

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
helyi építési előírásainak módosítására

Eger Megyei Jogú Város Lajosváros-nyugat városrész területére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

Megrendelő:

MARSHALL Ablakgyár Kft.
Osztafin Zsolt ügyvezető igazgató
székhely: 3300 Eger, Vincellériskola utca 3.

Tervező:

Szabó László vezető településtervező
TT1-10-0245
postacím: 3399 Andornaktálya, II. Rákóczi Ferenc út 114.

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, figyelemmel a főépítési feljegyzésre.

2026. március 18.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

1. Adatlap

2. Főépítési feljegyzés

3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.
- 3.3. A meglévő infrastruktúra bemutatása és a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire.
- 3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

4. Beépítési terv

Eger, 2026. március 18.

1. ADATLAP

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az Eger, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkekre vonatkozóan

Eger Megyei Jogú Város Lajosváros-nyugat városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) módosításához

Megrendelő: MARSHALL Ablakgyár Kft.
Osztafin Zsolt ügyvezető igazgató
székhely: 3300 Eger, Vincellériskola utca 3.

Tervezők:
Felelős településtervező: Szabó László
vezető településtervező TT1-10-0245
településrendezési szakértő SZTT-10-0245

Településtervező munkatárs: Szabó-Kalmár Éva
okleveles településmérnök
várostervezési és városgazdasági okleveles szakmérnök

Településtervező munkatárs: Jacsó Tibor
okleveles építészmérnök É-10-0213

Eger, 2026. március 18.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez



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

Iktatószám: 1397 - 2/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő
8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra 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, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra és környezetükre készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Lajosváros-nyugat városrész szabályozási tervének módosítása a Marshall Ablakgyár Kft. (képviseli: Osztafin Zsolt tulajdonos-ügyvezető) által 2025. október 29-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb.

A tervezési feladat: A tervezett üzembővítéshez szükséges terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe való átsorolása, és a 8999/25 hrsz-ú ingatlan fennmaradó beépítetlen terület részére vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) felülvizsgálata, közösségi használatú zöldfelületek - játszótér, grillezőhely, kutyafuttató - helykijelölése az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetések szerint.

A tervezési cél: A szabályozási terv módosításának célja, hogy az üzembővítést célzó beruházás megvalósításához lehetőség nyíljon a szükséges telekrész értékesítésekre és telekalakításokra, egyben a zöldfelületek a tervezett használatnak megfelelő módon kerüljenek kijelölésre.

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

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

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

- a) a terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatását,

- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és - amennyiben releváns - a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire,
- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és - amennyiben releváns - 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 – a 8998 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett bővítésen túl a 8999/25 hrsz-ú ingatlan beépítetlen területrészei tervezett hasznosításának jelölésével (grillezőhely, játszótér, kutya-futtató)
- 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 közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit

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

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

Kelt. Egerben, az elektronikus aláírás szerint

JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3. MŰSZAKI LEÍRÁS

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása.

A tárgyi telek, az Eger, Vincellériskola utca 3. szám alatti, 8998 helyrajzi számú ingatlan. A korábban itt működő Egri Nyomda Kft. felszámolását követően a telephelyet, a MARSHALL Ablakgyár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. vette át, aki a meglévő épületállomány folyamatos felújítása és átalakítása mellett 2016-ban kezdte meg a termelést. Az új raktárcsarnok 2021-ben került fölépítésre.

Az új raktárépület 2020 végén készült építési engedély tervei alapján a meglévő földszint és kéteemeletes, lapostetős irodaházban 510 m² iroda, a meglévő földszintes, lapostetős üzemcsarnokban 3.614 m² gyártótér, az akkor még tervezett földszint és egyemeletes, lapostetős raktárban 1.874 m² raktártér található.

A telken meglévő parkolóhelyek száma 58 db. A tervezés időszakában hatályos OTÉK előírásai szerint szükséges parkolószám a következők szerint alakult. Az irodák után számolva, $510/20 \rightarrow 26$ db. A gyártótér után számolva, $3.614/200 \rightarrow 19$ db. Az összes raktár után számolva, $1.943/1500 \rightarrow 2$ db. A szükséges gépjárműelhelyezés $26+19+2=47$ db, amely kevesebb, mint a már meglévő 58 db, tehát megfelel.

A telek nagysága 16.490 m². A telek teljes beépítettsége 6.117,76 m². Ez 37,10 %-os beépítettséget jelent, amely kisebb, mint az előírt 40%, tehát megfelel. A zöldfelület nagysága 3.376 m². Ez 20,47 %-os zöldfelületarányt jelent, amely nagyobb, mint az előírt 20%, tehát megfelel. Az új építésű, 10,80 méter magas raktárépület egy változó mélységű terepbeváágásba került elhelyezésre. A terepbeváágás nyugati oldala 3,60 méter, a keleti oldala pedig 1,20 méter mélységű. Terepbeváágásban található még a telket hosszirányban jelentősen elfoglaló meglévő földszintes üzemcsarnok is, amely még a korábbi nyomdaüzem céljára került felépítésre. Ezek a meglévő terepbeváágások jól érzékelhetők a szintvonalakkal ellátott Szabályozási Terven, a 2020 évi építési engedély terv helyszínrajzán, valamint a területről készült fotókon is.

