



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

JEGYZŐKÖNYV
az Urbanisztikai Bizottság
NYILT üléséről

iktatószám: 759-11/2025.

Helye: Polgármesteri Hivatal

Ideje: 2025. november 19. 9 óra

Jelen vannak:

Hrabóczy Zsolt

Bódi Zsolt

Bognár Ignác

Molnár Tibor

Hruska János

Kissné Beta Mária

Bátori István

elnök

alelnök, képviselő

képviselő

képviselő

szakértő külső tag

szakértő külső tag

szakértő külső tag igazolt hiányzás

A Hivatal részéről:

Vincze Adrienn

Tóthné Németh Barbara

Dr. Szalóczi Ilona

Janikné Szabó Annamária

Szajlai Olimpia

Zsebe Albert

Erdei Gyula

Bognár Attila

Balázs Gábor

Gazdasági iroda vezetője

Városüzemeltetési iroda vezetője

Jogi és Közjóléti Iroda jogásza

Főépítész

területfejlesztési ügyintéző

vagyongazdálkodási ügyintéző

Informatikai Iroda vezetője

Rendészeti Iroda vezetője

Kabinet Iroda

Tanácskozási joggal:

Dr. Kárász Imre a Civil Kerekasztal képviselője

Domán Dániel képviselő

Meghívott:

Vojnits Csaba Ferenc - településtervező Urbanovus Kft.

Szabó László tervező

Demeter Szilárd kérelmező

Sebőkné Barta Emese EVAT Zrt

Paulikovics Ildikó Evat Zrt

Jegyzőkönyvvezető: Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

Hrabóczky Zsolt

Üdvözlí a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, mivel azon 6 fő jelen van. Egy fő igazoltan hiányzik. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Bognár Ignác képviselőt kéri fel.

Kéri, szavazzanak a napirendi pontok elfogadásáról.

Szavazás: A bizottság egyhangúlag, 6 igen szavazattal elfogadta a napirendi pontok tárgyalását.

1./Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) Önkormányzati rendelet módosításáról (KSZSB, KKIB, UB,PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

Vincze Adrienn

Jelen rendelettervezettel a 2. alkalommal kívánjuk módosítani a 2025. évi költségvetés számszaki adatait. Az I. féléves módosítások már átvezetésre kerültek, most a 3. negyedév változtatásairól van szó. Ennek eredményeként 2.385.000.000 Ft-tal növekszik a költségvetési főösszeg mindösszesen 39 milliárd 322 millió Ft-ra. Több bevételi jogcímen változás tapasztalható. A központi támogatások pótelőirányzataként kaptunk 411 millió Ft-ot, ami tartalmazza az igényelt rendkívüli támogatást a kormányzattól 323 millió Ft összegben. A közgyűlés által hozott határozatok közül 1,072 milliárd Ft befolyásolja a főösszeget. A 3. negyedéves változtatás már tartalmazza az intézményi átszervezés miatt történt előirányzatmódosításokat. Ezek megjelennek a kiadási-, illetve a bevételi oldalon egyaránt. A közgyűlés döntése alapján ráemelésre került az ingatlanértékesítés címsorra 970 millió Ft.

A 3. negyedévben jelentős államháztartáson belüli támogatás érkezett 784 millió Ft mértékben. Ebből a már támogatási okirattal rendelkező TOP+ pályázatok előlegei 393 millió Ft-ot jelentenek. Több támogatás is befolyt, mint pld: Gárdonyi napok 30 millió Ft, sportszervezetek 317 millió Ft. Érkezett támogatás a Life projektre 22 millió Ft összegben. Az Egri Tehetségek az Olimpiára Közalapítvány megszűnése okán, az átvett pénzeszköz közel 21 millió Ft. Továbbá polgármesteri és intézményi hatáskörben meghozott döntések szintén átvezetésre kerültek. A bizottság havi szinten értesül tájékoztató formájában a kiadások körében a címszámok közötti átvezetésekről. A mellékletek részletesen alátámasztják a módosításokat. Módosul az engedélyezett létszámkeretről szóló melléklet. Ez leginkább az intézményi átszervezéssel függ össze. Az 5. számú melléklet pedig az adósságot keletkeztető ügyletekkel kapcsolatos. A MÁV Zrt. személyszállítással kapcsolatos szolgáltatásával került kibővítésre a melléklet. Javasolom a rendelettervezet elfogadását.

Bódi Zsolt

Elindultak az egyeztetések a MÁV Zrt-vel a helyi közlekedés aktuális problémáinak megoldására? Ki foglalkozik ezzel? Mikor várható lakossági fórum a témában (menetrend, tisztaság, biztonság stb.)?

Szeretnék erről írásos tájékoztatást kapni.

Domán Dániel

Tudomásom szerint korábban a cégektől, intézményektől polgármester úr kért előzetes terveket a költségvetés alkotásához. Ezek beérkeztek?

Dr. Barta Viktor

Az intézmények részéről beérkeztek, de nem igazán értették meg, mit kért a közgyűlés. Nem költségvetési számokat szerettünk volna kapni, hiszen arra ott lesz a költségvetés tervezésének időszaka. A feladatellátás szervezéséről, lehetőségeiről, a tartalékok feltárájáról kértünk volna anyagot. A közgyűlési határozat részletesen tartalmazta az elvárásokat. Egyetlen ilyen információ sem érkezett az intézmények részéről. A beküldött anyagok már a 2. lépést tartalmazzák, a közgyűlési határozat pedig az elsőt. A cégektől nem érkezett ilyen információ. A jövőévi költségvetés összeállításakor ezt majd javaslom a képviselők figyelmébe.

Domán Dániel

Tervez a városvezetés költségvetési koncepciót? Nem olyanra gondolok, mint amiről februárban szó volt, hanem valami komolyabbra.

Dr. Barta Viktor

Nem tervezünk költségvetési koncepciót, aminek az oka az időhiány, valamint mert nem kötelező. Úgy gondolom, normális költségvetést kell összeállítani és nem a koncepcióról vitatkozni. A költségvetés összeállítása bizonyos prioritások mentén már önmagában koncepcionális dolog.

Hrabóczky Zsolt

Polgármester úr a jövőhét elejére tervez tárgyalást a MÁV-val. Több helyen lesz lakossági fórum, ahol megkérdezzük a véleményüket, hogy hová kellene még több járat, buszmegálló stb. Tavasszal lesz mindenre kiterjedő egyeztetés a szolgáltatóval. Gömöri Lászlónak kellene egy levelet címezni, aki kiküldené az illetékesnek.

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett, ellenszavazat nélkül a bizottság a következő döntéseket hozta:

65/2025 (XI.19) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága támogatja az alábbi rendelettervezet közgyűlés elé terjesztését:

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete az
Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának
rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 111. § (2) bekezdés alapján Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata gazdálkodásának alapja az éves költségvetése, ebből finanszírozza és látja el törvényben meghatározott kötelező, valamint láthatja el a kötelező feladatai ellátását nem veszélyeztető önként vállalt feladatait. Az Önkormányzat Közgyűlésének irányítása alá tartozó költségvetési szervek és az Önkormányzat 2025. III. negyedévi előirányzat változásainak átvezetése történik meg a 2025. évi költségvetési rendelet módosításával.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV törvény 24. § -ára figyelemmel az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. § (1)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének **a finanszírozási műveletek bevételeivel csökkentett bevételi főösszegét 22 580 203 660 Ft-ban, a finanszírozási kiadásokkal csökkentett kiadási főösszegét 26 578 243 363 Ft-ban**, ezen belül:

- a) **működési bevételeket 20 936 494 176 Ft-ban**, ebből:
 - aa) intézmények és az önkormányzat működési bevételeit 4 361 204 554 Ft-ban
 - ab) közhatalmi bevételeket 7 177 592 501 Ft-ban
 - ac) önkormányzatok költségvetési támogatását 7 118 171 847 Ft-ban
 - ad) működési célú támogatások államháztartáson belülről 1 946 126 118 Ft-ban, amelyből a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelőtől származó működési célú támogatás 458 337 147 Ft
 - ae) működési célú átvett pénzeszközöket 333 399 156 Ft-ban, amelyből kölcsön visszatérülés 180 000 000 Ft,
- b) **a működési kiadásokat 22 741 313 104 Ft-ban**, ebből:
 - ba) személyi juttatásokat 8 621 081 439 Ft-ban
 - bb) munkaadókat terhelő járulékokat és a szociális hozzájárulási adót 1 276 596 647 Ft-ban
 - bc) dologi kiadásokat 8 419 730 603 Ft-ban
 - bd) ellátottak pénzbeli juttatásait 99 117 665 Ft-ban
 - be) egyéb működési célú kiadásokat 2 201 835 559 Ft-ban, amelyből kölcsön nyújtás 150 000 000 Ft
 - bf) tartalékokat 376 064 443 Ft-ban
 - bg) költségvetési befizetéseket 1 746 886 748 Ft-ban
- c) **a felhalmozási bevételt 1 643 709 484 Ft-ban**, ebből:
 - ca) felhalmozási bevételeket 1 114 339 717 Ft-ban

- cb) felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről 517 119 767 Ft-ban, amelyből a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelőtől származó felhalmozási célú támogatás 0 Ft
- cc) felhalmozási célú átvett pénzeszközöket 12 250 000 Ft-ban, amelyből kölcsön visszatérülés 12 250 000 Ft
- d) **a felhalmozási kiadásokat 3 836 930 259 Ft-ban, ebből:**
 - da) beruházások összegét 2 254 584 614 Ft-ban
 - db) felújítások összegét 489 223 112 Ft-ban
 - dc) egyéb felhalmozási kiadásokat 67 294 328 Ft-ban, amelyből kölcsön nyújtás 7 600 000 Ft
 - dd) tartalékokat 1 025 828 205 Ft-ban állapítja meg

(2) A Közgyűlés megállapítja, hogy a 2025. évi költségvetési bevételek és költségvetési kiadások különbözete, azaz a költségvetési hiány **3 998 039 703 Ft**, melynek finanszírozásához, továbbá a fejlesztési célú hitelek törlesztéséhez, valamint a 2025. évi megelőlegezett központi támogatás visszafizetéséhez **4 494 513 368 Ft** finanszírozási bevétel bevonása szükséges. Belső finanszírozásból (előző évi maradványból) **2 994 703 368 Ft**-ot, értékpapír beváltásból **499 810 000 Ft**-ot, külső finanszírozásból (fejlesztési célú hitelfelvételből) **1 000 000 000 Ft**-ot szükséges igénybe venni.

(3) A belső finanszírozás

- a) az előző évben fel nem használt működési és felhalmozási támogatással megvalósuló pályázatok eredeti előirányzatként történő tervezéséből **689 271 763 Ft** értékben,
- b) a költségvetési egyensúly biztosításához szükséges **836 773 932 Ft** összegű maradvány igénybevételeből (költségvetési szervek és önkormányzat együttesen), valamint
- c) egyéb feladatokhoz igénybe vett **1 468 657 673 Ft** összegű maradványból áll.

(4) Az előző évi maradványból **2 169 253 725 Ft** működési maradvány, **825 449 643 Ft** felhalmozási maradvány. A működési kiadások működési bevételeket meghaladó összege **1 804 818 928 Ft**, míg a felhalmozási bevételeket meghaladó felhalmozási kiadások összege **2 193 220 775 Ft**.

(5) A finanszírozási célú bevételek a (2) bekezdésben meghatározottakon túl lekötött bankbetétek megszüntetéseként **12 000 000 000 Ft**-ot, egyéb államháztartáson belüli megelőlegezésként **214 340 769 Ft**-ot, valamint forgatási célú belföldi értékpapírok beváltását tartalmazza **32 470 000 Ft** összegben.

(6) A 2025. évi hiteltörlesztés összege **302 220 184 Ft**. Egyéb finanszírozási kiadások tartalmaznak lekötött bankbetétek elhelyezését **12 000 000 000 Ft** összegben, a 2025. évi megelőlegezett központi támogatás Magyar Államkincstár részére történő visszafizetését **194 253 481 Ft** összegben, egyéb államháztartáson belüli megelőlegezés visszafizetését **214 340 769 Ft** összegben valamint forgatási célú belföldi értékpapírok vásárlását **32 470 000 Ft** összegben.”

2. §

(1) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Közgyűlés a 2. §-ban levezetett **39 321 527 797 Ft bevételi főösszeget** bevételi források (fejezetek) tagolással az alábbiak szerint állapítja meg:

- a) I. fejezet Költségvetési szervek bevételei **4 906 800 984 Ft**,
- b) II. fejezet Önkormányzati feladatok saját bevételei **10 240 179 708 Ft**,
- c) III. fejezet Helyi önkormányzatok támogatásai **7 118 171 847 Ft**,
- d) IV. fejezet Önkormányzati támogatások államháztartáson belülről és átvett pénzeszközök **1 275 968 790 Ft**,
- e) V. fejezet Támogatási kölcsönök igénybevétele és visszatérülése **192 250 000 Ft**, f) VI. fejezet Finanszírozási bevételek **15 588 156 468 Ft.**”

(2) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Közgyűlés a 2. §-ban levezetett **39 321 527 797 Ft kiadási főösszeget** kiadási előirányzatok (fejezetek, előirányzat-csoportok) szerint az alábbiak szerint állapítja meg:

- a) Költségvetési szervek működési költségvetési kiadásai **14 763 230 982 Ft** (I. fejezet/1 előirányzati csoport)
- b) Költségvetési szervek felhalmozási kiadásai **364 079 819 Ft** (I. fejezet/2 előirányzati csoport),
- c) Önkormányzati feladatok működési költségvetési kiadásai **4 154 376 084 Ft** (II. fejezet/1 előirányzati csoport),
- d) Önkormányzati vagyonnal kapcsolatos kiadások **1 357 970 339 Ft** (II. fejezet/1,2 előirányzati csoport),
- e) Önkormányzati felújítási kiadások **248 357 581 Ft** (II. fejezet/1,2 előirányzati csoport),
- f) Önkormányzati nagyberuházások kiadásai **1 949 552 762 Ft** (II. fejezet/1,2 előirányzati csoport),
- g) Önkormányzati kis- és középberuházások kiadásai **430 513 104 Ft** (II. fejezet/1,2 előirányzati csoport),
- h) Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről és átadott pénzeszközök **3 783 296 Ft** (III. fejezet/2 előirányzati csoport),
- i) Kölcsönök nyújtása **157 600 000 Ft** (IV. fejezet),
- j) Tartalékok **1 401 892 648 Ft** (V. fejezet),
- k) Finanszírozási kiadások **12 743 284 434 Ft** (VI. fejezet),
- l) Költségvetési befizetések **1 746 886 748 Ft** (VII. fejezet).”

3. §

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati költségvetés 3. § (4) bekezdés j) pontjában megállapított kiadás összegéből a céltartalék 1 351 892 648 Ft, az V. fejezet 2-15-es címszámok szerinti részletezés alapján.”

4. §

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Önkormányzat irányítása alá tartozó költségvetési szerv pénzeszközeit az Önkormányzat által meghatározott belföldi banknál nyitott bankszámlán köteles kezelni, más banknál bankszámlát nem nyithat, kivéve az uniós pályázatokra, illetve a decentralizált számlavezetésre vonatkozóan a Magyar Államkincstárnál kötelezően vezetendő számlákat. Ez a számlavezető pénzügyintézet 2025. évben az MBH Bank Nyrt.”

5. §

(1) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A polgármester előirányzat-átcsoportosítási jogkörében az alábbi döntéseket hozhatja a személyi juttatások növelése nélkül a jóváhagyott kiadási előirányzatokra vonatkozóan:)

„d) az V. fejezet 1-es, és 15-ös címszámon szereplő tartalék kivételével a tartalékok előirányzatainak terhére előirányzat-módosítást hajthat végre, amellyel a személyi juttatások előirányzatát is módosíthatja,”

(2) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A polgármester előirányzat-módosítási hatáskörben megemelheti)

„a) a projektekhez kapcsolódóan keletkezett kamatbevételekből (II/3/5) összeghatár nélkül a II. fejezet kiadási és bevételi előirányzatait”

6. §

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A 4. §-ban jóváhagyott tartalékok felhasználása kapcsán)

„c) a jóváhagyott V. fejezet 1-es és 15-ös címszámon lévő céltartalék felhasználására a Közgyűlés kizárólagos hatáskörében hozott határozatba foglalt döntés alapján kerülhet sor.”

7. §

(1) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3a. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(5) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3b. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(6) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3c. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(7) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(8) Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vágner Ákos
polgármester

Dr. Barta Viktor
jegyző

2./Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékleteit képező Szabályozási Terveinek módosításáról, valamint javaslat a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosítására a város több részterületét érintően (2025.) (UB, PGÜB, KGY)
Hrabóczky Zsolt elnök

Meghívott:

Vojnits Csaba Ferenc - településtervező Urbanovus Kft.

Janikné Szabó Annamária

Ez már sokat tárgyalt téma a bizottság előtt. A HÉSZ módosítása a tavasszal indult útjára közgyűlési döntés értelmében. Főként tulajdonrendezések, kisebb számban egyedi fejlesztések kapcsán a szabályozásterv módosítását igénylik több részterületre vonatkozóan. A HÉSZ változtatása során igyekeztünk néhány olyan általános előírást is rendezni, ami már a településterv készítésekor szintén napirenden volt. Főként a lakások, valamint a telkeken létesíthető rendeltetési egységek számával kapcsolatos előírásokat takarják. Továbbá a lakásokhoz köthető zöldfelület és a parkolószám. A telken belül elhelyezhető gépkocsik száma kapott egy szigorúbb szabályozást. A terveztetési és az egyeztetési folyamat lezajlott. Az anyag leadásakor még nem tudtunk beszámolni az államigazgatási szervek véleményezéséről. Tegnap tudtuk csatolni az anyaghoz. Nem emelt senki kifogást, egy apró kiegészítést kért az állami főépítész, ami az 1,5 gépkocsielhelyezésre vonatkozik. Az eltérésre a TÉKA, a hatályos kormányrendelet ad lehetőséget. Az ezalóli és nem az OTÉK alóli felmentést kellett kérnünk, így ezzel egészült ki a vélemény. A záróvéleményt valószínűleg a holnapi nap folyamán fogjuk írásban megkapni.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntéseket hozta:

66/2025 (XI.19) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága támogatja az alábbi rendelettervezet és határozati javaslat közgyűlés elé terjesztését:

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025. (... ..) sz. határozata
a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004. (VI.24.) közgyűlési határozat
módosításáról
– egyedi kérelmek, önkormányzati érdekek, hibajavítások kapcsán (2025) –**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 279/2004. (VI.24.) számú közgyűlési határozattal elfogadott Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervét a Délkeleti külterület, az Északkeleti külterület, Felnémet, Károlyváros, Lajosváros-nyugat, Maklári hóstya, Volt kemping, K2-es jelű út és környéke városrészekre vonatkozóan a következőképpen módosítja:

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy dönt, hogy módosítja a 279/2004. (VI.24.) számú közgyűlési határozattal elfogadott Eger Megyei Jogú Város Város Településszerkezeti tervének
 - a) Belváros-kelet városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 1. számú melléklete szerint,
 - b) Cifra hóstya városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 2. számú melléklete szerint,
 - c) Délkeleti külterület városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 3. számú melléklete szerint,
 - d) Hajdúhegy városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 4. számú melléklete szerint,
 - e) Hatvani hóstya városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 5. és 6. számú melléklete szerint,
 - f) Lajosváros-nyugat városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 7. és 8. számú mellékletei szerint,
 - g) Sánc városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 9. és 10. számú melléklete szerint,
 - h) Szépasszonyvölgy városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 11. számú melléklete szerint,
 - i) Tihamér városrész településszerkezeti tervlapját a jelen határozat 12. számú melléklete szerint
2. Jelen határozat a mellékleteivel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a 279/2004. (VI.24.) számú közgyűlési határozattal elfogadott Eger Város Településszerkezeti tervének Belváros-kelet, Cifra hóstya, Délkeleti külterület, Hajdúhegy, Hatvani hóstya, Lajosváros-nyugat, Sánc, Szépasszonyvölgy, Tihamér városrészek tervlapjainak jelen módosítás mellékletei által érintett területekre vonatkozó részei.
3. A hatályos Településszerkezeti terv leírása jelen határozat szöveges mellékletének tartalma szerint módosul.
4. Jelen határozat és mellékletei a jóváhagyástól számított következő napon lépnek hatályba.
5. A hatályba lépést követően a város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

VÁGNER ÁKOS
Eger MJV Polgármestere

DR. BARTA VIKTOR
Eger MJV Jegyzője

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2025.(... ..) 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 (2025) -**

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 11. 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 15 részterületére vonatkozóan és egyes általános előírások módosítása kapcsán az alábbi rendeletet alkotja:**

2. §

- (1) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ac) alpontja kiegészül a következő rendelkezésekkel:
ac.II.) M 1.3.-m2 jelű a) „5040 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
- (2) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja kiegészül a következő rendelkezésekkel:
ad.V.) M 1.4.-m5 jelű a) „1519 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
- (3) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ag) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
ag.VI.) M 1.7.-m6 jelű a) „0599, 0600/5 – 0600/9 helyrajzi számú ingatlanokat érintő közterületi kiszabályozás módosítása”
b) „0656/20 helyrajzi számú ingatlanon található telephelyen új építési hely kijelölése”
- (4) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont aj) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

- aj.III.)* M 1.10.–m2 jelű „3078/3 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
- (5) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ak) alpontja kiegészül a következő rendelkezésekkel:
ak.VIII.) M 1.11.–m8 jelű a) „8313 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
 b) „7144 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
- (6) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont an) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
an.VI.) M 1.14.–m6 jelű „8944/8 helyrajzi szám alatt működő telephelyen meghatározott építési hely módosítása”
- (7) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ar) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
ar.II.) M 1.18.–m2 jelű a) „a Zöldfa utca részét képező 5554/1 és 10544 helyrajzi számú ingatlanok közterületi kiszabályozásának módosítása”
 b) „5604 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
- (8) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont as) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
as.III.) M 1.19.–m3 jelű „7737/8 helyrajzi számú közterületi ingatlanon meghatározott út kiszabályozásának módosítása”
- (9) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont at) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
at.VI.) M 1.20.–m6 jelű „Újsor utcai ingatlanok területén az általános használat szerinti besorolás módosítása”
- (10) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ax) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
ax.V.) M 1.24.–m5 jelű a) „0808/5 helyrajzi szám alatti telephely övezeti átsorolása”
 b) „8592 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása”
- (11) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ay) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:
ay.III.) M 1.25.–m3 jelű a) „a 28381 és a 28441/1 helyrajzi számú ingatlanok tömbjére vonatkozó övezeti jel pótlása egy hibajavítás.”

3. §

A HÉSZ 2. §-a 34. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. *Rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség, vagy helyiség csoport, amelynek a szabadból, vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van, ide nem értve az ezeket kiszolgáló funkciójú helyiségeket (pl.: lépcsőház, közlekedési célú területek, közösségi terek, gépészeti*

helyiségek, gépjárműtárolók, kerékpár-, babakocsi-, közös- és egyéb tárolók, porta, recepció, stb.).”

4. §

(1) A HÉSZ 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lk... jelű legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságú építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások számának maximuma, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik:”

(2) A HÉSZ 31. § (2) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(a) a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 150-nel történő osztásából adódó lefele kerekített érték lehet, de legfeljebb 4 db.”

5. §

A HÉSZ 31. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lk... jelű 5,5 m-nél nagyobb épületmagasságú építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes számának maximuma, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 150-nel történő osztásából adódó lefele kerekített érték, de legfeljebb 10 lehet.”

6. §

A HÉSZ 31. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a kialakítható rendeltetési egységek száma csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belüli a minimális zöldfelület biztosított és a rendeltetésekkel összefüggésben előírt számú gépjárművek elhelyezése a telken belül megoldható.”

7. §

A HÉSZ 31. §-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Meglévő rendeltetési egységek rendeltetésváltására vonatkozó településképi bejelentési eljárás keretében

- a) garázs/gépjárműtároló rendeltetésből lakó rendeltetés, szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, apartman rendeltetés, üzlet rendeltetés;
- b) földszinti üzlet rendeltetésből lakó rendeltetés, szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, apartman rendeltetés;
- c) borház rendeltetésből lakó rendeltetés, szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, apartman rendeltetés

nem engedélyezhető.”

8. §

A HÉSZ 33. §-a az alábbi (1/b) bekezdéssel egészül ki:

„(1/b) A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA 4. sz. melléklete alapján kell történnjen azzal, hogy minden kétlakásosnál nagyobb lakóépülethez lakásonként 30 m² lakásterületig 1 db, 31 – 80 m² lakásterületig 1,5 db, 80 m² lakásterület felett 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de az összes lakásszámra vonatkozóan lakásonként átlagosan minimum 1,5 db személygépkocsi elhelyezését szükséges biztosítani. A fentiek alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.”

9. §

A HÉSZ 35. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül, a létrehozandó - fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem lakásonként 50 m²-nél, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.”

10. §

A HÉSZ 39. § (2) bekezdésében található „kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei” övezeteinek 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-60-7,5-300	Z	60+10*	7,5	300	10

11. §

A HÉSZ 39. § (3) bekezdésében található „kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (Lk3) építési övezetei” övezeteinek 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 (%)
	Lk3/Z-85-5,0-150	Z	85+15**	5,0	150	0
	Lk3/Z-60-5,0-150	Z	60+15**	5,0	150	20

12. §

A HÉSZ 40. § (1) bekezdésében található „Lke/... jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei, övezetei” övezeteinek paramétereit tartalmazó táblázata az alábbi sorokkal 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 (%)
	Lke/Z-80-7,5-200	Z	80	7,5	200	10
	Lke/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30
	Lke/Z-60-5,0-250	Z	60+15**	5,0	250	20

13. §

A HÉSZ 42. § (2) bekezdésének g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(g) közösségi rendeltetésű épületben vagyónvédelmet, működtetést szolgáló 1 db szolgálati lakás”

14. §

A HÉSZ 45. § (1) bekezdésében található „a Gksz/... jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei” övezeteinek 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 (%)
	Gksz/SZ-35-7,5-3000	SZ	35	7,5	3000	40

15. §

A HÉSZ 76. §-a az alábbi (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) A Gksz-SZ-35-7,5-3000 jelű építési övezet esetében a 45. § előírásai azzal a feltétellel alkalmazhatók, hogy az építési övezet területén csak olyan rendeltetés helyezhető el, melynek kialakítása és folytatása a szomszédos meglévő K-Mű jelű építési övezetek területein folytatott tevékenységek végzésére nem jelentenek korlátozó hatást.”

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

16. §

(2) Hatályát veszti

- (a) a HÉSZ 31. § (7) bekezdésének b) pontja,
- (b) a HÉSZ 35. § (5) bekezdése és annak a)-c) pontjai is,
- (c) Eger MJV Önkormányzata Közgyűlésének 24/2025. (VIII.28.) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről.

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

VÁGNER ÁKOS
Eger MJV Polgármestere

DR. BARTA VIKTOR
Eger MJV Jegyzője

3./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítása kapcsán(UB)
Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívott:
Szabó László tervező

Hrabóczky Zsolt

Túlépítés történt és két határozati javaslat van.

Szabó László

A terület egy parkolási problémát kíván megoldani. A rendelet erre a célra külön építési övezetet határozott meg. A tömbtelkes épületeknél, ahol nincs elegendő parkoló, biztosítva legyenek a helyek. Ez került a településrendezési eszközökbe lebontva. Magántelkek rovására lett a terület ilyen célra kijelölve. A megvalósításkor problémák keletkeztek. Ezek körét 3 részre lehet felosztani. Ebből két objektív jellegű eltérés van. Az egyik: a telek nem a rendezési terv szerinti övezeti határok mentén lett kialakítva. Ettől függetlenül az építési hatóság az engedélyt kiadta. A már meglévő telekhatárokat kellene az övezeti határokhoz igazítani. A következő objektív ok: az országos szabályozás változása okán telken belül övezethatárt nem lehet váltani. A teleken belüli övezeti különbséget is meg kell szüntetni.

A 3. esetben szubjektívan lehet megítélni, hogy kapjon segítséget aki eltért vagy sem. Kérem, a döntésnél vegyék figyelembe, a településfejlesztési cél teljesült azzal, hogy lett parkolóhely biztosítva az ilyen típusú telkeknél. Az épületek nem feltétlenül az engedélynek megfelelően épültek, mindegyike kilóg az építési helyről. Kizárólag visszabontással lehetne szabályossá tenni, amivel használhatatlanná válnának. Jó lenne, amennyiben megmaradhatnának ilyen formában, ha nem sértenek közérdeket. A településrendezési követelmények ugyanúgy fenntarthatók maradnak. Látható a fotón, jó műszaki állapotban lévő épületekről van szó. Ezeket teljesen vissza kellene bontani, mivel a részleges bontással használhatatlanná válnának.

Bódi Zsolt

Mi történik, amennyiben az „A” vagy a „B” változat valósul meg?

Voltam kint a területen. Régen egy elhanyagolt rész volt, majd kiadták rá az építési engedélyeket és megépültek az ingatlanok. A szabálytalanságot szankcionálni szükséges, viszont az észszerűség határán belül.

Janikné Szabó Annamária

Amennyiben a bizottság támogatja az előterjesztést, úgy partnerségi egyeztetésre fog sor kerülni, majd visszajön a bizottság elé, hogy döntést hozzon a telepítési tanulmánytervről. Ezt követően indulhat meg a szabályozásiterv módosítási folyamata. Az állami főépítész vizsgálni fogja a szakmai indokoltságát. A hétfői egyeztetésen beszélgettünk ezekről a szabálytalanul megépített ingatlanok legalizálásáról. Ott is megállapítottuk, különbséget kell tenni az egyes helyzetek között. Amikor 20-30 éve fennáll a szabálytalan állapot és a sokadik tulajdonos szembesül az illegális helyzettel, vagy az éppen folyó építkezés kapcsán követ el az építtető szabálytalanságot.

Jelen esetben a szabályozásiterv a kérelmező érdekeinek lett kialakítva. Az építtető elképzeléseit az önkormányzat lehetővé tette és ettől tért el a megvalósításkor. Ezt mérlegelni szükséges. Továbbá precedens értékű ügy is lehet a jövőre nézve.

Amennyiben nem járulunk hozzá, akkor az építési hatóság eljárás keretében fog a szabályossá tételről intézkedni.

Ruska János

Mi fog dönteni az épületről? Milyen szabálytalanságot követtek el, hogy ezt bírságozzák?

Janikné Szabó Annamária

Az építési hatóság eljárás keretében a szabályossá tételt fogja kérni. Amennyiben 1-2 garázs visszabontásáról van szó, akkor azt valószínűleg meg kell tenni. A kérelemben erről semmilyen tájékoztatást nem kaptunk. A fentiek csak feltételezések a részemről.

Szabó László

1999. és 2008. között építéshatóság vezetőjeként dolgoztam, valamint szakértői jogosultságom van. Ezért úgy gondolom, meg tudom válaszolni a kérdést. Amennyiben a bizottság pozitív döntést hoz, akkor az építtetőnek fennmaradási engedélyt kell kérnie. Az eljárás során kiderül, hogy megfelel az előírásoknak, akkor megkapja az engedélyt és egy központilag meghatározott bírságot szab ki az építésügyi hatóság. Amennyiben az építésügyi hatóság úgy határoz, hogy nem adható meg a fennmaradási engedély, akkor el kell rendelnie az épület visszabontását. Van olyan ingatlan, amelyiknek a hosszából kellene elvenni 30 cm-t. Ez teljesen ellehetetlenül. Van olyan, ahol a sarka lóg ki, azoknál 1-1 garázst kell visszabontani. Nagyon ellehetetlenülne az a cél, hogy garázsok legyenek. Az építtető egyik esetben sem szabadul meg a szankciótól.

Domán Dániel

A fennmaradási engedély kérésekor megítélt bírság összege hová folyik be?

Bódi Zsolt

Tudomásom szerint a központi költségvetésbe.

A rendezésiterv módosítása az övezeti határok miatt jogszabályi kötelezettségünk lesz? Jól értettem, egy telken belül nem lehet övezeti határ?

Szabó László

Ahol a rendezésiterv övezeti határt jelöl, ott telekhatárnak kell lennie. Ahol övezeti határ van telken belül, ott az alábbiak szerint oszlik meg: az egyik a garázs, a másik, a másik a kisvárosi lakóövezet. A probléma 3 szintű. Az övezeti határkontúr is változott a rendezésitervhez képest, a tényleges telekhatár szintén máshol helyezkedik el, illetve a

telken belüli övezeti határt sem lehet már húzni. Ezen átvezetésektől az épületek még nem fognak szabályossá válni.

A települési tanulmányterv olyan építéshelyre tesz javaslatot, ami a megvalósult épületek, valamint burkolatok pontos kontúrvonala. Ez azt fogja eredményezni, hogy a telken semmi mást nem lehet építeni. Nem lehet a rendeltetést megváltoztatni, kizárólag garázs maradhat. A zöldfelület, illetve a burkolt terület sem változhat, a jelenlegi állapot kerül bebetonozásra.

Hrabóczky Zsolt

Ezt az állapotot sem lehetett volna előidézni. Építész úr említette, hogy a parkolási problémák megoldására lett a jelenlegi helyzet kialakítva. A tervezéskor ez még nem merült fel? Építkezés közben derült ki, hogy a parkolás gond lesz? Miért nem lett ennek megfelelően tervezve? Amennyiben nem gondolták át, akkor, hogyan gondolták az eltérést a tervektől? Ki mit vár ettől a helyzettől? Nem véletlenül lett túlépítve. Már látszódott a kezdeti munkálatoknál a túlépítés problémája. Hol voltak az ellenőrök? Már az alapozásnál látható volt, hogy szándékosan történt így.

Szabó László

A terület környezetében tömbtelkes, úszótelkes társasházak vannak, amelyek korábban épültek. Ezeknek van parkolási problémája. Évtizedekkel ezelőtt épült társasházak parkolási problémájának megoldását szolgálja a telek, ami garázsok létesítését teszi lehetővé. A vállalkozó ezek megépítésére vállalkozott, illetve a telek kialakítására. Magántelkek rovására kellett ezt megvalósítani. Egyfajta közérdekről volt szó. A vállalkozó alkudott meg a telekvégekre és alakította ki a területet. Nem teljesen olyan alapúra sikerült a kialakítás, mint ahogyan a rendezésterv alapján körbe van határolva. Kapott építési engedélyt, így jogszerűen kezdte meg az építést. Az építkezés megkezdésekor 2022-ben az akkor hatályos szabályozás nem írt elő kötelezően építési engedélymódosítást, ha az épület helye, alapja, formája megváltozik. Január 1-től már kötelező. Tény, hogy az eltérés lehetősége nem azt jelenti, hogy építéshelyen kívül is lehet építkezni. Itt komoly hibát követett el. Ezeket az előírásokat megszegte a kivitelezés során. Január 1-től az alapozás elkészültét be kell jelenteni az építési hatósághoz és kötelező ellenőriznie azt. A korábbi szabályozás egy olyan keretet biztosított, amiben sokan félrecsúsztak. Sajnos sokszor előfordultak ezek a problémák és nem véletlen, hogy a januártól hatályos törvénymódosítás, illetve végrehajtási rendelete szigorúan fellép ezzel szemben. Olyan intézkedéseket tartalmaz, amelyek a megelőzést szolgálják. 2022-ben még teljesen más szabályozás volt. Ettől függetlenül nem építhette volna odébb az ingatlant az építéshelyen kívül. Amennyiben megkaphatja a fennmaradási engedélyt, akkor objektív módon meghatározott bírságot kell fizetnie.

