

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

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

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése a magyar építészettről 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:

- | | |
|--------------------------------|--|
| <i>aa.V.) M 1.1.-m5 jelű</i> | <i>a) 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából</i> |
| <i>ad.VI.) M 1.4.-m6 jelű</i> | <i>a) 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából</i> |
| <i>ag.VII.) M 1.7.-m7 jelű</i> | <i>a) 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzembővítés céljából</i> |
| <i>ah.VI.) M 1.8.-m6 jelű</i> | <i>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</i>
<i>b) a Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés</i> |

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 sorganársok 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, Vincellériskola – 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 előkert 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 zárt sorú/hézagosan zárt sorú 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 zárt sorúság/hézagosan zárt sorúság kialakítása nem kötelező, de megengedett.”

(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
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LE GKISEBB 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
Eger MJV Polgármestere

DR. BARTA VIKTOR
Eger MJV Jegyzője