A tárgyi terület, az Eger Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő 8998, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek. A 8998 helyrajzi számú ingatlan a tárgyi telephely telke. A 8999/24 helyrajzi számú ingatlan a Szilágyi Erzsébet Gimnázium telke. A 8999/25 helyrajzi számú ingatlan pedig közlekedési célú közterületet, közkertet és kisvárosi lakóterületet magába foglaló, infrastruktúrával és lakóépületekkel már beépült telek. A Szabályozási Terven található szabályozási vonalak és megszüntető jelek szerinti telekhatárok még nem kerültek kialakításra.

A telek főbejárata régen és ma.

A képeken jól látható, hogy a régi portaépület elbontásra került, az irodaépület pedig homlokzati átalakításokkal és emeletráépítéssel került felújításra. A parkolóhelyek bővítésre kerültek.



Gyártócsarnok és irodaépület régen és ma.

A gyártócsarnok és az irodaépület közötti nyaktágépületek és minden kémény elbontásra került. Az irodaépület környezete kertészetileg is rendezetté vált.



A gyártócsarnok régen és ma

A jelentős méretű régi gyártócsarnok is terepbevágásba került elhelyezésre a telek természetes lejtése miatt.

A gyártócsarnok és környezete is felújításra került.



Az üzem területe régen és ma.

A felújított üzemcsarnok mögött már látszik az új raktárépület.

Az elbontott nyaktagépület helyén szabadtéri rakodóudvar került kialakításra.



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

A tárgyi fejlesztés egy új raktárépület megvalósítása, az elhelyezéséhez szükséges telekbővítés biztosításával.

A fejlesztési terület, az Eger 8998, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb.

A fejlesztési feladat, a tervezett telephelybővítéshez szükséges területtöbblet biztosítása, a 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok irányába. Mindezeket olyan módon megoldva, hogy a 8999/25 helyrajzi számú ingatlan fennmaradó beépítettlen területrészen közösségi használatú zöldfelületek – játszótér, grillezőhely, kutyafuttató – helyei is kijelölésre kerüljenek.

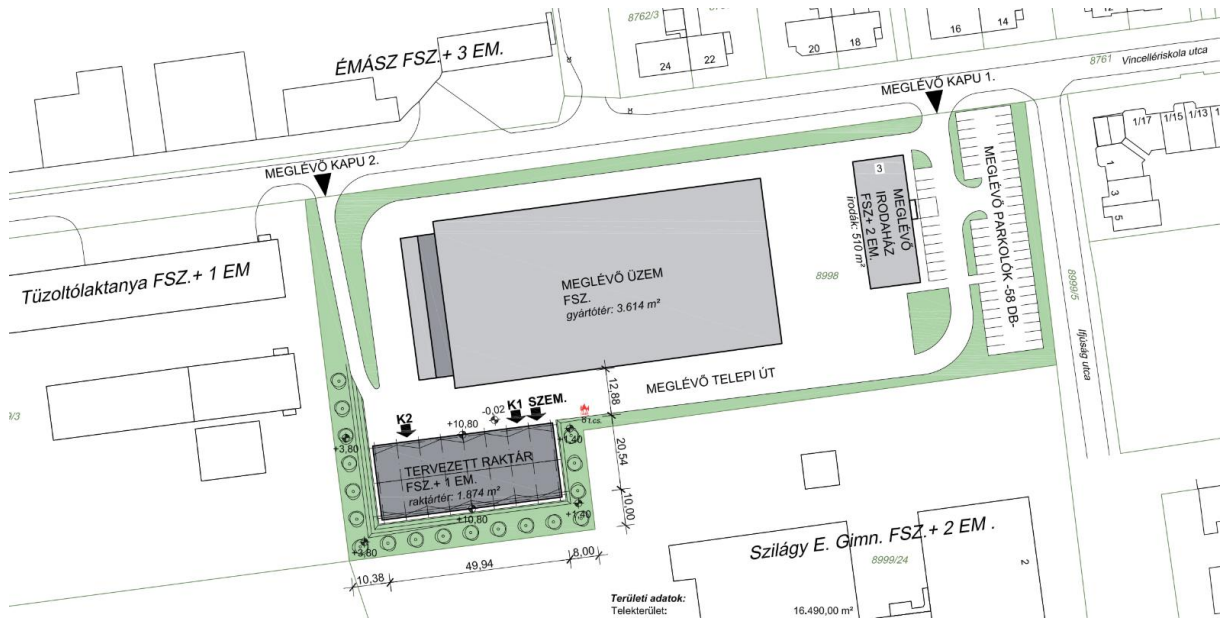
A fejlesztés megvalósítása érdekében a beépítési terv nem csak a tárgyi telek bővítésének helyén létesítendő új raktárépület elhelyezését mutatja be, hanem a 8999/25 helyrajzi számú telken megvalósítandó közösségi használatú területek beépítését is. Ezeket a helyeken játszótér, grillezőhely és kutyafuttató kialakítását vállalja a fejlesztő, saját költségén megvalósítva, a beépítési tervnek és a fejlesztéshez készült látványtervek szerint.



