

2026. ÉVI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI CSOMAG
– DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ ANYAG A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK BEMUTATÁSÁVAL –

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VÁROSRÉSZENKÉNT

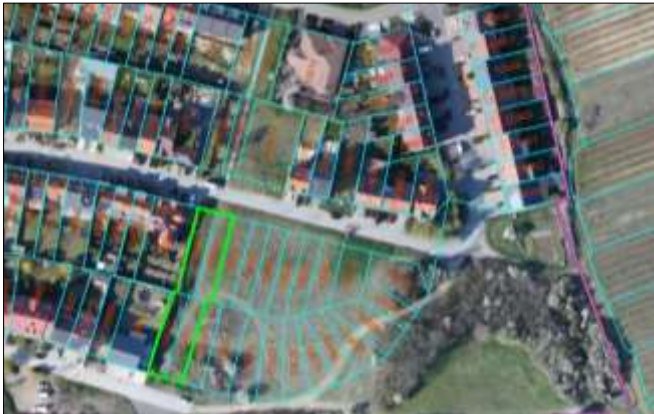
ALMAGYAR-MERENGŐ VÁROSRÉSZ

1. Cecey Éva utca - Joó János utca közötti 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából

A városrész keleti oldalán a Buzogány utcát és a Cecey Éva utcát egy gyalogos átjáró köti össze. Javasolt a meglévő lépcsősor Cecey Éva és Joó János utcák összekötését biztosító folytatásának kiépítése. A gyalogos átjáró az önkormányzati tulajdonú 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon tud majd megvalósulni.

Az ingatlanok jelenleg az Lk2/Z-40-6,6-250 kisvárosias lakóterületek övezetbe vannak sorolva, azaz beépítésre szánt területként határozza meg őket a szabályozási terv. A terület közművekkel érintett, így a telkek jelenlegi építési övezeti besorolás szerinti felhasználása nem lehetséges, valamint a gyalogos közlekedés biztosítása is szükséges a lakók számára. A szabályozási terv módosításának célja a tervezett területfelhasználás rögzítése a szabályozási terven, azaz a gyalogos átjáró közterületként történő kiszabályozása a területtől északra lévő meglévő szabályozáshoz hasonlóan. A szükséges szabályozási szélességen túl fennmaradó területek a szomszédos ingatlanokhoz csatolhatók telekkiegészítésként.

A hatályos településrendezési eszközök ez irányú módosításához az Urbanisztikai Bizottság 16/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés pedig az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 160/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.

ÉRINTETT INGATLANOK	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
	

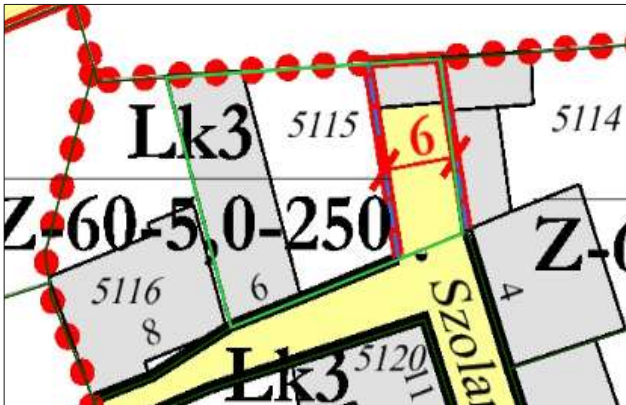
CIFRA HÓSTYA ÉS TETEMVÁR VÁROSRÉSZEK

2. Szolárcsik Sándor utca 6. szám alatti 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából

A Szolárcsik Sándor utca 6. szám alatti 5115 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az ingatlant érintő, mára már okafogyottá vált 6,0 m széles közterületi kiszabályozás megszüntetését kérte fejlesztési célja megvalósítása érdekében. A tulajdonos tervei szerint a telken két önálló lakást tartalmazó épület elhelyezésére kerülne sor a telek teljes szélességének felhasználásával, a zárt sorú beépítési módnak megfelelően, önálló megközelítésű és saját kertkapcsolatú lakásokkal.

A módosítás által az ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszűnik, és a telek teljes területe a Szabályozási Terven jelölt „Lk3/Z-60-5,0-250” jelű kisvárosias lakóövezet területébe kerül. A telek építési övezeti besorolása és a telekre vonatkozó előírások nem változnak, a Szabályozási Terv változásának tartalma csak a közterületet kiszabályozó szabályozási vonalak megszüntetésére irányul.

