

## **EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**

3300 Eger, Dobó utca 18.  
Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cg. 10-09-021606  
**Tel.:** 36/511-572  
**E-mail:** egriepir@egriepir.hu

---

### **Beépítéselemzés**

Eger, Galagonyás u. – Demjéni u. – Csordás u. tömb - Hrsz.: 811/20, 811/4

1.) Terület: 20.797 m<sup>2</sup> /összevonás után/

2.) Szabályozási terv előírások

Szabályozási előírás

GKSZ – kereskedelmi szolgáltató terület

SZ – szabadonálló beépítés

35 – maximális beépítési %

7,5 – megengedett építménymagasság

5000 – legkisebb kialakítható telek

Zöldterület: minimum 30%

Lakóépület nem helyezhető el.

3.) OTÉK beépítési szabályok

Kisvárosias lakóterület:

Beépítettség: maximum 60%

Építménymagasság: maximum: 12,5 m

Zöldterület: minimum: 20%

Kertvárosias lakóterület:

Beépítettség: maximum 35%

Építménymagasság: maximum: 8 m

Zöldterület: minimum: 45%

4.) HÉSZ legközelebbi övezetek

Kisvárosias: általános lakóövezet

Lk1/Sz-30-7,5-1000

Zöldterület: minimum: 50%

Lk1/Sz-35-10,5-1000/1500

Zöldterület: minimum: 30%

Lk1/Sz-40-7,5-1500

Zöldterület: minimum: 30%

Kertvárosias lakóterület

Lke/Sz-30-7,5-500/700/1000/1200/2000

Zöldterület: minimum: 50%

5.) Egyéb előírások

HÉSZ – maximális lakásszám

$$20.797 \times 0,3/0,4 \times 2,5:100 = 155 - 207 \text{ db}$$

HÉSZ zöldterület: minimum: 25 m<sup>2</sup>/lakás

Parkolás: OTÉK: 1 db/lakás

HÉSZ: 1,5 db/lakás

HÉSZ építési hely: Deméndi u. 10 m  
Attila u. fele: 15 m  
0811/17 telek fele: 10 m  
Galagonyás u. 10 m  
Csordás u. 10 m

Épületszám: korlátlan

6.) Javasolt szabályozás tervi előírás

Lk1 – kisvárosias általános lakóterület

SZ – szabadonálló beépítés /változatlan/

30% – maximális beépítés /5%-ot csökken/

7,5 m – megengedett építménymagasság /változatlan/

1500 m<sup>2</sup> – legkisebb kialakítható telek /5000 m<sup>2</sup> volt/

40% - minimális zöldterület /10%-ot nő/

Építési hely: Deméndi u. 10 m - /változatlan/  
Attila u. felé 10 m /15-ről/  
0811/17 telek felé 10 m /változatlan/  
Galagonyás u. fele 10 m /változatlan/  
Csordás u. fele 5 m /10-ről/  
megegyezően a szomszéd épülettel

7.) Beépítési adatok – körbemenő úttal (H01)

épület	ház típus	terület bruttó	lakás szám	gk. /db	parkoló
1.	A3	508,10 m2	12	12	68
2.	A1	679,00 m2	17	12	40
3.	A3	508,10 m2	12	12	
4.	B2	344,00 m2	10	6	
5.	B1	398,00 m2	10	6	
6.	B2	344,00 m2	10	6	ak. ment.
7.	B1	410,00 m2	11	3	15
8.	B1	410,00 m2	11	3	
9.	A2	553,00 m2	13	12	elektr.
10.	A2	553,00 m2	15	6	3
11.	A1	679,00 m2	19	6	
	pavilon	64,00 m2			
	1. kerékpártároló	19,80 m2			
	2. kerékpártároló	19,80 m2			
	3. kerékpártároló	19,80 m2			
	4. kerékpártároló	19,80 m2			
	5. kerékpártároló	19,80 m2			
	6. kerékpártároló	19,80 m2			
	7. kerékpártároló	19,80 m2			

**ÖSSZESEN: 5 588,80 m2 140 84 126**

**210** gk. hely ?  $140 \times 1,5 = 210$   
összesen

**TELEKTERÜLET: 20 797,00 m2**

beépítés % **26,87%**

**zöldfelület összesen: 8 546,00 m2** >  $140 \text{ lakás} \times 25 \text{ m}^2$  ? **3 500 m2**  
 plusz sport udvar (189,00 m2)  
 zöldfelület % **41,09%** > **40 %**

8.) Beépítési adatok – átmenő úttal (H02)

épület	ház típus	terület bruttó	lakás szám	gk. /db	parkoló
1.	A3	508,10 m <sup>2</sup>	12	12	10
2.	A1	679,00 m <sup>2</sup>	17	12	
3.	A3	508,10 m <sup>2</sup>	12	12	10
4.	B2	344,00 m <sup>2</sup>	10	6	33
5.	B1	398,00 m <sup>2</sup>	10	6	32
6.	B2	344,00 m <sup>2</sup>	10	6	28
7.	B1	410,00 m <sup>2</sup>	11	3	
8.	B1	410,00 m <sup>2</sup>	11	3	ak. ment.
9.	A2	553,00 m <sup>2</sup>	13	12	18
10.	A2	553,00 m <sup>2</sup>	15	6	elektr.
11.	A1	679,00 m <sup>2</sup>	19	6	3
pavilon		64,00 m <sup>2</sup>			
1. kerékpártároló		19,80 m <sup>2</sup>			
2. kerékpártároló		19,80 m <sup>2</sup>			
3. kerékpártároló		19,80 m <sup>2</sup>			
4. kerékpártároló		19,80 m <sup>2</sup>			
5. kerékpártároló		19,80 m <sup>2</sup>			
6. kerékpártároló		19,80 m <sup>2</sup>			

**ÖSSZESEN: 5 569,00 m<sup>2</sup> 140 84 134**

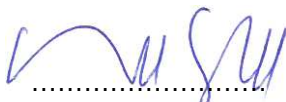
**218** gk. hely > 140 × 1,5 = **210**  
összesen

**TELEKTERÜLET: 20 797,00 m<sup>2</sup>**

beépítés % **26,78%**

**zöldfelület összesen: 8 690,00 m<sup>2</sup>** > 140 lakás × 25 m<sup>2</sup> ? **3 500 m<sup>2</sup>**  
 plusz sport udvar (210,00 m<sup>2</sup>)  
 zöldfelület % **41,78%** > 40 %

Eger, 2021. december 10.

  
 .....  
 ügyvezető, vezető tervező  
**Dely György**  
 okl. építészmérnök

  
 .....  
 tervező  
**Komáromi Tas**  
 okl. építészmérnök

  
 .....  
 tervező  
**Durbák Eszter**  
 okl. építészmérnök