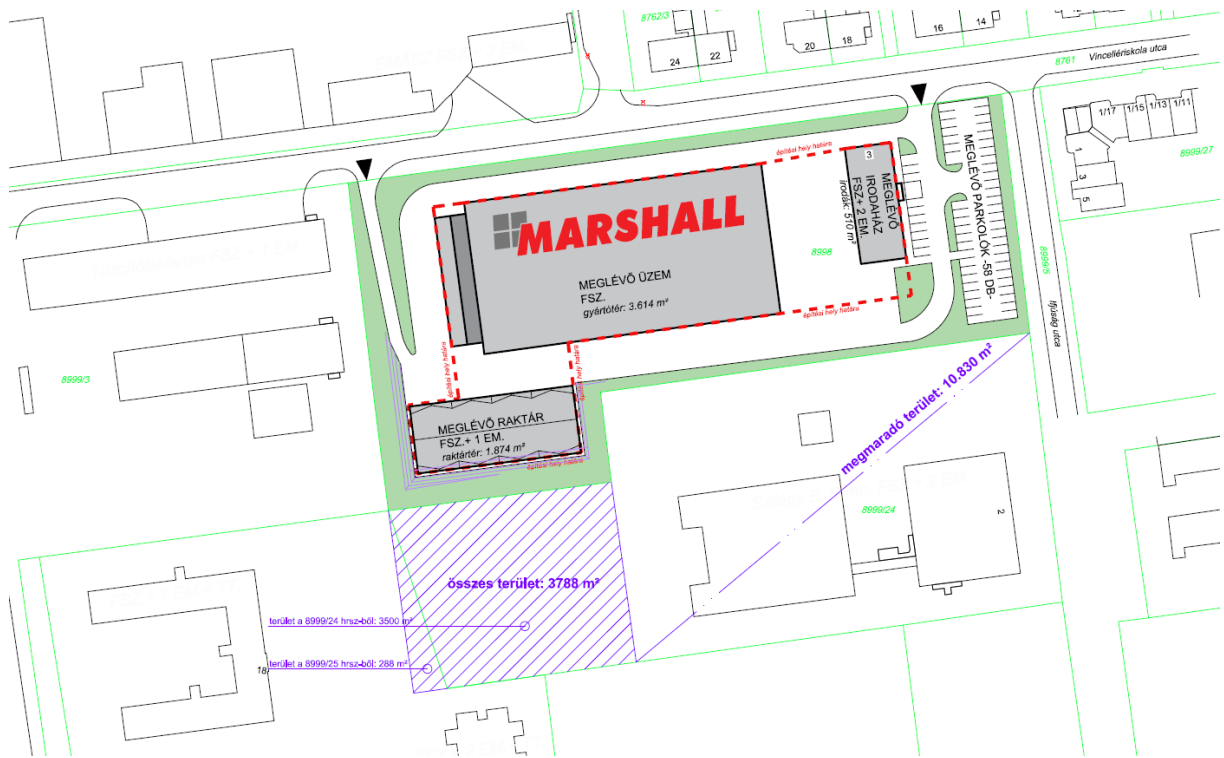
A meglévő telekelrendezés vázlatos bemutatása a Fejlesztő által készített látványterv alapján.



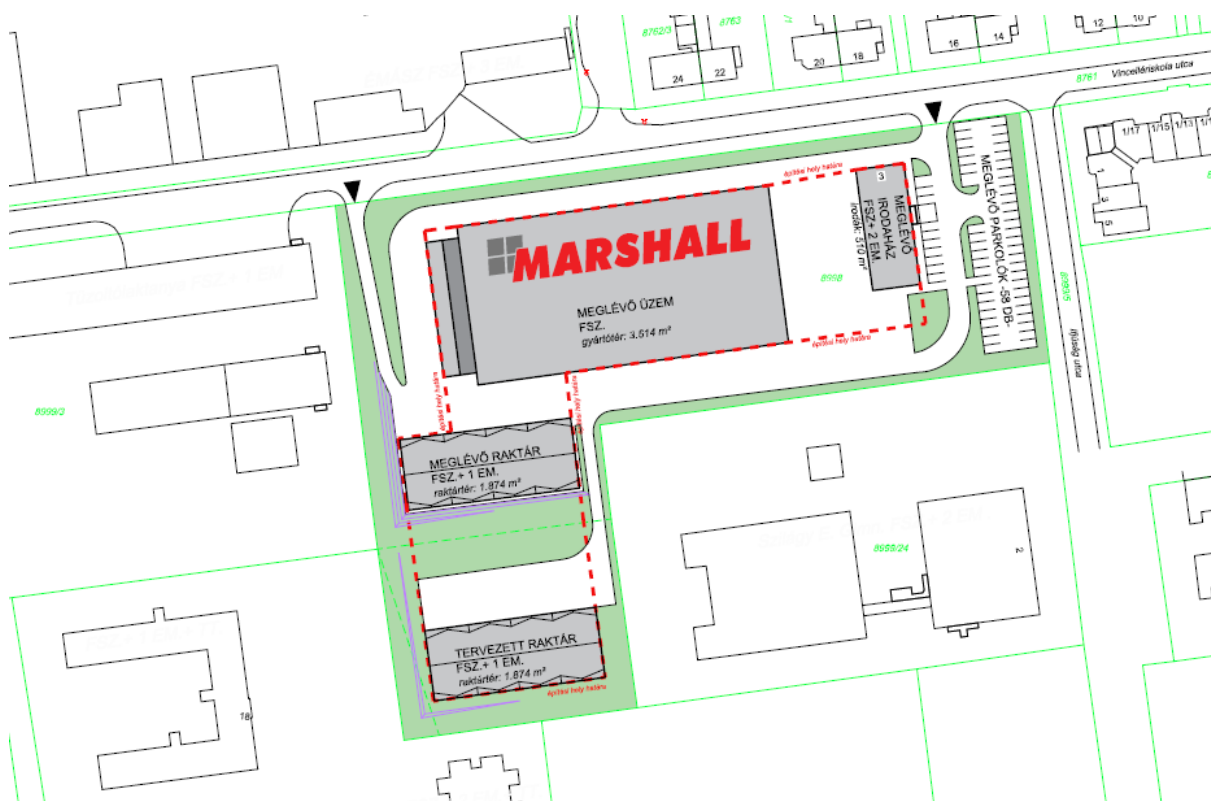
A telekbővítés helyének vázlatos bemutatása a Fejlesztő által készített látványterv alapján.