Kérelmező a településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához a hatályos jogszabályok szerinti eljárásnak megfelelően a főépítési feljegyzés alapján elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melynek partnerségi egyeztetése megtörtént. A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság a 55/2025. (IX.17.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök kérelem szerinti módosításához. A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.

ÉRINTETT INGATLANOK	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
	

DÉLKELETI KÜLTERÜLET VÁROSRESZ

3. Kistályai út 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzem bővítés céljából

A Kistályai út 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa az ott működő sütőipari üzem bővítése érdekében kezdeményezte a szabályozási terv módosítását. A módosítás célja, hogy az elkerülő út hatályos terven szereplő nyomvonala mellett is a valós működésnek jobban megfelelő és a fejlesztési szándéknak utat nyitó módon változzon a szabályozás. A kérelem szerint ehhez a legnagyobb beépíthetőség 40 %-ról 50 %-ra való növelése, a legnagyobb épületmagasság 7,5 méterről 9,5 méterre való növelése, valamint az építési hely korrekciója szükséges.

Kérelmező a településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához a hatályos jogszabályok szerinti eljárásnak megfelelően a főépítési feljegyzés alapján elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melynek partnerségi egyeztetése megtörtént. A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság 6/2026. (II.18.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához.

A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.

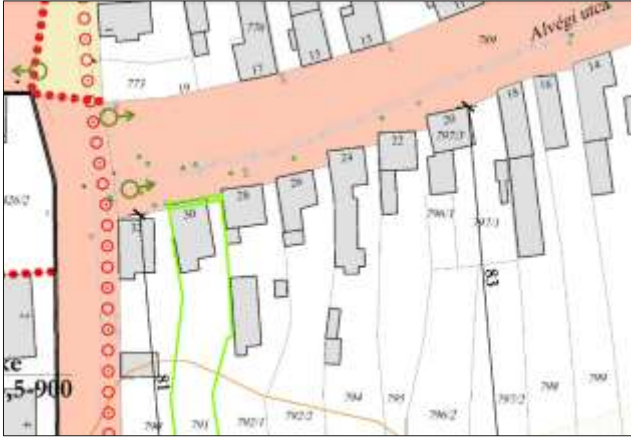
ÉRINTETT INGATLANOK	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
	

FELNÉMET VÁROSRÉSZ

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

Az Alvégi utca 30. szám alatti ingatlanon található lakóépület az ingatlan utcai telekhatárának mentén az önkormányzati tulajdonú 789 helyrajzi számú közterület telkére épült rá. A módosítás célja az évtizedekkel ezelőtt kialakult állapot rendezése. Az eltérést kimutató geodézia a kérelmező tulajdonos finanszírozásában elkészült, mely alapján a szabályozási terven meghatározott közterületi kiszabályozás, a közterületi határ módosítása elvégezhető. A szabályozási terv módosítása technikai jellegű, a módosítást követően a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése elvégezhető. A kérelmezők vállalják a felmerülő költségek megfizetését.

A hatályos településrendezési eszközök módosításához az Urbanisztikai Bizottság 17/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 158/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.

ÉRINTETT INGATLANOK	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
	

FELNÉMET VÁROSRESZ

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

A kérelem a Vagyongazdálkodási Irodától érkezett. A Kovács Jakab utcát és a József Attila utcát egy gyalogos átjáró köti össze. A szabályozási terv a gyalogos forgalom számára kijelölt nyomvonalat jelöli, de a közterületi kiszabályozást nem irányozza elő és a gyalogút természetbeni állapota is jelentősen eltér a tervi jelöléstől. A módosítás célja a természetbeni állapot és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése a telekhatárok rendezése érdekében, valamint a közterületi területfelhasználás és a lakóövezetek egyértelmű rögzítése.

A hatályos településrendezési eszközök módosításához az Urbanisztikai Bizottság 18/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta.

