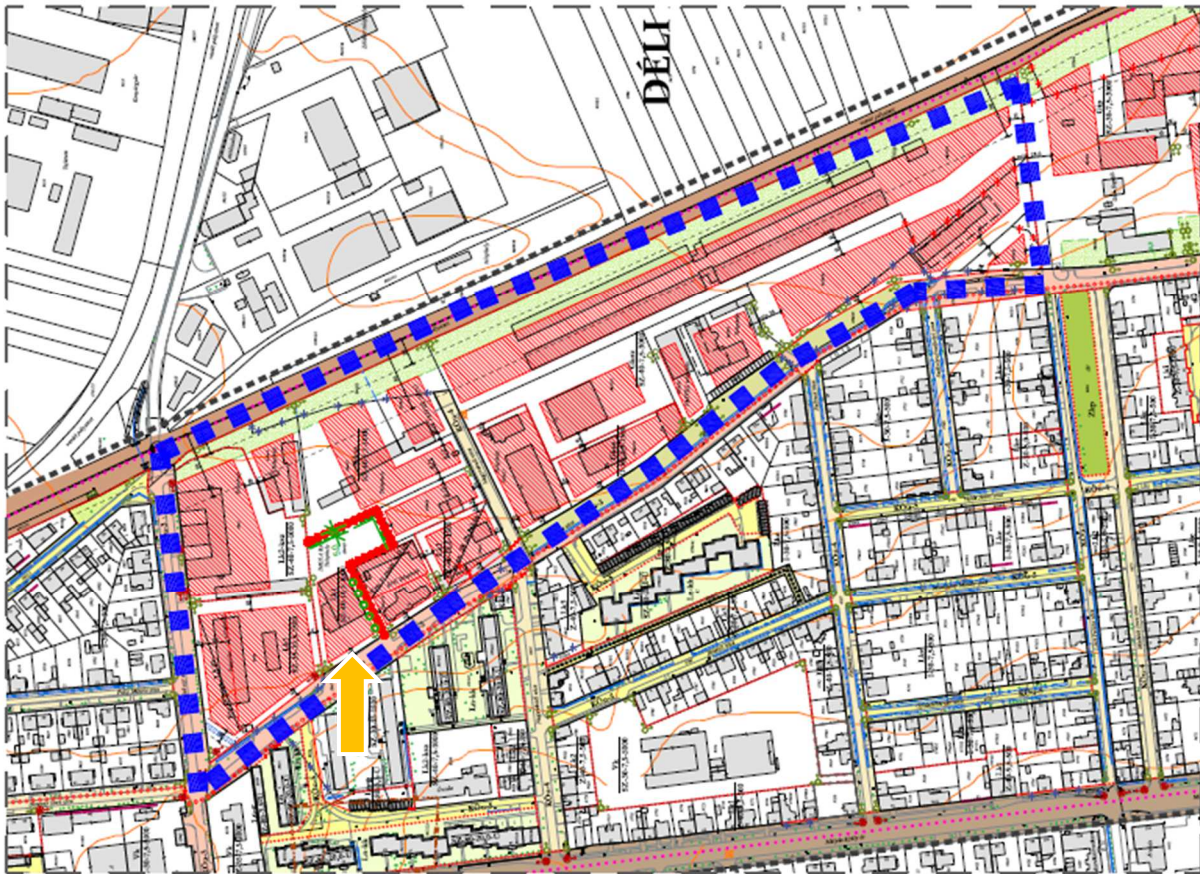
*bf) <sup>6</sup>*

*(...)*

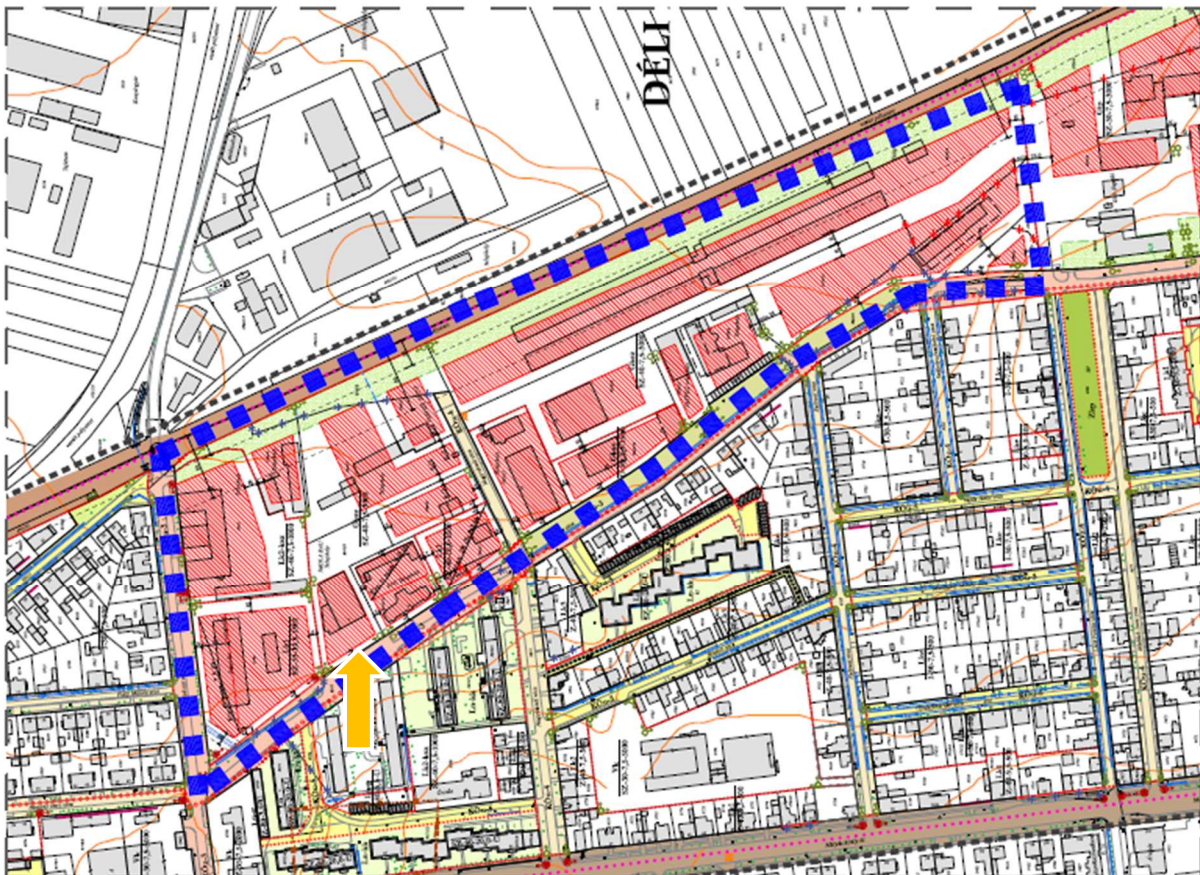
***Ezen általános előírásokon változtatni nem kell a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.***

A tervezési terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi övezettel érintett. Az ezzel kapcsolatos előírásokat a HÉSZ 12. §-a tartalmazza, az változatlan tartalommal érvényes, kiegészítés nem szükséges.

*Hatályos szabályozási terv és a módosítás tervezének kivágata a tervezési területre*



Módosított terv részlete



Hatályos terv részlete



11.3. Településszerkezeti terv és leírás jóváhagyandó határozat tervezete

**HATÁROZAT-TERVEZET**

**Eger MJ. Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (..... .....) KT. számú határozata**

a 279/2004(VI.24.) Kt. számú határozattal jóváhagyott  
településszerkezeti terv és leírás módosításáról

A Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján

**2026. .... napjával módosítja** Eger MJ. Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **279/2004 (VI.24.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét** a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

A módosítással érintett területen belül a 8944/9 hrsz-ú ingatlan területe (0,437 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználása kisvárosias terület (Lk) területfelhasználásra módosul.

**1. számú melléklet:**

**T-1/M-2026.** rajzszámú tervlap

**2. számú melléklet:**

Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Eger, 2026.....hó....nap



2.számú melléklet a ...../2026. (.....) önkormányzati határozathoz.

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A módosítás Eger MJ. Város településszerkezeti tervének a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt területén belül a **8944/9** hrsz-ú ingatlant érinti.

#### A tervmódosítás célja:

A helyi építési szabályozás olyan módosítása, mely lehetővé teszi az érintett építési övezetben, a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt tömbben található 8944/9 hrsz-u telek kisvárosias lakóterületként történő hasznosítását. Ennek megvalósításához szükséges a jelenlegi telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból kisvárosias lakóterületbe sorolása.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, csak a sajátos használat szerinti változás következik be, ahol a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás helyett kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre cca. 4370 m<sup>2</sup> nagyságban. A településközpont vegyes terület nagysága ugyanennyivel csökken.

