Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2026.(XI.26) önkormányzati rendelete
Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete és annak mellékleteit képező szabályozási terveinek módosításáról

– egyedi kérelmek, önkormányzati érdekek, hibajavítások kapcsán (2026) –

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §-ában rögzített átmeneti rendelkezések között rögzített felhatalmazás alapján és a II. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek és Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 26/2017. (IX.28.) önkormányzati rendeletben megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Eger Megyei Jogú város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) számú rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására a város 11 részterületére vonatkozóan és egyes általános előírások módosítása kapcsán az alábbi rendeletet alkotja:

2. §

(1) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja kiegészül a következő rendelkezésekkel:

aa.V.)	*M 1.1.–m5 jelű*	*a 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából*
ad.VI.)	*M 1.4.–m6 jelű*	*az 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából*
ag.VII.)	*M 1.7.–m7 jelű*	*a 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzembővítés céljából*
ah.VI.)	*M 1.8.–m6 jelű*	*a) az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából;*

Kifüggesztés ideje: 2026.11.26

Levétel ideje: 2026.12.14

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

Kifüggesztés ideje: 2026.11.26.

Levétel ideje: 2026.12.14.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal 11.

		b) a Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően
ak.IX.)	*M 1.11.-m9 jelű*	*a) Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és tömbjének építési övezeti átsorolása lakórendeltetés kialakítása céljából;* *b) Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjében a közterületi kapcsolattal rendelkező telekvégek beépíthetőségének rendezése*
an.VII.)	*M 1.14.-m7 jelű*	*Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti átsorolása többlakásos lakóépület építése céljából*
ao.VIII.)	*M 1.15.-m8 jelű*	*a Tímár utca – 6148/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása, és az építési hely korrekciója a megvalósul sorgarázsok és irodaépület fennmaradása érdekében*
ap.II.)	*M 1.16.-m2 jelű*	*a Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából*
ax.VI.)	*M 1.24.-m6 jelű*	*a 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincelléri iskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából*

3. §

A HÉSZ 35. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) *Meglévő épület rendeltetésváltozása esetén elegendő az építési övezetben előírt megengedett legkisebb zöldfelületi arányt biztosítani.*

4. §

(1) A HÉSZ 39. § (1) bekezdésben található „kisvárosias általános lakóterületek (Lk1) építési övezetei, övezetei" -nek paramétereit tartalmazó táblázata az alábbi sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
27/a	**Lk1/SZ-40-10,5-1000**	SZ	40	10,5	1000	30

(2) A HÉSZ 39. § (1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

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

ja) az építési övezetben a telken belüli zöldfelület nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként 50 m²-nél, mely érték a szabályozási terven jelölt, zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, – figyelemmel annak magas településökológiai szolgáltatására – legfeljebb 10 % ponttal csökkenthető;

jb) az építési övezetben legfeljebb 40 db lakás létesíthető.

jc) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5,0 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. A lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.

jd) 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."

5. §

(1) A HÉSZ 39. § (2) bekezdésben található „kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei" -nek paramétereit tartalmazó táblázata az alábbi sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
	Lk2/Z-50-5,0-500	Z	50+10*	5,0	500	30

(2) A HÉSZ 39. § (2) bekezdése az alábbi k) ponttal egészül ki:

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

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

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

Kifüggesztés ideje: 2026.11.26.

Levétel ideje: 2026.12.14.

Kifüggesztés ideje: 2026.11.26.

Levétel ideje: 2026.12.14.

(3) A HÉSZ 39. § (2) bekezdése az alábbi l) ponttal egészül ki:

„l) Az Lk2/Z-40-5,0-500 építési övezetben

la) a 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon kialakított épületek építési helye kizárólag a szabályozási terven rögzítettek szerinti földszintes személygépjármű tároló épületek – az A épület esetében iroda / garázs – elhelyezésére használható fel. A földszintes személygépjármű tároló épületek tetőtere nem építhető be, rendeltetésük nem változtatható meg. Kivételt képez az A épület földszinti iroda rendeltetése, mely garázs rendeltetéssé alakítható.

6. §

A HÉSZ 45. § (1) bekezdésben található „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei" -nek paramétereit tartalmazó táblázata az alábbi sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
14/a	**Gksz/O-50-9,5-3000**	O	50	9,5	3000	25

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

7. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vágner Ákos
polgármester

Dr. Barta Viktor
jegyző