ÉRINTETT INGATLANOK	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
	

FELSŐVÁROS VÁROSRESZ

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

A Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosától kérelem érkezett a Vagyongazdálkodási Irodához a 1304/1 helyrajzi számú ingatlan részterületének megvásárlására vonatkozóan. Az üzletek kiszolgálását biztosító parkolóállások részben az önkormányzati tulajdonú ingatlanon helyezkednek el. A tulajdonos rendezni kívánja a kialakult helyzetet. A módosítás alapját képező geodéziai felmérés elkészült, melynek megfelelően kijelölhetőek az új közterületi telekhatárok. A szabályozási terv módosítása csak a parkolók által elfoglalt közterületre vonatkozik a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése érdekében. A Kérelmező vállalja a felmerülő költségek megfizetését.

A hatályos településrendezési eszközök módosításához az Urbanisztikai Bizottság 19/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 158/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.



HATVANI HÓSTYA VÁROSRESZ

7. Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és tömbjének építési övezeti átsorolása lakórendeltetés kialakítása céljából

Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlanon álló épület jelenlegi funkciója irodaház. Az irodaegységekből az ingatlan tulajdonosa lakásokat szeretne kialakítani. Az ingatlan a jelenleg érvényes szabályozás szerint V_k/Z-40-8,0-750 jelű, vegyes intézményi terület építési övezeti besorolású, ahol önálló lakóépület nem helyezhető el, így a tervezett rendeltetésváltozás a hatályos szabályozási előírások alapján nem engedélyezhető. A kért rendeltetésváltozashoz a jelenlegi építési övezeti besorolás a V_t/Z-50-7,5-750 jelű, településközpont vegyes területek építési övezeti besorolásra való megváltoztatását kezdeményezte az ingatlan tulajdonosa. A módosítás a Vasút utca déli oldalán található, lakóépületként nyilvántartott épületekkel beépített 4 ingatlant érinti.

Kérelmező a településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához a hatályos jogszabályok szerinti eljárásnak megfelelően a főépítési feljegyzés alapján elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melynek partnerségi egyeztetése megtörtént. A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság 11/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához.

A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.



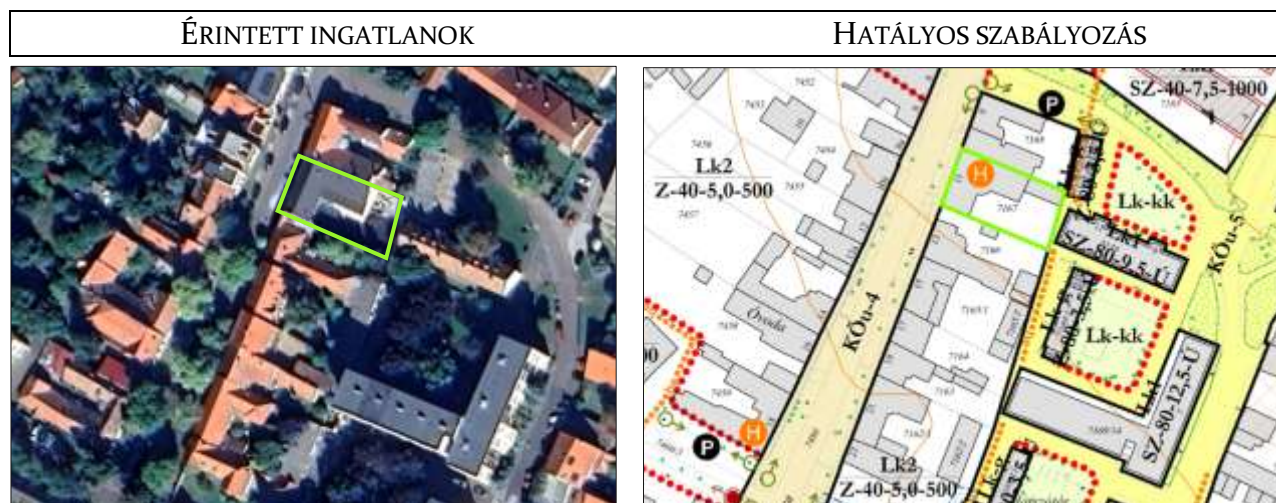
HATVANI HÓSTYA VÁROS RÉSZ

8. Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjében a közterületi kapcsolattal rendelkező telekvégek beépíthetőségének rendezése

Az Eger, Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy az ingatlan tömbjében kialakult állapotnak megfelelően, a tömb egyedi adottságainak kihasználása érdekében a szabályozás tegye lehetővé az ingatlanokon a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárra való kiépítkezést, valamint ezzel összefüggésben 10%-kal növelje meg a legnagyobb beépíthetőség mértékét.