A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységén belül.

A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén lakóterületi fejlesztés, lakásépítés valósul meg.

A területfelhasználás területi változása csak a módosuló területfelhasználás esetén:

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
kisvárosias lakóterület (Lk)	0	0,4371	+ 0,4371
kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	0,4371	0	- 0,4371
Összesen:	0,4371	0,4371	0

11.4. Rendelettel jóváhagyandó HÉSZ módosítás tervezete

**EGER MJ: VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
..../2026. (.....) önkormányzati rendelete  
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
4/2016. (II. 26.). számú rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja Eger Lajosváros -kelet területén kisvárosias jellegű lakóterület fejlesztés megvalósításának településrendezési megalapozása.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

közlekedési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

honvédelmért felelős miniszter

Heves Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is

eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Heves Vármegyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleménye figyelembevételével és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§.**

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II. 26.). számú rendelet 39.§ (1) bekezdése kiegészül a k) pont előírásaival:

/ Kisvárosias lakóterület építési övezetei/

**I. változat**

„k) **Lk1/SZ-40-10,5-1000** jelű építési övezetben:

ka) az építési övezetben a telken belüli zöldfelület nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként 50 m<sup>2</sup>-nél, mely érték a szabályozási terven jelölt, zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, - figyelemmel annak magas településökológiai szolgáltatására - legfeljebb 10 % ponttal csökkenthető;

*kb) az építési övezetben legfeljebb 40 lakás létesíthető.*

*kc) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. ☒ lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.”*

*kd) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani*

**vagy II. változat**

*„k) Lk1/SZ-40-10,5-1000 jelű építési övezetben:*

*ka) az építési övezetben a telken belüli zöldfelület nem lehet kisebb sem az építési övezeti mutatókban meghatározott értéknél, sem lakásonként előírt 50 m<sup>2</sup>-nél azzal, hogy a lakásonként biztosítandó 50 m<sup>2</sup>/lakás zöldfelületi arány biztosításánál a háromszintes növényállomány területét – az egy és a három színes növényállomány közötti tényleges biológiai aktivitás érték különbözetnek megfelelő - 140%-os értékkel kell figyelembe venni.*

*kb) az építési övezetben legfeljebb 40 lakás létesíthető.*

*kc) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. ☒ lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.*

*kd. az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani”*

**2.§.**

Az M-1/14 jelű, Eger Lajosváros-kelet szabályozási terv jelen rendelet 1. mellékletében a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt által határolt területre a M-1/14m-2026. rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul.

**3. §**

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet előírásai a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazhatók.