Hrabóczky Zsolt

A beruházó először megvásárol egy telket, majd elkészítteti a tervet. Akkor ez miért módosult? Még mindig nem értem, miért tért el a tervtől a beruházó.

Szabó László

Az anyag 8. ábráját tartom fontosnak. Ezen látható a szabályozásterv. Itt rárajzoltam azt a telekhatárt, ami megvalósult a vásárlások és az összevonások során. A fejlesztőnek az volt a dolga, hogy az adott területet vásárolja ki és alakítsa egy h.r.sz-ú telekké. A telek

nem a rendezésiterv szerint lett kialakítva. Nem kaphatott volna építési engedélyt, de mégis megkezdhetette az építkezést. Erről nem az építtető tehet. Amikor az engedélyt kiadták, akkor még nem volt hatályban az a szabály, hogy telken belül nem lehet övezeti határ. Amennyiben lett volna ilyen követelmény, akkor hozzá kellett volna nyúlni a rendezésitervhez, mivel a leválasztott övezetnek nem lett volna közterület kapcsolata. Ez olyan objektív körülmény, amit a jogszabályváltozások eredményeztek. A beruházónak egy dolog róható fel, hogy nem azon az építéshelyen vannak az épületek.

Janikné Szabó Annamária

Miután valószínűleg nem sikerült neki egy telekrészt megvásárolnia, hogy a szabályozásiterv szerinti telket kialakítsa, ettől függetlenül olyan építési engedélyezési tervet készített el, ami a létrejött építési telken, az építéshelyen belül helyezi el a garázsokat. A tervező úr által vázoltak nem kellett volna, hogy hatással legyenek arra, hogy a megvalósuló épületek az építési engedélytől eltérően, az építéshelyen kívül épüljenek meg. Terv szintjén kezelésre került a rendelkezésre álló telek adottsága. A szabályoknak megfelelően helyezte el az épületeket és a szabályozásiterv módosítását ezért kéri, nem pedig a kialakított telek, illetve az övezeti határ miatt.

Hrabóczky Zsolt

Igen, a terven még minden rendben volt.

Bognár Ignác

Az UB tud a témában megfelelő döntést hozni? Nem kellene inkább a közgyűlésnek határoznia? Szerintem ez az állásfoglalás meghaladja a tudásunkat. Nagyon komoly döntésről van szó, hiszen milliókról beszélünk.

Komoly zöldterület pusztítás történt a területen. Egy korábbi döntés értelmében bírságot szabtuk ki egy lakosra, aki az út és az épülete között egy kocsibeállót alakított ki. Az építtető szeretné mielőbb értékesíteni, mert áll benne a pénze. Hasznát látott a kivitelezésben. Mit lehet tenni, hogy a város a legjobban jöjjön ki a helyzetből. Amennyiben az építő eladná, úgy egy hatalmas vagyonhoz jutna, a garázsok tulajdonosai pedig fizethetnék az építményadót a városnak. Amennyiben a közgyűlés döntene, addig választ kapnék erre, ami jelentősen befolyásolná a döntésemet.

A kialakult helyzet indokára nem kaptunk választ.

Miért ment bele a beruházó, ha tudta, hogy szabálytalan? Azt szeretném, ha a város akarata maximálisan érvényesülne. A rombolást, amennyiben lehet, kerüljük el. Szerintem benne a jószándéknak még a csírája sem volt meg.

Hrabóczky Zsolt

A bizottság saját hatáskörben dönt.

Bognár Ignác

Az „Eger Lepény” esetében szintén így volt, mégis közgyűlés elé vitték, ahol megváltoztatták a bizottság döntését. Az én döntésem az adóbevétel maximálisan befolyásolná.

Hrabóczky Zsolt

Adó mindenképp lesz. Szerintem ez nem annyira sürgető dolog, hogy legalizáljunk olyan eseteket, amelyek nem követendők. Ez nagyon szándékosnak tűnik és nem szerencsés

legalizálni, mert elterjedhet a probléma. Biztos vagyok benne, arra számított mindenki, hogy majd szépen mehetnek tovább a dolgok.

Bódi Zsolt

Elhangzottak irreális kérdések. Minden vállalkozás profitorientált. Szabó úr elmondta, hogy az építtető a szabályozásban a kiskaput kihasználva túlépített, azonban ezt már az idén januártól nem lehet megtenni. Szerintem ne romboljunk, hanem büntessük meg. Számításaim szerint 10 millió Ft felett lesz a kiszabható bírság. Voltam kint és szépen megépítették az ingatlant. Úgy adták ki az engedélyt, hogy kevés a zöldfelület. A telekhatárnál van a zöldfelület, jól gondolom?

Szabó László

A rendezésiterv egy helyi jogszabály. A piros pöttyök azt jelölik, itt lehet telekhatárt kialakítani. Nem ott lett kialakítva. Az egy lehetőség lett volna, sőt ma már kötelezettség, mert tartalmazza a jogszabály, hogy övezeti határon telekhatárt szükséges kialakítani. A valós telekhatárt az üres karika jelzi.

Bódi Zsolt

A túlépítés saját területen történt?

Szabó László

Nem túlépítés történt, hanem az építéshelyen kívül épített. Odébb csúsztatva az épületeket.

Bódi Zsolt

A saját területén belül történt az épületek elcsúsztatása és nem szomszédos- vagy közterületen. Javaslom, az „A” határozati javaslatot fogadjuk el és januártól erre már nem lesz lehetősége senkinek. Ilyen eset nem fordulhat majd elő.

Domán Dániel

Van lehetőség arra, hogy utólagos településrendezési szerződésben az önkormányzat érvényesítene a jogát? Attól, hogy az engedélyt megadja, még az építési hatóság szankcionálhatja.

Szabó László

Amennyiben a bizottság támogatja a rendezésiterv módosítását, akkor ezt követően az önkormányzat, illetve az építtető egy településrendezési szerződést köt. Ebben az önkormányzat arra vállalkozhat, hogy a rendezésiterv módosítását megkezdi és lefolytatja, a végeredményért pedig nem tud garanciát vállalni. A fejlesztő kizárólag arra vállalkozhat, hogy ennek költségeit viseli. Nemcsak a rendezésiterv módosításának kiadásait, hanem minden mást viselnie szükséges, ami ennek a következménye. A jogszabály szerint annyi kööttség van benne, kötődnie kell a költségeknek a fejlesztéshez.

Domán Dániel

Amennyiben most a bizottság az „A” határozati javaslatot fogadja el, úgy ismételt a testület elé kerül majd az ügy. A település rendezési szerződést megkötik, ahol a legszigorúbb feltételeket az önkormányzat meg tudja fogalmazni.

Janikné Szabó Annamária

Amennyiben a bizottság az „A” határozati javaslatot fogadja el, akkor tegyen javaslatot a településrendezési szerződésben megfogalmazott feltételekre.

Domán Dániel

Javaslom, az önkormányzat a szerződésben fogalmazzon meg a lehető legszigorúbb feltételeket.

Bognár Ignác

Lehet most elhalasztani a döntést és inkább a közgyűlés tárgyalja?

Dr. Barta Viktor

Jelenleg nem. Az Alapokmány nem véletlenül tartalmazza, mi az átruházott hatásköre a bizottságoknak. A Vagyonrendelet ismer egy olyan kitételt, amire képviselő úr hivatkozott, hogy az értékhatár szerint meghatározott döntéshozó kérheti eggyel magasabb szinten, illetve a magasabb szint is magához vonhatja. Az Alapokmányban ilyen nincs.

Az Eger Lepény kapcsán elsőfokon hozott döntést a bizottság, majd másodfokon a közgyűlés megváltoztatta azt.

A településrendezési szerződésben nem lehet minden kitételt. A beavatkozási területtel is összefüggésben kell, hogy legyenek a településrendezési szerződésben meghatározott kötelezettségek, valamint vállalások. Természetesen önkéntes felajánlást az önkormányzat minden esetben el tud fogadni.

Domán Dániel

Az „A” verziót lehet módosítani azzal a kiegészítéssel, hogy a szerződést mindenképp meg kell kötni vagy ez már következik belőle?

Hrabóczky Zsolt

Tehát, vagy elengedjük és az építési hatóság dönt valamit, vagy nem engedjük el és akkor hozzá kell igazítani a tervhez az épületet.

Most egy harmadik variáción gondolkodunk?

Dr. Barta Viktor

Amennyiben az „A” verziót támogatja a bizottság, úgy a településrendezési szerződés alapján visszajön majd a HÉSZ módosításba, ezért a közgyűlés még mindenképp be lesz iktatva.

Hrabóczky Zsolt

Nagyon nem értünk vele egyet. A jövőben sem fogunk szándékos túlépítést elfogadni, de ezt jobban kell majd tudnunk kezelni. Amennyiben az „A” változatot támogatjuk, akkor visszakerül újra a bizottság elé?

Janikné Szabó Annamária

Ebben az esetben a támogatást szavazza meg a bizottság. Ekkor a telepítési tanulmánytervet partnerségi egyeztetésre kell bocsájtani. Ehhez szeretnék kérni kiegészítéseket, mert a hiánytalan tanulmánytervet tudjuk véleményezésre bocsájtani. Fontosnak tartom megvizsgálni, hogy a tervben hány garázs létesítése szerepelt, az építési engedély hány garázsra szólt, valamint mennyi valósult meg. Továbbá kérem az indokát az eltérésnek. Ez utóbbi még hiányzik a kérelemből.

Hrabóczky Zsolt

Az „A” verzió esetén támogatjuk, viszont kitételeket szabunk hozzá, valamint szankciót is szeretnék hozzátenni.

Ez egy gesztus, ha ilyen feltételekkel elfogadjuk.

Bognár Ignác

Rá lehet húzni településképvédelmi bírságot?

Janikné Szabó Annamária

Nem. Ennek a rendezése építéshatósági eljárás keretében fog megvalósulni. Kérdés, az önkormányzat ezt egy szabályváltoztatással szeretné segíteni vagy sem.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak az A változatról

Szavazás: Megállapítja, hogy 4 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett ellenszavazat nélkül a bizottság az A változatot támogatva következő döntést hozta:

67/2025 (XI.19) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága támogatja az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmet, egyetért azzal, hogy az építési hely igazítása a hatályos szabályozástól eltérően megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően megtörténjen. A Bizottság támogatja az erre irányuló telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátását.

Felelős: Janikné Szabó Annamária – Főépítész

Határidő: 2025. december 31.

4./Előterjesztés a véleményezési szakasz lezárásáról Eger településképi védelméről szóló 6/2018. (II.23.) önkormányzati rendeletének módosítása kapcsán (UB)

Janikné Szabó Annamária főépítész

Janikné Szabó Annamária

A településképi rendelet módosítását egy közgyűlési döntéssel lehetett elindítani, ami a tavasszal történt meg. A nyáron a rendelet szövegét alakítottuk át. Jelenleg a rendelet véleményezési szakaszának lezárásáról van szó. A rendeletet partnerségi véleményezésre kell bocsájtani. Egyes államigazgatási szervek is véleményezik. Az államigazgatási szervek tettek észrevételt. Ezekre a szakmai válaszokat megadtam. A Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság nem emelt kifogást a tervezettel szemben.

Kérem a bizottságot, támogassa a véleményezési szakasz lezárását.

Bognár Ignác

A Dobó téri Centrum Áruház kötelezhető takarásra?

Janikné Szabó Annamária

Nem hiszem.

Bognár Ignác

Több városban fordul elő, hogy a nem szép épületet molinóval takarják. Olyan helyzetbe kellene hozni őket, hogy belássák az épület rondaságát.

A közterületi alkotásoknál milyen korlátozások vannak? Van olyan, ami össze van törve. Ilyenkor mi a felelőssége a városnak, az alkotónak? Ki adta rá az engedélyt? A tervtanács képviselője meg lett hívva? Jelen van?

Janikné Szabó Annamária

Azokban az esetekben, amikor van egy telepítési tanulmányterv, amit a tervtanács véleményez előzetesen, akkor hívnánk meg egy tagot. A tervtanács elnöke a mindenkor főépítész. A rendelet olyankor írja elő, amikor a szakmai képviselőt el kell látni építészeti oldalról.

A településképet rontó állapotok megszüntetése érdekében lehet eljárást indítani. A Centrum Áruház esetében nem tudom, mennyire lehet ilyesmire kötelezni.

A műalkotások elhelyezése bizottsági hatáskör, a fenntartás pedig a tulajdonos kötelezettsége.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntéshozta:

68 /2025 (XI.19) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **Urbanisztikai Bizottsága egyetért** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Településképi védelméről szóló 6/2018. (II.23.) rendelet módosítása kapcsán lefolytatott véleményezési szakaszban **beérkezett vélemények elfogadásával és az azokra adott válaszokkal. A Bizottság a véleményezési szakaszt lezárja.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária – Főépítész

Határidő: értelem szerint

5./Előterjesztés értéknövelő beruházásokra vonatkozó kérelmek elbírálásáról (UB, PGÜB)

Csákvári Antal elnök

Meghívott:

Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Paulikovics Ildikó integrált vagyongazgatási divízióvezető, EVAT Zrt.

Paulikovics Ildikó

Két üzleti célú ingatlanról van szó, ahol az értéknövelő beruházást bérbeszámításra adott be kérelmet a bérelő. A Kossuth L. út 5. szám, valamint a Hadnagy út 5. szám alatti ingatlan tekintetében. Az előbbi esetben teljes elektromos felújítást kell végezni, mert ilyen állapotban nem tud működni a vállalkozás. Itt 100%-os beszámításra tettünk javaslatot. Az utóbbi esetben a pékség tekintetében esztétikai, illetve portál felújításáról van szó. Itt 50%-os bérbeszámításról beszélünk.

Hrabóczky Zsolt

Amennyiben jól értelmeztem, ezek a maximális beszámítási lehetőségek.

Bognár Ignác

Az anyagban a Kossuth u. 1. és az 5. szám szerepel, a fényképen pedig a Sárvári Cukrászda. A másik sarokról van szó?

Paulikovics Ildikó

Ez a volt Sárvári Cukrászda.

Bognár Ignác

Annak 1. a házszáma, itt pedig 5. szám szerepel. Akkor a Sárvári Cukrászdáról van szó.

Paulikovics Ildikó

Egy nagyméretű üzlethelyiség és hátul négyszer akkora üzletrésszel. Egy pékség vette bérbe.

Bognár Ignác

A Sárvári Cukrászda megszűnt?

Paulikovics Ildikó

Igen.

Kissné Beta Mária

Miért a bérlő kér árajánlatot az elektromos felújításnál? Szerintem a tulajdonosnak jobban utána kellene járnia a fejlesztésnek.

Hrabóczky Zsolt

A Vagyonrendelet erre vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. Az előírásoknak megfelelő az eljárás.

Kérem Paulikovics Ildikót, a házszám legyen kijavítva az anyagban.

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett ellenszavazat nélkül a bizottság a következő döntéseket hozta:

69/2025 (XI.19) UB döntés

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése alapján egyetért az önkormányzati tulajdonban lévő Eger, Kossuth Lajos u. 5. szám alatti, 4959/1/A/1 hrsz-ú 121 m² valamint a 4959/1/C/1 hrsz-ú 14 m² nagyságú üzlethelyiségen (bérlő: Lónyai Kispékség Kft.) az értéknövelő beruházás (áramhálózat korszerűsítése, szabványosítása) elvégzéséhez és a beterjesztett árajánlat alapján 2.166.650,- Ft + ÁFA (bruttó 2.751.646,- Ft) összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámításához.
A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg a mindenkor havi bérleti díj 50%-ig.

Felelős: EVAT Zrt.

Határidő: 2026. január 31.

70/2025 (XI.19) UB döntés

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése alapján egyetért az önkormányzati tulajdonban lévő Eger, Hadnagy u. 5. szám alatti, 6415/A/2

hrsz-ú, 59 m² alapterületű helyiség (bérelő: JANOVICZ Pékség Sütőipari Kft.) esztétikai megjelenését javító felújításához és az 1.832.490,- Ft + ÁFA (bruttó 2.327.262,- Ft) összegű felújítási költség 50%-ának bérleti díjba történő beszámításához.

A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg a mindenkor havi bérleti díj 50%-ig.

Felelős: EVAT Zrt.
Határidő: 2026. január 31.

6./Előterjesztés az önkormányzat és intézményeinek előirányzat módosításairól
(KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

Vincze Adrienn

Az előterjesztés két előirányzatomódosítást tartalmaz. Az 1. az 5 megszűnő, illetve a 2 új intézménnyel összefüggésben technikai módosítást jelent. Elkezdtek készíteni a beszámolót, melyre 60 napunk van. Akkor megállapítottuk, hogy 3 megszűnő intézmény esetében a technikai pénzkészletét módosítani szükséges. Ezzel összefüggésben változtatni kell a korábbi közgyűlési határozatokat szintén.

A 9. határozati javaslat egy tartalék visszapótlást tartalmaz. A fejlesztési hiteltörlesztésünk kiadási előirányzatánál merült fel megtakarítás, amit szeretnénk visszavezetni feladatellátás tartalékára.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntéseket hozta:

71/2025 (XI.19) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága **támogatja** az alábbi határozati javaslatok közgyűlés elé terjesztését:

Határozati javaslatok:

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. július 31-i hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete (Kiadások) I/3 Egri Szociális Szolgáltató Intézmény címszám 1/3/K dologi kiadások kiemelt előirányzatának csökkentését 31.720.153 Ft-tal az 1/5/K Egyéb működési célú kiadások előirányzatának egyidejű növelése mellett azzal, hogy a tárgyban korábban született 465/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

Felelős: Vágner Ákos polgármester

dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. július 31-i hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete (Kiadások) I/5 Benedek Elek Óvoda címszám 1/3/K dologi kiadások kiemelt előirányzatának csökkentését 3.757.392 Ft-tal az 1/5/K Egyéb működési célú kiadások előirányzatának egyidejű növelése mellett azzal, hogy a tárgyban korábban született 469/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

3. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. július 31-i hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete (Kiadások) I/7 Gyermekjóléti és Bölcsődei Igazgatóság 1/3/K dologi kiadások kiemelt előirányzatának csökkentését 39.348.388 Ft-tal az 1/5/K Egyéb működési célú kiadások előirányzatának egyidejű növelése mellett azzal, hogy a tárgyban korábban született 473/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

4. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. augusztus 1-jei hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletben az alábbi előirányzat módosításokat azzal, hogy a tárgyban korábban született 474/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

1. melléklet (Bevételek)		2. melléklet (Kiadások)	
I/3 Egri Szociális Szolgáltató Intézmény			
1/4/K Működési bevételek	- 104.248.423 Ft	1/1/K Személyi juttatások	- 344.510.348 Ft

		1/2/K Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	- 47.345.186 Ft
		1/3/K Dologi kiadások	- 171.562.458 Ft
		2/6/K Beruházások	- 10.341.198 Ft
		2/7/K Felújítások	- 796.733 Ft
Összesen:	- 104.248.423 Ft	Összesen:	- 574.555.923 Ft

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

5. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. augusztus 1-jei hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletben az alábbi előirányzat módosításokat azzal, hogy a tárgyban korábban született 476/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

1. melléklet (Bevételek)		2. melléklet (Kiadások)	
I/5 Benedek Elek Óvoda			
1/4/K Működési bevételek	- 10.648.963 Ft	1/1/K Személyi juttatások	- 314.554.667 Ft
		1/2/K Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	- 44.159.305 Ft
		1/3/K Dologi kiadások	- 80.459.566 Ft
		2/6/K Beruházások	- 709.511 Ft
Összesen:	- 10.648.963 Ft	Összesen:	- 439.883.049 Ft

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

6. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. augusztus 1-jei hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletben az alábbi előirányzat módosításokat azzal, hogy a tárgyban korábban született 478/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

1. melléklet (Bevételek)		2. melléklet (Kiadások)	
I/7 Gyermejkölési és Bölcsődei Igazgatóság			
1/4/K Működési bevételek	- 35.261.529 Ft	1/1/K Személyi juttatások	- 489.175.302 Ft
		1/2/K Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	- 70.732.216 Ft
		1/3/K Dologi kiadások	- 109.455.847 Ft
		2/6/K Beruházások	- 797.109 Ft
Összesen:	- 35.261.529 Ft	Összesen:	- 670.160.474 Ft

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

7. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. augusztus 1-jei hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletben az alábbi előirányzat módosításokat azzal, hogy a tárgyban korábban született 479/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

1. melléklet (Bevételek)		2. melléklet (Kiadások)	
I/14 Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény			
1/4/K Működési bevételek	45.232.530 Ft	1/1/K Személyi juttatások	1.208.441.965 Ft
3/1/K Működési célú támogatás államháztartáson belülről	60.570.300 Ft	1/2/K Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	178.809.596 Ft
		1/3/K Dologi kiadások	457.510.885 Ft

		2/6/K Beruházások	2.613.731 Ft
		2/7/K Felújítások	
Összesen:	105.802.830 Ft	Összesen:	1.847.376.177 Ft

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

8. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jelen határozati tartalommal 2025. augusztus 1-jei hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletben az alábbi előirányzat módosításokat azzal, hogy a tárgyban korábban született 480/2025 (IX.25.) határozatát visszavonja.

1. melléklet (Bevételek)		2. melléklet (Kiadások)	
I/15 Egri Gyermekjóléti és Szociális Intézmény			
1/4/K Működési bevételek	104.964.539 Ft	1/1/K Személyi juttatások	479.963.199 Ft
3/1/K Működési célú támogatás államháztartáson belülről	31.634.629 Ft	1/2/K Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	65.445.764 Ft
		1/3/K Dologi kiadások	173.748.738 Ft
		2/6/K Beruházások	11.052.398 Ft
		2/7/K Felújítások	796.733 Ft
Összesen:	136.599.168 Ft	Összesen:	731.006.832 Ft

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető

Határidő: azonnal

9. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elrendeli az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II.27.) önkormányzati rendeletben az alábbi előirányzat módosításokat:

1. melléklet (Bevételek)		2. melléklet (Kiadások)	
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata			
		VI/1/-/-/9/K Fejlesztési hitelek törlesztése kiadási előirányzata	-39.125.714Ft
		V/8/-/-/5/K Önkormányzati feladatellátás (felhalmozási) tartaléka kiadási előirányzata	39.125.714 Ft
Összesen:	- Ft	Összesen:	-Ft

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
Vincze Adrienn gazdasági irodavezető
Határidő: azonnal

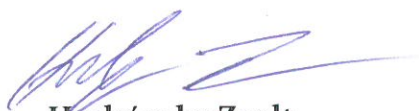
7./Tájékoztató a 2025. október havi polgármesteri és intézményvezetői saját hatáskörben végrehajtott előirányzat módosításokról (KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)
Vágner Ákos polgármester

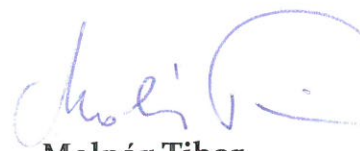
nem volt észrevétel

8./Tájékoztató Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésének I-III. negyedévi gazdálkodásáról. (KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)
Vágner Ákos polgármester

nem volt észrevétel

-kmf-


Hrabóczy Zsolt
elnök


Molnár Tibor
hitelesítő tag


Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária
jegyzőkönyvvezető

3.napirend melléklete

18254-1/2025.

KÉRELEM

Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározására

Címzett: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Főépítési Csoport
3300 Eger, Dobó tér 2. (36/523-733)
Janikné Szabó Annamária (települési főépítész)

Tárgy: Eger, Tímár utca, 6148/2 helyrajzi számú telekre vonatkozó SZT módosítás.

Építtető: Orosz-Építők Kft. (Orosz Tamás) 30/239-0794 (3300 Eger, Törvényház utca 19.)
1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2. (oroszep@gmail.com)

Tervező: Szabó László (településtervező) TT1-10-024
3399 Andornaktálya, II. Rákóczi Ferenc út 114.
64szabo.laszlo@gmail.com (30/290-3364)

Tisztelt főépítész asszony!

Kérem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján, a 7. melléklet figyelembevételével készítendő telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmát meghatározni szíveskedjen!

Tervezési terület: Eger, Tímár utca, 6148/2 helyrajzi számú telek.

Tervezési feladat: Övezeti határ jelölés megváltoztatása és építési hely kijelölése személygépjármű tároló épületek számára.

Tervezési cél: Településrendezési szerződés megkötése a Szabályozási Terv módosítására. A szabályozási tervlapon, a tárgyi telek vonatkozásában az övezeti határ jelölések megváltoztatása a tényleges telekhatárokhoz, valamint olyan építési helyek kijelölése, ahol kizárólag személygépjárművek tárolására szolgáló egyszintes épületek helyezhetők el, a már megvalósított épületek elhelyezkedése szerint.

Településrendezési szerződés típusa: Településrendezési terv kidolgozásának (módosításának) finanszírozása, a Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja szerint.

A javasolni kívánt településrendezési tervmódosítás a HÉSZ előírásait nem érinti, csak a szabályozási tervlapon a tárgyi telekre vonatkozó övezeti határok és építési helyek megvalósult állapotnak megfelelő ábrázolására vonatkozik.

A javasolni kívánt településrendezési tervmódosítás többlet infrastruktúra-igényeket, műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztést nem fog igényelni, továbbá nem fogja érinteni a közművek felszíni és felszín alatti építményeit.

Meglátásom szerint a beépítési terv térbeli megjelenítését szolgáló térbeli környezetalakítási terv elkészítésére nincs szükség, mert a telekalakítás és az engedélyezett épületek felépítése már megvalósult. A már megvalósított épületek a tömbbelsőben kialakított önálló helyrajzi számú telken kerültek megépítésre. A már korábban (2021-ben) kiadott építési engedély miatt az illeszkedési kérdések már tisztázásra kerültek. A szabályozási terv módosítása a már megvalósított telekalakítás és épületelhelyezés változásait kívánja lekövetni, ezért illeszkedési problémát nem okoz.

Eger, 2025. szeptember 11.



Szabó László
településtervező TT1-10-0245
30/290-3364

**EGER**MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733
FOEPITESZ@PH.EGER.HU

Ikt.sz.: 18254 - 2.../2025.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez.

A tervezési terület: Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési cél: Az Eger, Tímár u. 37. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Szabó László településrendező 2025. szeptember 11-én benyújtott kérelmében foglaltak alapján Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Maklári hóstya városrész szabályozási tervének a kérelemmel érintett ingatlanon megvalósult fejlesztéshez igazodó módosítása.

A tervezési feladat: A tervezési célként meghatározott szabályozási feltételeket biztosító szabályozás kialakítása, a már megvalósított telekalakítás és épületelhelyezés eredeti tervekhez képest történt változásainak lekövetése. A kérelem szerint ez a tárgyi telekre vonatkozó övezeti határok és építési helyek megvalósult állapotnak megfelelő ábrázolására vonatkozik, a Helyi Építési Szabályzat előírásait nem érinti.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a))

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell:

- a) a terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatását, a jelenleg hatályos szabályozás kialakítására vonatkozó előzmények részletes ismertetését, a megvalósult fejlesztés most hatályos szabályozást megalapozó beépítési tervhez való viszonyát, a most hatályos szabályozásnak való megfelelést, illetve azokat a pontokat, ahol attól eltérés mutatkozik, a kialakult helyzet indokait;
- c) a meglévő, illetve a fejlesztés során megvalósult infrastruktúra bemutatását;

E+P

2025. SZEPTEMBER 22.

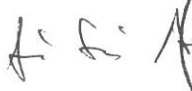
- d) a megvalósult beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására;
- e) a szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A szabályozási terv módosítására vonatkozó döntés előkészítésére beépítési terv helyett megvalósulási terv benyújtása szükséges, amelynek a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a megvalósult beépítést és a funkciókat,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- d) az eredetileg tervezett és a megváltozott beépítésből fakadó közlekedési rendet,
- e) a fejlesztéshez kapcsolódó közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során az önkormányzati döntés elősegítése érdekében a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Eger, 2025. szeptember 22.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze



AVDH Bélyegző

**KÉRELEM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BENYÚJTÁSÁVAL**

Tárgy: Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú építési telekre, Eger-Maklári hóstya városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet szabályozási tervének módosítása.

Cím: Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése nevében eljáró Urbanisztikai Bizottság
Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Főépítész csoport
3300 Eger, Dobó tér 2.

Tisztelt Urbanisztikai Bizottság!
Tisztelt Főépítész Csoport!

Az Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú építési telekre, Eger-Maklári hóstya városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet szabályozási tervének módosítását szeretném kezdeményezni, településrendezési szerződés megkötésével.

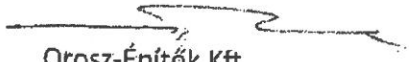
Mellékelve benyújtom a településrendezési szerződés megkötését alátámasztó telepítési tanulmánytervet.

Kérem beadványom jogszabályok szerinti előzetes véleményezését és testületi döntésre való előkészítését!

**Kérem a tisztelt Urbanisztikai Bizottságot, hogy kezdeményezésemet
támogatni szíveskedjen!**

Eger, 2025. október 20.

Tisztelettel


Orosz-Építők Kft.
Orosz Tamás ügyvezető
1136 Budapest, Tatra utca 5/A. alagsor 2.

OROSZ-ÉPÍTŐK Kft.
1136 Budapest, Tatra u. 5/A. alagsor 2.
Adószám: 24730969-2-41
www.oroszepitok.hu
e-mail: oroszep@gmail.com
B.sz.: 10918001-00000122-85040004

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Eger Maklári hóstya városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló
4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) módosításához

Megrendelő:

Orosz-Építők Kft.
Orosz Tamás ügyvezető
székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2.

Tervező:

Szabó László vezető településtervező
TT1-10-0245
postacím: 3399 Andornaktálya, II. Rákóczi Ferenc út 114.

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, figyelemmel a főépítési feljegyzésre.

2025. október 10.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervéhez

1. Adatlap

2. Főépítési feljegyzés

3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatása.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.
- 3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések bemutatása.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és következményeinek rövid szöveges elemzése.
- 3.5. A szabályozási terv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját és az esetlegesen szükséges helyi építési szabályzat módosítását bemutató szöveges és rajzi ismertetés.

4. Beépítési terv

Eger, 2025. október 10.

1. ADATLAP

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervéhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Eger Maklári hóstya városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016.
(II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) módosításához

Megrendelő:

Orosz-Építők Kft.

Orosz Tamás ügyvezető

székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2.

Tervező:

Felelős településtervező:

Szabó László

vezető településtervező TT1-10-0245

településrendezési szakértő SZTT-10-0245

Településtervező munkatárs:

Szabó-Kalmár Éva

okleveles településmérnök

várostervezési és városgazdasági okleveles szakmérnök

Településtervező munkatárs:

Tímár Simon

okleveles építésmérnök É-10-

Településtervező munkatárs:

Gál Sándor

okleveles építésmérnök É-10-

Eger, 2025. október 10.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervéhez



3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733
FOEPITESZ@PH.EGER.HU

Ikt.sz.: 18254 - 2./2025.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez.

A tervezési terület: Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési cél: Az Eger, Tímár u. 37. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Szabó László településtervező 2025. szeptember 11-én benyújtott kérelmében foglaltak alapján Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Maklári hóstya városrész szabályozási tervének a kérelemmel érintett ingatlanon megvalósult fejlesztéshez igazodó módosítása.

A tervezési feladat: A tervezési célként meghatározott szabályozási feltételeket biztosító szabályozás kialakítása, a már megvalósított telekalakítás és épületelhelyezés eredeti tervekhez képest történt változásainak lekövetése. A kérelem szerint ez a tárgyi telekre vonatkozó övezeti határok és építési helyek megvalósult állapotnak megfelelő ábrázolására vonatkozik, a Helyi Építési Szabályzat előírásait nem érinti.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a))

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell:

- a) a terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatását, a jelenleg hatályos szabályozás kialakítására vonatkozó előzmények részletes ismertetését, a megvalósult fejlesztés most hatályos szabályozást megalapozó beépítési tervhez való viszonyát, a most hatályos szabályozásnak való megfelelést, illetve azokat a pontokat, ahol attól eltérés mutatkozik, a kialakult helyzet indokait;
- c) a meglévő, illetve a fejlesztés során megvalósult infrastruktúra bemutatását;

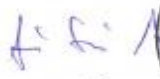
- d) a megvalósult beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására;
- e) a szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A szabályozási terv módosítására vonatkozó döntés előkészítésére beépítési terv helyett megvalósulási terv benyújtása szükséges, amelynek a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a megvalósult beépítést és a funkciókat,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- d) az eredetileg tervezett és a megváltozott beépítésből fakadó közlekedési rendet,
- e) a fejlesztéshez kapcsolódó közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során az önkormányzati döntés elősegítése érdekében a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Eger, 2025. szeptember 22.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3. MŰSZAKI LEÍRÁS

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervéhez

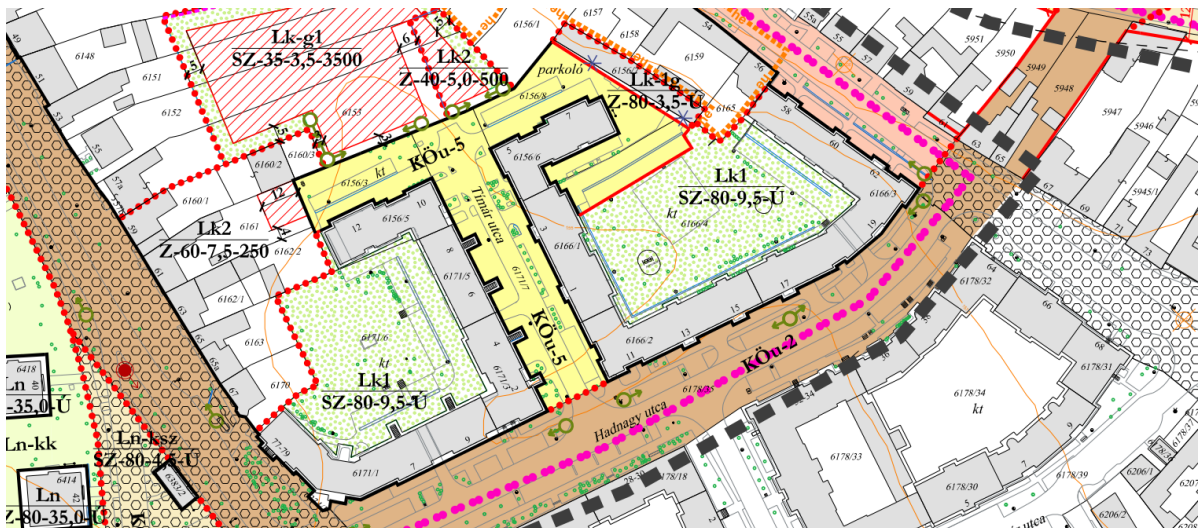
3.1 A terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatása.