Meglévő állapot helyszínrajza, a raktárépület építési engedély terve alapján. (forrás: Fejlesztő)



A telekbővítés pontos bemutatása, az építési engedély helyszínrajzán. (forrás: Fejlesztő)



A tervezett új raktárépület elhelyezése, az építési engedély helyszínrajzán (forrás: Fejlesztő)

3.3. A meglévő infrastruktúra bemutatása és a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. a volt Egri Nyomda Kft. telephelyén meglévő infrastruktúrára és épületállományra alapozva alakította ki vállalkozását. Felhasználva a telephely meglévő közműkapacitását, a meglévő két közútkapcsolatát, a telken belül meglévő parkolókat, közlekedésre és árumozgatásra alkalmas burkolt felületeket és a már kialakított zöldfelületeket.

A telephelyen két fejlesztési időszak is jól elkülöníthető:

Az első fejlesztési időszak a 2016-2017 években történt, amikor a telephelyen megkezdődött az ablakgyári tevékenység. A felújítások és épületátalakítások során villamos áram és ivóvíz kapacitás bővítés történt. A földgázellátásban, a csapadék-és szennyvízelvezetésben nem történt változás. A földgázellátás megmaradt, de az épületek fűtési energiaigénye már nem földgázrendszerre alapozva került felújításra. Az irodaépületet és a gyártócsarnokot összekötő nyaktagepület elbontásra került. A telephelyen ekkor került felújításra és bővítésre a meglévő személygépjármű parkoló területe is.

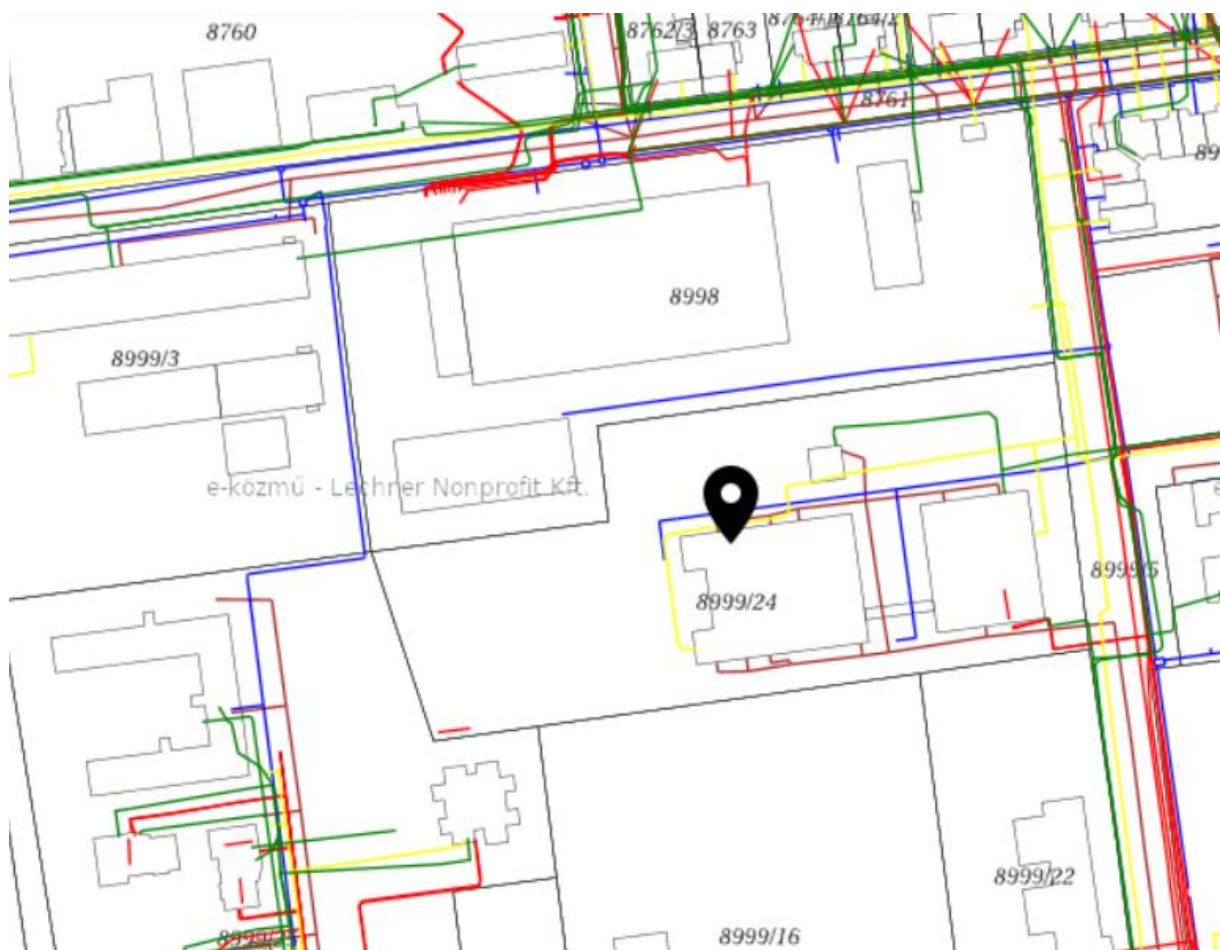
A második fejlesztési időszak a 2020-2021 években történt, amikor megtervezésre és kivitelezésre került a raktárépület. Ebben az időszakban kerültek kiépítésre a tetőfelületeken elhelyezett napkollektorok és fotovoltaiikus napelemek. A napkollektorok alkalmazásával csökkent a használati melegvíz előállításának energiaigénye, a napelemek által előállított villamos energia pedig csökkentette az üzem energiafüggőségét.