sk.  
jegyző

sk.  
polgármester

# EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Szabályozási terv Belterület - Részlet terv M=1:6000

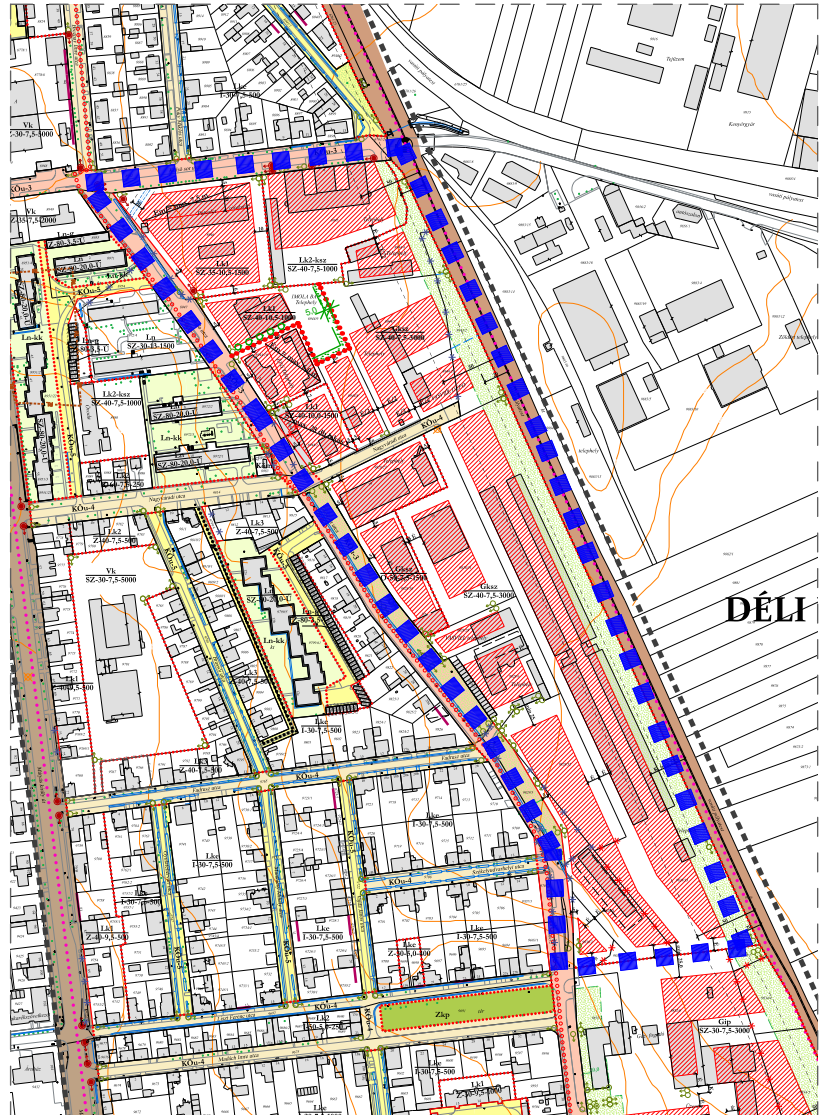


## JELMAGYARÁZAT

B.1.1.		SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
meglévő	tervezett	megnevezés
		közterületi telekhatár / szabályozási vonal
		szabályozási szélesség
		építési övezet, övezet határa
		építési övezet, övezet jele
B.2.1.		SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMJEI
B.2.2.		ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMJEK
		építési hely
		megtartandó zöldfelület / kialakítandó zöldfelület
B.2.3.		EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMJEK
		kötelező fásítás
C.1.5.		KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI
C.1.5.1.		KÖZMŰ VEZETÉKEK KORLÁTOZÁSAI
		közmű érintettségű teleksáv
D.1.1.		EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ FELÜLET JELÖLÉSEK
D.1.2.		ÖVEZETI BESOROLÁSOK, KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK
meglévő	tervezett	megnevezés
		KÖk - vasút területe
		KÖu-3 - gyűjtőút
		KÖu-4 - kiszolgáló út
D.1.3.		EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK

Egysoros cserjesor

Tervezési terület határa



**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**



Urban Linea  
Tervező, Szolgáltató Kft.

H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146,  
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: IMOLA BAU Kft.  
H-3300 Eger, Kossuth u. 6.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET -  
RÉSZLET TERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

Ugochukwu Georgina

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labbancz András

MUNKASZÁM:  
T - 21/2025

DÁTUM:  
2026.01.hó

TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRÉRETÁRNY:  
M=1:6000

RAJZSZÁM:

M-1/14m-  
2026



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

Iktatószám: 19126 - ...<sup>3</sup>/2025.

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti 8944/9 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, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 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, Lajosváros-kelet városrész szabályozási tervének módosítása az Imola Bau Kft. (képviseli: Takács Tibor ügyvezető) által 2025. október 2-án benyújtott kérelemben foglalt építési beruházás megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A 8944/9 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott terület, mely építőanyag kereskedelemnek ad helyet. A tervezett fejlesztés keretében az ingatlanon a vele szomszédos 8946 helyrajzi számú ingatlanon már megvalósult projekthez hasonlóan lakások építése a cél. Ennek érdekében az ingatlan lakóövezeti átsorolása válik szükségessé.

Az előkészítési 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 terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

A telepítési tanulmánytervet teljes tartalommal kell elkészíteni:

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

- a) a terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, valamint a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakó- és gazdasági területekkel való kapcsolatára,

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,
- e) a meglévő és a fejlesztéshez kapcsolódó közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A tervezett fejlesztés léptékét és annak tágabb épített és természeti környezetébe való beilleszthetőségét a beépítési terv térbeli környezetalakítási tervével szükséges szemléltetni.

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé. 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 és közműterhelésekkel kapcsolatos kérdésekre.

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

Eger, 2025. október 9.

  
  
**JANIKNÉ SZABO ANNA MÁRIA**  
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