A tárgyi ingatlan a Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú építési telek, amely a Kertész utca és Maklári út közötti telektömbben található. A telektömböt délről a Hadnagy utca, északról a Mély utca határolja. A telektömb jellemzően magántelkes Lk2 jelű kisvárosi építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítéssel. A telektömb déli része úszótelkes beépítésű. Itt két tömbtelkes-úszótelkes terület került kialakításra, amelyeket a tömbbelső irányába futó Tímár utca választ szét. Mindkét tömbtelek négyszögletes alakú, amelyet egymáshoz zárt sorúan csatlakozó társasházak úszótelkei határolnak. A zárt társasházi láncolat „C” alakban fut körbe, egy-egy nyitott sarkukkal csatlakozva a magántelkes beépítésekhez. E két társasházi sor vonalát követi le a „T” alakú Tímár utca. (Látsd: 1. ábra)

Az egymáshoz zárt sorúan csatlakozó úszótelkekkel körbevett tömbtelkek belső része zöldfelület jelölésű. Így gépjármű parkoló helyeket csak a Tímár utca területén ábrázol a Szabályozási Terv. A valóságban azonban, a tömbtelek belső feléről is nyílnak gépjármű tároló helyiségek, amelyek az épületek áthajtóin keresztül a tömbtelek felől közelíthetők meg. A nagy lakásszám miatt, az előírások szerint szükséges gépjármű elhelyezés azonban még így sem biztosított. (Látsd: 1/A. ábra)



1. ábra: Az érintett terület térképi ábrázolása (forrás: E-közmű)



1/A. ábra: Az érintett terület Szabályozási Tervi ábrázolása (forrás: eger.hu)

3.1.1. A jelenleg hatályos szabályozás kialakítására vonatkozó előzmények részletes ismertetése.

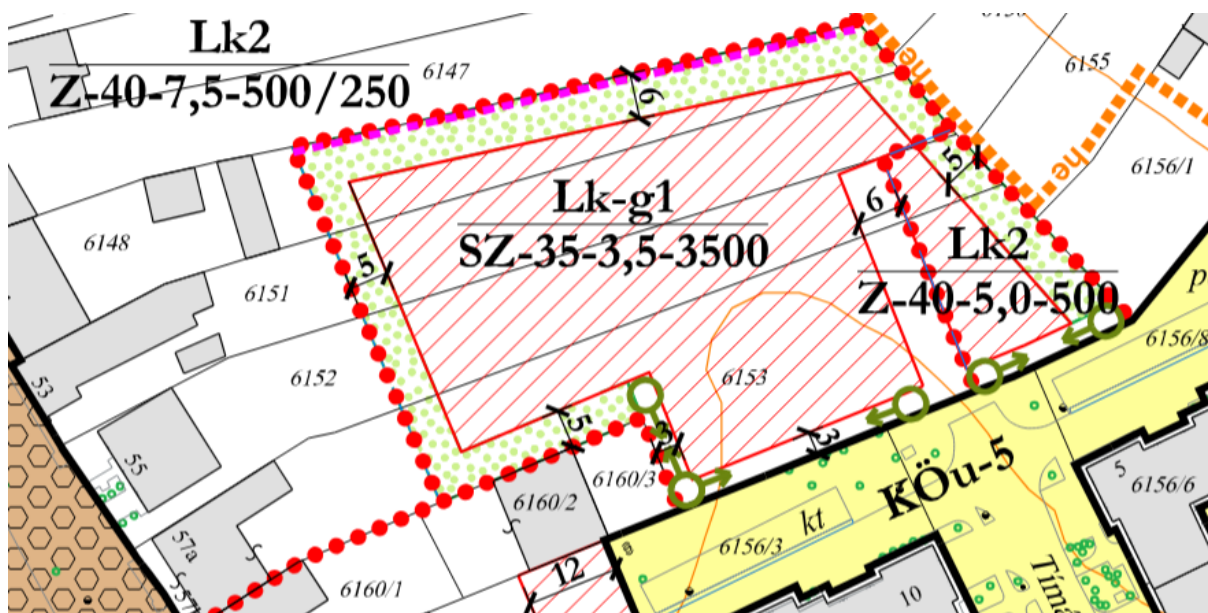
A telektömb Kertész utca felőli magántelkeinek többsége nagymélységű. Mivel a nagy telekmélységből adódó nagyobb beépíthető terület úgysem használható fel a Kertész utca felőli beépítéseknél, ezért a tömbbelső ezen része másfajta hasznosítást is lehetővé tesz. E másfajta hasznosítás lehetőségét biztosítja a jelenleg hatályos Szabályozási Terv. A nagymélységű telkek rovására, a tömbbelsőben lehetőség van a telekvégek összevonására. Az így létrejövő nagyméretű telek a Tímár utcából közelíthető meg, és gépjármű tároló épületek elhelyezésére szolgál. A terület Szabályozási Terv szerinti besorolása „Lk-g1” jelű „telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgáló terület” elnevezésű építési övezet. **A tárgyi terület Szabályozási Terv szerinti felhasználása megoldást jelent az úszótelkes lakóterület hiányzó gépjárműelhelyezési igényére. (Látsd: 2. ábra)**

A tárgyi terület Szabályozási Terven ábrázolt építési helye követi a terület alakját, mindössze az övezeti határok mentén került leszabályozásra helyenként 3, helyenként 5, helyenként 6 méteres zöldsáv, illetve fasor. A terület belseje egy nagy összefüggő építési hely. A tárgyi területen belül két különböző építési övezetet ábrázol a Szabályozási Terv. A terület legjelentősebb része „Lk-g1” jelű „telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgáló terület” elnevezésű építési övezet besorolású. A terület keleti sarkában pedig egy, még az átlagos telekméretnél is kisebb méretű „Lk2” jelű „kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterület” elnevezésű építési övezet besorolású területet jelöl a Szabályozási Terv. (Látsd: 2. ábra)

A tárgyi területen kijelölt két különböző építési övezet beépítési paraméterei a következők:

Lk-g1 / SZ / 35 / 3,5 / 3500 Telepszerű, sorgarázsok elhelyezésére szolgáló terület

Lk2 / Z / 40 / 5,0 / 500 Korlátozott magasságú kisvárosias lakóterület



2. ábra: A tárgyi terület a Szabályozási Terv kivonatán (forrás: www.eger.hu)

3.1.2. A megvalósult fejlesztés most hatályos szabályozást megalapozó beépítési tervhez való viszonya, a most hatályos szabályozásnak való megfeleléség bemutatása.

A tárgyi terület 2021 folyamán került kialakításra a Szabályozási Terven jelölt telekrészek telekhatárrendezésével. A telekhatárrendezéssel kialakított terület nem pontosan követi le a Szabályozási Terv övezeti határ jelölését. (Látsd: 8. ábra) A sörházokra és az irodákat tartalmazó épületre építési engedélyezési tervek készültek 2021. augusztusában. A kiadott építési engedélyek alapján megkezdődött a kivitelezés. Az épületek elkészültek, de még nem kerültek használatbavételre. (Látsd: 3. ábra) Az építési engedély helyszínrajzán is megfigyelhető, hogy a telekhatárrendezéssel kialakított terület nyugati oldala nem pontosan követi a Szabályozási Terv övezeti határ körvonalát.

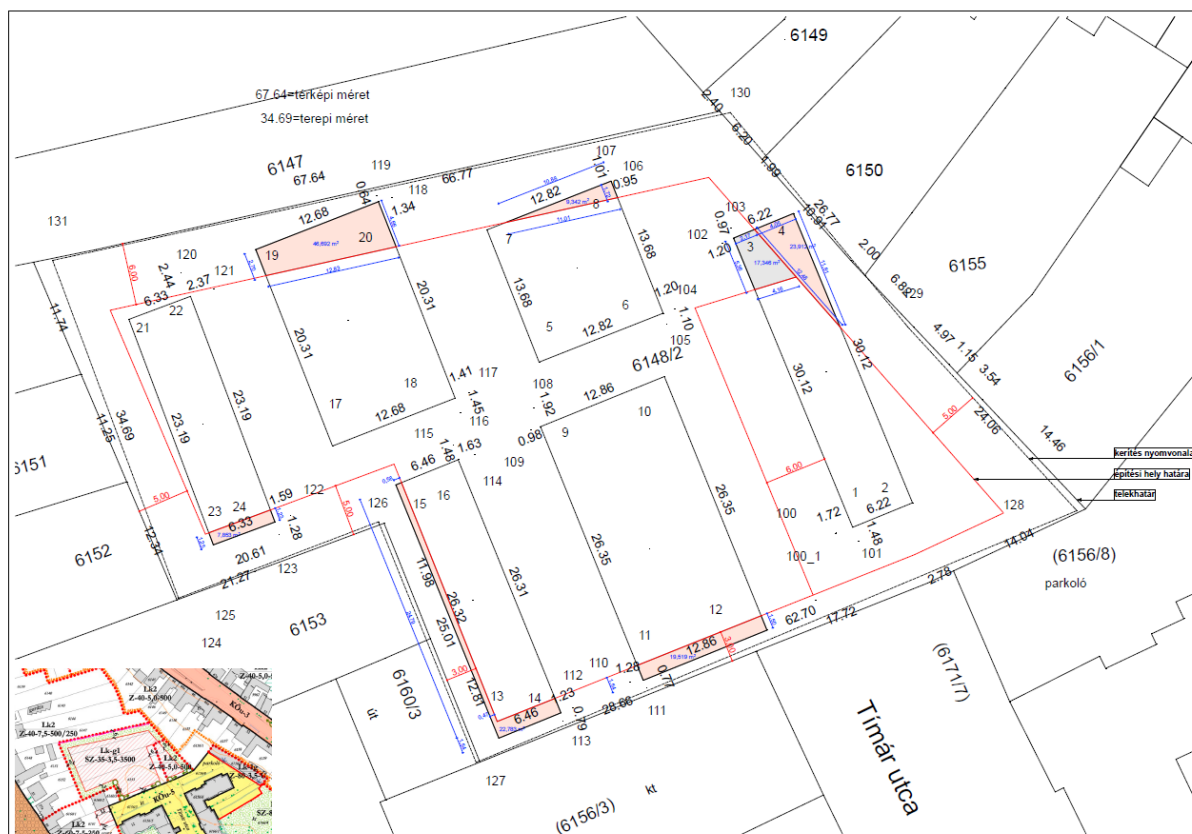


3. ábra: Az építési engedély terv helyszínrajza (forrás: Megrendelő)

3.1.3. A kialakult helyzet indokai, illetve azon pontok bemutatása, ahol eltérés mutatkozik.

A településrendezési tervből kiolvasható, hogy a közösséget érintő fejlesztési cél a tömbtelkes-úszótelkes meglévő társasházak használatához szükséges hiányzó gépjármű elhelyezési igények utólagos biztosítása. Az épített fejlesztési célja pedig a már elkészült épületek használatbavétele úgy, hogy a fennmaradási engedély kérelem ne kerüljön elutasításra. A használatbavétel akadálya, hogy az épületek nem az építési engedély szerinti helyen és méretekben valósultak meg. A változást szemléltető beépítési terv nem más, mint az elkészült épületek megvalósulási terve. A megvalósulási terv a geodéziai felmérési terv alapján készült, amely pontosan ábrázolja a megvalósított épületek és burkolt felületek körvonalrajzát, az épületek bejáratainak helyét, a gépkocsi tárolók bejáratait, a terület közlekedési irányait, az épületek tetőformáját, szintjeinek számát és rendeltetését. A beépítési terv tartalmazza még, a megvalósult állapot szerint létrejött beépítettségi mutatószámokat, a telek beépített alapterületét és a beépítettség mértékét, továbbá a burkolt felületek összes alapterületét, a megmaradó zöldfelület nagyságát és a zöldfelület arányát. (Látsd: 10. ábra)

A beépítési terv megalapozásához elkészítésre került a megvalósult állapot geodéziai felmérést ábrázoló helyszínrajz. Ez képezi a beépítési terv egyik megalapozó helyszínrajzát. (Látsd: 4. ábra)



4. ábra: A megvalósult állapot geodéziai felmérése (forrás: Megrendelő)



1. kép: A terület bejárata, a külső megközelítés irányából. Jobbra a megvalósult irodaépület, balra a garázsok.



2. kép: A terület bejárata belülről nézve, a társasházak irányába. Jobbra a megvalósult garázsok, balra az irodaépület.



3. kép: A terület bejárata melletti zöldfelület a vízóra aknával.



4. kép: A irodaépület mögötti zöldfelület egy akna fedlappal.



5. kép: A terület nyugati részének zöldfelülete.



6. kép: A terület északi részének zöldfelülete az irodaépület irányába.



7. kép: A terület déli részének zöldfelülete a magántelkek irányába.



8. kép: A terület déli részének zöldfelülete az irodaépület irányába.



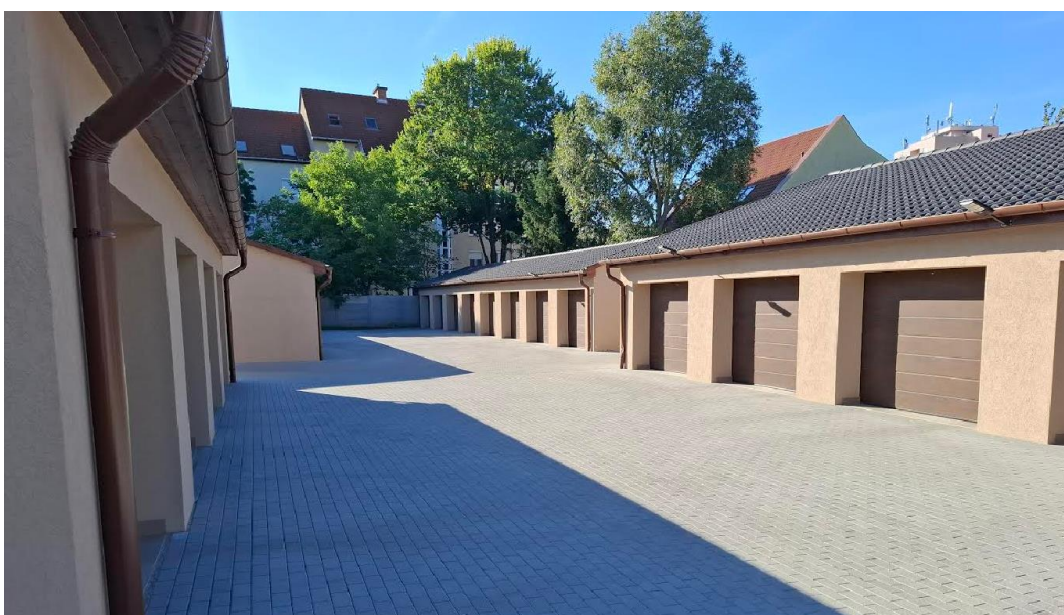
9. kép: A terület északi részének zöldfelülete a magántelkek irányába.



10. kép: A terület középső része a magántelkek irányába.



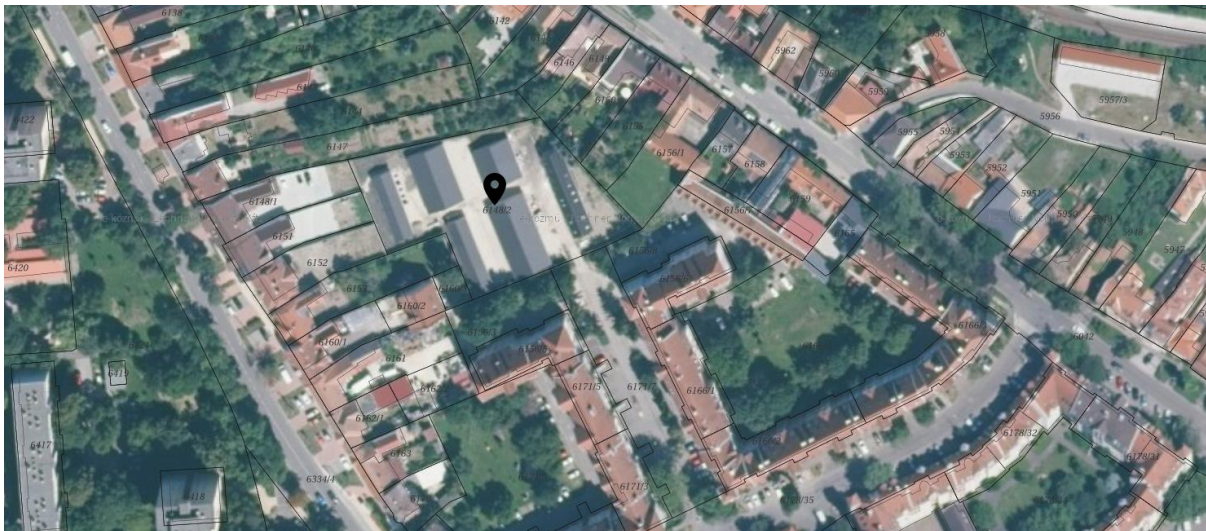
11. kép: A terület középső része az északi irányába.



12. kép: A terület középső része a társasházak irányába.

3.3. A megvalósult beépítés környezeti hatásainak és következményeinek bemutatása, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására.

A megvalósult beépítés és annak mértéke nem haladja meg a tárgyi terület jelenleg elérhető legnagyobb mértékét. A javasolt településrendezési módosítást követően a tárgyi terület már meglévő (megvalósult) beépítettsége nem lesz tovább növelhető. Sem a beépítettség mértéke, sem a rendeltetések köre, sem a rendeltetési egységek száma, sem a burkolt felületek nagysága. Ebből adódóan a jelenlegi zöldfelület nagysága és mértéke sem csökkenhet a területen. A zöldfelület fásítását, a kötelező fasorok jelölésével a jelenlegi és a módosított szabályozás is tartalmazza. Ezek végrehajtása a használatbavételi engedély megadásának feltétele lesz a módosított Szabályozási Tervnek megfelelően. (Látsd: 7. ábra)



7. ábra: A megvalósult állapot ortofotón (forrás: E-közmű)

3.4. A szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat módosítását bemutató ismertetés.

A szabályozási terv változásának, módosításának tartalma két lényegi elemből áll.

Az egyik lényegi elem az övezeti határok rendezése a megvalósult állapotoknak megfelelően. A javasolt övezeti határokat csak a ténylegesen megvalósult telekhatárookra lehet megállapítani. Telekhatár nélküli helyen (a telek belső területén) övezeti határ nem létesíthető. A megvalósult telekhatárok érintik a tárgyi terület Szabályozási Terv szerinti külső kontúrvonalát, és a területen belüli övezeti határt is. A tárgyi területen belüli övezeti határ mentén nem létesült telekhatár. Ebből adódóan a tárgyi terület csak egyfajta építési övezetbe sorolható a módosítás során. (Látsd: 8. ábra)

A másik lényegi elem az építési helyek kiterjedése és elhelyezkedése. A tárgyi területen már megvalósított épületek egyes részei, minden épület esetében kilógnak a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyből. (Látsd: 4. ábra) Ez a körülmény kihatással van a módosításra kerülő építési mód és a javasolt új építési helyek kiterjedésének és elhelyezkedésének megválasztására is.

A tárgyi területen megvalósított épületek nem felelnek meg a jelenleg hatályos településrendezési követelményeknek, de elhelyezésük közérdeket és jogos magánérdeket nem sért. Továbbá nem akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés a) pontja], nem korlátozza a szomszédos telkek beépítését [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés c) pontja], nem károsítja a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés d) pontja], elhelyezésük nem sért védőterületet [Látsd: TÉKA 71. § (1) bekezdés i) pontja].

A jelenleg hatályos HÉSZ kedvező eleme, hogy az „Lk-g1” és „Lk-g2” jelű építési övezetekkel lehetőséget biztosít olyan területek létrehozására, ahol kizárólag csak gépjármű tároló épületek helyezhetők el. Ezekhez a gépjármű tároló épületekhez tartozó lakások viszont egy másik építési övezetben, vagyis csak egy másik telken lehetnek. Esetünkben ez látszólag nem jelent problémát, mert a gépjármű tárolókhoz tartozó lakások (vagyis az úszótelkes társasházak) egy másik telken helyezkednek el. A tárgyi terület kettős építési övezeti besorolásának megszüntetése viszont igényli, hogy egy telken belül is meg lehessen különböztetni az építési helyen elhelyezhető rendeltetések körét. E követelmény kielégítésére ad javaslatot a szabályozási koncepció javaslata.

3.4.1. A szabályozási koncepció javaslata a következő:

- 1.) A tárgyi terület jelenlegi telekhatára lesz az új övezeti határ.
- 2.) A tárgyi terület további építési övezetekre nem kerül felosztásra.
- 3.) A tárgyi terület övezeti besorolása, a területen már meglévő „Lk2 / Z / 40 / 5,0 / 500” jelölésű „korlátozott magasságú kisvárosias lakóterület” elnevezésű építési övezet lesz, a tárgyi terület egészére.
- 4.) A tárgyi területen meglévő épületek külső kontúrvonala által határolt területek lesznek az új építési helyek. További építési helyek nem kerülnek jelölésre.
- 5.) A tárgyi területen meglévő burkolt felületek kontúrvonala ábrázolásra kerül a Szabályozási Terven. E kontúrvonal és a telekhatár közötti terület zöldfelület jelölést kap.
- 6.) Az iroda épület külső kontúrvonala által határolt építési hely az általános (a jelenlegivel azonos) építési hely jelölést kapja.
- 7.) A sorgarázs épületek külső kontúrvonala által határolt építési helyek a jelenlegitől eltérő jelölést kapnak. E új építési hely jelöléshez a Szabályozási Terv jelmagyarázatában az „földszintes személygépjármű tároló épület elhelyezésére szolgáló építési hely” megnevezés kerül.

3.4.2. A szabályozási koncepció javaslat megvalósítása esetén a várható következmények a következők:

- 1.) A tárgyi területen meglévő épületek megfelelnek a zárt sorú beépítési módnak és az építési övezet további paramétereinek. Ezért fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.
- 2.) A tárgyi területen meglévő épületek nem lógnak ki a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyekből. Ezért elhelyezésük megfelel a helyi előírásoknak így fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.

3.) Az előző két pontnak megfelelően a tárgyi területen meglévő épületeket nem kell részlegesen visszabontani, illetve átalakítani. A főleges visszabontások elkerülésével az új építésű, jó műszaki állapotú épületek szabályossá és ezáltal megtarthatóvá válnak.

4.) A tárgyi területen meglévő egyszintes személygépjármű tároló épületek nem bővíthetők, rendeltetésük nem változtatható meg, tetőterük nem építhető be. A tárgyi területen semmiféle további beépítés nem jöhet létre. A további építésügyi szabálytalanság lehetősége elkerülhetőbbé válik.

5.) A tárgyi területen a meglévő burkolt felületek nem bővíthetők, új burkolt felületek nem jöhetnek létre, ezért a meglévő zöldfelület nem csökkenhet.

A gépkocsi tároló funkció hosszútávú megőrzése érdekében a következő megoldásokat javasoljuk a HÉSZ követelmények kiegészítésére:

... § (1) A „földszintes személygépjármű tároló épület építési helye” kizárólag földszintes személygépjármű tároló épületek elhelyezésére használható fel, amely épületek

a) önálló rendeltetési egységet nem képeznek, kizárólag egy meglévő önálló rendeltetési egység kiszolgáló, kiegészítő funkciója lehet,

b) rendeltetése nem változtatható meg,

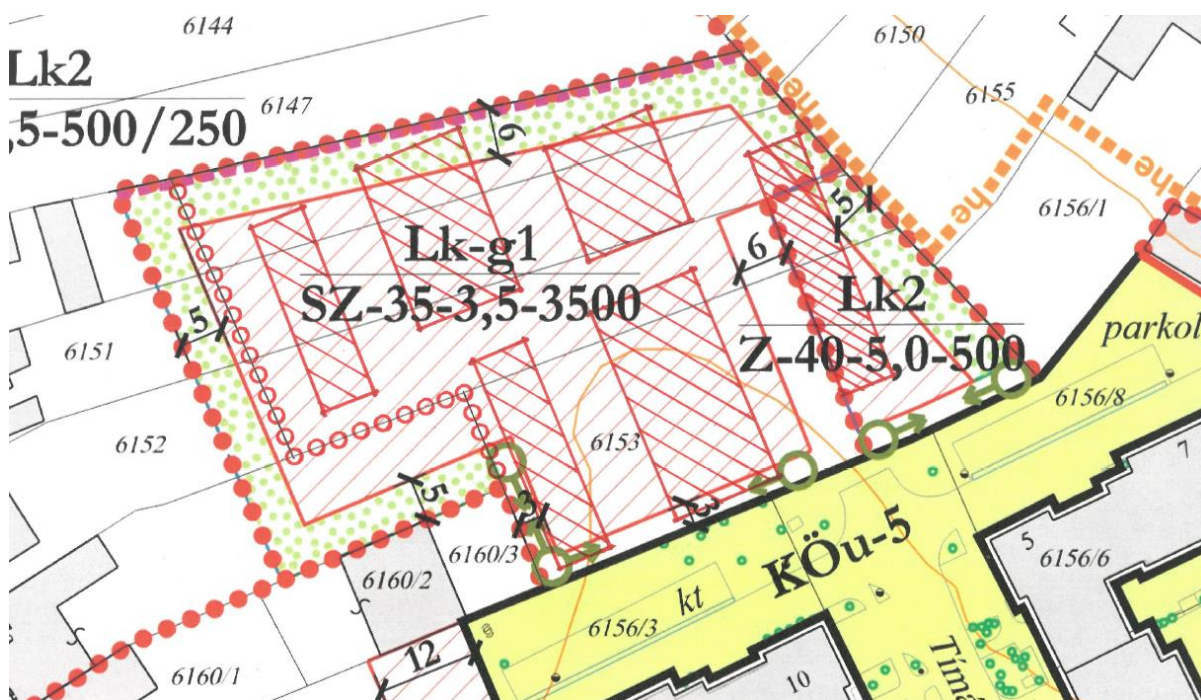
c) tetőtere nem építhető be,

(2) A „földszintes személygépjármű tároló épület építési helyén” létesülő épület

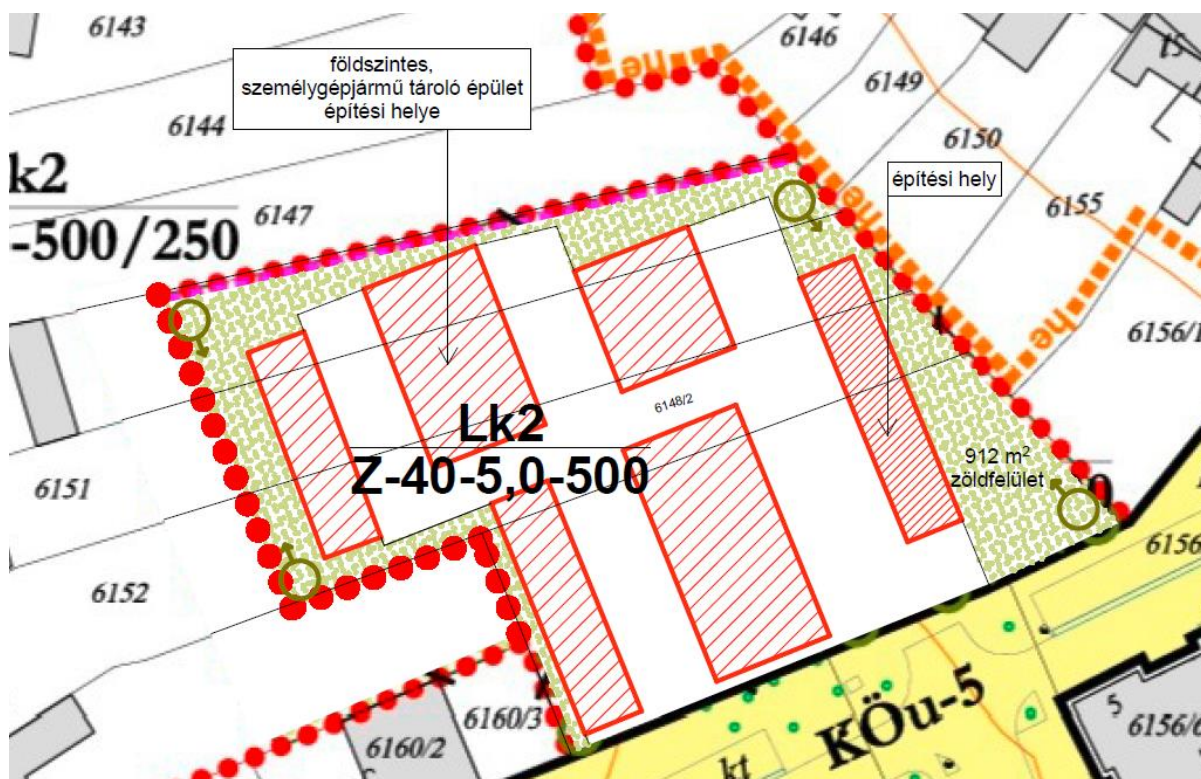
a) magastető és alacsony hajlásszögű tető esetén 3,0 méter megengedett legnagyobb párkánymagasságú, 4,5 méter megengedett legnagyobb gerincmagasságú, kettős garázssor esetén 6,0 méter megengedett legnagyobb gerincmagasságú

b) lapostető esetén 3,5 méter megengedett legnagyobb párkánymagasságú lehet.

(3) A „földszintes személygépjármű tároló épület építési helyén” létesülő épület esetén a telek beépített alapterülete 5%-kal növelhető, de a növekmény csak e épület elhelyezésére vehető figyelembe.



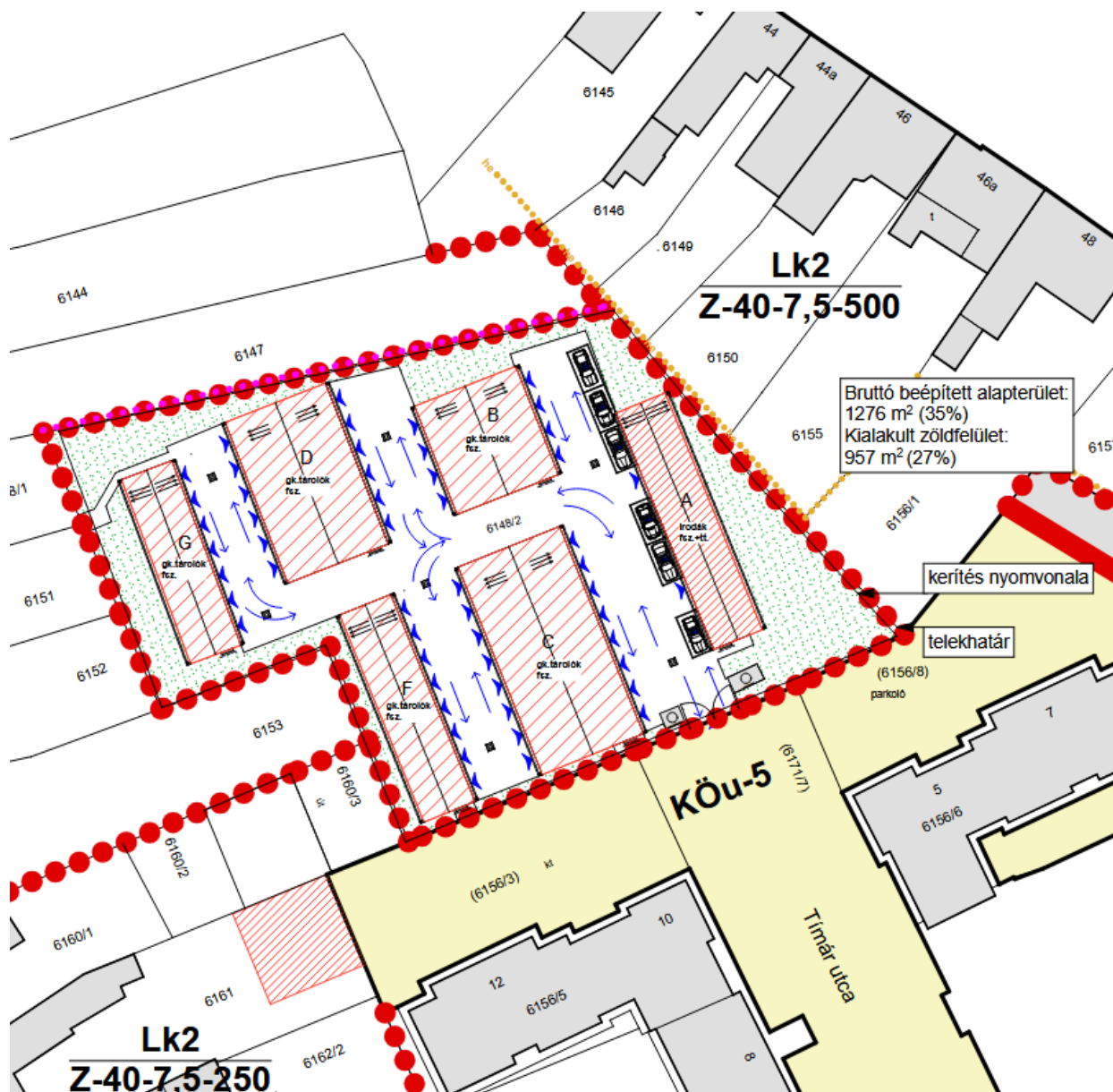
8. ábra: Szabályozási koncepció (Szabályozási Terv változásának ábrázolása.)



9. ábra: Szabályozási koncepció (Új Szabályozási Terv javaslat.)

4. BEÉPÍTÉSI TERV HELYETTI MEGVALÓSULÁSI TERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervéhez



10. ábra: Beépítési Terv (Beépítési Terv helyetti Megvalósulási Terv)

Eger, 2025. október 10.