Ezt követő időszakban készült el az irodaépület emeletráépítése, amelyben huzamos tartózkodásra nem szolgáló oktatóterem és a reprezentatív tárgyalók kerültek elhelyezés. Az

emeletráépítés huzamos tartózkodásra nem szolgáló helyiségei többlet gépjármű elhelyezést nem igényelnek.

A jelenlegi fejlesztéssel megvalósuló új raktárépület kialakításában teljesen meg fog egyezni a 2021-ben épített raktárral. Így az épület többlet infrastruktúra igénye is pontosan megállapítható, a már üzemeltetési tapasztalatokkal rendelkező másik épület alapján. Az előzőekben ismertetett már megvalósított két fejlesztési időszak mindegyikében történtek infrastruktúra kapacitás bővítések. Az első fejlesztési időszak közműfejlesztése már számolt a gyártó-és tárolókapacitás későbbi bővülésével úgy, hogy a későbbi megújuló energiatermelő kapacitásokkal még nem számolhatott. A második fejlesztési időszak napkollektorai és napelemei előre nem tervezhető pályázati források felhasználásával készültek. Ezért az általuk megtermelt többletenergia elkerülhetővé teszi a közüzemi infrastruktúra fejlesztéseket.

Megállapítható, hogy a tervezett telekbővítés és a tervezett új raktárépület megvalósítása, közműfejlesztéssel járó többlet infrastruktúra igényt nem keletkeztet. A meglévő közműkapacitások még további üzemfejlesztések esetén is elegendőek, köszönhetően az első fejlesztési időszak előrelátó infrastruktúra bővítésének és a második fejlesztési időszakban megvalósított megújuló energiatermelő kapacitások kiépítésének.



A tárgyi telek és környezetének közműellátása (forrás: E-közmű)

Az ábra alaptérképi adatain már látható az új raktárépület és az üzemcsarnok és irodaépület között elbontott nyaktárgyterület megüresedett területe.

3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire.

A tárgyi telek a Vincellériskola utcával párhuzamos hosszanti oldallal elhelyezkedő, kissé „L” alakú, kelet-nyugati irányú ingatlan. A déli irányú „L” alakú befordulás a telek nyugati végénél található. A tervezett telekbővítés ezt az „L” alakban beforduló telekrészt kívánja déli irányba meghosszabbítani. Felhasználva a 8999/24 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet Gimnázium hátsókert irányú 3500 m² nagyságú teleknyúlványát és az ezzel határos 8999/25 helyrajzi számú kisvárosi lakóterületből egy 288 m²-es telekrészt. A Szilágyi Erzsébet Gimnázium megmaradó telekterülete 10.830 m² lesz, amely még mindig megfelel a „VI” jelű területre előírt 3000 m² megengedett legkisebb teleknagyságnak, továbbá a meglévő 3055 m² beépített alapterület okozta $3055/10804=0,2828 \rightarrow 28,28\%$ beépítettség is megfelel az előírt 40%-os beépítettségnek. A 8999/24 helyrajzi számú telekből fölhasználásra kerülő 3500 m²-es telekrészt a gimnázium jelenleg nem használja. Ez egy kerítéssel, fa és cserjesorral is leválasztott telekrész, ahol a terepfelszíni szintkülönbség is jelentős. A jelenleg hatályos Szabályozási Terv is a 8999/24 helyrajzi számú telek csökkentését szabályozza, a 8999/16 helyrajzi számú ingatlan oldalhatárának meghosszabbításában berajzolt övezetihatár jellel és a telekhatár megszüntető jelekkel.

A meglévő raktárcsarnok, a tereplejtési viszonyok miatt már hajdanában is egy terepbeugrásban került kialakításra. A telek nyugati végében lévő gazdasági megközelítés emiatt egy rézsűben vezetett útburkolat. Ezt a terepbeugrást követte a 2021-ben megvalósított raktárépület is. A telekbővítést követően elhelyezhető új raktárépületnek is a meglévő terepviszonyokhoz kell majd igazodnia. Ezek a körülmények jól nyomon követhetők a geodéziai felmérésen és beépítési terven egyaránt. A telken belüli megközelítési utak is rézsűs kialakításúak. Ezzel a megoldással mind a központi üzemcsarnok, mind a meglévő és tervezett raktárépületek vízszintes terepfelszínre tudnak illeszkedni, az épületek előtti széles burkolataikkal.

A szabályozási terven ábrázolt, a telekhatár menti kötelező fa-és cserjesorok a meglévő épületeknél már mindenhol kialakításra kerültek, nagy lombtömeget növesztő fákkal és cserjékkel. Ahol a terepfelszín adottságai és a telekhatároktól előírt telepítési távolságok lehetővé teszik, ott a cserjék mellett fák is elültetésre kerültek. Ahol a meglévő és a 2021-ben kialakított telekhatár menti rézsűk és a telepítési távolságok ezt nem teszik lehetővé, ott mindenhol nagy lombtömegű, sűrű cserjesor létesült. Kielégítve ezzel a Szabályozási Terv beültetési kötelezettségét. A tervezett új raktárépület körül is megvalósításra fognak kerülni a Szabályozási Terven az új telekhatárok mentén is berajzolt kötelező beültetések. Mivel a telekbővítményben elhelyezésre kerülő új raktárépület körül megmaradó zöldfelület a jelenlegi zöldfelületi aránynál nagyobb lesz, ezért a kibővült telekméretre számított zöldfelületi arány kismértékben még emelkedni is fog.

