Kiadmányozó:
Bóta Krisztina
Eger, 2026.11.18.

HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: HE/ÁFI/421-28/2026
Ügyintéző:
Telefonszám: +36/521-548
Hivatkozási szám: 7741-67/2026

Vágner Ákos polgármester
Eger MJV Önkormányzata
Eger
Dobó tér 2.
3300

Tárgy: Eger MJV településrendezési eszközeinek eseti módosítása több részterületet érintően – **záróvélemény**

Tisztelt Polgármester Úr!

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testülete 255/2026. (VI. 25.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A tervezett módosítás vonatkozásában a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 68. § (1) bb) alpontjára tekintettel a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik.
Az elkészített dokumentációt feltöltötte az E-TÉR felületre a R. 68. § szerinti záró szakmai véleményezés lefolytatására. Azt áttanulmányozva és a 2026. november 9-én a Heves Megyei Kormányhivatal tárgyaló termében megtartott egyeztető tárgyalás alapján az alábbiak szerint foglalom össze véleményünket:

I. A MÓDOSÍTÁS TERÜLETEI, TÉMÁI

1. Cecei Éva utca - Joó János utca közötti 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából.
2. Szolárcsik Sándor utca 6. szám alatti 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából.
3. Kistályai út 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzembővítés céljából.
4. Az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából.
5. A Kovács Jakab utca és 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.
6. 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.

7. Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és tömbjének építési övezeti átsorolása lakórendeltetés kialakítása céljából.
8. Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjében a közterületi kapcsolattal rendelkező telekvégek beépíthetőségének rendezése.
9. Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti átsorolása többlakásos lakóépület építése céljából.
10. A 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából.
11. A Tímár utca – 6148/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása, és az építési hely korrekciója a megvalósul sorgarázsok és irodaépület fennmaradása érdekében.

II. SZAKMAI VÉLEMÉNY

1. A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:

a) Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testülete 255/2026. (VI. 25.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

b) Az egyeztetési dokumentációt az Urbanovus Tervező és Tanácsadó Iroda (1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.) készítette, Vojnits Csaba Ferenc, településrendezési tervező (TT01-6112) irányításával. Önkormányzati főépítész: Janikné Szabó Annamária.

2. A jóváhagyandó és alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

a) A módosított településrendezési eszközök tartalmukban megfelelnek az általános érvényű szakmai szempontoknak.

b) Tervező nyilatkozott, hogy a településrendezési eszközök készítése során a magasabb rendű tervekkel (MaTrT, MVM rendelet és HMTrT) való összhang biztosított.

c) A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

d) A rendezés megalapozásaként az alátámasztó munkarészek kellő részletességgel készültek.

e) A tárgyalási jegyzőkönyv 18. bekezdésében rögzített, az állami főépítész által megfogalmazott jogszabályi feltételeknek megfelelően a tervdokumentáció alátámasztó javaslata kiegészítésre került a 10. pont vonatkozásában, valamint felülvizsgálatra került a 3. pontot illetően. A kiegészített terv 2026. november 12-én az E-TÉR felületen beküldésre került.

3. Az eljárásra vonatkozóan:

a) Eger MJV Önkormányzatának Urbanisztikai Bizottsága a 43/2026. (X.8.) számú döntésével egyetértett a módosítás kapcsán beérkezett előzetes környezeti értékelésre vonatkozó véleményekkel, melyek alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek. Az Önkormányzat a 42/2026. (X.8.) számú döntésével lezárta a partnerségi véleményezési szakaszt.

b) A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan – a R. 68. § szerinti eljárásban - az állami főépítészi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal által kezdeményezett egyeztető tárgyalásra 2026. november 9-én került sor.

c) A Heves Megyei Kormányhivatal állami főépítésze a tárgyaláson az alábbiakat állapította meg: A 3. módosítási ponttal kapcsolatban (Rádi Pékség telephely) javasolt ellenőrizni a szomszédos ingatlanok között a telepítési távolságra vonatkozó országos előírások teljesítését. Az épületmagasság növelése befolyással lehet a kialakult helyzet jogszerűségére.

A 10. módosítási ponttal kapcsolatban (Marshall Ablakgyár) a tervezett telekalakítás nem okozhatja a visszamaradó telek jogszerűtlen állapotát. A Szilágyi Gimnázium telkén a zöldfelületi minimum biztosítandó, a telepítési tanulmányterv csak a telekméret és beépítettség paramétereit vizsgálta. Kérjük ennek pótlását az alátámasztó munkarész kiegészítésére.

A tervdokumentáció a jegyzőkönyvben rögzített jogszabályi előírásoknak megfelelően kiegészítésre került, a Tervező a javított dokumentációt az E-TÉR felületre feltöltötte, kifogásunk nincs.

Felhívom a figyelmet az alábbi szervek nyilatkozataira:
- Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály BP/0801/00646-2/2026. sz. tájékoztatása,
- Budapest Főváros Kormányhivatala BP/FNEF/07495-2/2026. sz. feltételei,
- HMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. HE/EOF1/00990-2/2026 sz. feltételei,
- Észak- Magyarországi Vízügyi Igazgatóság É2026-3390-006/2026 sz. megállapításai,
- Borsod- Abaúj- Zemplén Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály BO/VVO/05964-2/2026 sz. megállapításai.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását - figyelembe véve az előzőekben rögzítetteket – nem kifogásolom.

III. A TERVEK JÓVÁHAGYÁSA ÉS MEGKÜLDÉSE

- A településrendezési terv elfogadásakor az állami főépítésznek a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni (a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 55. § (2) bek. b) pont).
  Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő-testülettel ismertetni kell.** A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes (R. 67.§ (9) - (10) bekezdés).
- Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény közlésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.
  Ha az országos főépítész a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai véleményt a jogszerűség biztosítása érdekében módosítja, és a módosító záró véleményt az E–TÉR rendszeren kívül közli az állami főépítésszel és az önkormányzattal. Ilyen esetben a módosító országos főépítészi vélemény az irányadó a településterv elfogadása során.
  Ha az országos főépítész a záró szakmai véleményben nem észlel jogszabályi ütközést, 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai véleményt helybenhagyja, és a döntését az E–TÉR rendszeren kívül közli az állami főépítésszel és az önkormányzattal (R. 74. §).
- A már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges, és így jogszerű. Amennyiben eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat a R. 62. § - 69. §-nak megfelelő **újraegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a településrendezési tervbe illeszteni.

- A polgármester a rendezési tervet és annak módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre. A rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre (R. 72. § (1) - (2) bekezdés).

Kelt. Egerben, az elektronikus aláírás szerint.

dr. Kovács Éva, a Heves Megyei Kormányhivatalt vezető kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Bóta Krisztina
állami főépítész

A HE/ÁFI/421-28/2026 számú levélről értesülnek:

1.Címzett – elektronikusan + jegyzőkönyv
2. Irattár