Szabó László
Szabó László (felelős településtervező)

4.napirend melléklete

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
EGER TELEPÜLÉSKÉPI VÉDELMEKRŐL SZÓLÓ 6/2018.(II.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÖSSZEGZÉSE

A TERVEZÉSI FOLYAMATHOZ AZ E-TÉR RENDSZER EGYEZTETŐ FELÜLETÉN BEVONT SZERVEZETEK	
1. HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY	
Nyilatkozata szerint a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.	<u>Válasz:</u> Nem igényel intézkedést.
2. HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL - ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ	
A módosítási javaslatban foglaltakkal az alábbiak figyelembe vételével egyetért: • A rendelet 31.§ (2), (9), (13) és a 32.§ (1) előírásait javasolt összhangba hozni a 2023. évi C. törvény 225.§ és a R. 43-50.§-ai előírásával! 2021. július 1-től a településképi eljárások lefolytatásában az önkormányzat nevesített a polgármester helyett. A hatáskör átruházását SZMSZ-ben tehetik meg. • A 10.§ (5) a) és a 12.§ (1) pontjához kapcsolódóan a R. 36.§ (6) pontja kimondja: "Helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)-(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény." • 11.§ címsorában: „A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti és egyedi követelmények” a pontos kifejezés, mivel a párkánymagasság, kerítés, növényzetre vonatkozó előírások egyedi követelmények. • A 12.§ (3) pont a) bek.-ben nem esik szó alacsony hajlásszögű tetőről. A c) cc) bek.-ben utcára merőleges gerincű nyeregtető esetében csak a csonka kontyolt kerül megállapításra. Sima kontyolt tető esetében hogyan kell eljárni? A ce) bek.-ben leírt „lejtőre merőleges gerincű fedélszerkezet” nem minden esetben indokolt, mivel jelentős lejtő oldali homlokzat keletkezik. • A 15.§ (1) c), d) és (2) pontban leírt kerítés- és kapuforma, színezés, homlokzatképzés anyaga nem területi építészeti követelmények. • A 20.§ (5) pontjában foglaltak nem képezik a településképi rendelet tárgyát.	<u>Válasz:</u> Köszönjük az észrevételt, ennek megfelelően javítjuk a tervezetet. <u>Válasz:</u> A rendelkezés nem új. A 10.§ (5) a) pontot az alábbiak szerint kiegészítjük: Az épületek közterületről, közhasználatú területről feltáruló homlokzatára szerelt bármilyenű vezetékek,.... A 12.§ (1) a) bekezdést az alábbiak szerint kiegészítjük: ... foglaltakon túl az építmények, építményegyüttesek közterületről, közhasználatú területről feltáruló építményrészének anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények... <u>Válasz:</u> Az egyedi követelményeknek minősülő előírásokat a 12.§-ba helyezzük át. <u>Válasz:</u> Az a) bekezdést az alábbiak szerint kiegészítjük: Lapostetős és alacsony hajlásszögű tetővel fedett épület az alábbiak szerint létesíthető... A cc) (helyesen cb)) pontból a 2. mondat törlésre kerül. Hézagosan zárt sorú beépítésnél utcára merőleges gerincű csonka kontyolt nyeregtető is építhető. A ce) (helyesen cd)) pontot az alábbiak szerint kiegészítjük: Beépítésre nem szánt területeken elsősorban lejtőre merőleges gerincű fedélszerkezet létesítendő. <u>Válasz:</u> E rendelkezések nem jelen módosítás keretében kerültek megfogalmazásra, eredetileg is tartalmazta a rendelet. Amennyiben ellentét az országos jogszabályokkal, töröljük. <u>Válasz:</u> Az Önkormányzat megkezdte a közterületek használatáról szóló rendelet felülvizsgálatát is. Ennek keretében a 20.§-t és a hozzá kapcsolódó mellékleteket hatályon kívül fogjuk helyezni.

• A 25.§ a szakmai konzultáció részletes szabályaira vonatkozik. Javasolt a tervdokumentációk részletezettségét az eljárások szempontjából átgondolni - előzetes konzultációra, amelyet még a követelmények tisztázására kérnek, szükséges-e a vázlattevíri dokumentáció? A tervértékelő konzultációt véleményezés követi, amely során még változhat a terv. Megítéléshez szükséges mélységgel lenne érdemes kidolgozni a tervet, amelyhez egy korrekt vázlattevír is elegendő lehet. • A 26.§ nem tartalmazza az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó terveket. A szakmai konzultáción rögzített vélemény nem felel meg a Méptv. 97. § (2) és 419-es Kr. 43-45. §-ban leírtaknak, szükséges összhangba hozni! Javaslatokat lehet megfogalmazni - de ha nem támogató a vélemény, akkor a kifogás lehetőségét biztosítani kell, amely csak a véleményezés esetében lehetséges. • A 27.§ (1) pontra vonatkozóan: A helyi építészeti tervtanács felállítását az önkormányzat a helyi építési szabályzatában teheti meg a Méptv. 63§ (1) alapján. • A 27.§ (6) A Tervtanács eljárásrendjére vonatkozóan: A TKR-t 2027. június 30-ig a HÉSZ-be be kell illeszteni. Átgondolásra javasolt, hogy a tervtanácsi eljárásrend is a HÉSZ része kell, hogy legyen, vagy külön tervtanácsi rendelet, esetleg csak az ügyrend tartalmazza a részletszabályokat a későbbiekben? A településképi eljárások áttekinthetősége miatt érthető, hogy itt szerepelnek a rendelkezések - azzal, hogy a későbbiekben ez újra átdolgozást igényel így. • 30.§ (3) pontra és a 30/A.§ (3) pontra vonatkozóan: A függelék nem tekinthető a jogszabály rendelkező részének, annak jogi kötőereje nincs. • 31.§ (13) pontra vonatkozóan: Összeghatárokat a Méptv. 100. § (2) pontjával összhangba kell hozni. A 32. § (2) már helyesen tartalmazza.	<u>Válasz:</u> A módosítások a gyakorlati tapasztalatok alapján fogalmazódtak meg. Tekintettel arra, hogy a konzultáción elhangzottak a későbbiekben kötik az önkormányzatot, szükséges, hogy kellő részletezettséggel bemutatott dokumentáció alapján történjen a véleményadás. A korrekt vázlattevír mellett szükséges a helyszín bemutatása és legalább a tervezési program ismerete. A műleírás szövegrészt a tervezési programot és a tervezési helyszín adottságait bemutató műleírás szövegrészre módosítjuk. <u>Válasz:</u> Az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó terveket jelenleg is kötelezően lefolytatandó tervértékelő szakmai konzultáció keretében véleményezzük, ez a módosítás során is így tervezett (24.§ (2) b)), településképi véleményezési eljárás lefolytatását egyelőre nem tervezzük ezekben az esetekben. <u>Válasz:</u> Évekre visszamenőleg önálló rendeletben szabályozza a tervtanácsi működést Önkormányzatunk. Tekintve, hogy a járásszékhely városokban a településképi véleményezést a helyi tervtanácsnak kell lefolytatnia, indokoltnak látjuk a településképi eljárásokat szabályozó rendeletbe foglalni a Tervtanáccsal kapcsolatos rendelkezéseket. A Településterv készítésekor a településképi rendelet Helyi Építési Szabályzatba való bedolgozása meg fog történni. Ennek során a tervtanácsi eljárásrend ügyrendbe történő áthelyezését meg fogjuk vizsgálni. <u>Válasz:</u> Gyakorlati tapasztalat alapján döntöttünk úgy, hogy függelékként csatoljuk a formanyomtatványokat a rendelet mellé, hogy rugalmasabban követhessük az igényeket vagy a jogszabályváltozásokat. Az elmúlt időszakban több alkalommal szükségessé vált volna a formanyomtatványok korrekciója, de azt a rendeletmódosítás folyamatának összetettsége akadályozta. Az észrevétel alapján a településképi bejelentési eljárásokkal kapcsolatos kérelmek mellékleteként benyújtandó dokumentáció kötelező tartalmát áthelyezzük a rendeletbe. (a korrekció a 13., 14., 15. függelékeket érinti.) <u>Válasz:</u> Köszönjük az észrevételt, ennek megfelelően javítjuk a tervezetet.
3. HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY	
A bizottsági anyag leadásának időpontjáig nem adott észrevételt. A bizottsági ülésre a táblázat kiegészítésre kerül.	<u>Válasz:</u>
4. BÜKKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	
A bizottsági anyag leadásának időpontjáig nem adott észrevételt. A bizottsági ülésre a táblázat kiegészítésre kerül.	<u>Válasz:</u>

5. NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HÍRKÖZLÉSFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY	
<i>A bizottsági anyag leadásának időpontjáig nem adott észrevételt. A bizottsági ülésre a táblázat kiegészítésre kerül.</i>	<u>Válasz:</u>
6. NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HÍRKÖZLÉSFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY MISKOLCI HATÓSÁGI IRODA	
<i>A bizottsági anyag leadásának időpontjáig nem adott észrevételt. A bizottsági ülésre a táblázat kiegészítésre kerül.</i>	<u>Válasz:</u>

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS RÉSZTVEVŐI	
LAKOSSÁGI FÓRUM	
2025. NOVEMBER 3. 17:00 VÁROSHÁZA	
1. LAKOSSÁGI FÓRUM	
<i>A lakossági fórumon érdeklődő nem jelent meg.</i>	Válasz: Intézkedést nem igényel.
7. TOVÁBBI PARTNERSÉGI ÉSZREVÉTELEK	
Heves Megyei Vízmű Zrt.: Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni. Észrevételt nem tett.	Válasz: Intézkedést nem igényel.

Eger, 2025. november 14.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2018(II.23.) önkormányzati rendelete

Eger településképi védelméről

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Mötv.13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. §

(1) E rendelet célja Eger építészeti, városképi, természeti értékeinek védelme és igényes alakítása, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetés szabályozásával;
- b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c) településképi követelmények meghatározásával;
- d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával;
- e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) A helyi védelem célja Eger történelme, városszerkezete és városképe szempontjából jellegzetes, a hatályos régészeti, műemlékvédelmi és egyéb jogszabályokkal nem védett építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása, valamint a védett értékek fenntartása és helyreállítása, a település szempontjából hagyományt őrző, az egri emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

(3) Eger épített értékei a város közös kulturális értékeinek részét képezik, ezért méltó használatuk, fenntartásuk és bemutatásuk közérdek, tulajdonformára való tekintet nélkül. Tilos a helyi védett építészeti örökség elmeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

(4) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja Eger város országos és helyi védelem alatt álló, és azokon túl a védelem alatt nem álló, de a városkép szempontjából jellegzetes épített értékeinek, a városkép és a táj karakterének megőrzése, harmonikus, minőségi, rendezett fejlődésének biztosítása, a kilátás és a látványvédelem szempontjainak érvényre juttatása.

(5) A rendelet hatálya Eger közigazgatási területére terjed ki.

(6) A rendelet településképi követelményeit minden építési tevékenység esetén figyelembe kell venni.

(7) A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. melléklet Eger helyi védelem alatt álló építészeti öröksége:

- a) 1.1 melléklet helyi védelem alatt álló építészeti örökségek listája,
- b) 1.2 melléklet helyi védelem alatt álló építészeti örökségek térképe

- c) 1.3. melléklet értékvizsgálat egri Városháza épülete (Eger, Dobó tér 2.) kapcsán
- d) 1.4. melléklet értékvizsgálat az Eger, Cifrakapu tér 4. sz. alatti épület kapcsán
- e) 1.5. melléklet értékvizsgálat az árvízi szintjelző táblák kapcsán
- f) 1.6. melléklet értékvizsgálat az egri Szépasszonyvölgy kapcsán
- g) 1.7. melléklet értékvizsgálat az Eger, Széchenyi u. 82. sz. alatti főépület kapcsán
- h) 1.8. melléklet értékvizsgálat az Eger, Bajcsy – Zs. u. 15. sz. alatti épület kapcsán
- i) 1.9. melléklet értékvizsgálat az Eger, Deák Ferenc utca kapcsán
- j) 1.10. melléklet értékvizsgálat a Földhivatal épülete (Eger, Barkóczy F. u. 7.) kapcsán
- k) 1.11. melléklet értékvizsgálat az Eger, Dobó utca kapcsán
- l) 1.12. melléklet értékvizsgálat az Eger, 0160/6 helyrajzi számú külterületi ingatlanon található malomépület kapcsán
- m) 1.13. melléklet értékvizsgálat az Eger, Állomás tér 2. szám alatti felvételi épület kapcsán
- 2. melléklet Eger településkép szempontjából meghatározó területei:
 - a) 2.1 melléklet településkép szempontjából meghatározó területek jegyzéke
 - b) 2.2 melléklet településkép szempontjából meghatározó területek térképe
- [3. melléklet szakmai konzultáció iránti kérelem nyomtatványa**
- 4. melléklet településképi bejelentési igazolás iránti kérelem nyomtatványa**
- 5. melléklet településképi vélemény iránti kérelem nyomtatványa]**
- 6. melléklet Eger hirdetési körzetei:
 - a) 6.1 melléklet Az egyes hirdető körzetek meghatározása
 - b) 6.2 melléklet A hirdető berendezések hirdetési körzetekhez kapcsolódó nettó díjai

(8) A rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:

- 1. függelék országos jelentőségű művi értékek - műemlékek, műemléki környezetek, műemléki jelentőségű területek helyrajzi szám szerinti listája
- 2. függelék Nemzeti emlékhelyek listája
- 3. függelék régészeti lelőhelyek helyrajzi szám szerinti listája
- 4. függelék országos jelentőségű táji és természeti értékek:
 - a) 4.1 függelék NATURA 2000 területek térképe
 - b) 4.2 függelék országos ökológiai hálózat térképe
 - c) 4.3 függelék tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek térképe
 - d) 4.4 függelék országos jelentőségű védett értékek térképe
- 5. függelék egyedi tájértékek listája
- 6. függelék helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területek, értékek
- 7. függelék Tájidegen növény fajok listái:
 - a) 7.1 függelék Az Európai Unió számára veszélyt jelentő idegenhonos inváziós növényfajok (IAS) jegyzéke
 - b) 7.2 függelék Inváziós fajú fás szárú növények a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján
- 8. függelék Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények listája
- 9. függelék Eger Településképi Arculati Kézikönyvének karaktertérképe
- 10. függelék Fényszennyezés elkerülését szolgáló javaslat
- 11. függelék beépítési tájékoztató iránti kérelem formanyomtatványa
- 12. függelék szakmai konzultáció iránti kérelem formanyomtatványa
- 13. függelék településképi bejelentési eljárás iránti kérelem formanyomtatványa
- 14. függelék rendeltetésváltozásra irányuló településképi bejelentési eljárás iránti kérelem formanyomtatványa
- 15. függelék rendeltetésváltozással kapcsolatos hatósági bizonyítvány iránti kérelem formanyomtatványa
- 16. függelék tervtanácsai eljárás iránti kérelem formanyomtatványa

(9) E rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata:

- [1. CityBoard formátumú eszköz: olyan a „2,5m - 3,5m” méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik.
2. CityLight formátumú eszköz: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete legfeljebb 118 cm x 175 cm és legfeljebb 2 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy 72-90 képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik.
3. építési reklámháló: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő, reklámhordozót tartó berendezés]
4. építészeti értékvizsgálat: a helyi védelem alá helyezés alapját képező dokumentáció, mely történeti, esztétikai és műszaki jellemzők alapján feltárja és meghatározza a védelmet igénylő értékeket, elemeket.
- [5. funkcionális célokat szolgáló utcabútor: olyan utasváró, és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál.
6. gazdasági célú reklámnak nem minősülő reklám: cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő felirat és grafikai megjelenítés, az üzlethelyiség portáljában elhelyezett reklám
7. információs célú berendezés: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz.]
8. karakter: város egy-egy - a Településképi Arculati Kézikönyv szerinti - egységes építészeti arculatot, jellegzetes képviselő területrésze – lásd 9. függelék
- [9. közérdekű információ: az önkormányzat működési körébe tartozó információk, a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk, a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása, idegenforgalmi és közlekedési információk, és a lakosság egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.
10. közérdekű molinó: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.
11. közérdekű reklámfelület: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre.
12. más célú berendezés: az utcabútoroként létrehozott: a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, az árnyékolási funkcióval létrehozott reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló berendezés, a szétválasztott rendszerű közlekedést elválasztó korlát és a közterületi illemhely.
13. önkormányzati hirdetőtábla: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat.

14. útbaigazító, céljelölő információs berendezés: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás.

15. hasznos reklámfelület: a reklámhordozó a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény szerinti gazdasági reklámmal elfoglalt területe.]

16. vendéglátó terasz: köz-, vagy magánterületen ideiglenes jelleggel, vendéglátás céljára berendezett területrész, mobil kültéri bútorzat (székek, asztalok, napernyők, növénydézsák) elhelyezésével.

[17. fedett vendéglátó terasz: lábakon álló árnyékolószerkezettel fedett, oldalról nyitott vendéglátó terasz.

18. téliesített vendéglátó terasz: téli szezon idejére komfortérzetet növelő kiegészítő mobil berendezésekkel (hősugárzó, takaró pléd, szélfogó üveg mellvéd, stb.) ellátott nyitott vendéglátó terasz.]

19. téliesített vendéglátó [téli kert]terasz: köz-, vagy magánterületen ideiglenes jelleggel, vendéglátás céljára kialakított fedett, határoló oldalfalakkal ellátott, zárt, fűtött, huzamos tartózkodásra alkalmas fogyasztó tér.

[20. információs kiegészítő elemek: cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.]

21. áttört kerítés: melynek tömör részeinek - lábazat, oszlopok, egyéb tömör szakaszok - aránya nem haladja meg a teljes kerítés felületének 50%-át.

II. Fejezet

A HELYI VÉDELEM

A helyi védelem feladata

2. §

A helyi építészeti értékek védelmének feladata különösen az oltalmat igénylő régészeti, várostörténeti, városszerkezeti, építészettörténeti és építészeti szempontból védelemre érdemes épített környezetek, épületegyüttesek, építmények, épületek, szobrok, képzőművészeti alkotások körének meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása és a lakossággal való megismertetése, valamint a helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

A helyi építészeti értékek védelmének megállapítása

3. §

Eger helyi védelem alatt álló építészeti öröksége elemeinek meghatározása és védett területeinek lehatárolása a rendelet 1. mellékletét képezi.

A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai

4. §

(1) A védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a Közgyűlés e rendelet módosításával dönt.

(2) A helyi védelemre javasolt épületek körét az örökségvédelmi hatástanulmány települési értéktárára határozza meg. Ennek hiányában az egy-egy épületre vagy területi egységre elkészített építészeti értékvizsgálat és dokumentáció alapozza meg a helyi védelem kimondását.

(3) A helyi védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését a főépítésznél a tulajdoni jogviszonyoktól függetlenül bárki kezdeményezheti, és önálló értékvizsgálati javaslatot is tehet.

(4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell az ingatlanra vonatkozó alábbi adatokat: cím, helyrajzi szám, tulajdonos, kezelő, használó, az ingatlan rendeltetésének és használatának módja, és a védetté nyilvánítás vagy a védelem megszüntetése okának rövid indoklása. Hiányos kérelem esetén a főépítész 15 napon belüli hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(5) A kezdeményezés közgyűlési döntésre történő előkészítéséről és előterjesztéséről a főépítész gondoskodik.

(6) A védelem alá helyezés előterjesztéséhez az alábbi tartalmú értékvizsgálati dokumentációt kell elkészíttetni:

a) helyi területi védelem esetén:

aa) a helyi védelem alá helyezésre javasolt településszerkezeti elem, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér, kert vagy park rövid szakmai leírása, történeti kutatási dokumentáció, érintettség esetén a növényállomány felmérési dokumentációja,

ab) az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a helyi védelemre javasolt terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajz.

b) helyi egyedi védelem esetén:

ba) helyszínrajz

bb) fotódokumentáció a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket teljes egészében értelmezhető léptékű megjelenítésben,

bc) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének és használati módjának leírása,

bd) növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírás, felmérési dokumentáció,

be) a helyi védelem alá helyezés rövid szakmai indoklása, a védendő értékek megnevezése, történeti kutatási dokumentáció.

(7) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – az önkormányzat honlapján 30 nappal közhírré kell tenni.

(8) A helyi védetté nyilvánítási, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket (az ingatlan tulajdonosa, kezelője, használója) az Önkormányzat értesíti az alábbiak szerint:

a) az egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban kézbesíteni kell,

b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel,

c) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(9) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(10) A védelem megszűnésének feltételei:

- a) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával, a védelem megszüntetése után, hatósági engedéllyel kerülhet sor. A bontás előtt felmérési- és fotódokumentációt kell készíteni a védett értékről.
- b) A helyi védettség megszüntetésének feltételeként egyes épületrészek, vagy tartozékok megőrzése, illetve az új épületben való megjelentetése előírható. Az elbontott épület helyén – a Közgyűlés illetékes szakbizottsága döntése szerint – vagy az eredeti rekonstrukciója, vagy az eredeti léptékének, tömegének, paramétereinek megfelelő új épület készülhet.

(11) Amennyiben a helyi védelem alatt álló elem országos védelem alá kerül, az országos védelem hatályba lépésével egyidejűleg a helyi védelem megszűnik.

Az ideiglenes védelem

4/A. §

(1) A helyi egyedi védelem alá helyezési eljárás megindításával egyidejűleg a Közgyűlés döntést hozhat arról, hogy az eljárás tárgyát képező építészeti értéket rendeletben ideiglenes védelem alá helyezi, legfeljebb 1 éves időtartamra.

(2) Nem rendelhető el ideiglenes védelem építési, javítási-karbantartási, bontási és a jogszabályokban megengedett más építési munkára már jogerős és végrehajtható építési, bontási építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező építményre, vagy olyan építményre, melyre vonatkozóan az egyszerű bejelentés már megtörtént.

(3) Az ideiglenes védelem alatt álló építészeti érték

- a) nem bontható el,
- b) esetében e rendelet helyi védett értékekre vonatkozó rendelkezéseit kell betartani.

(4) Az ideiglenes védelem megszűnik az (1) bekezdésben foglalt időtartam elteltével, vagy a helyi védelem alá helyezésről szóló közgyűlési döntés hatálybalépésével, vagy a védelem alá helyezés elutasításáról szóló döntéssel.

(5) Az ideiglenes védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről az érintett ingatlan tulajdonosát írásban értesíteni kell. Az értesítésről a főépítész gondoskodik.

Testületi döntéssel összefüggő feladatok

5. §

(1) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről a Közgyűlési jóváhagyást követő 15 napon belül a főépítész értesíti

- a) az érdekelteket:
 - aa) a helyi védettség kezdeményezőjét,
 - ab) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,
 - ac) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, használóját, ha az nem azonos a tulajdonossal,
- b) az illetékes Földhivatalt,
- c) az illetékes építésügyi hatóságot,
- d) helyi területi védelem esetén az érdekelt közműtulajdonosokat.

(2) A védetté nyilvánítást, illetőleg a megszüntetés tényét a rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

(3) A H1 besorolású védett épületet meg kell jelölni. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A táblát a tulajdonossal egyeztetett helyre az Önkormányzat helyezi ki. A táblák elkészítéséről, elhelyezéséről és fenntartásáról a Városüzemeltetési Iroda gondoskodik.

A területi védelem meghatározása

6. §

A helyi védelmi terület (HT) a város olyan összefüggő része, mely a jellegzetes településszerkezet (terek, utcák vonalvezetés és beépítettsége) történelmi fontosságát képviseli, továbbá olyan városi tér, utca, utcaszakasz, ahol jelentős számban találhatók a település arculatát meghatározó épületek és így azok együttest alkotnak. A védelem a telekstruktúra, utcakép vagy utcakép részlet, továbbá a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére irányul.

Az egyedi védelem meghatározása

7. §

(1) A helyi egyedi védelem (H) a város jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészet arculatát, történeti emlékeit, településkarakterét meghatározó alábbi értékekre terjed ki:

- a) az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese egésze vagy valamely részlete (anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás, szerkezet, színezés stb.),
- b) az építményhez tartozó földrészlet, telek egésze vagy része és annak jellegzetes növényzete,
- c) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor,
- d) táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet

(2) A helyi egyedi védelem két fokozatú lehet:

- a) a védelem az épület, építmény teljes tömegére és homlokzataira is kiterjed (H1)
- b) az épület vagy építmény valamely – a védelem kimondásakor megállapított – részértékére vonatkozik (H2)

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

8. §

(1) A helyileg védett építészeti emlékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat.

(2) Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell a közcélú felhasználásra, ezért minden új beruházás esetén az Önkormányzat mérlegelje, hogy az igényelt funkció kielégíthető-e valamely védett épületben vagy épületegyüttesben önkormányzati tulajdonba vétel és helyreállítás, valamint a szükséges belső átalakítások után úgy, hogy az az épület fennmaradását szolgálja.

(3) A helyi védettségű egyedi érték jókarbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.

(4) A helyi védettségű egyedi érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.

(5) A védett értékek tulajdonosa kérheti az értékek megóvása érdekében az Önkormányzat támogatását.

III. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

9. §

Eger településképi szempontjából meghatározó területeinek lehatárolása a rendelet 2. sz. mellékletét képezi.

IV. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

[Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények]

Általános településképi követelmények

10. §

(1) **[A]Az általános településképi követelmények a város teljes közigazgatási területén [az építményeken az adott környezettel nem harmonizáló homlokzati és tetőfedési anyagok, színezések nem alkalmazhatók.]érvényesek.**

[a) homlokzatképzésnél nem alkalmazhatók az alábbi megoldások:

aa) erős, telített élénk, kontrasztos színű és neon jellegű színek a homlokzat teljes falfelületein

ab) külterületek, gazdasági karakter területei kivételével, a település történelmi anyaghasználatától idegen (pl. fém, műanyag) homlokzati anyag használata;

b) Hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag anyagú, valamint hagyományostól eltérő, környezetétől elütő színű tetőfedés nem alkalmazható.

c) Az épületek közterületről látható homlokzatán lévő nyílászárók felújítása, cseréje esetén, új nyílászáró elhelyezése esetén - beleértve a loggia beépítését - nem alkalmazhatók az épületen meglévő nyílászárók jellegétől eltérő formájú, osztású, színű nyílászárók. Kivételt képez ez alól a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás esete.

d) Épületek átépítése, bővítése, utólagos hőszigetelése esetén az épület utólagos színezését, tetőhéjázat cseréjét, burkolatainak módosítását tilos nem egységes anyaghasználattal és megjelenéssel megvalósítani.]

(2) **[Belterületen közterülettel határos és közterületről feltáruló]Az építmények, építményegyüttesek anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények:**

a) Bármely időtálló, minőséget képviselő, az adott karakterre jellemző, elsősorban természetes anyag, hagyományos felületképzés használható.

b) Új épület építése vagy meglévő épület átépítése, bővítése, utólagos hőszigetelése, tetőhéjázat cseréje esetén a külső megjelenést meghatározó anyagok, felületek megválasztásánál

biztosítani kell az egyes épületrészek egymással, valamint a szomszédos épületekkel és az utcaképpel harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát.

c) Kerülendő a rikító, harsány, környezetétől elütő színek alkalmazása, ezek jelzés értékű használata csak a nagytelkes intézményi és a gazdasági karakter egyedi építészeti formálást és színezést igénylő épületei esetében lehet indokolt.

d) A homlokzatformálásnál az adott karakterre jellemző, minőségi homlokzatburkolati anyagok és környezetével harmonizáló színek alkalmazása szükséges.

e) A főépület meghatározó tetőhéjazata a környezetében jellemzően használt anyagú és színárnyalatú - elsősorban pikkelyszerű, hagyományos anyagú és natúr színvilágú - lehet. Műanyag hullámlemez, hullámpala és bitumenes lemez nem alkalmazható.

f) Belterületen utcákról, közterületről, Várból látható melléképület, kerti építmény homlokzati felülete nem lehet natúr faforgács lap építőlemez, felületkezeletlen fémlemez, alumínium vagy műanyag hullámlemez.

g) Belterületen főépületként gerendaház nem építhető.

h) Lakókocsi és takaratlan felületű fém konténerház csak építkezés időtartama alatt, ideiglenesen, felvonulási építmény céljára helyezhető el.

i) Mobil ház, valamint konténer szerkezetű, modul rendszerű épület csak az építési terület karakterére jellemző anyaghasználattal és homlokzati megjelenéssel kialakítva helyezhető el, az építési helyen belül, az illeszkedési szempontok figyelembe vételével.

j) Az utcaképben, tájképben megjelenő kerítéseknél az épülettel harmonizáló színű és anyagú, időtálló, minőségi, elsősorban természetes, az épülettel harmonizáló anyag- és színhasználat alkalmazása szükséges. Kerülni kell az élénk, rikító színek használatát. Kerülni kell a tömör kerítés létesítését, kivéve, ahol ezt a Helyi Építési Szabályzat kifejezetten előírja, vagy a kialakult épített környezethez való illeszkedés ezt kívánja. Azbesztlemez, hullámpala, nádborítás használata nem megengedett. Táblás tömör fém vagy műanyag hullámlemez kerítés közterületi telekhatáron nem építhető.

k) Külterületeken csak áttört, legalább 80%-ban átlátható, vadvédelmi jellegű kerítés létesíthető, kivéve a külterületi gazdasági területek határán és birtokközpont létesítése érdekében, vagy művelés alól kivett terület határán. Nem áttört kerítés esetén növényzettel való takarás szükséges.

[a) kerítés nem lehet:

aa) nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nád borítású,

ab) balesetveszélyt okozó kialakítású (törtüveg, szögesdrót, árambevezetésű).

b) 0,4 m magasságot meghaladó kerítéslábazat, támfal nem lehet felületkezelés nélküli zsalukő, vagy kezeletlen fémlemez.]

(3) A telepíthető fásszárú növények őshonos, táji adottságoknak megfelelő fajok lehetnek, tilos telepíteni a 7. függelékben meghatározott tájidegen, invazív és allergén növényfajtaikat.

(4) Vállalkozást népszerűsítő arculati elemek létesítésnek szabályai:

a) Cégér az alábbiak alapján létesíthető:

aa) Működő üzlet 1 db cégért helyezhet el az üzlet homlokzatán.

ab) A cégér méretének illeszkednie kell az épület homlokzati arányaihoz, továbbá az utcában meglévő cégek jellemző méretéhez.

ac) A járda burkolati síkjától függőlegesen mérve min. 2,5 méteres szabad magasságot kell megtartani. Gépkocsiforgalom által érintett közlekedési területen a közútkezelő előírásai az irányadóak.

b) Cégtábla, üzletfelirat színe az épület homlokzati színezéséhez illeszkedő legyen. Mérete és elhelyezése az épület homlokzati tagozataival, homlokzati arányaival összhangban kerüljön kialakításra. Üzletfelirat elsősorban épülethomlokzatra történő felfestéssel, vagy térbetükből való kialakítással készüljön.

c) Egyéb felirat és grafikai megjelenítés az alábbiak alapján létesíthető:

ca) Az üzlet homlokzatán festett vagy szerelt grafika az épület homlokzati tagozataival, homlokzati arányaival összhangban kerüljön kialakításra.

cb) Üzlet portálszerkezetén üvegfolia az épület színezéséhez illeszkedő színárnyalatban létesíthető.

d) Az üzletek portálszerkezetének kihajtható árnyékoló spalettái belső felülete reklámozás, illetve termékbemutató céljára felhasználhatók.

e) A vállalkozást népszerűsítő arcualati elemek mennyisége, mérete, kialakítása, anyaghasználata az épület, építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodó legyen.

f) Egy építményen, épületen megjelenő több vállalkozást népszerűsítő arcualati elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.

g) A vállalkozást népszerűsítő arcualati elemek még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

h) A vállalkozást népszerűsítő arcualati elemek épülethomlokzaton történő létesítése a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes homlokzati tervek alapján valósítható meg.

(5) A háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó rendelkezések:

a) Az épületek homlokzatára szerelt bármilyen vezeték, kapcsolószekrény és csatlakozó doboz helyét – a kezelhetőség biztosításával – az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

b) A közterületről látható homlokzatokon, tetőzeteken, vagy azok előtt, meglévő szabad vagy védőcsőben vezetett kábel, védődoboz a homlokzatok felújítása esetén megszüntetendő, vagy az új homlokzatsíkba süllyesztendő.

c) Napelem panelt, napkollektort, napelemes tetőcserepet az utca felől rejtetten, az utcaképet nem zavaró módon lehet elhelyezni. Magastető épület esetén a napelemeket, napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan kell elhelyezni úgy, hogy lehetőleg lépcsőztetés nélkül téglalap alakú felületet képezzenek, széleik igazodjanak egymáshoz, a tetősíklablakokhoz és a tető széleihez.

d) Ablakklíma és klíma kültéri egység új vagy meglévő épületen közterületről nem látható módon az udvar felé, vagy erkélyen, loggián belül, vagy építészeti tagozat által takartan kerülhet elhelyezésre. Úszótelkes többalakos társasházak esetén a berendezések teljes homlokzaton egységes módon és helyen, szabályos rendszerben vagy egyedi építészeti homlokzati terv alapján, az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhetők el. A kültéri egység elhelyezésénél biztosítani kell, hogy az más rendeltetési egységek használatát ne zavarja. A berendezések kondenzvizének szakszerű elvezetéséről minden esetben gondoskodni szükséges, az a közterületre, szomszéd telekre, vagy szomszédos rendeltetési egységre nem folyhat át.

e) Műholdvevő antenna az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

f) Távközlési, adatátviteli berendezés önálló építményként csak a környezetbe illesztve, közterületről, vagy kilátó pontból takartan helyezhető el.

(6) Áru-, pénz- és csomagautomata, valamint egyéb műszaki berendezések elhelyezhetőségére vonatkozó rendelkezések:

a) A város közigazgatási területén árusító automata berendezés közterületen és magánterületen közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.

b) Bankjegy automata berendezés épületen kívüli eléréssel akkor létesíthető, ha

ba) a falsíkba építetten vagy a kirakatportálba szerelten kerül kialakításra, és

bb) illeszkedik az épület homlokzati kialakításához.

- c) Csomagautomata közterületen nem helyezhető el. Magánterületen akkor létesíthető, ha
ca) illeszkedni tud az épület homlokzati kialakításához, annak megjelenését hátrányosan
nem befolyásolja, az adott karakterre jellemző utcaképben nem jelenik meg idegen
elemként,
cb) nem akadályozza az épület helyiségeinek benapozottságát,
cc) nem zavarja az épület földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítését,
cd) meglévő zöldfelület megszüntetését nem teszi szükségessé
ce) használatához szükséges helyigényével nem korlátozza a közterület használhatóságát,
a közterületen történő gyalogos és gépkocsi közlekedést.
cf) gépkocsival való megközelítéséhez biztosított a parkolás a magánterületen, vagy 50 m-
en belül közterületen.
- d) Az előkertben elhelyezett egyéb műszaki berendezések közterületről való láthatóságát
növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó

területi építészeti követelmények

11. §

(1) **A telek [utcaképet meghatározó részén, új építmény(rész) építésekor, a meglévő beépítéshez igazodva, az illeszkedési szempontok figyelembevételével] beépítése, az épület telepítése** tekintetében a történetileg kialakult, az utcaképre jellemző, az egyedi tájjelleg megőrzését biztosító és a tájba, terepre illeszkedés szempontjából legalkalmasabb helyet elfoglaló épület elhelyezést kell **[meghatározni]** alkalmazni, a telken meglévő jelentősebb fák, és **[kialakítani:] egybefüggő zöld** növénytakaságok figyelembevételével.

a) Zárt sorú, ikres és oldalhatáron álló beépítésű területeken a megmaradó épületek
környezetében tervezett épületek utcai párkánymagassága az utcára jellemző szintszám
figyelembe vételével történjen. Kivételt képezhetnek a sűrűsödő, átépülő tömbös karakterű
területek, ahol az illeszkedést egyedileg kell megvizsgálni a távlati utca kép megjelenésének
számításba vételével.

b) Előkert nélküli, zárt, sűrű karakterű beépítéseknél az utcaképek zártsága tömör kerítéssel,
fedett, zárt kapuval biztosítandó. Tömör kerítést szakaszosan, tagolva lehet építeni. Épített
oszlopok között áttört mezők is lehetnek. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a két főépület
között homlokzat jellegű kerítést kell építeni. A kerítés anyaga nyers vagy vakolt felületű kő,
tégla legyen.

c) Előkertes beépítésnél – karaktertől függetlenül – áttört kerítés létesítendő.

d) Utcakertes területeken az előkertek legfeljebb nyírt sövénnnyel választhatók le, új kerítés nem
építhető, nem létesíthető.

e) Az utca kép védelmében a kedvezőtlen településképi látványt nyújtó ipari-gazdasági jellegű
tevékenységek takarását kerítés létesítésén túl telken belül többszintű növényállomány
telepítésével, a növényzet kerítésre való futtatásával kell biztosítani.