A telekbővítéssel megnövelt telekterület:	20.277 m ²
A tervezett beépített alapterület az új raktárépülettel:	7.143,52 m ² (35,23%)
Az új raktárépület után megmaradó összes zöldfelület:	4.826 m ² (23,80%)

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

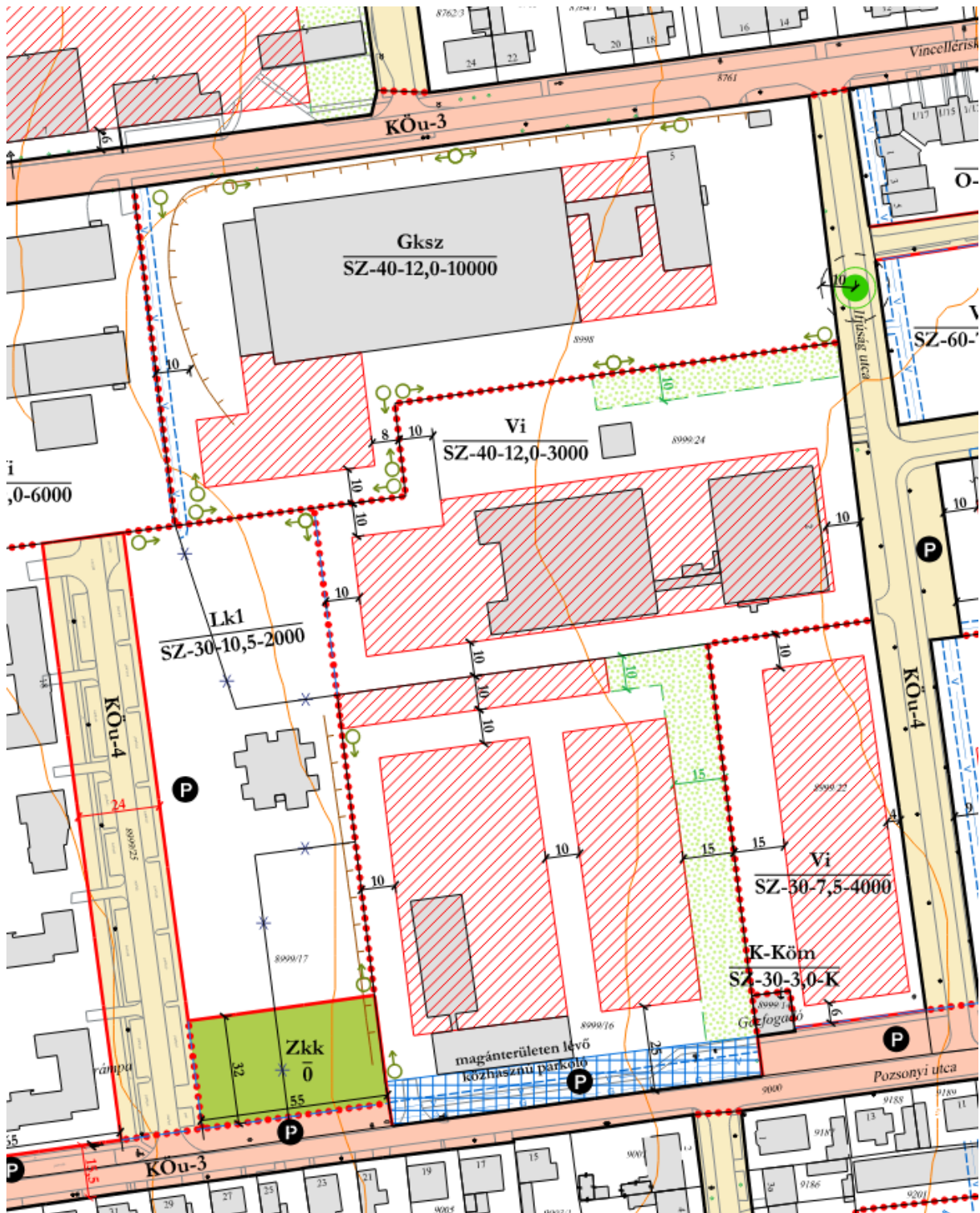
A jelenleg hatályos Szabályozási Terv már eleve tartalmazza a 8999/24 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet Gimnázium telkének csökkentését az önkormányzat tulajdonában lévő Lk1/SZ-30-10,5-2000 jelű kisvárosi lakóterület építési övezeti besorolású terület javára. Ebből a kisvárosi lakóterület besorolású telekből csak egy 15 méter mélységű teleksáv fog maradni a Szilágyi Erzsébet Gimnázium mögötti, a KÖu-4 jelű közlekedési célú közterületig. Ezt a hozzávetőlegesen 15 méter mély és 56 méter széles telekrészt a szabályozási koncepció Zkk jelű közkert elnevezésű zöldfelületbe javasolja sorolni. Ebbe a közkertbe kerülne elhelyezésre a fejlesztő látványterve szerinti közösségi szabadidő és grillező hely.

A fejlesztés megvalósításának nem feltétele a megmaradó telekrész Zkk jelű közkertként történő leszabályozása. Ettől eltérő területhasználat feltételként is megállapítható a telepítési tanulmányterv elfogadásakor, a megkötendő településrendezési szerződésbe foglalva.