Kérelmezők a településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához a hatályos jogszabályok szerinti eljárásnak megfelelően a főépítési feljegyzés alapján elkészítették a telepítési tanulmánytervet, melynek partnerségi egyeztetése megtörtént. A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság 12/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához.

A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.



LAJOSVÁROS-KELET VÁROS RÉSZ

9. Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti átsorolása többlakásos lakóépület építése céljából

Az Eger, Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú telek a jelenleg érvényes szabályozás szerint „Gksz/Sz-40-7,5-3000” jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolású, mely építőanyag kereskedelmi telephelyként működik. Az ingatlan tulajdonosa az ingatlan lakóövezeti átsorolását kéri, mert a telekkel szomszédos 8946 helyrajzi számú telken általa már megvalósított beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonló többszintes, többlakásos társasház megvalósítását tervezi.

Kérelmező a településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához a hatályos jogszabályok szerinti eljárásnak megfelelően a főépítési feljegyzés alapján elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melyet Eger MJV Helyi Építészeti Tervtanácsa 2026. február 25-i ülésén konzultációs tárgyalás keretében véleményezett. A vélemény alapján korrigált telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése megtörtént.

A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság 14/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához

A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.

ÉRINTETT INGATLANOK	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
	

LAJOSVÁROS-NYUGAT VÁROS RÉSZ

- 10. A 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzem bővítés és telekértékesítés céljából**

Az Eger, Vincellériskola utca 8998 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa telephelyének bővítése céljából az Eger MJV Önkormányzata tulajdonában álló 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok részterületének megvásárlását kezdeményezte. A telekértékesítéssel kapcsolatos önkormányzati döntések meghozatala mellett a területre vonatkozó hatályos szabályozási terv módosítása is szükségessé vált, a bővítéssel érintett területet a 8998 helyrajzi számú ingatlannal azonos, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe szükséges átsorolni.

A 8999/25 helyrajzi számú ingatlan fennmaradó beépítetlen terület részére a Kérelmező felajánlása alapján játszótér, grillezőhely és kutya futtató kialakítása fog megtörténni, mely közösségi használatú zöldterületek hely kijelöléséhez szintén szükséges a vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) felülvizsgálata.

A kezdeményezéssel kapcsolatban az Önkormányzat 2026. január 15-én lakossági fórumot szervezett. Ezt követően a kérelmező a településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához a hatályos jogszabályok szerinti eljárásnak megfelelően a főépítési feljegyzés alapján elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melynek partnerségi egyeztetése megtörtént. A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság 13/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához.

A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.



MAKLÁRI HÓSTYA VÁROSRESZ

11. A Tímár utca – 6148/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása, és az építési hely korrekciója a megvalósul sorgarázsok és irodaépület fennmaradása érdekében

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás a korábbi években a beruházó kezdeményezésére módosításra került sorgarázsok építése céljából, melyet a Közgyűlés 2020. decemberében jóváhagyott. Beruházó az építési engedélyek birtokában megkezdte a kivitelezési munkákat. Az épületek azonban nem a hatályos szabályozásnak és nem az építési engedélyezési terveknek megfelelően készültek el. A kérelem célja, hogy a hatályos szabályozásban kijelölt építési hely korrekciója megtörténjen a megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően az épületek fennmaradása érdekében. A jogszabályban előírt tanulmánytervet Beruházó elkészítette, mely alapján kimutatható, hogy a szabálytalan építkezés következtében 4 db iroda, és további 17 db garázs érintett az ügyben. A szabályozási terv módosítása nélkül ezek visszabontása szükséges.

A benyújtott kérelmet és a tanulmánytervet előzetes véleményezés céljából az Urbanisztikai Bizottság tárgyalta. A Bizottság a 67/2025. (XI.19.) számú döntésében egyetértett azzal, hogy az építési hely igazítása a hatályos szabályozástól eltérően megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően megtörténjen a visszabontás elkerülése érdekében. A bizottsági döntés értelmében a tanulmányterv partnerségi egyeztetése lezajlott.

A telepítési tanulmányterv alapján az Urbanisztikai Bizottság 23/2026. (V.20.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta hatályos településrendezési eszközök módosításához. A módosításra irányuló tervezési munka a kérelmező finanszírozásában készül el. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.