[a) az épületmagasságot,

b) a tető hajlásszögét,

c) a tetőgerinc irányát, a nyílászárók arányát és formáját,

d) a kerítés utca képi megjelenését,

e) az épület színezését, anyaghasználatát.]

[(2) A kialakult környezethez való illeszkedés szempontjai:

a) az épület tömege,

b) homlokzat- (párkány-) magasság, párkánykialakítás,

- c) homlokzati megjelenés (a tömör felület és a nyílások aránya, a nyílások mérete, elrendezése),
- d) az utcakép ritmusa (a bejárók, kapubehajtók helyének megválasztása),

(3) A beépítés telepítési módjának tekintetében a történetileg kialakult, az utcaképre jellemző, az egyedi tájjelleg megőrzését biztosító és a tájba, terepre illeszkedés szempontjából legalkalmasabb helyet elfoglaló épület elhelyezést kell alkalmazni, a telken meglévő jelentősebb fák, és egybefüggő zöld növénytakarások figyelembevételével.

(4) A kerti építmények, műtárgyak tekintetében

- a) a táji látványt nem zavaró, természetes anyagokból készülő, az épületek, építmények és növényzet összhangjára ügyelő kerti építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- b) kukatároló a kerítés részeként vagy növényvel takartan alakítható ki.

(5) A kerítéskialakítás tekintetében

- a) az épülettel harmonizáló anyag- és színhasználat alkalmazása,
- b) időtálló, minőségi anyagok használata,
- c) élénk, rikító színek, monokróm színhasználat kerülése,
- d) elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégl, fa, fém) illetve vakolt felület használata, vagy növényvel való befuttatás alkalmazása

szükséges.

(6) a) Előkertes beépítésnél – karaktertől függetlenül – áttört kerítés létesítendő.

b) Előkert nélküli, zárt, sűrű karakterű beépítéseknél az utcaképek zártsága tömör kerítéssel, fedett, zárt kapuval biztosítandó. Tömör kerítést szakaszosan, tagolva lehet építeni. Épített oszlopok között áttört mezők is lehetnek. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a két főépület között homlokzat jellegű kerítést kell építeni.

c) Külterületeken csak áttört, legalább 80%-ban átlátható, vadvédelmi jellegű kerítés létesíthető, kivéve a külterületi gazdasági területek határán és birtokközpont létesítése érdekében, vagy művelés alól kivett terület határán. Nem áttört kerítés esetén növényzettel való takarás szükséges

d) Utcakertes területeken az előkertek legfeljebb nyírt sövénnel választhatók le, új kerítés nem építhető, nem létesíthető.

(7) Gépkocsi tároló rámpája saját telken belül alakítható ki – közforgalmú parkoló kivételével.

(8) A tájkép védelme érdekében a külterületen kiépítésre kerülő új utak környezetbe illesztéséről növénytelepítéssel, fasor létesítésével is gondoskodni kell, ha az új út szélessége eléri, vagy meghaladja a 10,0 m-t.

(9) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó ipari-gazdasági jellegű tevékenységek takarásáról telkeken belül többszintű növényállomány telepítésével, vagy kerítéssel kell gondoskodni.]

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó

egyedi építészeti követelmények

12. §

(1) [Az anyaghasználat tekintetében bármely,]A 10. § (2) bekezdésben foglaltakon túl az [alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható]építmények, építményegyüttesek anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) A történelmi városközpont, a családi házas, a telepszerű, és a sűrűsödő, átépülő tömbös karakterek területén

aa) tetőhéjazatként profilozott táblás lemez fedés nem alkalmazható.

ab) tisztán szürke-fehér színezésű épület nem megengedett, a monokróm összhatást természetes anyagok használatával vagy kis felületű színezések alkalmazásával kell oldani.

b) Kertes, dombvidéki szőlőtermesztő és egyéb mezőgazdasági hasznosítású területek tájkaracterén létesülő épületek anyag- és színhasználatában a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell. A tetőhéjazat anyaga lehet égetett cserép, vagy a cserépfedés textúráját biztosító lemezfedés, fémlemez.

[a) időtálló,

b) minőséget képviselő,

c) természetes (pl. kő, tégl, fa);

d) nem telített és környezetétől nem elütő színű. Kivételt képezhetnek a nagytelkes intézményi karakter egyedi építészeti formálást és színezést igénylő épületei.]

(2) Tömegformálás tekintetében bármely építészeti minőséget tükröző, arányos, funkciójával összhangot mutató, logikus, környezetébe illeszkedő megjelenésű és léptékű tömegformálás használható.

a) Ikerházas beépítésű területeken a csatlakozó épületek nyílászáróinak rendszerét, tetőfedésének és homlokzati felületének anyaghasználatát, színezését, párkánymagasságát, valamint tetőidomát úgy kell kialakítani, hogy az épületek külső megjelenése egységes maradjon, egy épület hatását keltve.

b) Külterületeken létesülő építmények építészeti kialakításánál az épületek tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell. A tájjelleghez illeszkedő, egyszerű megjelenésű, jellemzően nyeregtetővel fedett földszintes épületek létesíthetők. A létesítendő funkciókat összevontan, a lehető legkevesebb számú épületben kell elhelyezni.

[a) építészeti minőséget tükröző, arányos,

b) funkciójával összhangot mutató, logikus,

c) környezetébe illeszkedő megjelenésű és léptékű

tömegformálás használható.]

(3) [Tetőformálás tekintetében]Tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni, a jellemző helyi karakter figyelembe vételével.

a) Lapostetős épület az alábbiak szerint létesíthető:

aa) Zárt sorú és oldalhatáron álló beépítésű utcaképbe a magastetős épületek közé, illetve ikres beépítésnél magastetős épület mellé lapostetős épület (utcai szárny) elhelyezése nem megengedett. Az utcaképben szerepet nem játszó hátsó szárny esetén lapostetős épületrész járható vagy zöldtetőként kialakítható.

ab) Szabadonálló beépítésű területeken lapostetős épület építése megalapozott illeszkedési vizsgálat alapján építhető.

ac) Gazdasági és nagytelkes intézményi karakterben szabadonálló beépítés esetén az épületek lefedésére lapos, alacsony hajlású és magastető egyaránt alkalmazható.

ad) Kertes, dombvidéki szőlőtermesztő és egyéb mezőgazdasági hasznosítású területek tájkaracterén lapostető csak extenzív, vagy intenzív zöldtetőként alkalmazható.

b) Magastető esetén a tetőhajlásszög a környezetére jellemző, 30-45 közötti és szimmetrikus kialakítású legyen. Kertes, dombvidéki szőlőtermesztő és egyéb mezőgazdasági hasznosítású területek tájkaracterén, ha a tetőszerkezet fesztávolsága a 12,0 m-t meghaladja, a tető hajlásszöge legfeljebb 30° legyen.

c) Az utcaszakaszra jellemző gerincirányt kell alkalmazni, az alábbi alapelvek figyelembe vételével:

ca) Zárt sorú beépítésnél csak utcával párhuzamos gerincű, magastetős épületek létesíthetők, ettől eltérni csak az olyan értékvédelem alatt álló, vagy beépítési karakterében megtartani kívánt területeken lehet, ahol a szomszédos kialakult beépítést az utcára merőleges tetőgerincű, kontyolt épületek jellemzik.

cb) Hézagosan zárt sorú beépítésnél az oldalkert felé kontyolás vagy csonka kontyolás is kialakítható. Hézagosan zárt sorú beépítésnél utcára merőleges gerincű csonka kontyolt nyeregterítő is építhető.

cc) Oldalhatáron álló épület esetén a tetőgerinc iránya az utcára merőleges és az utcára kontyolt lehet. „L” alakú épületnél a tetőgerinc iránya az utcával párhuzamos legyen. A tetőidom csak szimmetrikusan alakítható ki.

cd) Beépítésre nem szánt területeken lejtőre merőleges gerincű fedélszerkezet létesítendő.

d) Beépítésre nem szánt területeken tetőtérbeépítés tetőfelépítménye nem megengedett. Beépítésre szánt területeken tetőtérbeépítések tetőfelépítményei méreteikkel, arányaikkal, építészeti kialakításukkal igazodjanak a tető tömegéhez, az épület egészéhez és az utcakép ritmusához. A tetőablakok kialakítása, mennyisége ne képezzen hangsúlyos elemet, új homlokzati szintet, a tetősíklablak, álló tetőablak felület aránya kiegyensúlyozott legyen. Tetőtérbeépítésnél tetősíkból kiemelkedő felépítményt csak egy vonalban lehet elhelyezni.

[a) A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni, a jellemző helyi karakter figyelembevételével.

b) Az épületek utcai szárnyának kialakítása magastetővel történjen, az utcaszakaszra jellemző gerincirányt kell alkalmazni.

c) A tetőhajlásszög a környezetére jellemző hajlásszögű legyen.]

[(4) a) A tetőtérbeépítések tetőfelépítményei méreteikkel, arányaikkal, építészeti kialakításukkal igazodjanak a tető tömegéhez és az épület egészéhez.

b) A tetőablakok kialakítása, mennyisége ne képezzen hangsúlyos elemet, új homlokzati szintet, a tetősíklablak, álló tetőablak felület aránya kiegyensúlyozott legyen

c) Tetőtérbeépítésnél tetősíkból kiemelkedő felépítményt csak egy vonalban lehet elhelyezni.]

(5) [A homlokzatkialakítás]Homlokzatkialakítás tekintetében bármely, [az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:]építészeti minőséget tükröző, a homlokzattagolást arányosan alkalmazó, funkciójával összhangot mutató, a tagozatokat visszafogottan használó, díszítésében egyszerűsége törekvő, nyílásrendszerében rendezett, logikát tükröző építészeti megoldás használható.

a) A tömör felület és a nyílások aránya, a nyílások ritmusa, mérete, elrendezése az adott utcaszakaszra, karakterre jellemző, ahhoz illeszkedő legyen.

b) Beépítésre nem szánt területeken létesülő gazdasági épületek homlokzatkialakítása, anyaghasználata, nyílászáróinak jellege egyszerű, a gazdasági funkcióval összhangot mutató legyen.

c) A homlokzati hangsúlyok – tetőfelépítmények, kapuk, bejáratok, szín- és anyagváltások – ne csak az épülethez, hanem az utcakép ritmusához is harmonikusan illeszkedjenek. Zárt sorú beépítésnél tetőfelépítmény az utcáról látható takaratlan tűzfal felületet ne eredményezzen.

d) Az épületek közterületről látható homlokzatán lévő nyílászárók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglévő nyílászárók eredetivel megegyező formái, osztásai, színei alkalmazhatók.

e) Előkert nélküli beépítésnél közterület felé eső homlokzaton kapubehajtó mellett további garázkapuk nem létesíthetők. Kerülendő a sorgarázs jellegű földszinti homlokzat kialakítása.

[a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,

- b) tagozatokat visszafogottan használó, díszítésében egyszerűsége törekvő,
- c) nyílásrendszerében rendezett, logikát tükröző,
- d) természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégl) alkalmazó,
- e) színezésében az utcára jellemző, annak meglévő színvilágába belesimuló. Kivételt képezhetnek a nagytelkes intézményi karakter egyedi építészeti formálást és színezést igénylő épületei. A történelmi városközpont és a családi házas karakterek területén kerülendő a monokróm homlokzatszínezés.]

(6) [Több lakásból (rendeltetési egységből) álló épületek (társasházak)]Társasházak, többlakásos épületek, sorházak]) esetében] esetén:

- a) homlokzاتفelújítást, utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést csak az épület egészére vonatkozó homlokzatképzési, színezési terv alapján lehet megvalósítani, lakásonként (rendeltetési egységenként) nem;
- b) a korlátok, mellvédek eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes arculatváltó homlokzati tervek szerint egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással;
- c) épületenként lehetőség szerint egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók;
- d) Csak egységes kialakítással, egyformán valósíthatók meg az
 - da) előtetők
 - db) mellvédek és szélfogók
 - dc) árnyékoló ernyők redőnyök
- e) erkély és loggia egyenként nem beépíthető, csak a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes arculatváltó homlokzati tervek szerint egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással. Loggia utólagos beépítése csak a homlokzati nyílászárók rendszerével, osztásával, anyag- és színhasználatával megegyező építészeti megoldással lehetséges. A homlokzati síkból kiugró, csak korláttal határolt erkély utólagos beépítése, redőnnel való lezárása nem megengedett.

[(7) Laza, előkertes családi házas karakter ikerházas beépítési mód szerint beépült területein a csatlakozó épületek homlokzatát (nyílászáróinak rendszerét és színezését), valamint tetőidomát úgy kell kialakítani, hogy az épületek külső megjelenése egységes maradjon, egy épület hatását keltve.

(8) Erkély és loggia társasházak, többlakásos épületek, sorházak esetében egyenként nem beépíthető, csak a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes arculatváltó homlokzati tervek szerint egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással. Loggia utólagos beépítése csak a homlokzati nyílászárók rendszerével, osztásával, anyag- és színhasználatával megegyező építészeti megoldással lehetséges. A homlokzati síkból kiugró, csak korláttal határolt erkély utólagos beépítése, redőnnel való lezárása nem megengedett.

(9) A zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető:

- a) a fás szárú növényeket alkalmazó;
- b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas;
- c) nem allergén és nem invazív fajokat alkalmazó (lásd 7. és 8. függelékek); valamint
- d) közterületen utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.]

(10) [Telken belüli zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések]Zöldfelületek kialakítása során törekedni kell a fás szárú növények alkalmazására, az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására, valamint utcaszakaszonként közterületen és az előkertekben egységes megjelenésre.

a) A [zöldfelületen elhelyezhető] kerti építmények, [és burkolatok kialakítása során] műtárgyak tekintetében a táji látványt nem zavaró, természetes anyagokból készülő, az épületek, építmények és [a burkolat összhangját megteremtő, a táji látványt előtérbe helyező megoldást kell alkalmazni] növényzet összhangjára ügyelő kerti építmények, műtárgyak helyezhetők el. Kukatároló az utcafronti kerítés részeként vagy növényvel takartan alakítható ki.

b) Növényzet nélküli, vagy teljes területén kavicskertként kialakított előkert nem létesíthető. A telkek [előkertjének] előkertje területének legalább [kétharmada] 50%-a, gazdasági karakternél 30%-a tényleges kétszintű zöldfelületként alakítandó ki. Lakóterületeken kerülendő az előkertek parkolófelületként való hasznosítása.

c) A közterületeket és a beépített telkeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni.

d) A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.

[e) Sűrű, zárt és laza, előkertes családi házas, valamint sűrűsödő átépülő tömbös karakterű területeken új épület építése esetén a kapubehajtó helyét úgy kell kialakítani, hogy közterületi fa kivágását ne tegye szükségessé.]

[f]e) Zöldfelületekkel szegélyezett utcákban utólagos közterületi parkolók kialakítása csak oly módon és akkor engedélyezhető, ha közterületi fa kivágását nem teszi szükségessé.

(11) Pincés, borházas karakterű területeken az illeszkedés szempontjából a kialakult beépítés karakteres tömegalakításán, méretrendjén túl a tetőidom hajlásszögére, jellemző gerincmagasságára, a pinceépület falszerkezetének anyagára és a homlokzat jellegzetes nyílásrendszerére, annak méretrendjére, a nyílászárók anyagára és a teljes felépítmény jellegzetes szín-világára is tekintettel kell lenni az alábbiak figyelembe vételével:

a) a homlokzati kialakítás természetes kőburkolat, természetes nyers felület, vakolt fehér (tört fehér) vagy vakolt a természetes építőanyagok színeivel megegyező színben.

b) a pinceajtók acél vagy fa tömör kivitelben, az ablakok, bevilágítók az ajtó-kapu anyagával megegyezően acél vagy fa szerkezettel, sötétre pácolt natúr, sötétzöld, barna színekben.

c) Az oromfal elé előtető és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthető.

d) Ahol az utcára merőleges tetőgerinc a jellemző, ott csak az oromfalas vagy kontyolt épület engedélyezhető, az illeszkedési szempontok figyelembevételével. Ahol az utcával párhuzamos gerincű tető a jellemző ott csak ennek megfelelő tetőképzéssel, illetve laposan csak zöld-tetővel alakítható ki a pinceépület.

e) a tetőhajlás 45°-nál meredekebb nem lehet.

[(12) Külterületeken létesülő építmények építészeti kialakításánál az épületek anyaghasználatában és tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell. A homlokzatsburkolat, és tetőhéjázat kialakítása természetes anyaghasználattal történjen.]

(13) A településképi szempontból meghatározó területen

a) konténerház takaratlan homlokzati felülettel, lakókocsi nem helyezhető el – kivéve építkezés időtartama alatt, ideiglenesen, felvonulási építményként.

b) a belterületi részeken mobilház, gerendaház nem építhető.]

(14) Új garázssor építése, meglévő felújítása, bővítése csak egységes építészeti megjelenéssel történhet, azonos épületmagassággal, tetőformával, ajtómérettel, anyag- és színhasználattal.

A településképi szempontból meghatározó területeken a közterületek rendeltetéstől eltérő használatának településképi követelményei

(1) [Vendéglátó terasz, vendéglátó télikert,]A közterületek rendeltetéstől eltérő használata csak olyan módon, megjelenési formában, mennyiségben és időtartamban engedélyezhető, hogy az e rendeletben foglalt előírások teljesüljenek, és a település, településrész, utcarészlet jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculata és szerkezete ne sérüljön. A közterülethasználat az építészeti örökség és a településképp védelme érdekében csak észszerű mértékű lehet. Az üzlet előtti kitelepülés, a [mindenkor hatályos közterület használatáról szóló önkormányzati rendelet alapján kiadott hatósági határozat vagy megkötött hatósági szerződés birtokában, valamint az épület jellege szerint szükséges településképi vagy örökségvédelmi eljárás lefolytatását követően, és közútkezelői hozzájárulás alapján létesíthető]vendéglátó terasz és a közterületi árusítás építményeivel, tárgyaival, berendezéseivel szemben alapvető követelmény, hogy azok megfelelő műszaki és esztétikai állapotban legyenek, színük, anyaguk, minőségük olyan színvonalat képviseljen, mely az épített környezet adottságaihoz, értékeihez igazodik, azt nem rombolja.

[(2) Üzlet előtti kitelepülés keretében kizárólag az üzlet profiljához szorosan illeszkedő termékek bemutatása céljából legfeljebb 2 darab, külön erre a célra gyártott – településképi szempontból jóváhagyott - árubemutató állvány helyezhető el, közvetlenül a homlokzat előtti 0,5 méteres sávban.]

(3) A vendéglátó teraszokat rendezettséget, egységes arculatot sugárzó kialakítással kell létesíteni, az alábbi szempontok figyelembevételével:

[a) A vendéglátóhelyek közvetlenül az üzletük homlokzata előtti területet vehetik igénybe az üzlet szélességében oly módon, hogy a közútkezelői előírás szerinti szabad szélesség biztosított legyen a közlekedés számára, a közúti úrszelvény szabadon hagyásával. Saroképületek előtti, illetve kapualjak melletti kitelepülések esetében a beforduláshoz szükséges helyigények csökkentik a kitelepülések által igénybe vehető területeket. A vendéglátó terasz a közútkezelő által jóváhagyott területen valósulhat meg. A használat nem terjeszkedhet túl az engedélyezett területen, még az árnyékoló szerkezetek függőleges vetületei sem vehetnek igénybe többlet területet.]

[b)a) Dobogó kizárólag lejtős terep esetén szintkiegyenlítésre használható. Ha a terepadottságok szükségessé teszik a dobogó kialakítását, úgy azt rendszeres időközönként, legfeljebb 180 naponként el kell bontani, és az alatta lévő közterület kitakarításáról gondoskodni szükséges.

[c)b) A [kültéri bútorzat anyaghasználata]vendéglátó teraszok berendezési tárgyai burkolathoz nem rögzíthető, könnyed, áttört megjelenésű, környezetükbe illeszkedő, természetes vagy természetes hatású [legyen. Kerülendő a rikító, neon színek használata. Reklámmentes bútorzat alkalmazható]anyagból készült, korszerű és időtálló tárgyak lehetnek. Reklámmal ellátott berendezési tárgy nem használható.

[d) A zajt keltő bútorokat és egyéb berendezéseket zajcsökkentő borítással kell ellátni.]

[e)c) Árnyékoló szerkezetek elhelyezése esetén annak illeszkednie kell az épület homlokzati tagoltságához, homlokzati architektúrájához. UV-stabil, impregnált vászon alkalmazása javasolt. Semleges pasztellszínű szerkezetek használhatók. Nehézkes, nagy tömegű, épített jellegű árnyékoló szerkezetek, bútorok, valamint megállító, invitáló vagy reklámtáblák nem helyezhetők el.

d) A vendéglátó teraszhoz kapcsolódó árnyékoló szerkezet közterületen álló, vagy homlokzatra szerelt lehet, melyen csak a saját vállalkozás neve és logója helyezhető el. A szerkezetnek illeszkednie kell az épület homlokzati tagoltságához, homlokzati architektúrájához. Anyaga semleges pasztellszínű, UV-stabil, impregnált vászon vagy ponyva lehet.

[f)e) Látványkonyha, kerti grillező nem helyezhető el.

[g) A vendéglátó terasz kizárólag dísznövényekkel határolható le.

h) Vendéglátó terasz területén a kihelyezendő asztalok számával megegyező számú 30-40 cm dézsaátmérőjű, virágzó dísznövény kihelyezése szükséges.]

- f)) Közterületen fagylaltpult csak vendéglátó rendeltetési egységhez kapcsolódóan, környezetébe illeszkedő módon helyezhető el.
- g) Étlaptartó állvány, menütábla vendéglátó rendeltetési egységenként legfeljebb egy darab engedélyezhető, megállító, invitáló vagy reklámtáblák nem helyezhetők el.
- h) A vendéglátó terasz szőnyeggel, műfűvel, kordonnal, felfestéssel történő lehatárolása nem megengedett. A vendéglátó terasz határa élő dísznövényekkel jelölhető. Indokolt esetben korlát létesítése is engedélyezhető.
- i) Műfű és műnövényzet alkalmazása nem megengedett, kizárólag megfelelően ápolt élő növény helyezhető el.

(4) **[A]téliésített vendéglátó [télikert min. 12 méter kiszabályozott közterületi szélesség esetében létesíthető a közútkezelő által meghatározott területen, a közúti úrszelvény szabadon hagyásával. A 12 méter kiszabályozott közterületi szélességtől szűkebb utcákban vendéglátó télikert nem létesíthető. A vendéglátó télikert az adott épület karakteréhez, homlokzati arányaihoz, tagoltságához, párkányához igazodó építészeti kialakítással, ideiglenes jelleggel, legfeljebb 180 napra létesíthető, és kizárólag a november 01 - március 31 között üzemeltethető. A létesítéstől számított 180 napon belül, de legfeljebb a vonatkozó közterület használati határozatban rögzített időpontig a vendéglátó télikert teljes szerkezetét (padozat, határoló oldalfal, vázszerkezet, tetőszerkezet) kötelező elbontani. Bontásukat követően az igénybe vett közterület takarítását el kell végezni. Az Építető köteles a közműérintettséget előzetesen tisztázni a közműszolgáltatók megkeresésével. Közműérintettség esetén beszerzi a közműszolgáltató írásos hozzájárulását. Nem beépíthető közművek, köztárgyak a felszín feletti közmű műtárgyak, közvilágítási kandeláberek, falikarok, a csapadékvíz elvezető folyóka, a közúti jelzőeszközök és az utcabútorok Közműszolgáltató külön engedélye mellett beépíthető közművek a felszín alatti közmű műtárgyak, a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett. A vendéglátó télikert Építetője közterület bontással járó közműfejlesztést, hibaelhárítást tűrni köteles.]terasz**

- a) min. 12 méter kiszabályozott közterületi szélesség esetében létesíthető a közútkezelő által meghatározott területen, a közúti úrszelvény szabadon hagyásával. A 12 méter kiszabályozott közterületi szélességtől szűkebb utcákban téliesített vendéglátó terasz nem létesíthető.
- b) az adott épület karakteréhez, homlokzati arányaihoz, tagoltságához, párkányához igazodó építészeti kialakítással, ideiglenes jelleggel, legfeljebb 180 napra létesíthető, és kizárólag a november 1. - március 31. között üzemeltethető, ha a műemléki jelentőségű terület látványvédelmét nem sérti és a védett értékek megőrzése érdekében harmonikusan illeszkedik a településképhe.
- c) felépítménye az átláthatóság biztosítása érdekében kizárólag üvegezetten, a legszükségesebb méretű tartószerkezettel, filigrán, esztétikus kivitelben készülhet. A téliesített vendéglátó terasz üveg határoló elemei nem fóliázhatóak.

(5) **[Műemléki jelentőségű területen]A közterületi árusítás céljára kihelyezett tárgyak – asztal, árusítópult, szék, árnyékolószerkezet, sátoztető - egységes arculatot sugárzó kialakítással helyezhető el.**

- [a) új, állandó jellegű pavilon nem létesíthető.
- b) **felépítmény elhelyezésével járó közterület használat igénye esetén ideiglenes jelleggel az egységes megjelenésű városi pavilonok helyezhetők el, az önkormányzat által meghatározott helyszíneken, a Közgyűlés illetékes szaktanárságának jóváhagyásával. Pavilon nem létesíthető épület homlokzata elé, árkádja alá.]**

A településképi követelményektől való eltérés lehetősége

A 11. és 12. §-ban megfogalmazott településképi követelményektől a környezethez való illeszkedés érdekében, vagy egyedi építészeti megoldás igénye esetén történő eltérés szakmai konzultáció keretében megfogalmazott főépítési álláspont alapján lehetséges. A főépítész szakmai álláspontjának megalapozásához kikérheti a helyi Tervtanács véleményét.]

A helyi védelemben részesülő területre vonatkozó

területi építészeti követelmények

15. §

- (1) A helyi védelemben részesülő területen a 11. § előírásainak figyelembe vételén túl
- a) meg kell őrizni a jellegzetes tömb- és telekszerkezetét, közterületstruktúráját, utcavonal vezetését. Új telek kialakítása vagy telekalakítás csak azzal összhangban engedélyezhető.
 - b) meg kell őrizni a kialakult utcaképet, annak jellemző karakterét, egységét. Az utcakép szempontjából különösen védendő érték az utcavonal, a telekrendszer, a beépítési mód, a beépítési vonal és a beépítési magasság, előkertek esetében a kerítésvonal, az előkert nagysága.
 - c) Különös gondot kell fordítani a helyi védett területen a településrészre jellemző hagyományos kerítés- és kapuformák, jellegzetes melléképületek, építmények, kertészeti kialakítás megtartására és továbbfejlesztésére.
 - d) Az épületek színezésekor csak olyan színárnyalatok használhatók, amelyek illeszkednek a hagyományos helyi karakterhez. A homlokzatképzés anyaga az értékvizsgálat alapján határozandó meg.

- (2) Helyi védett területen belül zárt sorú beépítési módú területeken az épületek legalább földszinti és első emeleti homlokzati szakaszait – az épület homlokzattagolását, tagozatait figyelembe véve – együtt kezelve kell felújítani, illetve színezni. Ebben az esetben az épület részleges felújításának (színezésének) engedélyezését a városkép kedvezőbb alakítása érdekében feltételekhez (átalakítási, bontási munkák elvégzéséhez) lehet kötni.

A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó

egyedi építészeti követelmények

16. §

- (1) A helyi védelem alatt álló értékeken az építészeti értékvizsgálatban megfogalmazott elvek és szempontok alapján – lásd 1.1 melléklet – lehet bármiféle építési munkát végezni.
- (2) A H1 jelzésű épületeket eredeti formájukban kell megtartani, változtatás nélkül, megőrizve a tetőidomot, nyílásrendszert, részletképzéseket, homlokzati tagozatokat, anyaghasználatot.
- (3) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet sajátosságainak figyelembevételével kell megoldani.
- (4) A védett épületeket úgy lehet csak bővíteni, hogy eredeti tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon. A tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(5) A H2 jelzésű védelem az épület valamely részértékére terjed ki. Ezen épületek felújítása, bővítése esetén ezeket az értékeket meg kell őrizni, esetleges bontás után az értékes részeket az új épületbe lehetőleg vissza kell építeni.

(6) Helyi védelem alatt álló épület földszinti (indokolt esetben első emeleti) homlokzatán portál vagy kirakatszekrény, postaláda, bankautomata stb. csak az épület teljes földszinti (és emeleti) felületét figyelembe vevő, az érintett homlokzat tagolásához, építészeti megoldásaihoz igazodó formában létesíthető.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

17. §

(1) A teljes település, vagy településrész ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek az alábbiak:

- a) a műemlékek területe (lásd 1. függelék)
- b) a műemléki jelentőségű terület (lásd 1. függelék)
- c) a műemléki környezet területe (lásd 1. függelék)
- d) a helyi területi védelem alatt álló területek (lásd 1. melléklet)

(2) hatályon kívül helyezve

(3) Közkert, közpark területén új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni, a már meglévő föld feletti hálózatokat a közparkok és közkertek rekonstrukciója során földalattira kell átépíteni. Az utcák burkolt felületeit szegélyező zöld sávban föld alatti közmű-, távközlési és adatátviteli vezeték nem helyezhető el.

(4) A közmű-, távközlési- és adatátviteli hálózatok felújítása vagy telepítése esetén az ott található, meglévő, használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.

(5) A szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban és a beépítésre nem szánt területen földfeletti elektronikus hírközlés szabadvezetékét a 0,4 kV-os, villamos energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékkel közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni, hogy az utcafásítási és utca-bútorozási lehetőségek megmaradjanak. A közös oszlopsorra közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot föld alatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(6) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást, ellenkező esetben a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(7) Eger beépítésre szánt területein vízműgépház és gáznyomás szabályozó épületben, vagy épületbe foglalva helyezhető el.

(8) Földgáz és távhő vezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

[18. §

(1) A reklámhordozókkal kapcsolatos előírások a város teljes közigazgatási területére vonatkoznak.

- (2) Reklám közzététele, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése a közterületekre, köztulajdonban álló ingatlanokra, valamint a magánterületekre vonatkozóan a reklámok közzétételevel kapcsolatos Korm. r. előírásainak megfelelően történhet.
- (3) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.
- (4) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – a közművelődési intézmények saját rendezvényeire vonatkozó reklám, valamint az építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.
- (5) Közterületen közutak mentén reklámhordozót úgy kell elhelyezni, hogy egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán 50,0 méteren belül további gazdasági célú reklámhordozó nem helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.
- (6) Hirdető-berendezések és reklámhordozók közutak melletti elhelyezésekor a közúti közlekedésről szóló törvény[3] szabályait e rendelet sajátosságainak figyelembe vételével kell alkalmazni. Hirdető berendezések közutak mentén történő elhelyezéséhez az érintett közútkezelők közútkezelői hozzájárulása szükséges.
- (7) Molinó, ponyva gazdasági célú reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.
- (8) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban – az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított 3 hónap időtartamra, de maximum az építési tevékenység időtartamára építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti. Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.
- (9) A reklámhordozón azonosítható módon fel kell tüntetni a reklám közzétevőjének a cégnevét, illetve nevét, továbbá székhelyét, illetve lakóhelyét. Kivételt képeznek ez alól az árnyékoló szerkezetek ponyvai.
- (10) a) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.
b) Reklámfelületek megvilágításra kizárólag belső fényforrás használható, amely nem lehet villogó vagy káprázást okozó.
c) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
d) Futófény alkalmazása nem megengedett műemléki jelentőségű területen.
- (11) Kizárólag olyan utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.
- (12) Egy adott utasváróban – annak méretétől függetlenül – legfeljebb 2 darab, 2 oldalas CityLight formátumú eszköz alakítható ki.
- (13) Kioszkon legfeljebb 2 darab 60×100 cm méretű reklámhordozó helyezhető el, homlokzati felületenként 1-1 db, egymáshoz rendezett viszonyban.

(14) Közművelődési célú hirdetőoszlop csak az önkormányzat és a közművelődési intézmények részére létesíthető. Ennek reklám közzétételére igénybe vehető felülete a 9,0 m²-t nem haladhatja meg.

(15) Az információs és más célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada közérdekű információt kell, hogy tartalmazzon.

(16) A reklámoknak, reklámhordozóknak az építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie és még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(17) Reklám, reklámhordozó épülethomlokzaton történő létesítése a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes homlokzati tervek alapján valósítható meg.]

Eltérés a reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályoktól

[19. §

A polgármester bármely, a város szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében településképi bejelentési eljárás keretében eltérést engedhet a településképi törvény és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tilalmak és követelmények alól. Az eltérés engedélyeztetésére irányuló kérelemhez mellékelni kell legalább az eltérést bemutató helyszínrajzot, és a színes, környezetbe illesztett látványtervet.]

Reklámhordozók létesítése, közterület-használati megállapodás

20. §

(1) A város területe e rendelet alkalmazása szempontjából 4 hirdető körzetre oszlik a 6.1 mellékletben meghatározottak szerint.

(2) A város közterületein reklámhordozó elhelyezésére, hirdető-berendezés létesítésére, ezáltal hirdető-berendezésen elhelyezett reklámfelület használatára csak hirdetési célú, a közterület használatáról szóló 13/2022. (V. 27.) önkormányzati rendeletben foglalt szabályok alapján, jelen rendeletben foglalt eltérésekkel meghozott határozat vagy megkötött hatósági szerződés alapján kerülhet sor.

(3) hatályon kívül helyezve..

(4) A reklámhordozó tulajdonosa a közterület használatára köteles díjat fizetni. A díjfizetés egységes alapja a hasznos reklámfelület mérete. Új reklámhordozó, hirdető-berendezés elhelyezésének minden költségét, valamint az e rendeletben és egyéb jogszabályokban meghatározott engedélyezési eljárások költségét a reklámberendezés tulajdonosa viseli.

(5) Az egyes hirdető körzetekhez kapcsolódó közterület-használati díjtételeket jelen rendelet 6.2 melléklete tartalmazza.

Reklámhordozónak és reklámhordozót tartó berendezésnek nem minősülő egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

[21. §

(1) Cégéren, cégtáblán, üzletfeliraton, valamint az üzlet homlokzatán elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő feliraton, grafikai megjelenítésen kívül egyéb reklám, reklámtábla, reklámberendezés nem helyezhető el sem közterületen, sem az üzlet homlokzatán.

a) Cégér az alábbiak alapján létesíthető:

aa) Működő üzlet 1 db cégért helyezhet el az üzlet homlokzatán.

ab) A cégér méretének illeszkednie kell az épület homlokzati arányaihoz, továbbá az utcában meglévő cégerek jellemző méretéhez.

ac) A járda burkolati síkjától függőlegesen mérve min. 2,5 méteres szabad magasságot kell megtartani. Gépkocsiforgalom által érintett közlekedési területen a közútkezelő előírásai az irányadóak.

b) Cégtábla, üzletfelirat létesítése esetén javasolt az üzletfelirat épülethomlokzatra történő felfestése, az épület homlokzati színezéséhez illeszkedően, mérete és elhelyezése épület homlokzati tagozataival, homlokzati arányaival összhangban kerüljön kialakításra.