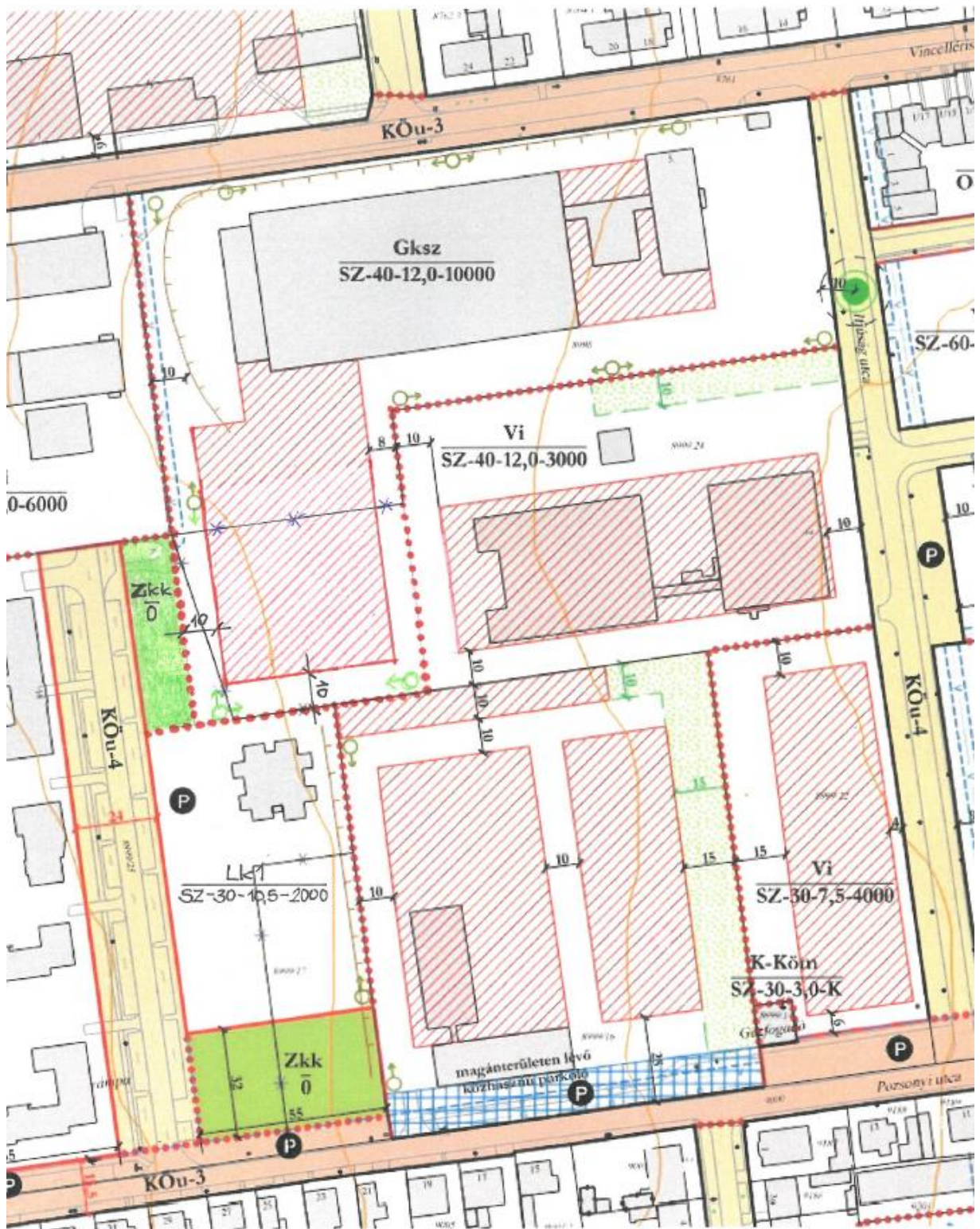
A jelenleg hatályos Szabályozási Terv a 8999/25 és 8999/17 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú telkek déli végében, a Pozsonyi utca telkével határosan egy 55 méter széles és 32 méter mély Zkk jelű közkert területet szabályoz le. A Fejlesztő által készített látványterv a 8999/17 helyrajzi számú telek melletti teleksávban, két egymás melletti hosszában elfelezett területen ábrázolja a játszóteret és a kutyafuttatót. A Főépítési Csoporttal is egyeztetett koncepciójavaslat viszont nem hosszában, hanem keresztben választja szét a kutyafuttatót és a játszóteret. A játszótér így részben a Zkk jelű közkert területre kerül, míg a kutyafuttató teljes területe az Lk1 jelű kisvárosi terület építési övezetébe kerül. Ezzel a megoldással is mind a játszótér, mind a kutyafuttató csak a 8999/25 helyrajzi számú ingatlan területét veszi igénybe. *(Látsd: Beépítési Terv)*

A Fejlesztő vállalása a közösségi grillező, a játszótér és a kutyafuttató saját költségen történő megvalósítása. De a fejlesztés megvalósításának nem feltétele, hogy ezek melyik területrészen és mekkora területen kerülnek megvalósításra. Ezekről eltérő kiterjedés és elhelyezkedés feltételként is megállapítható a telepítési tanulmányterv elfogadásakor, a megkötendő településrendezési szerződésbe foglalva.