(2) Az üzletek portálszerkezetének kihajtható árnyékoló spalettái belső felülete reklámozás, illetve termékbemutató céljára felhasználható.

(3) Tűzfalfestésként reklám nem létesíthető. Tűzfalfestés létesítése esetén a tűzfalfestéssel érintett terület nagyságától függetlenül engedély csak a teljes homlokzati felületre vonatkozó felújítási, színezési tervet tartalmazó kérelem alapján adható.

(4) Az információs kiegészítő elemek (cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla) méretének, kialakításának, anyaghasználatának az épület, építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie.

(5) Egy építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.

(6) Az információs kiegészítő elemek még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(7) Információs kiegészítő elemek épülethomlokzaton történő létesítése a teljes épületre, épületegyüttesre kiterjedő egységes homlokzati tervek alapján valósítható meg.]

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

[22. §

(1) Az épületek homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsolószekrény és csatlakozó doboz helyét – a kezelhetőség biztosításával – az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

(2) A közterületről látható homlokzatokon, tetőzeteken, vagy azok előtt, meglévő szabad vagy védőcsőben vezetett kábel, védődoboz a homlokzatok felújítása esetén megszüntetendő.

(3) Az előkertben elhelyezett egyéb műszaki berendezések közterületről való láthatóságát növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni.

(4) Ablakklíma és klíma kültéri egység

- a) meglévő épület esetében közterületről láthatóan a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el. Erkély, loggia, terasz megléte estén azon belül takartan helyezhető el.
- b) új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.
- c) Kondenzvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni szükséges, az a közterületre, szomszéd telekre, vagy szomszédos rendeltetési egységre nem folyhat át.

(5) Napelem panel, napkollektor, napelemes tetőcserép

- a) (a) Országos vagy helyi védelem alatt álló épületen, országos vagy helyi védelem alatt álló területen meglévő épületen történő elhelyezésnél törekedni kell arra, hogy az a közterületről és a város főbb kilátópontjairól (Vár, Minaret, Líceum, stb.) ne látszódjon. A közterületről és a város főbb kilátópontjairól való feltárást vizsgáló tanulmányt készíteni szükséges.
- b) (b) Országos vagy helyi védelem alatt álló területen új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak integrált részeként és a tetősíkkal azonos síkba fektetve helyezhető el. Elhelyezésénél törekedni kell arra, hogy az a közterületről és a város főbb kilátópontjairól (Vár, Minaret, Líceum, stb.) ne látszódjon. A közterületről és a város főbb kilátópontjairól való feltárást vizsgáló tanulmányt készíteni szükséges.
- c) A településképi szempontból meghatározó terület a) és b) pontokon kívüli területein lehetőség szerint az utca felől rejtetten, az utcaképet nem zavaró módon helyezhető el.
- d) Magastetős épület esetén a napelemeket, napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan kell elhelyezni az alábbiak szerint:
 - da) azok a tető széleinek, gerincének szélső 60 cm-es sávján ne nyúljanak túl,
 - db) széleik igazodjanak egymáshoz, és a tetősíklakhoz,
 - dc) sorolva, lehetőleg lépcsőztetés nélkül téglalap alakú felületet képezzenek.

(6) Műholdvevő antenna az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

(7) Távközlési, adatátviteli berendezés önálló építményként csak a környezetbe illesztve, közterületről, vagy kilátó pontból takartan helyezhető el.

(8) Földgáz- és távhő ellátás berendezésének településképi előírásai:

- a) Középnymású földgázzal ellátott területen a tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek előkert nélküli utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- b) Földgáz és távhő vezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- c) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- d) Eger beépítésre szánt területein vízműgépház és gáznyomás szabályozó épületben, vagy épületbe foglalva helyezhető el.]

IV/A. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

A szakmai véleményezés részletes szempontjai

22/A. §

(1) A szakmai véleményezés során vizsgálandó, hogy a tervben érvényesülnek-e a törvényben megfogalmazott építészeti alapelvek, megfelel-e e rendelet településképi követelményeinek, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak, valamint a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, a megfelelő rálátás és látványvédelem, a településképhez illeszkedés az építészeti minőség és a szakmai igényesség követelményének.

(2) A kialakult környezethez való illeszkedés vizsgálatának alapvető szempontja, hogy

- a) a telek beépítési módját, az épület telepítését;
- b) az épület tömegformálását, beépítési magasságát, legmagasabb pontját, utcai párkánymagasságát;
- c) a tető típusát, tömegét, hajlásszögét, a tetőgerinc irányát és felépítményeit;
- d) a homlokzat tagolását, a nyílászárók rendszerét, arányát és formáját;
- e) az épület színezését és anyaghasználatát;
- f) az épület működését szolgáló gépészeti berendezések elhelyezését, eltakarását;
- g) a kerítés utcafépítését;
- h) a telek és a vele határos közterületek zöldfelületét

a telek utcafépítését meghatározó részén a kialakult épített és természeti környezethez, utcafépítéshez, településképhez, tájkarakterhez igazodva kell meghatározni és kialakítani.

(3) Az önkormányzat településképi-érvényesítési eszközeihez kapcsolódó eljárásainak lefolytatásáról és az ezzel kapcsolatos iratok nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

V. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓK

Beépítési tájékoztató

22/B. §

(1) A város közigazgatási területén található ingatlanokkal kapcsolatban a helyi településrendezési előírásokról és a településképi követelményekről beépítési tájékoztató kérhető az önkormányzattól, mely egy olyan, a hatályos településrendezési terven és településképi rendeleten alapuló, tájékoztató tartalmú, szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum, mely a kérelem tárgyára vonatkozó településrendezési terv módosításáig, de legfeljebb a kiadástól számított 1 évig érvényes.

(2) A beépítési tájékoztató iránti kérelem papír alapon és digitális formában (.pdf formátumban) elektronikusan is benyújtható a 11. függelék szerinti formanyomtatvány hiánytalan kitöltésével és annak formanyomtatványon található címre történő megküldésével.

(3) A beépítési tájékoztató minimális tartalma:

- a) az ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozási terv megnevezése és a városrész szabályozási tervlapjának kivonata;
- b) a kérelemmel érintett ingatlan övezeti besorolása;
- c) az építési övezet, övezet beépítési paraméterei;
- d) az építési övezet, övezet általános előírásai;
- e) az építési övezet, övezet városrészi előírásai;
- f) a kérelemmel érintett ingatlan településképi szempontjából meghatározó vagy egyéb területbe való besorolása;
- g) a kérelemmel érintett ingatlan településképi arculati kézikönyv szerinti karakter besorolása;

- h) az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények;
- i) településképi szempontból meghatározó terület esetén:
 - ia) az általános és a karakterre vonatkozó területi építészeti követelmények,
 - ib) az általános és a karakterre vonatkozó egyedi építészeti követelmények.

(4) A beépítési tájékoztató a (3) bekezdés a)–i) pontjain túl az adott helyszín és környezete adottságait figyelembe véve az illeszkedési követelményeket meghatározó ajánlásokat tartalmazhat, és kitérhet a helyi építési szabályzat további - a helyszín szempontjából fontosnak ítélt - rendelkezéseire is.

(5) A beépítési tájékoztató iránti kérelemben konkrét építési tevékenységet érintő kérdés is feltehető, ez esetben a beépítési tájékoztató a (3) és (4) bekezdésekben foglaltakon túl a telek beépítésével és a településképi követelményekkel kapcsolatos konkrét válaszokat, javaslatokat vagy ajánlásokat is tartalmazza.

(6) A beépítési tájékoztató építési munka elvégzésére nem jogosít, és nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen

- a) a telek tényleges beépítését és zöldfelületét, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények kialakítását és műszaki állapotát, valamint
- b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.

(7) A beépítési tájékoztató

- a) kiadása a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül történik;
- b) kézbesítése a benyújtás módjától függően postai vagy elektronikus úton történik.

Előzetes szakmai konzultáció

[23. §

(1) A főépítész a telek beépíthetősége és a vonatkozó településképi követelmények tisztázása érdekében előre egyeztetett időpontban előzetes szakmai konzultációs lehetőséget biztosít.

(2) A konzultáción elhangzó ajánlásokat a főépítész csoport által kiadott beépítési előírás rögzíti, melyet a konzultáció időpontjától számított 15 napon belül digitálisan vagy levélben küld meg az építtetőnek és a tervezőnek.

(3) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők nyilvántartásáról a főépítész csoport gondoskodik.]

A tervértékelő szakmai konzultáció esetei

24. §

(1) [Tervértékelő] A szakmai konzultáció [lefolytatása az alábbi esetekben kötelező:] célja a tervezett építészeti megoldások építészeti minőségének és környezethez való illeszkedésének a 22/A. §-ban foglalt szempontok szerinti véleményezése, ennek keretében javaslattevő a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(2) A szakmai konzultáció lehet:

- a) előzetes szakmai konzultáció: lefolytatható bármely terv esetén a telek beépíthetősége és a vonatkozó településképi követelmények tisztázása érdekében konkrét beépítési tervvázlat alapján, a tervezett építészeti megoldásokkal kapcsolatos kérdésekben.

b) tervértékelő szakmai konzultáció: lefolytatása kötelező az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek és a fennmaradási engedélyezési eljáráshoz kötött tervek esetében.

(3) A szakmai konzultációra benyújtott terv - különösen a tervezési terület és az építési munka – sajátosságai kapcsán a főépítész dönthet úgy, hogy a szakmai konzultáció lefolytatására a Tervtanácsot kéri fel. Ebben az esetben a 27. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

- [a) egyszerű bejelentési eljárással építhető épületek esetén,
- b) a 14. § szerinti eltérés igénye esetén,
- c) hatályon kívül helyezve.]

[(2) Az (1) bekezdésben foglalt eseteken kívül a tervező vagy az építtető is kezdeményezhet szakmai konzultációt a településképi követelményeknek való megfelelés tisztázása, a tervezett építészeti megoldások véleményezése érdekében.]

A [tervértékelő] szakmai konzultáció részletes szabályai

25. §

(1) A [tervértékelő] szakmai [konzultáció] konzultációs eljárás a [3. melléklet] 12. függelék szerinti [kérelem alapján] kérelemre indul. A kérelmet és mellékleteit elsősorban digitálisan pdf formátumban, vagy papír alapon, melyet elektronikus formában a formanyomtatványon található címre kell [a főépítési irodához eljuttatni] megküldeni. A [kérelemhez az alábbi munkarészeket szükséges csatolni:] kérelem benyújtásához a tervezési jogosultságot igazolni szükséges.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül a főépítész személyes egyeztetésre időpontot jelöl ki, vagy az (5) bekezdés szerint írásos szakmai véleményt ad ki. Amennyiben a főépítész a benyújtott tervanyagot nem tartja elégségesnek a szakmai konzultáció lefolytatásához, 5 napon belül kiegészítéseket kérhet.

(3) Előzetes szakmai konzultáció csak megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített, a környezetbe illeszkedést bemutató legalább vázlattervi szintű rajz(ok) és műleírás, valamint a tervezési területet részletesen bemutató fotódokumentáció benyújtása esetén kérhető. A kérelmen meg kell jelölni, mely kérdésekben vár a kérelmező állásfoglalást, javaslatot.

(4) Kötelező tervértékelő szakmai konzultáció kezdeményezéséhez tervdokumentáció, építészeti műleírás és a tervezési területet részletesen bemutató fotódokumentáció csatolása szükséges. A tervdokumentációt legalább olyan mélységben, kiterjedésben és tartalommal kell kidolgozni, hogy a tervezett építészeti megoldások építészeti minőségének és környezethez való illeszkedésének véleményezését, és ennek keretében a településképi követelmények érvényesítésének módjára való javaslattételt lehetővé tegye.

(5) A kötelező tervértékelő szakmai konzultáció személyesen zajlik, a főépítész vagy az általa kijelölt szakirodai ügyintéző és legalább az épület felelős tervezőjének részvételével. Amennyiben a kérelemhez benyújtott tervanyag településképi szempontból egyértelműen támogatható, a főépítész a szakmai tájékoztatást és a kifogást nem emelő vélemény tényét tartalmazó igazolást személyes konzultáció nélkül 8 napon belül kiadhatja.

(6) A személyes szakmai konzultációról a kérelem benyújtásától számított 15 napon belül jegyzőkönyv készül, mely rögzíti:

- a) a szakmai tájékoztatás megtörténtének tényét,

b) a főépítész részéről kifogást nem emelő vélemény tényét, vagy
c) azokat az észrevételeket, melyek ellen a főépítész kifogást emel, s melyek módosítást, átdolgozást igényelnek. Ez esetben a főépítész szakmai véleményében javaslatokat tehet a településképi szempontoknak jobban megfelelő megoldásokra.

[a) a megértéshez szükséges szintű műszaki rajzok (alaprajz, metszet, homlokzat)

b) a tervezési helyszínt és környezetét bemutató fotók

A szakmai konzultáció biztosításáról a főépítész gondoskodik a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül. Amennyiben a főépítész a benyújtott tervanyagot nem tartja elégségesnek a szakmai konzultáció lefolytatásához, 5 napon belül kiegészítéseket kérhet.]

[(2) A szakmai konzultáció személyesen zajlik, a főépítész vagy az általa kijelölt szakirodai ügyintéző és legalább az épület felelős tervezőjének részvételével. Amennyiben a kérelemhez benyújtott tervanyag településképi szempontból egyértelműen támogatható, a főépítész a kifogást nem emelő vélemény tényét tartalmazó igazolást személyes konzultáció nélkül 8 napon belül kiadja.

(3) A szakmai konzultáció szempontjai:

a) egyszerű bejelentési eljárással építhető épületek esetén:

aa) a környezethez való illeszkedés (különös tekintettel a beépítés módjára, a tetőformára, az épület léptékére, utcaképi megjelenésére, homlokzati arányrendszerére)

ab) az építészeti minőség

b) a 14. § szerinti eltérés igénye esetén az a) pontban megfogalmazott szempontokon túl:

ba) az általános településképi szempontoktól való eltérés indokoltsága

bb) a tervezett építészeti megoldás környezetre való hatása.

c) a 24. § (2) bekezdés szerinti esetekben az a) pontban megfogalmazott szempontokon túl:

ca) a szakmai konzultáció kezdeményezője által kérdésesnek ítélt építészeti megoldások, részletek, a helyi településrendezési előírások értelmezése

cb) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítése

(4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, mely tartalmazza:

a) a főépítész részéről kifogást nem emelő vélemény tényét, vagy

b) azokat az észrevételeket, melyek ellen a főépítész kifogást emel, s melyek módosítást, átdolgozást igényelnek. Ez esetben a főépítész szakmai véleményében javaslatokat tehet a településképi szempontoknak jobban megfelelő megoldásokra, és a kérelmező újabb szakmai konzultációra is kötelezhető.

(5) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész iroda gondoskodik.]

VI. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

A kötelező településképi véleményezési eljárás esetei

26. §

(1) **[A polgármester]**Az önkormányzat településképi véleményezési eljárást folytat le Eger közigazgatási területén lévő [ingatlanokon tervezett, jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez]ingatlanokat érintő, építmény építésére, bővítésére irányuló alábbi eljárásokhoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban[, ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik]:

- a) építési engedélyezési eljárás,
- b) helyi emlék bontási engedélyezési eljárása,
- c) összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakasza.

(2) Amennyiben a településképi véleményezési eljárásra benyújtott tervdokumentáció szerinti építési tevékenység településképi, tájképi, utcaképi szerepe csekély és a terv megfelel a településképi követelményeknek, a főépítész szakmai konzultációs eljárásba utalhatja a kérelmet, és ez esetben településképi vélemény helyett tervértékelő szakmai konzultációs nyilatkozatot ad ki.

A véleményezési eljárás részletes szabályai és a Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanács

27. §

(1) **A [polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő. A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra]**Tervtanácsra vonatkozó **[építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi. Kivételt képeznek ez alól a helyi tervtanácsról szóló önkormányzati rendeletben][4] foglalt esetek.]Általános rendelkezések:**

- a) Az Önkormányzat a településképi véleményezési eljárás lefolytatásához Helyi Építészeti Tervtanácsot (a továbbiakban: Tervtanács) működtet, mely szakmailag előkészíti a településképi véleményt. A Tervtanács a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv.) és az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott szabályok alapján működik, és alakítja ki szakmai véleményét. A Méptv.-ben, a Korm. rendeletben és e rendeletben nem szabályozott kérdéskörökről a Tervtanács ügyrendje rendelkezik.
- b) A Tervtanács illetékessége Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területére terjed ki.
- c) A Tervtanács elnökből és tagokból álló, legfeljebb 30 fős szakmai véleményező testület.
- d) A Tervtanács feladatai ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket a Főépítész Csoport biztosítja.

(2) **A [tervezési terület, és az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a (1) bekezdés szerinti terv építészeti-műszaki terv tervtanácsi véleményezését. Ez esetben a településképi vélemény alapját a helyi tervtanács állásfoglalása képezi.]**Tervtanács

- a) a Méptv.-ben meghatározott és a 26. § (1) szerinti tervek vonatkozásában tervtanácsi állásfoglalást ad ki,
- b) a (3) bekezdésben meghatározott tervek vonatkozásában konzultációs javaslatot fogalmaz meg.

(3) **[A településképi véleményezési eljárás az építtető, vagy az általa megbízott tervező (]**Az önkormányzat településképi védelemmel kapcsolatos véleményének kialakításához a [továbbiakban együtt: kérelmező] által a polgármesterhez benyújtott – 5. melléklet szerinti – kérelemre indul, melyet digitálisan vagy papír alapon kell]tervezési terület és az építési munka sajátosságai alapján a [főépítész irodához eljuttatni. A kérelmező a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez]főépítész javaslata esetén konzultációs jelleggel kikérheti

a [kérelem benyújtásával egyidejűleg a polgármesternek hozzáférést biztosít. Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez]Tervtanács szakmai álláspontját az alábbi [munkarészeket kell tartalmaznia]esetekben:

- a) a településrendezési tervek felülvizsgálatai és módosításai;
 - b) közterület alakítási, közterületi park- és kertépítészeti tervek;
 - c) szobor, emlékmű, díszkút tervei;
 - d) toronyjellegű építmények tervei;
 - e) azok a beépítési tervek vagy telepítési tanulmánytervek, melyek:
 - ea) a hatályos szabályozási terv módosítására irányuló kérelem alátámasztását szolgálják,
 - eb) a belterületbe vonási kérelmet alapozzák meg,
 - ec) új beépítésre szánt terület fejlesztését célozzák;
 - f) azok a tervek, melyek véleményezésének joga magasabb szintű tervtanács(ok) hatáskörében van,
 - g) bármely kötelező szakmai konzultáció vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött terv.
- [a) az építési hatósági engedélyezéshez készített műszaki tervdokumentáció építészeti rajzi munkarészei, melyek
- aa) a településképi követelmények igazolására legalább a két szomszédos épület feltüntetésével utcaképet, látványtervet vagy fotómontázst is tartalmaznak. Indokoltság esetén a városi kilátó pontokból (Egri vár, Minaret, Líceum) való feltároló látványtervet,
 - ab) ha tervezett, ábrázolják a reklámhordozókat, napelemeket, klíma kültéri egységeket és az egyéb műszaki, gépészeti eszközöket, berendezéseket.
 - ac) részletesen bemutatják a tervezett színezést és anyaghasználatot.
- b) az építész műszaki leírás, mely tartalmazza:
- ba) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást,
 - bb) a rendeltetés meghatározását,
 - bc) a tervezési terület környezetét, a jelenlegi utcaképet bemutató fotódokumentációt.
- c) amennyiben a benyújtást megelőzően szakmai konzultációra került sor, annak emlékeztetője.]

(4) A [településképi véleményben a polgármester][főépítész feladatkörében szakmai álláspontjának kialakításához a [tervezett építési tevékenységet engedélyezésre]Tervtanács közreműködését igénybe veheti.

- [a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja, vagy
- c) nem javasolja.]

(5) [Amennyiben a településképi vélemény a tervezett építési tevékenységet feltétellel javasolja engedélyezésre, a feltételek alapján átdolgozott tervet újabb településképi véleményre kell benyújtani]A Tervtanács működési rendjének részletes szabályai az ügyrendben kerülnek meghatározásra. Az [építési engedély csak támogató településképi vélemény alapján,]ügyrendet a [feltételek teljesítése esetén adható ki]Tervtanács egyszerű többséggel fogadja el.

(6) [Ha a tervezett építési munkák a közterületet jelentősen érintik, a településképi eljárás során a polgármester közterület alakítási, vagy kertépítészeti terv készítését írhatja elő]A Tervtanács eljárásrendje:.

- a) A tervtanácsi eljárás a 16. függelék szerinti kérelemre indul, mely kérelmet a b) pont szerinti dokumentációval együtt az önkormányzat honlapján előre meghirdetett tervtanácsi ülésnapokhoz tartozó tervleadási napokon kell elektronikus formában az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs

rendszerbe (továbbiakban: ÉTDR) feltölteni. Ezzel egyidejűleg a kérelmet a formanyomtatványon található email címre is meg kell küldeni.

b) A településképi véleményezési eljárásra benyújtandó tervdokumentáció a Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő tartalommal minősül hiánytalannak.

c) A b) pont szerinti tervdokumentációt olyan mélységben, kiterjedésben és tartalommal kell kidolgozni, hogy megfelelően bemutassa – szükség szerint nagyobb városrészi összefüggésben is - a városképi, városszerkezeti, beépítési illeszkedést, terepre helyezést, tömegalakítást, az épített és természetes környezettel való kapcsolatot, a tájalakítási, zöldfelületi elhatározásokat, lehetővé téve az építészeti minőségről és a településképi illeszkedésről alkotott tervtanácsi döntés meghozatalát.

d) A Tervtanács az a) pontban foglalt időpontok szerint állásfoglalásra vagy konzultációra benyújtott hiánytalan tervet a meghirdetett tervtanácsi időpontban megtárgyalja, és állásfoglalását vagy javaslatát kialakítja.e) Az ülésről készült jegyzőkönyvet a titkár elektronikus formában küldi meg a tervező meghívottak részére, a tervtanácsi szakmai véleményre alapozott településképi véleményt a főépítész az ÉTDR-ben kiadmányozza.

(7) A [polgármester](3) bekezdés a) [kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét]és e) pontjaiban foglalt tervek esetében – az Urbanisztikai Bizottság elnökének meghívására – a [kérelmezőnek]Tervtanács képviselője tanácskozási joggal vesz részt a [kérelmen megadott címre, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti]Bizottság ülésén. A Bizottság ülésén a Tervtanács képviseletét olyan tag láthatja el, aki az [elektronikus tárhelyre]adott terv tervtanácsi tárgyalásán meghívott tagként részt vett. A bizottság ülésére meghívott tervtanácsi tag feladata a bizottság munkájának építészsakmai segítése és a Tervtanács által megfogalmazott vélemény képviselete.

(8) A Tervtanács finanszírozása a Korm. rendelet szabályai alapján történik az alábbiak szerint:

a) A Tervtanács működéséhez szükséges pénzügyi fedezetet az Önkormányzat éves költségvetésében biztosítja.

b) A tiszteletdíjak mértéke a Polgármester által kerül meghatározásra.

c) A tiszteletdíjak számfejtése a Polgármester által jóváhagyott teljesítés igazolás alapján történik. A tiszteletdíjak havonta kerülnek kifizetésre.

A településképi véleményezés részletes szempontjai

[28. §

A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a rendeletben és előzetesen lefolytatott szakmai konzultáció esetén az abban foglalt településképi követelményeknek,

b) előzőleg lefolytatott szakmai konzultáció esetén figyelembe veszi-e az abban szereplő további – városképi, építészeti, illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy

c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.]

VII. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

[A]Településképi bejelentési [eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre]eljáráshoz kötött építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok

29. §

(1) **[A polgármester]**Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le a város teljes közigazgatási területén - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - az alábbi esetekben:

a) telken belüli elhelyezkedése alapján a közterületről feltáruló, tájban, utcaképben megjelenő új épület építése, melynek mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg;
b) az utcaképben, tájképben szerepet játszó meglévő épület közterületről feltáruló részének átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, hasznos alapterületet nem növelő bővítése, homlokzatának megváltoztatása, ezen belül:

ba) tömegének, tetőidomának megváltoztatása,

bb) új nyílászárók elhelyezése, a meglévők cseréje, portálok kialakítása,

bc) homlokzat felületképzésének, színezésének megváltoztatása, utólagos hőszigetelése,

bd) tetőhéjazat cseréje;

c) épület közterületről feltáruló homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása;

d) közterülettel határos, vagy közterületről feltáruló támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0-1,5 m magasság közötti;

e) közterületi telekhatáron kerítés építése, átépítése, kerítéshez kapcsolódó közterületről látható háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló építmény építése;

f) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékhely építése, elhelyezése, emlékfal építése;

g) vállalkozást népszerűsítő arculati elemek (cégérek, cég- és üzletjelzések) épületen való elhelyezése;

h) az épület közterülettel határos, vagy közterületről feltáruló homlokzatán, tetőfelületén gépészeti berendezés elhelyezése, ezen belül:

ha) napelem, napkollektor,

hb) klímaberendezés;

i) áru-, pénz- és csomagautomata közterületről látható módon való elhelyezése.

j) az építmény rendeltetésének megváltoztatása, ezen belül:

ja) az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításajb) az építmény rendeltetési egységei számának megváltoztatása.

[a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása amennyiben annak utcaképi megjelenése (utcai homlokzata, épülettömege, tetőidoma) megváltoztatásával jár.

b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezésének, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

c) az épület közterületről feltáruló homlokzatához rögzített előtető, védőtető, árnyékolószerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

d) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása, vagy a rendeltetés módosítása

e) közterületen vagy közhasználatú magánterületen kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű kitelepülések teraszok, télikertek létesítése.

e) közterületen vagy közhasználatú magánterületen különböző típusú vendéglátó teraszok, vendéglátó télikertek létesítése

- f) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
- g) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékhely építése, elhelyezése, emlékfal építése.
- h) közterületen, vagy az önkormányzat tulajdonában álló közterületnek nem minősülő egyéb ingatlan területén a nem emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot, és a 4,5 m gerincmagasságot
- h) nem emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot, és a 4,5 m gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5m homlokzatmagasságot
 - ha) közterületen, vagy az önkormányzat tulajdonában álló közterületnek nem minősülő egyéb ingatlan területén.
 - hb) ha) ponton kívüli területeken abban az esetben, ha az építmény az utcaképpen megjelenik, arra befolyással van.]

[(2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a város településképi szempontból meghatározó területein - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - az alábbi esetekben:

- a) gazdasági célú és gazdasági célúnak nem minősülő reklámok
- b) a beépített, illetve beépítésre szánt terület építési övezeteit ellátó (120 kV-os, közép-, kisfeszültség, valamint közvilágítási) villamos energia hálózat fejlesztése, új szakasz kiépítése.
- c) a beépített, illetve beépítésre szánt terület építési övezeteit ellátó hírközlési hálózat fejlesztése, új szakasz kiépítése.
- d) siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
- e) közterületi telekhatáron kerítés, hozzá kapcsolódó, építménynek minősülő háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, előkertben kerti építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
- f) napelem panel, napkollektor, napelemes tetőcserép, szellőző-, klíma-, pénzautomata építményen vagy építményben való elhelyezése
- g) utcabútorok elhelyezése.
- h) 5 napnál hosszabb időre szóló, közterülethasználati engedélyhez kötött közterületi kitelepülés
- i) megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1. után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű, legalább 5 napig, és legfeljebb 180 napig fennálló
 - ia) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - ib) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
- építése.
- j) Közterületen burkolt felület kialakítása, átalakítása, ha az a közterület kialakult karakterének megváltoztatását eredményezi.]

A bejelentési eljárás részletes szabályai

(1) A **[polgármesternek]** 29. § a)-i) pontjai szerinti településképi [bejelentéssel kapcsolatos döntését]bejelentési eljárás a 13. függelék szerinti, a [főépítész készíti elő]29. § j) pontja szerinti településképi bejelentési eljárás a 14. függelék szerinti kérelemre indul, melyek a formanyomtatványon található címre papír alapon vagy elektronikus formában is benyújthatók.

(2) **[A településképi bejelentési eljárás]**Az eljárást az [ügyfél által benyújtott – 4. melléklet szerinti – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt kell mellékelni, vagy digitálisan eljuttatni a főépítési irodához a kérelmen megadott email címmel]önkormányzat a vonatkozó kormányrendeletben foglalt szabályok szerint folytatja le, a 22/A. § szakaszban foglalt részletes szakmai szempontok figyelembe vételével.

(3) A kérelem mellékleteként benyújtandó dokumentáció **[tartalmazza]**kötelező tartalmát a kérelem formanyomtatványok tartalmazzák. A kérelem benyújtásához a bejelentés tárgyától függően a tervezési jogosultságot igazolni kell. A dokumentációt olyan mélységben, kiterjedésben és tartalommal kell kidolgozni, hogy a tervezett megoldások építészeti minőségének, szakmai igényességének és környezethez való illeszkedésének véleményezését lehetővé tegye.

[a) legalább az alábbi munkarészeket:

aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról, a tervezett anyaghasználat és színezés bemutatásával

ab) a jelenlegi állapotot bemutató fotódokumentációt

ac) a tervezett állapotot bemutató látványtervet vagy fotómontázst

b) a bejelentés tárgyának megfelelően az a) pontban felsoroltakon túl a dokumentációt szükség esetén ki kell egészíteni az alábbi, tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített munkarészekkel:

ba) helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,

bb) alaprajz

bc) valamennyi módosítással érintett homlokzat

bd) utcaképi vázlat

be) rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelés igazolása

bf) műemléki jelentőségű területen a 29. § (1) e) és g) pontok szerinti bejelentett tevékenység esetében a Közgyűlés szakbizottságának hozzájáruló döntését

c) gazdasági célú és gazdasági célú reklámnak nem minősülő reklám elhelyezések esetében

ca) műszaki leírást a tervezett kialakításról, az anyaghasználat és színezés bemutatásával, a pontos méretek feltüntetésével

cb) a jelenlegi állapotot bemutató fotódokumentációt

cc) a tervezett állapotot bemutató látványtervet vagy fotómontázst

cd) szükség esetén tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített műszaki tervek

ce) a reklámhordozó Ptk. szerinti tulajdonosának, mint adóalanynak az azonosító adatai (név, születési hely, születési idő, anyja szül családi és utóneve, adóazonosító jele vagy adószáma, lakóhelye, székhelye)]

[(4) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a ténnyről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés megfelel a településképi bejelentési eljárást szabályozó kormányrendeletben[5] és e rendeletben meghatározott követelményeknek, és a tervezett tevékenység illeszkedik a településképhe.

(5) A (4) bekezdés szerinti igazolás érvényességi ideje, ha másképpen nem rendelkezik:

a) állandó építmény esetén végleges,

- b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
- c) gazdasági célú és nem gazdasági célú reklámok esetében visszavonásig
- d) állandó közterületi kitelepülés esetében visszavonásig.

(6) A 29. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (4) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(7) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

- a) nem felel meg településképi bejelentési eljárást szabályozó kormányrendeletben⁵ és e rendeletben előírt településképi követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, vagy reklám nem illeszkedik a településképhez,
- c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, vagy ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, nem korlátozza.

(8) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki. Reklámhordozók elhelyezésére vonatkozóan kiadott településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás esetében annak egy példányát megküldi az önkormányzati adóhatóságnak is.

(9) Amennyiben a polgármester a bejelentés hozzá történő beérkezésétől számított 15 napon belül nem hoz határozatot a bejelentés tudomásul vételéről, vagy nem tiltja meg a bejelentett tevékenységet, azt településképi szempontból tudomásul vettnek kell tekinteni az (5) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan. A jogszerű hallgatás esetén a főépítész a megszerzett jogot rávezeti a kérelemre, és annak az ügyfél birtokában levő másolati példányára, vagy a nála levő példányról az ügyfél részére másolatot ad ki.]

Rendeltetésváltozással kapcsolatos hatósági bizonyítvány

30/A. §

(1) Az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról, amennyiben a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat az erre vonatkozó településképi bejelentést tudomásul vette.

(2) Az eljárás a 15. függelék szerinti kérelemre indul, mely a formanyomtatványon található címre papír alapon vagy elektronikus formában is benyújtható.

(3) A kérelem mellékleteként benyújtandó dokumentáció kötelező tartalmát a kérelem formanyomtatvány tartalmazza.

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, ELLENŐRZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG

A településképi kötelezési eljárás és ellenőrzés részletes szabályai, a településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei

31. §

[(1) A településképi kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre indul és az alábbi ügyeket vizsgálja:

- a) településképi eljárás elmulasztása,**
- b) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása,**
- c) településképi bejelentési eljárásban feltételek nélkül vagy feltételekkel tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása,**
- d) a településképet rontó – gazdasági célú és gazdasági célú reklámnak nem minősülő – reklámok megszüntetése, ha:
 - da) állapota nem megfelelő,**
 - db) megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető,**
 - dc) nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez.****
- e) a rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása,**
- f) az épületek jókarbantartásának elmulasztása,**
- g) építkezések átmeneti állapota keretében a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása,**
- h) az önkormányzat által előírt beépítési kötelezettség teljesítésének elmulasztása,**
- i) az önkormányzat által előírt beültetési kötelezettség teljesítésének elmulasztása.]**

(2) **[Az] A Méptv. 100. § (1) bekezdésben foglalt esetekben a településkép-védelmi hatáskörben eljáró a polgármester a településképi követelmények, valamint a tárgyban meghozott hatósági döntésben foglaltak teljesítését – az önkormányzati főépítész közreműködésével – ellenőrzi, és e rendeletben meghatározott településképi követelmények sérelme esetében – a településképi előírások érvényesülése érdekében – településképi kötelezési eljárást folytat le a hatályos településképi jogszabályi rendelkezések és e rendelet részletes szabályai alapján.**

(3) A településképi követelmények hatósági ellenőrzése, vagy a településképi kötelezési eljárás során az ügyfél köteles közölni a tevékenységével kapcsolatos - az ellenőrzés lefolytatásához, illetve az érdemi döntéshez szükséges – adatokat, és a hatósági ellenőrzés alá vont ingatlan tulajdonosa köteles lehetővé tenni az önkormányzati hatóság számára a tulajdonában álló ingatlan, az azon végzett tevékenység, illetve épület, berendezés településképi, illetve településrendezési szempontból történő helyszíni ellenőrzését, és - ha az ellenőrzés céljából szükséges – az ingatlanba történő bejutását az ellenőrzést végző hatósági személyeknek.