A telken meglévő parkolóhelyek száma jelenleg 58 db az irodaépület előtt és 7 db az irodaépület mellett, amely összesen $58+7=65$ db. A jelenleg hatályos TÉKA előírásai szerint szükséges parkolószám a következők szerint alakult. Az irodák után számolva, $510/20 \rightarrow 26$ db. A gyártótér esetében, a legnagyobb létszámú műszakban dolgozó 54 fővel számolva $54/3=18$ db. A meglévő és a tervezett új raktárépületek után számolva, $1.874/1500 \rightarrow 2$ db raktárépületenként, amely összesen $2+2=4$ db. A szükséges gépjárműelhelyezés $26+18+4=48$ db, amely az irodaépület előtti 58 beállásos parkolóban is elhelyezhető.



A jelenleg hatályos Szabályozási Terv (forrás: Eger MJV honlapja)



Szabályozási koncepció – a Szabályozási Terv javasolt módosítása.

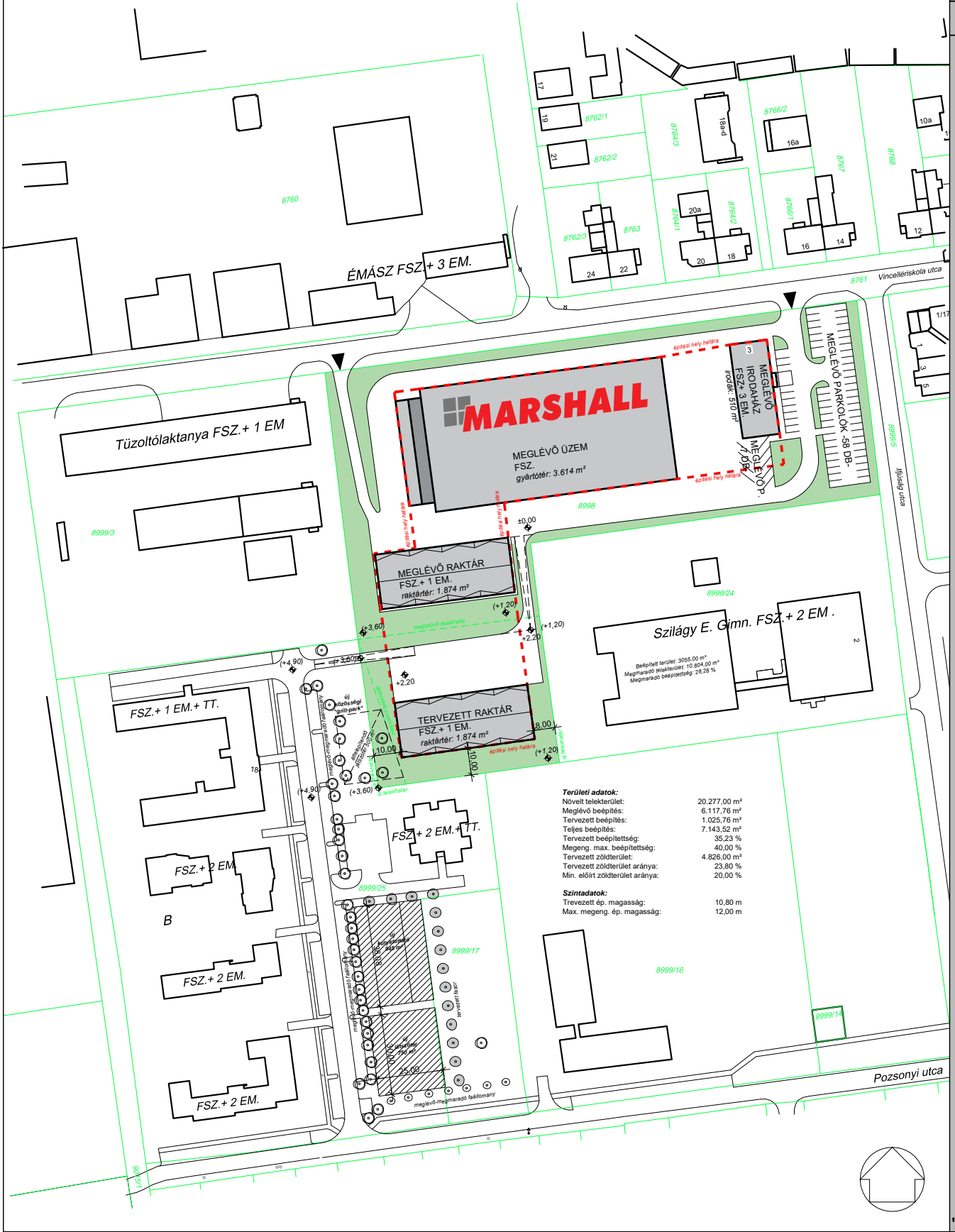
Eger, 2026. március 18.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek telepítési tanulmánytervéhez

E
00
M-

HELYSZÍNRAJZ M = 1 : 2000



BEÉPÍTÉSI TERV

26.03.18.

megrendelő: **MARSHALL Ablakgyár Kft.**
3300 Eger, Vincellériskola utca 3.
Osztafin Zsolt - ügyvezető igazgató

tervező: **MOZAIK Építész Műhely Kft.**
3300 Eger, Meksey u. 8-10. "A" ép. tt/8.
tel./fax: 36/515-877
E-mail: mozaikkep@mozaikkepitesz.hu
Janik László - építész - É -10-0189
Jacsó Tibor - építész - É -10-0213



MARSHALL Ablakgyár Kft. üzemerületének fejlesztése
Eger, Vincellériskola utca 3. Hrsz.: 8998

Ez a terv a MOZAIK Építész Műhely Kft. szellemi tulajdona, így a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll, egyéb célra történő felhasználásához a tervezők hozzájárulása szükséges, a szerző feltüntetése nélkül nem használható fel!

ÉPÍTÉSZ
MŰHELY