(4) Ha a településkép-védelmi hatóság felhívására az ügyfél az adatokat nem közli, valótlan adatot közöl, vagy egyéb módon akadályozza a településkép-védelmi hatósági ellenőrzés, illetve a településképi kötelezési eljárás eredményes és ésszerű időn belül megtörténő lefolytatását, vele szemben eljárási bírság kiszabásának van helye. Az eljárási bírság az eljárásban ismételten is kiszabható, meg nem fizetése esetén a törvényes kamatnak megfelelő mértékű késedelmi pótlék terheli. Az eljárási bírság és a meg nem fizetése esetében felszámított késedelmi kamat adók módjára behajtandó köztartozásnak minősülnek, és az önkormányzat bevételeit képezik.

(5) A településkép-védelmi hatóság jogosult Eger településképi védelme érdekében a településképi és településrendezési követelmények teljesítésének vizsgálata céljából – az ellenőrzésben érintett kíméletével, a korlátozással nem érintett alapvető jogait tiszteletben tartva – helyszíni hatósági

ellenőrzést végezni az **[EMJV Önkormányzatának]**önkormányzat illetékességébe tartozó közigazgatási területen elhelyezkedő bármely ingatlanon. A helyszíni eljárási cselekmény időpontjáról, az ügyfél azzal kapcsolatos jogairól és kötelezettségeiről, valamint a kötelezettség megsértése miatti jogkövetkezményekről a hatóság előzetesen, megfelelő időben értesíti az ingatlan tulajdonosát és más érintett személyeket, azzal a kikötéssel, hogy az ellenőrzött ingatlanba történő belépésük kizárólag az ingatlan tulajdonosának igazolt engedélye esetében lehetséges.

(6) A településkép-védelmi ellenőrzés során a hatóság eljáró tagja jogosult:

- a) az ellenőrzéssel érintett területre, építménybe és egyéb létesítménybe belépni,
- b) bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot az ellenőrzés célja szempontjából megvizsgálni,
- c) felvilágosítást kérni,
- d) mintát venni,
- e) képi adatrögzítést végezni.

(7) A helyszíni ellenőrzés eredményes és biztonságos lefolytatása érdekében az önkormányzati hatóság szükség esetén a rendőrség közreműködését is kérheti.

(8) A településképi követelményeket sértő építési tevékenység esetében elsődlegesen felelős az építtető, ennek hiányában annak az ingatlan a tulajdonosa, ahol a tevékenységet végzik. Tervező és kivitelező megléte esetén az építtető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelősséggel tartozik, és kizárólag a **[TKV tv. 5]Méptv. 96. § ([4]6)** bekezdésben foglalt esetben mentesül a településképi jogsértés miatti felelősség alól. Műszaki berendezés településképi követelmények sérelmével történő elhelyezése esetében a berendezés eltávolításáért a berendezés tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa tartozik egyetemleges felelősséggel. Egyéb településképi követelmény elmulasztása miatt a kötelezettség teljesítéséért felelős ingatlantulajdonos tartozik felelősséggel.

(9) Településképi kötelezési eljárásban – **[az]a Méptv. 100. § (1)** bekezdésben foglalt esetkörökben – a polgármester a jogsértés jellegével arányban álló alábbi jogkövetkezményekről **[határozatban dönthet, figyelembe véve ennek során]**a lépcsőzetes szankcióalkalmazás elvét alkalmazva – határozatban dönt:

- a) figyelmeztetés, melyben az önkormányzat felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a [jogsértés megállapítása mellett]jogszabálysértésre és megfelelő határidőt tűz ki a [jogsértő állapot]jogsértés megszüntetésére,
- b) a figyelmeztetésben előírt határidő eredménytelen eltelte esetén településképi kötelezés és egyidejűleg településkép-védelmi bírság[,] kiszabása.
- [c) önkormányzati hatósági döntésben előírt beépítési kötelezettség nem teljesítése – e rendelet 31. § (5) bekezdésben foglalt – esetben az ingatlan kisajátítása.]**

[(10) Ha az ingatlan tulajdonosa az önkormányzati hatósági döntésben előírt beépítési kötelezettségnek a településképi figyelmeztetésben kitűzött határidőben sem tud eleget tenni, és a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, kérésére az ingatlant az önkormányzat kisajátítja, illetve erre vonatkozó kérés hiányában is kisajátíthatja, melyről határozatban dönt.

(11) Ha az ingatlan tulajdonosa a polgármester hatósági döntésében a településképet rontó állapotú építmény vonatkozásában előírt helyrehozatali kötelezettségnek a településképi figyelmeztetésben kitűzött határidőben sem tud eleget tenni, és a jókarbantartási kötelezettségét nem tudja teljesíteni, kérésére az önkormányzat a helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. Ez esetben a polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köt az ingatlan tulajdonosával.]

(12) Az önkormányzat a településképi kötelezési eljárásban meghozott határozatában előírt **[településrendezési, illetve]**településképi kötelezettség vonatkozásában a hatósági döntés véglegességének időpontjával, vagy azonnali végrehajtás elrendelése esetében a határozat közlésével egyidejűleg – a hatósági döntés továbbítása mellett – megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül az önkormányzat az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében szintén megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(13) Ha **[e rendelet 31]a Méptv. 100. § (1)** bekezdésében foglalt ügyben a polgármester településképi kötelezési eljárásban meghozott, végleges és végrehajtható döntésében előírt cselekményt a kötelezett a határozatban kitűzött határidőben önkéntesen nem teljesíti, az önkormányzat a hatósági döntés végrehajtását elrendeli. Ennek során az önkormányzat a településképi követelmények teljesülése érdekében természetes személy kötelezett esetében a kötelezésben előírt cselekmény végrehajtását foganatosítja, mely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi. Jogi személy, egyéb szervezet kötelezett esetén az önkormányzat az állami adóhatóság előtt kezdeményezi a cselekmény végrehajtásának foganatosítását. Ha a végrehajtási eljárás bármely résztvevője a végrehajtás foganatosítását a megjelenési kötelezettség elmulasztásával, az együttműködési kötelezettség megsértésével vagy más módon akadályozza, vele szemben természetes személy esetén 200 ezer forintig, jogi személy, egyéb szervezet esetén 500 ezer forintig terjedő, ismételten is kiszabható eljárási bírságot szabhat ki a végrehajtást foganatosító szerv, és a rendőrség közreműködésével kényszerítheti ki a meghatározott cselekményt.

A településkép-védelmi bírság kiszabása és mértéke

32. §

(1) Ha az önkormányzati hatóság korábban már alakszerű végleges döntésben – figyelmeztetésben, településképi kötelezésben, **bejelentési eljárásban kiadott igazolásban, feltételhez kötésben vagy tevékenység megtiltásában**] – figyelmeztetett a **[jogsértő tevékenység]**jogszabáysértés megszüntetésére, illetve a tevékenység jogszerű végzésének feltételeiről megfelelő tájékoztatást nyújtott, azonban a [jogsértő tevékenység]magatartás a hatósági döntésben előírt határidő elteltét követően továbbra is fennáll, a hatósági döntés közlését követően megvalósul, vagy a figyelmeztetésben kitűzött határidő elteltével sem kerül megszüntetésre, a polgármester a településképi kötelezés mellett településkép-védelmi bírság kiszabásáról is [dönthet, kivéve e rendelet 31. § (1) bekezdés f), h) és i) pontjaiban foglalt ügyekben, amely esetekben az önkormányzati hatóság a bírságszankciót nem alkalmaz]dönt. A településkép-védelmi bírság a hatósági döntés önkéntes végrehajtása hiányában ismételten kiszabható.

(2) A településkép-védelmi bírság összege **[100 ezer]**kettőszázezer forinttól természetes személy kötelezett esetében **[200 ezer]**egymillió forintig, jogi személy, egyéb szervezet kötelezett esetében **[egymillió]**kétmillió forintig terjedhet.

(3) A településkép-védelmi bírság összegéről az önkormányzati hatóság az alábbi szempontokat mérlegelve dönt:

- a) a jogsértéssel okozott hátrány, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségek, illetve a jogsértéssel elért előny mértéke,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatósága,
- c) a jogsértő állapot időtartama,
- d) a jogsértő magatartás ismétlődése és gyakorisága,

- e) a jogsértést elkövető gazdasági súlya,
- f) a jogsértéssel érintettek körének nagysága,
- g) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartása.

(4) A településkép-védelmi bírság Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának bevételeként képezi, és közigazgatási bírságnak minősül.

A településkép-védelmi bírság megfizetése és behajtása

33. §

(1) A településkép-védelmi bírságot a kötelezett ügyfél a határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül köteles az önkormányzatnak a határozatban megjelölt számlájára megfizetni.

(2) A véglegesen kiszabott településkép-védelmi bírság meg nem fizetése esetén a bírság összegét a törvényes kamatnak megfelelő mértékű késedelmi pótlék terheli. A meg nem fizetett bírság és a késedelmi pótlék adók módjára behajtandó köztartozás.

IX. Fejezet

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

34. §

(1) A tulajdonos kérelmére – javaslatára – a védelemhez szükséges műszaki beavatkozásokra a költségvetésből vissza nem térítendő támogatás adható, amelynek együttes mértéke nem haladja meg a teljes kivitelezési költségek 25 %-át. A támogatás éves összegét a tárgyévi költségvetés határozza meg.

(2) A támogatás pályázat útján igényelhető. A pályázatok benyújtása folyamatos. A támogatást az épület, építmény tulajdonosa vagy tulajdonosai igényelhetik, társtulajdon esetén a társtulajdonosok hozzájárulásával.

(3) Támogatás adható műemléki védettségű, illetve helyi védetté nyilvánított ingatlan esetében, felújításra, korszerűsítésre szoruló épületre, építményre vagy annak részére, ha a felújítás, korszerűsítés a védett értékek megőrzésére irányul.

(4) Az elbírálásnál előnyben részesül:

- a) lakás céljára szolgáló, zárt sorú épületek esetében védelemre érdemes főhomlokzat felújítása
- b) a város védett területén fekvő pince ill. borház felújítása, homlokzati megjelenés, homlokzati nyílászárók
- c) közönségforgalmi épületek esetében: kereskedelmi, szolgáltató épület védelemre érdemes homlokzat felújítása, belső terek rehabilitációt igénylő, de az eredeti állapotot tükröző rekonstrukciója.

(5) A pályázatok tartalmi követelményei

- a) pályázó adatai: név, lakcím/székhely, telefonszám
- b) tulajdonosi hozzájárulás társtulajdon esetén
- c) a pályázat tárgyának adatai a felújítandó épület vagy építmény, vagy részének pontos megnevezése, címe, történetének, műszaki állapotának rövid leírása, felújítási - korszerűsítési

tervek, fotók a munka elvégzését megelőző állapotról, építési engedélyhez kötött munka esetén építész tervdokumentáció és jogerős építési engedély

- d) az előírányzott költségek bemutatása az elvégzendő munkák függvényében költségvetés; kivitelezői ajánlat v. tervezői becslés
- e) a munka elkészültének tervezett határideje
- f) az igényelt támogatás összege, megjelölve a saját erőből elvégzendő munkák értékét
- g) a pénzösszeg felhasználásának tervezett módja és határideje
- h) előzetes kötelezettség vállalás arra vonatkozóan, hogy a támogatás elnyerése esetén az elnyert összeget a pályázati feltételek szerint használja fel az építtető

(6) A pályázatokat a Közgyűlés szakbizottsága bírálja el, valamint dönt a támogatás mértékéről, elsősorban műszaki indokoltság alapján.

(7) Támogatást elnyert pályázókkal a polgármester a hatályos előírások szerint megállapodást köt. A megállapodás tartalmi követelményei:

- a) a megítélt pénzösszeg felhasználásának módja
- b) a felhasználás határideje és feltételei
- c) a munkálatok műszaki ellenőrzésére, szakszerűségére vonatkozó ellenőrzési feladatok szabályai
- d) a kivitelezés ellenőrzésének szabályai
- e) az elvégzett munka átvételének módja
- f) a felmerült költségekről szóló számlák felülvizsgálatának menete

(8) A támogatás abban az esetben folyósítható, ha a pályázatban szereplő támogatott munkarész(ek) elkészült(ek).

(9) A pályázat műszaki tartalmára vonatkozó ellenőrzési feladatokat a Polgármesteri Hivatal városüzemeltetéssel foglalkozó szakirodája vagy megbízás útján az EVAT Zrt. látja el. A munkálatok befejezésekor a műszaki ellenőr nyilatkozik a munka elkészültéről és igazolja a támogatás célnak megfelelő felhasználását.

Iktatószám:

Érkezés időpontja:

Beépítési tájékoztató iránti kérelem

Kérelmező személye:

☐ tervező ☐ építtető ☐ egyéb:

Kérelmező adatai:

neve:

cég esetén a képviselőt ellátó személy neve:

címe:

telefonszáma:

e-mail címe:

tervező esetén jogosultsági száma:

A kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

Az ingatlan címe:

Jelölje meg, milyen okból kéri a tájékoztatást:

- ☐ általános tájékoztatást kérek az építési övezeti előírásokról és a településképi követelményekről
- ☐ az általános tájékoztatáson túl az alábbi konkrét építési tevékenységet érintő kérdésben kérek választ, javaslatot:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Mellékletek (nem kötelező):

1.
2.
3.

A kitöltött kérelem papír alapon, vagy digitális formában .pdf formátumban is benyújtható.

Cím: Eger MJV Polgármesteri Hivatala Főépítési Csoport, 3300 Eger, Dobó tér 2.

E-mail: telepuleskepi.eljaras@ph.eger.hu

Kelt:, év hó nap

.....
Kérelmező aláírása

Iktatószám:

Érkezés időpontja:

Szakmai konzultáció iránti kérelem

Jelölje meg, milyen okból kéri a szakmai konzultációt:

- ☐ előzetes szakmai konzultációt kérek
☐ kötelező tervértékelő szakmai konzultáció lefolytatását kérem

Előzetes szakmai konzultáció esetében jelölje meg, milyen formában kéri a szakmai konzultáció lefolytatását:

- ☐ személyes egyeztetés keretében kérem a szakmai véleményt
☐ személyes egyeztetés nélkül, írásban kérek szakmai véleményt

Kérelmező (tervező) adatai:

tervező neve:

tervezőiroda neve:

címe:

telefonszáma:

e-mail címe:

tervező jogosultsági száma:

A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....

A benyújtott tervfajta:

- ☐ engedélyezési tervet megelőző tanulmányterv, koncepció vagy vázlat
☐ építési engedélyezési terv
☐ egyszerű bejelentési tervdokumentáció
☐ egyéb:

Az alábbi kérdésekben kérek állásfoglalást, javaslatot:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A kérelem tárgyában korábban született településképi ügyiratok száma:

.....

A kitöltött kérelem és mellékletei elektronikusan .pdf formátumban nyújthatók be a telepuleskepi.eljaras@ph.eger.hu e-mail címre.

Kelt, év hó nap

.....

Kérelmező aláírása

Iktatószám:

Érkezés időpontja:

Településképi bejelentési eljárás iránti kérelem

Kérelmező személye:

☐ tervező ☐ építtető ☐ egyéb:

Kérelmező adatai:

neve:

cég esetén a képviseletet ellátó személy neve:

címe:

telefonszáma:

e-mail címe:

tervező esetén jogosultsági száma:

A kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

Az ingatlan címe:

Társasház esetén a közös képviselő neve és elérhetősége:.....

Az építési tevékenység elvégzésének, a cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezésének tervezett ideje:

☐ 1 hónapon belül ☐ 3 hónapon belül ☐ 6 hónapon belül

Jelölje meg, milyen építési tevékenységre vonatkozik kérelme:

- a) ☐ telken belüli elhelyezkedése alapján a közterületről feltáruló, tájban, utcaképben megjelenő új épület építése, melynek mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg
- b) ☐ az utcaképben, tájképben szerepet játszó meglévő épület közterületről feltáruló részének átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, hasznos alapterületet nem növelő bővítése, homlokzatának megváltoztatása, ezen belül:
- ☐ tömegének, tetőidomának megváltoztatása,
- ☐ új nyílászárók elhelyezése, a meglévők cseréje, portálok kialakítása,
- ☐ homlokzat felületképzésének, színezésének megváltoztatása, utólagos hőszigetelése,
- ☐ tetőhéjázat cseréje
- c) ☐ épület közterületről feltáruló homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása
- d) ☐ közterülettel határos, vagy közterületről feltáruló támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0-1,5 m magasság közötti
- e) ☐ közterületi telekhatáron kerítés építése, átépítése, kerítéshez kapcsolódó közterületről látható háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló építmény építése;
- f) ☐ szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékhely építése, elhelyezése, emlékfal építése

- g) ☐ vállalkozást népszerűsítő arculati elemek (cégérek, cég- és üzletjelzések) épületen való elhelyezése
- h) ☐ az épület közterülettel határos, vagy közterületről feltáruló homlokzatán, tetőfelületén gépészeti berendezés elhelyezése, ezen belül:
- ☐ napelem, napkollektor
- ☐ klímaberendezés
- i) ☐ áru-, pénz- vagy csomagautomata közterületről látható módon való elhelyezése

Az a)-f) pontok szerinti építési tevékenységekre vonatkozó kérelem mellékleteként az alábbi munkarészeket tartalmazó, tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített műszaki tervdokumentáció benyújtása szükséges:

- a) építészeti műszaki leírás a telepítésről, az építészeti kialakításról, a tervezett anyaghasználat és színezés bemutatásával, valamint a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeknek és a települési arculati kézikönyvben foglalt ajánlásoknak való megfelelés bemutatásával
- b) a jelenlegi állapotot bemutató fotódokumentáció (3 hónapnál régebbi fotó nem csatolható)
- c) a tervezett állapotot bemutató látványterv vagy fotómontázs
- d) a szomszédos ingatlanokat és a jellemző terepviszonyokat bemutató helyszínrajz
- e) alaprajzok, metszetek, homlokzatok, meglévő épület, építmény esetén a meglévő és a tervezett állapotot is bemutatva

A g)-i) pontok szerinti tevékenységekre vonatkozó kérelem mellékleteként az alábbi munkarészeket tartalmazó dokumentáció benyújtása szükséges:

- a) leírás a tervezett kialakításról, az anyaghasználat és színezés bemutatásával, valamint a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeknek és a települési arculati kézikönyvben foglalt ajánlásoknak való megfelelés bemutatásával
- b) az elhelyezni kívánt tábla, berendezés stb. pontos méretei és homlokzaton történő elhelyezés esetén annak pontos helye
- c) a jelenlegi állapotot bemutató fotódokumentáció (3 hónapnál régebbi fotó nem csatolható)
- d) a tervezett állapotot bemutató látványterv vagy fotómontázs
- e) társasházaknál a h) pont szerinti kérelem esetében a kérelmező nyilatkozata az alábbiakról:
- történt-e egyeztetés a társasház közös képviselőjével és az esetlegesen érintett szomszédos ingatlan tulajdonosával
 - rendelkezik-e a lakás erkéllyel
 - rendelkezik-e a társasház a gépészeti berendezések elhelyezésére vonatkozó szabályzattal (amennyiben igen, annak benyújtása is szükséges)

A kitöltött kérelem mellékleteivel együtt papír alapon, vagy digitális formában .pdf formátumban is benyújtható.

Cím: Eger MJV Polgármesteri Hivatala Főépítész Csoport, 3300 Eger, Dobó tér 2.

E-mail: telepuleskepi.eljaras@ph.eger.hu

Kelt:, év hó nap

.....
Kérelmező aláírása

Iktatószám:

Érkezés időpontja:

**Településképi bejelentési eljárás iránti kérelem
rendeltetésváltozás megvalósításához**

Kérelmező személye:

☐ tervező ☐ építtető ☐ egyéb:

Kérelmező adatai:

neve:

cég esetén a képviseletet ellátó személy neve:

címe:

telefonszáma:

e-mail címe:

tervező esetén jogosultsági száma:

A kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

Az ingatlan címe:

Társasház esetén a közös képviselő neve és elérhetősége:.....

.....

Jelölje meg, mire vonatkozik kérelme:

☐ az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása
meglévő rendeltetés (a kiinduló állapot) megnevezése:

.....

tervezett új rendeltetés megnevezése:

.....

☐ az építmény rendeltetési egységei számának megváltoztatása
meglévő rendeltetési egységek (a kiinduló állapot) megnevezése és darabszáma:

.....

tervezett új rendeltetések megnevezése és darabszáma:

.....

A megvalósítás tervezett ideje:

☐ 1 hónapon belül ☐ 3 hónapon belül ☐ 6 hónapon belül

A kérelem mellékleteként tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített műszaki tervdokumentáció benyújtása szükséges, melynek tartalmaznia kell az alábbi munkarészeket:

a) építészeti műszaki leírás az építmény eredeti, valamint új rendeltetéséről, a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosításáról, az új rendeltetés szerinti használat környezetre gyakorolt hatásáról, az építmény módosuló használatából következő állékonysági követelményeknek és a biztonságos használhatóság feltételeinek való megfelelésről,

- b) tervezői nyilatkozat a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek és az országos építési követelményeknek való megfelelésegről,
- c) helyszínrajz, mely bemutatja a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását
- d) az eredeti és az új rendeltetés alaprajzai
- e) az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén a helyi építési szabályozás szerint az ingatlanon létesíthető rendeltetési egységek számának számítása változás előtt és után,
- f) ha a rendeltetésváltozás az épület külső megjelenésében is változást is eredményez, az erre vonatkozó munkarészek benyújtása is szükséges (lásd 13. függelék szerinti formanyomtatványban jelzett tartalmi követelményeket)

A kitöltött kérelem mellékleteivel együtt papír alapon, vagy digitális formában .pdf formátumban is benyújtható.

Cím: Eger MJV Polgármesteri Hivatala Főépítési Csoport, 3300 Eger, Dobó tér 2.

E-mail: telepuleskepi.eljaras@ph.eger.hu

Kelt:, év hó nap

.....
Kérelmező aláírása

Iktatószám:

Érkezés időpontja:

Rendeltetésváltozással kapcsolatos hatósági bizonyítvány iránti kérelem

Kérelmező személye:

☐ tervező ☐ építtető ☐ egyéb:

Kérelmező adatai:

neve:

cég esetén a képviseletet ellátó személy neve:

címe:

telefonszáma:

e-mail címe:

tervező esetén jogosultsági száma:

A kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

Az ingatlan címe:

Társasház esetén a közös képviselő neve és elérhetősége:.....

Előzményirat:

településképi bejelentési igazolás iktatószáma:

településképi bejelentési igazolás kelte:

Az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása esetén töltendő ki:

meglévő rendeltetés (a kiinduló állapot) megnevezése:

tervezett új rendeltetés megnevezése:

Az építmény rendeltetési egységei számának megváltoztatása esetén töltendő ki:

meglévő rendeltetési egységek (a kiinduló állapot) megnevezése és darabszáma:

tervezett új rendeltetések megnevezése és darabszáma:

A kérelem mellékleteként tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített műszaki tervdokumentáció benyújtása szükséges, melynek tartalmaznia kell az alábbi munkarészeket:

- a) Az épület(rész) kialakított állapotának építészeti tervdokumentációja, amelynek minimális tartalma: rövid műleírás, helyszínrajz, alaprajz(ok), metszet(ek), beépítettség és zöldfelület számítás, épületmagasság számítás.
- b) Építész tervezői nyilatkozat arról, hogy az épület az utolsó jogszerű (építési, fennmaradási engedéllyel rendelkező) állapotától a jelenlegi állapotában nem tér el, az épület megfelel a tervezett új rendeltetésre vonatkozó országos és helyi építészeti jogszabályi követelményeknek.

- c) Fotódokumentáció (a helyszíni bejárás pótlására alkalmas módon összeállítva).
- d) Építési-, fennmaradási-, és/vagy használatba vételi engedély (amennyiben rendelkezésre áll, vagy szükséges)
- e) Energetikai munkarész (energetikai tanúsítvány, amennyiben szükséges)

A kitöltött kérelem mellékleteivel együtt papír alapon, vagy digitális formában .pdf formátumban is benyújtható.

Cím: Eger MJV Polgármesteri Hivatala Főépítész Csoport, 3300 Eger, Dobó tér 2.

E-mail: telepuleskepi.eljaras@ph.eger.hu

Kelt:, év hó nap

.....
Kérelmező aláírása

Iktatószám:

Érkezés időpontja:

Tervtanácsi eljárás iránti kérelem

Terv megnevezése:

Az építési beruházással érintett ingatlan helyrajzi száma:.....

Az ingatlan címe:

Eljárás típusa:

- ☐ tervtanácsi állásfoglalás kérés településképi véleményezési eljárás lefolytatásához
☐ tervtanácsi szakmai konzultáció

A benyújtott tervfajta:

- ☐ tanulmányterv, koncepció vagy vázlatterv
☐ építési engedélyezési terv településképi véleményezési dokumentációja
☐ egyéb:

Kérelmező (a terv benyújtója):

- ☐ tervező
☐ építtető

Tervező:

neve:
tervezőiroda neve:
címe:
telefonszáma:
e-mail címe:
tervező jogosultsági száma:

Építtető:

neve:
cég esetén a képviseletet ellátó személy neve:
címe:
telefonszáma:
e-mail címe:

A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához benyújtandó tervdokumentáció az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 23. §-ban meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő tartalommal minősül hiánytalanak. A tervdokumentációt a TKR 27.§ (6) c) szerinti mélységben kell kidolgozni.

A szakmai konzultáció lefolytatásához benyújtandó tervdokumentáció tartalmára az Eger településképi védelméről szóló 6/2018. (II.23.) önkormányzati rendelet (TKR) 25. § (3) és (4) bekezdésben foglaltak vonatkoznak.

Jelölje be, hogy a Korm. rendelet szerinti tartalmi elemek közül melyeket tartalmazza a kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció:

A benyújtáskor hatályos településképi és településrendezési követelményeknek való megfelelést bemutató munkarészek:

- ☐ az adott ingatlanra vonatkozó településképi előírások kivonata, és az azoknak való megfelelés bemutatása
- ☐ az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat kivonata, és az azoknak való megfelelés bemutatása
- ☐ részletes utcaképi és légifotó dokumentáció a tervezési területről és környezetéről
- ☐ a beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat
- ☐ a befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni, és légifotókba illesztve
- ☐ a meglévő és tervezett állapot bemutatása azonos nézőpontokból

Az építmény építészeti minőségének és szakmai igényessége követelményének megítéléséhez szükséges tervlapok:

- ☐ építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel
- ☐ egyéb szakági tartalom (legfeljebb csak kivonatos formában jelenhet meg)
- ☐ az építményt és a szomszédos ingatlanokat, valamint a jellemző terepviszonyokat bemutató helyszínrajz
- ☐ alaprajzok, metszetek, homlokzatok
- ☐ átalakítás esetén a meglévő és tervezett állapotot bemutató összehasonlító tervlapok, amelyeken a változtatás egyértelműen ábrázolt
- ☐ engedélyezett vagy tudomásul vett építési tevékenység módosítása esetén összehasonlító tervlapok, amelyeken a változtatás egyértelműen ábrázolt
- ☐ tervtanácsi vélemény alapján módosított dokumentáció esetén képekkel illusztrált tervezői válasz, amely tartalmazza, hogy a módosítás során milyen módon vették figyelembe a tervtanács észrevételeit

A kérelem tárgyában korábban született településképi ügyiratok száma:

.....
.....
.....

A kitöltött kérelmet és a dokumentációt az önkormányzat honlapján **előre meghirdetett** tervtanácsi ülésnapokhoz tartozó **tervleadási napokon** elektronikus formában az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerbe (ÉTDR) **kell feltölteni**. Ezzel **egyidejűleg** a kérelmet meg kell küldeni a **telepulesskepi.eljaras@ph.eger.hu** email címre is.

Kelt:, év hó nap

.....
Kérelmező aláírása

**Eger településképi védelméről szóló
6/2018.(II.23.) önkormányzati rendelet módosítása**

INDOKLÁS

- 1.§ (7)-(8)** A településképi eljárások formanyomtatványai mellékletekből függelékké válnak, így azok esetleges módosítása, korrekciója esetén rendeletmódosítás nélkül cserélhetők.
- 1.§ (9)** A fogalommagyarázatból törlésre kerül minden olyan fogalom, melyek a jelenleg hatályos országos jogszabályokban meghatározásra kerültek, illetve kiegészül az áttört kerítés fogalommeghatározásával.
- 4/A.§** A helyi védelem szabályozásának körében bevezetésre kerül az ideiglenes védelem alá helyezés szabályozása, mely által a helyi egyedi védelem alá helyezési eljárás megindításával egyidejűleg a Közgyűlés döntést hozhat arról, hogy az eljárás tárgyát képező építészeti értéket rendeletben ideiglenes védelem alá helyezi, megelőzve annak tényleges védelem alá helyezése előtti károsodását vagy elbontását.
- 10.§** A településképi rendelet (TKR) készítésekor hatályos jogszabályi környezet a településképi szempontból meghatározó területeken kívül eső területrészekben csak az anyaghasználatra vonatkozó tiltó szabályok alkalmazását tette lehetővé. A jelenleg hatályos 419/2021.(VII.15.) Korm. r. 28.§ (2) szerint az anyaghasználatra, a fás szárú növényfajok telepíthetőségére, valamint a cégekre, cég- és üzletjelzésekre, a háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmény is meghatározható. Az ebben a szakaszban foglalt rendelkezések ennek megfelelően módosultak, részben a TKR más szakaszokban található rendelkezéseinek áthelyezésével, részben új rendelkezések meghatározásával.
- 11.§** A szövegezést pontosítottuk, kiegészítettük.
- 12.§** A jelenleg hatályos 419/2021.(VII.15.) Korm. r. 36.§ (2) szerint egyedi építészeti követelmény az építmény anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására, a zöldfelületek kialakításának módjára és a sajátos építményszerűségük elsődleges elhelyezési területére és az anyaghasználatukra határozható meg. A TKR eddig túl általános rendelkezéseit a településképi eljárások során szerzett tapasztalataink alapján több tekintetben konkrét szabályok megfogalmazásával pontosítottuk, a Korm. r.-ben részletezett témakörök szerint csoportosítva.
- 13.§** A közterületek rendeltetésétől eltérő használatának településképi követelményeit a közterülethasználatra vonatkozó kérelmekkel kapcsolatban szerzett gyakorlati tapasztalatok alapján felülvizsgálva pontosítottuk és kiegészítettük a szabályozást, valamint töröljük a közterülethasználatról szóló rendelet szabályozási körébe tartozó rendelkezéseket.
- 14.§** A tapasztalatok alapján a rendelkezés alkalmazására nem volt szükség, töröljük.
- 17.§** Két rendelkezés átkerül a teljesen megszűnő 21.§-ből ebbe a szakaszba.
- 18.-19.§** A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) és a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024.(XII. 31.) Korm. rendelet

hatálybalépésével a TKR reklámokra és reklámeszközökre vonatkozó szabályok hatályon kívül helyezése vált szükségessé.

- 21.§** A rendelkezések – pontosításokat követően - a jelenleg hatályos 419/2021.(VII.15.) Korm. r. 28.§ (2)-nek megfelelően az általános településképi követelmények közé kerültek át (10.§)
- 22/A.§** A TKR jelenleg nem rögzíti pontosan, hogy a településképi eljárások során mik a szakmai véleményezés részletes szempontjai, ezért ezt szükségesnek tartottuk a rendeletben bővebben kifejtetni.
- 22/B.§** *A helyi településrendezési előírásokról és településképi követelményekről szóló tájékoztatásról, valamint Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti Tervtanácsáról szóló 14/2025.(IV.24.) önkormányzati rendelet elfogadásakor már jeleztük, hogy a rendelet megalkotása átmeneti állapotként történt, a beépítési tájékoztatóra és a Tervtanács működésére vonatkozó szabályozás helye valójában a településképi rendeletben van. Az áprilisban jóváhagyott szabályozást ültetjük át a TKR-be, ebbe a szakaszban a beépítési tájékoztatóról szóló rendelkezések kerülnek.*
- 23.-25.§** Korrigáljuk a szakmai konzultáció menetét, és a konzultációval érintett tervek körét, figyelembe véve a 419/2021.(VII.15.) Korm. r. erre vonatkozó hatályos szabályait.
- 26-27.§** Korrigáljuk a településképi véleményezés hatálya alá tartozó tervek körét és a Tervtanács működésére vonatkozó szabályozást a TKR-be ültetjük át.
- 28.§** A településképi véleményezés szempontjait a többi településképi eljárásra is kiterjesztve ezt a szakaszt a 22/A.§ váltja fel.
- 29.§** A 419/2021. (VII.15.) Korm. r. 13. melléklete határozza meg a településképi bejelentési eljáráshoz köthető tevékenységek körét. Ennek megfelelően felülvizsgáltuk és a Korm. r. előírásaihoz igazítottuk a településképi bejelentési eljárás köteles tevékenységek körét.
- 30.§** A 419/2021. (VII.15.) Korm. r. részletesen szabályozza a településképi bejelentési eljárás lefolytatásának menetét, így a felsőbb jogszabályt ismétlő, vagy azzal ellentétes rendelkezéseket töröljük. A kérelem mellékleteként benyújtandó dokumentáció tartalmának meghatározását a rendelkezések közül töröljük, azokat - a bejelentés tárgyától függően - a kérelem formanyomtatvány tartalmazza.
- 30/A.§** A rendeletet kiegészítjük a rendeltetésváltozás kapcsán kiadott hatósági bizonyítványról szóló eljárás nevesítésével, és az ehhez szükséges formanyomtatvánnyal, ami a kérelem mellékleteként benyújtandó dokumentáció tartalmát is meghatározza.
- 31.§** A településképi kötelezési eljárás esetkörét a Méptv. 100.§ (1) bekezdés meghatározza, így külön szabályozás nem szükséges. A TKR egyes rendelkezései a településrendezési kötelezési eljárásra vonatkoznak, melyeket a Méptv. 93.§ szintén szabályoz, így ezen rendelkezések törlése is javasolt.
- 32.§** A Méptv 100.§-a a korábbiaknál magasabb összeghatárok között állapítja meg a településképi-védelmi bírság összegét, a TKR rendelkezéseit ehhez igazítjuk.

5.napirend melléklete

Kérelem

Alulírott, Lónyai Zoltán (szül.: , a.n.: adójel:
) sz. alatti lakos, mint a Lónyai
Kispékség Kft. önnálló képviseleti joggal felruházott ügyvezetője kérelmet
szeretnék benyújtani az EVAT Zrt. számára, hogy az általam bérelt, az
EVAT Zrt. által vagyonkezelt

Eger, Kossuth L. utca 5. A. lh. fsz. 2.,
hrsz. 4959/1/C/1,
hrsz. 4959/1/A/1

alatti üzlethelyiségre vonatkozó villanyszerelési árajánlat alapján a költség
beszámításra kerülhessen a bérleti díjba.

Tisztelettel: Lónyai Zoltán
Ügyvezető

Villamos Biztonsági Felülvizsgálatok

3300 Eger Kossuth Lajos utca 1.
Sárvári Cukrászda
Villamos biztonsági felülvizsgálata



Tartalomjegyzék

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat
Minősítő Irat

(Érv: 2028.10.12.)

9 oldal

Kelt: Eger, 25.10.12.

Horváth Viktor
Villamos Biztonsági
Felülvizsgáló

Horváth Viktor
Villamos Biztonsági, Villámvédelmi
Felülvizsgáló

3300 Eger 2025.10.05.
Tel: 06-30-638-5054
horvathvill.hu

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 3
--	-------------------------------------	--------------

Fejlap Azonosító adatok

Kisfeszültségű berendezés időszakos felülvizsgálata az 54/2014.(XII.5.) BM rendelet (OTSZ), a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet (VMBSZ), a 10/2016. (IV. 5.) NGM rendelet az MSZ HD 60364-6 és az MSZ 10900 szabványok szerint.

A felülvizsgálat tárgya:	3300 Eger Kossuth Lajos utca 1. Sárvári Cukrászda
A felülvizsgálat helye:	3300 Eger Kossuth Lajos utca 1.
Megrendelő adatai:	Lónyai Kispékseg Kft. 3300 Eger Kossuth Lajos utca 5. A. fsz.2 32900734-2-10
Az üzemi kísérő, kapcsolattartó a megbízó részéről:	Sárvári Edit.
A felülvizsgálat időpontja:	2025.10.05.
A felelős felülvizsgáló: Segítő felülvizsgáló:	Horváth Viktor Varga Roland
Vizsgabizonyítványának száma. VBF. Tűzvédelmi szakvizsga VV	SZVVSZ/VBFKK/2023/22/004 MT/360/14/2023 VV KV/2023/3039-7
Alkalmazott műszerek:	Metrel EUROTTEST XC MI 3152 multifunkciós célműszer Gyári szám: 22051023

Tartalom:

3. Minősítő irat
4. Minősítési alapadatok
7. OTSZ létesítési előírásainak ellenőrzése
8. Védelmek ellenőrzése
9. Vizsgálati eredmények összefoglalása
11. Szigetelés ellenállás mérési jegyzőkönyv
12. Áramvédő kapcsolók ellenőrzése jegyzőkönyv
13. Táplálás önműködő lekapcsolása jegyzőkönyv
20. Hiba jegyzék

Ez a dokumentáció 22 oldalt tartalmaz.

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 4
--	-------------------------------------	--------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat

Minősítő Irat

A megrendelő erőáramú villamos berendezésén elvégeztük a **40/2017. (XII.4.) NGM rendelet (VMBSZ)**, az **54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ)** illetve a **10/2016. (IV. 5.) NGM rendelet** előírásai alapján az **ÜZEM KÖZBENI IDŐSZAKOS** (szabványossági) felülvizsgálatot, az **MSZ HD 60364-6** és a **MSZ 10900** szabványok alapján (időszakos ellenőrzés).

A vizsgált berendezés a jelenlegi előírásoknak

NEM,

a létesítéskor érvényes előírásoknak

NEM

felel meg!

A hibák felsorolása részletesen a hibajegyzékben.

A jelen minősítést az ellenőrzésről készült dokumentáció további fejezeti és mellékletei alapozzák meg.

Érvényességi feltételek:

- Tárgyi villamos-berendezés rendeltetésszerű használata
- Tárgyi villamos-berendezés időszakos karbantartása és a vonatkozó jogszabályokban előírt felülvizsgálatok és ellenőrzések elvégzése
- Tárgyi villamos-berendezésen villamos szakképzettséget igénylő beavatkozást, változtatást, felújítást, karbantartást és egyéb tevékenységet csak villamosan szakképzett és arra felhatalmazott személy végezhet a hatályos jogszabályok előírásainak és vonatkozó szabványok követelményeinek betartásával.
- Tárgyi villamos-berendezésen történt bármilyen szakszerű változtatás után az érintett szakaszon, és a változtatás által érintésvédelmi szempontból érintett, már meglévő szakaszon az MSZ HD 60364-6:2017 által előírt felülvizsgálatokat el kell végezni.
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) előírásainak betartása.
- Létesítmény felelős vezetője pluszkövetelményeket megszabhat
- A hibajegyzékben felsorolt hibák, megadott határidőig történő, dokumentált kijavítása.

Az érvényességi feltételek betartása esetén a villamos berendezés következő időszakos felülvizsgálatot a kiadási dátumtól számított 3 éven belül kell elvégezni.

Ez az ütemezés a felülvizsgáló javaslata, a vonatkozó rendelet (OTSZ/VMBSZ) alapján. Ettől eltérő javítási ütemezés az üzemeltető vezető felelősségére történhet.

Kelt, Eger 2025.10.12.

Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 5
--	-------------------------------------	--------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat

Minősítési Alapadatok

A villamos berendezés névleges feszültsége: 3*400/230V AC; 50 Hz
A villamos hálózat rendszere: TN-C-S
Alapvető érintésvédelmi mód: Védelem a táplálás önműködő lekapcsolásával
Betáplálás módja: Áramszolgáltatói
Tartalék energia: nincs
Létesítés / felújítás éve ~1990
A rendelkezésre bocsátott dokumentációk: -

A minősített -vizsgált- terület meghatározása:

Az ellenőrzést a Megbízótól kapott felkérés alapján végeztem el az ide vonatkozó szabvány előírások, szabályzatok, és törvények figyelembevételével mindazon berendezésen melyet részemre bemutatnak, illetve kellően megtekinthető volt. A jegyzőkönyvben rögzítettek a felülvizsgálat idején fennálló helyzetre vonatkoznak. Jelen Minősítő irat csak a mellékelt táblázatban felsorolt helyiségekre, épületekre és villamos berendezésekre, és szerkezetekre vonatkozik.

A vizsgált berendezés az épület földszintjén (és alagsorában) található cukrászda (üzlet, műhely, raktár, és egyéb) belső helyiségeinek, és külterének villamos berendezése, az épületek üzemeltetéséhez szükséges, beépített, és rögzítetten szerelt fogyasztókkal. A berendezésről üzemeltetett villamos készülékek, nem képezik a felülvizsgálat tárgyát. Közterületről nyíló üzlet, valamint helyiségei.

Betáplálás:

A vizsgált villamos berendezés megáplálása az épület elektromos helyiségében elhelyezkedő mérőhelyről történik. Kettő mért betáplálással rendelkezik. A fő tápellátás a mérőhelyről 4*16 mm² keresztmetszetű vezetéken, az előtérben elhelyezkedő főelosztó szekrény, és az átjáróban kis elosztó szekrényen keresztül. A mellék betáplálás a műhelyben található fali elosztón keresztül néhány végpontra korlátozódik.

Tűzeseti lekapcsolás:

A tűzeseti lekapcsolás csak a mérőhelyen lehetséges, mely minden áramkört megszakít, az üzlet bejáratánál erre nincs lehetőség.

Tűzvédelmi kockázati osztályba sorolás:

A felülvizsgálat során a helyszínre érvényes besorolás nem állt rendelkezésemre, ezért a besorolást az általam feltételezettek alapján készítettem el.

Az épület mértékadó kockázati osztálya NAK.

Magasabb besorolás esetén, a felülvizsgálatot annak megfelelően újra el kell végezni a vonatkozó területre.

Robbanásveszély értékelése:

A felülvizsgálat során a rendelkezésemre bocsájtott adatok, illetve a rendeltetés alapján robbanásveszéllyel nem kell számolni.

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 6
--	-------------------------------------	--------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat

Minősítési Alapadatok

Az ellenőrzés ismertetése:

Villamos biztonsági felülvizsgálat, a villamos berendezések olyan részletes - a méréseket és azok számszerű eredményének kiértékelését is tartalmazó - különleges erősáramú villamos szakképzettséget igénylő ellenőrzése, amely alkalmas arra, hogy kimutassa, teljesíti-e az a vonatkozó szabványok vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldásokat tartalmazó műszaki előírások valamennyi kritériumát, továbbá a villamos berendezés első ellenőrzéskor és a rendszeresen ismétlődő időszakos vizsgálatok során végzett teljes körű felülvizsgálat, **amely magába foglalja a villamos berendezés áramütés elleni védelmének és az általános szabványos állapotának (tűzvédelmi jellegű) vizsgálatát.**

Az időszakos felülvizsgálatot szétszerelés nélkül vagy szükség esetén részleges szétszereléssel kell elvégezni, a megfelelő vizsgálatokkal és mérésekkel, hogy a berendezés nem károsodott vagy romlott le olyan mértékben, amely csökkentené a biztonságot; a berendezés azon hibáinak és az MSZ HD 60364 sorozat követelményeitől való azon eltéréseinek kimutatását, amelyek veszélyt okozhatnak.

Szemrevételezés:

A villamos berendezés vizsgálata a megfelelő érzékszerveinkkel annak kiderítése céljából, hogy a villamos szerkezetek helyesen lettek-e kiválasztva és megfelelően lettek-e szerelve, minden bontás nélkül látható, valamint a méréshez megbontott állapotban látható helyen.

Műszeres vizsgálat:

Mérések végzése a villamos berendezésen, a hatásosság igazolására.

- Vezetők folytonossága

A vezetők folytonosságát, és ha van ilyen, a megérinthatő vezetőképes részekhez való csatlakozását ellenállásméréssel kell ellenőrizni, a védővezetőkön, köztük a védőösszekötő-vezetőkön, valamint a megérinthatő vezetőképes részeken

- Hibahely-hurokimpedancia mérés

A mérési jegyzőkönyv az MSZ HD 60364 szerint készült, és a Minősítő irat részét képezi. A vizsgált áramkörben minden áramköri ponton hurokellenállást mértünk. A minősítés alapjául szolgáló mérési adatokat a mellékelt Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv (M4 melléklet) tartalmazza. A jegyzőkönyvbe a kritikus helyen mért legnagyobb értéket tüntettük fel. A megengedett legnagyobb ellenállásértéket az MSZ HD 60364-4-41 alapján számítással határoztuk meg, a minősítést ennek alapján határoztuk meg. $Z_s \times I_a \leq U_0 \quad I_a = I_n \times \alpha$

Amennyiben a vizsgált áramkörben áramvédő kapcsoló (RCD) került alkalmazásra, és annak működését az RCD utáni pontban igazoltuk, akkor e pontól a védelmi mód hatásosságának igazolására folytonosság mérést alkalmaztunk.

- Áramvédő kapcsolók (RCD/FI relé), szemrevételezéses és műszeres vizsgálata

Az MSZ HD 60364-6-2017 szerinti ellenőrzéseket elvégeztük. Az áramvédő kapcsoló mérési eredményeit az Áramvédő kapcsolók működésének ellenőrzése jegyzőkönyv (M3 melléklet) tartalmazza.

- A villamos berendezés szigetelési ellenállása

A szigetelési ellenállást az aktív vezetők, és a földelőberendezéshez csatlakoztatott védővezető között kell megmérni. Ha e mérés során lehetséges, és az áramkör olyan eszközöket tartalmaz, amelyek valószínűleg befolyásolnák az eredményeket vagy meghibásodásnak az aktív vezetők egyével össze lehet kötni (M2 melléklet).

A felülvizsgálattal kapcsolatos előírások:

1993. évi CXIII. Törvény	A munkavédelemről
21/2010. (V.14) NFGM rendelet	Egyes ipari és kereskedelmi tevékenységek gyakorlásához szükséges képzésekről
10/2016. (IV. 5.) NGM rendelet	a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről
40/2017 (XII.4.) NGM rendelet	Összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről (VMBSZ)
54/2014(XII.5.) BM rendelet	az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
28/2011. (IX.6.) BM rendelet	régi, nem hatályos OTSZ
191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet	az építőipari kivitelezési tevékenységről
Tűzvédelmi Műszaki irányelvek	

A felülvizsgálattal kapcsolatos főbb szabványok:

(A hatályon kívüli és kidolgozás alatt álló szabványokat műszaki irányelvként alkalmaztam)

MSZ 1585:2012	Villamos berendezések üzemeltetése
MSZ HD 60364-1:2009	Alapelvek, általános jellemzők elemzése, fogalmak
MSZ HD 60364-4:41:2007	Biztonságtechnika – Áramütés elleni védelem
MSZ HD 60364-5-51:2007	Villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése –általános előírások
MSZ HD 60364-5-54:2007	Villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése –Földelő berendezések, védővezetők és védő egyenpotenciálra hozó vezetők
MSZ HD 60364-7-701:2007	Helyiségek fürdőkáddal vagy zuhannyal
MSZ HD 60364-7-712:2016	Napelemes (PV) energiaellátó rendszerek
MSZ EN 61140:2003	Az áramütés elleni védelem. A villamos berendezésekre és a villamos szerkezetekre vonatkozó közös szempontok
MSZ HD 60364-6:2017	Ellenőrzés
SZME-VB_20210609	Villamos Biztonsági Szakági Műszaki Előírások
MSZ 10900:2009	Kisfeszültségű villamos berendezések időszakos (tűzvédelmi) ellenőrzése
MSZ 1600 sorozat	Létesítési biztonsági szabályzat 1000 V-nál nem nagyobb feszültségű erőáramú villamos berendezések számára.
MSZ 4851 sorozat	Érintésvédelmi vizsgálati módszerek
MSZ 4852:1977	Villamos berendezések szigetelési ellenállásának mérése
MSZ 172-1:1986	Kisfeszültségű erőáramú villamos berendezések

Fenti felsorolásban szereplő jogszabályok és szabványok közül csak azokat alkalmaztam, ami a tárgyi épületre, létesítményre vagy helyiségre vonatkozóan, vagy a helyiség jellegéből besorolásából adódóan alkalmazható.

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 8
--	-------------------------------------	--------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat		
Az OTSZ létesítési előírásainak ellenőrzése		
Vizsgálatok: az 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (OTSZ) alapján		
Jelmagyarázat: MF – Megfelelő NEM -- Nem megfelelő NA -- A vizsgálat nem alkalmazható		
▪ Szemrevételezéses ellenőrzés ▪	Minősítés	Megjegyzés
a) Érvényes tűzveszélyességi vagy kockázati osztályba sorolás megléte 10.§, 12.§	NA	
b) Gépészeti és villamos átvezetések tömítése: 27.§	MF	
c) Biztonsági világítás megléte: 56.§ (1)d, 57.§ (1)c, 58.§ (6), 113.§ (2),	NA	
d) Napelemek: kapcsolók, felíratok megléte 87.§	NA	
e) Hő és füst elleni védelem vezérlőtábla megléte 89.§	NA	
g) Központi, ill. részegységenkénti tűzeseti lekapcsolás kialakítása Csoportosan szerelt kapcsolók és készülékek jelölése 135.§	NEM	hibajegyzék
h) Középfeszültségről táplált KK és MK o. épületek követelményei (lekapcsolás, száraz transzformátor) 136.§	NA	
i) Tűzeseti fogyasztók kialakítása, működőképessége 137.§, 138.§	NA	
j) Villámvédelem NV vagy 274V megléte, ellenőrzése, dokumentálása 139.§ 144.§, 279.§ 281.§,	NA	
k) Elektrosztatikus feltöltődés elleni védelem, ellenőrzése, dokumentálása* 145.§, 278.§	NA	
l) Beépített tűzjelző berendezés, felülvizsgálata, dokumentálása	NA	
m) Beépített tűzoltó berendezés, felülvizsgálata, dokumentálása	NA	
n) A villamos berendezés nem okoz gyújtásveszélyt, kikapcsolás, leválasztás. 200.§	MF	
p) Tűzvédelmi Műszaki Megfelelőségi Kézikönyv (TMMK) megléte, vezetése, felülvizsgálata 282.§ 284.§	MF	Nem kötelezett
Megjegyzések, észrevételek: A beépített tűzjelző és tűzoltó berendezések, biztonsági világítás működésének részletes ellenőrzése nem feladata a felülvizsgálatnak, csak ezek erősáramú betáplálása, a kábelrendszerek tűzállósági követelményeinek teljesülésének ellenőrzése!		

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 9
--	-------------------------------------	--------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat

A VÉDELMEK ELLENŐRZÉSE

Baleset védelem:

A baleset elleni védelem előírásainak a készülékek, a szerelvények megfelelnek, a típusuk a védettségük jó, a szerelésük megfelelő.

Állapotuk sok esetben sérült hiányos.

Túláram védelem:

Részletesen Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyvben.

Áramütés elleni védelem:

Az áramütés elleni védelem (hibavédelem) szabványossági felülvizsgálatát, Villamos Biztonsági Felülvizsgálat keretében jelen jegyzőkönyv tartalmazza.

Villámvédelem:

Az épület kiépített külső villámvédelemmel nem rendelkezik.

Túlfeszültség elleni védelem:

A belső (kapcsolási) eredetű túlfeszültségeket az alkalmazott villamos szerkezetek elviselik. Léggöri eredetű túlfeszültségek elleni védelem nincs kiépítve.

Feszültségcsökkenés elleni védelem:

Nincs, létesítésének szükségessége munkavédelmi kockázat elemzést igényel.

Elektrosztatikus feltöltődés elleni védelem:

Nincs, létesítése nem indokolt.

Megjegyzések, észrevételek:

ÁRAMKÖRÖK LEÍRÁSA HELYISÉGENKÉT

A helyiségek részletes felsorolását a melléklet tartalmazza.

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 10
--	-------------------------------------	---------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat		
A vizsgálati eredmények összefoglalása		
Vizsgálatok:	MSZ HD 60364-6:2017	szabvány szerint
Jelmagyarázat:	MF – Megfelelő NEM -- Nem megfelelő NA -- A vizsgálat nem alkalmazható	
Ellenőrzés szemrevételezéssel:		
A rögzített villamos berendezés szerkezetei	Minősítés	Megjegyzés
a) megfelelnek a vonatkozó termékszabvány biztonsági követelményeinek (jelölések, tanúsítványok és gyártói információk alapján)	NEM	hibajegyzék
b) az MSZ HD 60364 szabványsorozat és a gyártó előírásai szerinti a kiválasztásuk és a szerelésük	MF	
c) épek és nincsen olyan látható sérülésük, amely csökkentené a biztonságot	NEM	hibajegyzék
Megtekintéses ellenőrzések		
d) áramütés elleni védelmi mód (az MSZ HD 60364-4-41 sz. alapján)	MF	
e) tűzvédelmi óvintézkedések és hőhatás elleni védelmek (az MSZ HD 60364-4-42 és az MSZ HD 60364-5-52 sz. 527. fej. alapján)	NEM	Hibajegyzék
f) a vezetők megfelelő megválasztása (az MSZ HD 60364-4-43 és az MSZ HD 60364-5-52 sz. 523., 524. f. alapján)	NEM	Hibajegyzék
g) védelmi és ellenőrző eszközök kiválasztása és beállítása (az MSZ 2364-450 és az MSZ HD 60364-4- 43 sz. alapján)	MF	
h) leválasztó és kapcsoló eszközök megléte és elhelyezése (az MSZ 2364-537 sz. alapján)	NEM	Hibajegyzék
i) a villamos szerkezetek és védelmi módok kiválasztása (az MSZ HD 60364-4-42 sz. 422. fej. és az MSZ HD 60364-5-51 sz. 512.2. fejezete alapján)	MF	
j) A nullavezető és védővezető pontos megjelölése (az MSZ HD 60364-5-51 sz. 514.3. fejezete alapján)	MF	
k) egypólusú kapcsoló fázisvezetőkben (az MSZ 2364-460 sz. 465. fejezete alapján)	NA	
l) kapcsolási rajzok és figyelmeztető feliratok megléte (az MSZ HD 60364-5-51 sz. 514.5. fejezete alapján)	NEM	Hibajegyzék
m) áramkörök, készülékek, csatlakozó - és sorozatkapcsok jelölése (az MSZ HD 60364-5-51 sz. 514. fejezete alapján)	NEM	Hibajegyzék
n) a vezetők végződéseinek és csatlakozásainak megfelelése (az MSZ HD 60364-5-52 sz. 526. fejezete alapján)	MF	
o) földelőberendezések, védővezetők és védőösszekötő-vezetők megléte és megfelelése (az MSZ HD 60364-5- 54 sz. alapján)	NEM	Hibajegyzék

Kelt, Eger 2025.10.12.	Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor
------------------------	--------------------------------------

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 11
--	-------------------------------------	---------------

Villamos Biztonsági Felülvizsgálat		
A vizsgálati eredmények összefoglalása		
p) a szerkezetek könnyen azonosíthatók és a karbantartáshoz jól hozzáférhetők (az MSZ HD 60364-5-51 sz. 513. és 514. fejezete alapján)	MF	
q) túlfeszültség-védelmi eszközök (SPD) kiválasztása, elhelyezése és szerelése (MSZ HD 60364-5-53 sz.)	NA	
r) a test csatlakozása a földelőberendezéshez (MSZ HD 60364-4-41:2005 411.fejezet)	MF	
Műszeres vizsgálatok:		
a) a vezetők folytonossága (6.4.3.2. szakasz)	MF	
b) a villamos berendezés szigetelési ellenállása (6.4.3.3. szakasz)	NA	Szigetelés ellenállás mérési jegyzőkönyv
c) SELV és PELV védelmi módok (6.4.3.4. szakasz)	MF	
d) villamos elválasztás védelmi mód (6.4.3.4.3. szakasz)	NA	
e) a padlózat és fal ellenállása/impedanciája (6.4.3.5. szakasz)	NA	
f) a tápforrás önműködő lekapcsolása (6.4.3.7. szakasz)	MF	Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv
g) a kiegészítő védelmek ellenőrzése (6.4.3.8. szakasz)	NA	
h) a polaritás ellenőrzése (6.4.3.6. szakasz)	NA	
i) a fázissorrend ellenőrzése (6.4.3.9. szakasz)	MF	
j) üzemszerű funkciók és működés ellenőrzése (6.4.3.10. szakasz)	MF	
k) a feszültségesés ellenőrzése (6.4.3.11. szakasz)	NA	
A vizsgálatok és mérések részletes eredményeit a dokumentáció további részei és a mellékletek tartalmazzák		
Megjegyzések, észrevételek:		

Kelt, Eger 2025.10.12.	Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor
------------------------	--------------------------------------

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 12
--	-------------------------------------	---------------

Szigetelés ellenállás mérési jegyzőkönyv						
A mérés helye:		Az azonosító adatokban jelzett helyen				
A mérés időpontja:		Az azonosító adatokban jelzett időpontban				
A vizsgált berendezés megnevezése:		Az azonosító adatokban jelzett berendezés				
Névleges üzemi feszültsége:		3x400//230 V 50Hz		Mérőfeszültség: 500 V		
A környezet állapota:		<u>száraz</u> , nedves				
A mérést végezték:		Horváth Viktor / Varga Roland				
A mérésen részt vettek:		Az azonosító adatokban jelzett személyek				
A mérésnél alkalmazott műszerek:		Metrel EUROTTEST XC MI 3152 Gyári szám: 22051023				
Vonatkozó szabványok: MSZ HD 60364-6:2017 , MSZ10900:2009 , és az MSZ 4852:1977 szabvány						
Szükséges, minimális szigetelési ellenállás érték: 1 MΩ ; M – Megfelelő Nem – Nem megfelelő						
MÉRÉSI EREDMÉNYEK						
Sor szám	A mérési pont, mért szakasz megnevezése	Szigetelési ellenállás (MΩ)				Értékelés
		L1 – L2	L1 – N	L1 – PE	N – PE	
		L1 – L3	L2 – N	L2 – PE	L1,2,3 – N,PE	
		L2 – L3	L3 – N	L3 – PE	L1,2,3,N – PE	

Megjegyzés:

A mérés csak jelentős szereléssel elvégezhető, tekintettel arra, hogy a villamos berendezés elavult és javítandó, felújítás után elvégzendő.

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 13
--	-------------------------------------	---------------

Áramvédő kapcsolók működésének ellenőrzése												
A mérés helye:			Az azonosító adatokban jelzett helyen									
A mérés időpontja:			Az azonosító adatokban jelzett időpontban									
A vizsgált berendezés megnevezése:			Az azonosító adatokban jelzett berendezés									
Névleges üzemi feszültsége:			3x400//230 V 50Hz									
A környezet állapota:			<u>száraz</u> , nedves									
A mérést végezték:			Horváth Viktor / Varga Roland									
A mérésen részt vettek:			Az azonosító adatokban jelzett személyek									
A mérésnél alkalmazott műszerek:			Metrel EUROTTEST XC MI 3152 Gyári szám: 22051023									
Vonatkozó szabványok: MSZ HD 60364-6:2017 , MSZ10900:2009 , és az MSZ 4852:1977 szabvány												
MÉRÉSI EREDMÉNYEK												
Sorszám	Helye	Jele	Típus	névleges I_n (A)	Pólusszám	névleges $I_{\Delta n}$ (mA)	névleges U_n (V)	mért $I_{\Delta n}$ (mA)	mért t (ms) – $0,5 \times I_{\Delta n}$	mért t (ms) – $I_{\Delta n}$	mért t (ms) – $5 \times I_{\Delta n}$	Minősítés
Megjegyzés: Nincs												

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 14
--	-------------------------------------	---------------

Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv	
A mérés helye:	Az azonosító adatokban jelzett helyen
A mérés időpontja:	Az azonosító adatokban jelzett időpontban
A vizsgált berendezés megnevezése:	Az azonosító adatokban jelzett berendezés
Névleges üzemi feszültsége:	3x400//230 V 50Hz
A mérést végezték:	Horváth Viktor / Varga Roland
A mérésen részt vettek:	Az azonosító adatokban jelzett személyek
A mérésnél alkalmazott műszerek:	Metrel EUOTEST XC MI 3152 Gyári szám: 22051023
Vonatkozó szabványok: MSZ HD 60364-6:2017	
MÉRÉSI EREDMÉNYEK	
Jelmagyarázat:	
I Védelmi mód: a táplálás önműködő lekapcsolása	
II Védelmi mód: kettős vagy megerősített szigetelés	(A készülékek és eszközök szemrevételezéssel ellenőrizve kettős négyzet jellel ellátva)
III Védelmi mód: SELV- és PELV-törpefeszültség	(A védelmi mód vizsgálatának eredményei külön jegyzőkönyvben rögzítve és csatolva)
IV Védelmi mód: villamos elválasztás	(A védelmi mód vizsgálatának eredményei külön jegyzőkönyvben rögzítve és csatolva)
EPH EPH vezető folytonosságának ellenőrzése	(Védővezető folytonos – ha érték nincs beírva, nincs értékre vonatkozó követelmény)
PE PE vezető folytonossága, kiállásoknál	(PE vezető kiállás helyéig folytonos, rögzített szerkezet csatlakoztatva nincsen)
ÁVK Áram-védőkapcsoló van-e beépítve	(Amennyiben „van”, vizsgálati jegyzőkönyve külön lapon)
0 0-érintésvédelmi osztályú szerkezet	1 1-es érintésvédelmi osztályú szerkezet
2 2-es érintésvédelmi osztályú szerkezet	3 3-as érintésvédelmi osztályú szerkezet
ÉVH- Érintésvédelem hiánya	
M - Megfelelő	X - Nem Megfelelő
F - Védővezető / Test folytonos	
SZM - Szemrevételezés	
Egyéb megjegyzések: Azon villamos szerkezetek esetében, melyek 1-es év. osztályba tartoznak, de nincsenek hozzáférhető vezetőképes részei, esetenként csak szemrevételezéssel kerültek ellenőrzésre.	

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horvathvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 16
--	-------------------------------------	---------------

Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv									
Sor-szám	VIZSGÁLT BERENDEZÉS, ILLETVE ÁRAMKÖR						ÉRTÉK	MINŐSÍTÉS	MEGJEGYZÉS
	MÉRÉSI PONT HELYE, MEGNEVEZÉSE, EGYÉB KÖZLENDŐ ADAT (vezeték adatai, áramkör tervjele stb.)	VÉDELMI MÓD / OSZTÁLY	KIOLDÓSZERV- TÚLÁRAMVÉDELMI SZERV			PE folyt.			
			Helye	Típus (I _n , kar.)	ÁVK		[Ω]		
23	2p+f FK dugalj műhely hűtő	I/1	PE	10 C			0,65	M	
24	2p+f FK dugalj műhely hűtő	I/1	PE	10 C			0,63	M	
Közeledő									
25	Lámpa mennyezeti	I/2	FE	6 C				M	
26	2p+f VM dugalj bal falsík	I/1	FE	6 C			0,59	M	
27	2p+f dugalj rögzített hosszabbító 3x jobb falsík	I/1	FE	6 C			0,91	M	
28	2p+f dugalj rögzített hosszabbító 3x ajtó	I/1	FE	6 C			0,70	M	
Iroda									
29	Lámpa mennyezeti gömb	I/2	FE	6 C				M	
30	Lámpa mennyezeti fcs armatúra	I/1	FE	6 C			0,91	M	kapcsoló sérült
31	2p+f FK dugalj 6x egyedi kismegszakító	I/1	helyi	10 C			0,52	M	
Mosdó előtér									
32	Lámpa fali gömb	I/2	FE	6 C				X	búra hiány
33	2p+f dugalj	I/1	FE	10 C			0,66	M	
Mosdó									
34	Lámpa mennyezeti gömb	I/2	FE	6 C				M	
35	2p+f VM dugalj bal falsík	I/1	FE	16 C			0,545	M	
36	2p+f VM dugalj bal falsík	I/1	FE	16 C			0,39	M	
37	2p+f VM dugalj mosdó	I/1	FE	16 C			0,53	M	
WC									
38	Lámpa fali gömb	I/2	FE	6 C				M	
39	2p+f VM dugalj	I/1	FE	6 C				X	nincs PE
Átjáró									
40	Lámpa mennyezeti fcs armatúra	I/1	FE	6 C			0,91	M	

Kelt, Eger 2025.10.12.	Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor
------------------------	--------------------------------------

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horvathvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 18
--	-------------------------------------	---------------

Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv

Sor-szám	VIZSGÁLT BERENDEZÉS, ILLETVE ÁRAMKÖR						ÉRTÉK	MINŐSÍTÉS	MEGJEGYZÉS
	MÉRÉSI PONT HELYE, MEGNEVEZÉSE, EGYÉB KÖZLENDŐ ADAT (vezeték adatai, áramkör tervjele stb.)	VÉDELMI MÓD / OSZTÁLY	KIOLDÓSZERV- TÚLÁRAMVÉDELMI SZERV			PE folyt.			
			Helye	Típus (I _n , kar.)	ÁVK				
62	Lámpa mennyezeti fcs armatúra	I/1	KEL	10 C			0,89	M	
63	Lámpa fali 2x	I/2	KEL	10 C				M	
64	2p+f FK dugalj szembeni falsík	I/1	KEL	10 C			0,40	M	
65	2p+f FK dugalj ablak lent	I/1	KEL	10 C			0,65	M	
66	Riasztó szekrény	I/1	KEL	10 C			0,75	M	
Cukrász műhely – főelosztóból									
67	2p+f VM dugalj ajtó 3x	I/1	FE2	10 C			0,65	M	
68	2p+f VM dugalj bal falsík	I/1	FE2	10 C			0,43	M	
69	2p+f VM dugalj bal falsík	I/1	FE2	10 C			0,43	M	
70	CEE 16A dugalj + KK kapcsoló II ajtó beugró	I/1	FE2	10 C			0,88	M	
71	CEE 16A dugalj + KK kapcsoló II ajtó beugró	I/1	FE2	10 C			0,84	M	
72	CEE 16A dugalj + KK kapcsoló II bal fs lent	I/1	FE2	10 C			0,72	M	
73	CEE 16A dugalj + KK kapcsoló II bal fs fent	I/1	FE2	10 C			0,78	M	
74	CEE 16A dugalj + KK kapcsoló II szemben fs	I/1	FE2	10 C			1,03	M	
75	Villany bojler – egyedi kismegszakító	I/1	FE	10 C			0,62	M	
76	Cső elszívó	I/1	FE2	10 C			1,23	M	
Hűtő helyiség									
77	Lámpa mennyezeti fcs armatúra	I/1	FE	6 C				M	szemre- vételezés
78	Lámpa fali gömb	I/2	FE	6 C				M	
79	2p+f VM dugalj ajtó	I/1	FE	6 C			0,54	M	
80	CEE 16A dugalj ajtó bal	I/1	FE	6 C			0,47	M	
81	2p+f VM dugalj jobb falsík	I/1	FE	6 C			0,73	M	
82	2p+f VM dugalj jobb falsík	I/1	FE	6 C			0,73	M	
83	2p+f VM dugalj ajtó jobb	I/1	FE	6 C			0,76	M	

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 19
--	-------------------------------------	---------------

Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv

Sor-szám	VIZSGÁLT BERENDEZÉS, ILLETVE ÁRAMKÖR						ÉRTÉK	MINŐSÍTÉS	MEGJEGYZÉS
	MÉRÉSI PONT HELYE, MEGNEVEZÉSE, EGYÉB KÖZLENDŐ ADAT (vezeték adatai, áramkör tervjele stb.)	VÉDELMI MÓD / OSZTÁLY	KIOLDÓSZERV- TÚLÁRAMVÉDELMI SZERV			PE folyt.			
			Helye	Típus (I _n , kar.)	ÁVK				
							[Ω]		
84	2p+f VM dugalj ajtó jobb	I/1	FE	6 C			0,76	M	
85	2p+f VM dugalj bal falsík	I/1	FE	6 C			0,69	M	

Fagyis műhely									
86	Lámpa mennyezeti fcs armatúra 3x	I/1	FE	6 C				M	szemre- vételezés
87	Lámpa mennyezeti germicid	I/1	FE	6 C			0,98	M	szemre- vételezés
88	Lámpa pult fcs armatúra	I/1	FE	6 C				M	szemre- vételezés
89	Dugalj vezérlő elosztó bal	I/2	FE2	25 C				M	
90	CEE 16A dugalj	I/1	FE2	16 Gg			0,50	M	
91	CEE 32A dugalj	I/1	FE2	16 Gg			0,50	M	
92	Dugalj vezérlő elosztó jobb	I/2	FE2	25 C				M	
93	CEE 16A dugalj	I/1	FE2	16 Gg			0,44	M	
94	2p+f VM dugalj	I/1	FE	16 Gg			0,73	M	
95	CEE 32A dugalj	I/1	FE2	16 Gg			0,49	M	
96	2p+f dugalj pult 1	I/1	FE	6 C			0,70	M	
97	2p+f dugalj pult 2	I/1	FE	6 C			0,62	M	
98	2p+f dugalj pult 3	I/1	FE	6 C			0,62	M	
99	CEE 16A dugalj +KK II	I/1	FE	10 Gg				X	Sérült
100	2p+f dugalj jobb falsík	I/1	FE	6 C			0,57	M	

Vendégtér									
101	Lámpa mennyezeti fcs armatúra 6x	I/1	FE	6 C				M	szemre- vételezés
102	Lámpa mennyezeti beépített spot 12x	I/2	FE	6 C				M	
103	Lámpa mennyezeti	I/2	FE	6 C				M	
104	2p+f dugalj ajtó	I/1	FE	6 C				X	sérült
105	2p+f FK dugalj jobb	I/1	FE	6 C			0,54	M	

Kelt, Eger 2025.10.12.	Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor
------------------------	--------------------------------------

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 20
--	-------------------------------------	---------------

Táplálás önműködő lekapcsolása mérési jegyzőkönyv									
Sor-szám	VIZSGÁLT BERENDEZÉS, ILLETVE ÁRAMKÖR						ÉRTÉK	MINŐSÍTÉS	MEGJEGYZÉS
	MÉRÉSI PONT HELYE, MEGNEVEZÉSE, EGYÉB KÖZLENDŐ ADAT (vezeték adatai, áramkör tervjele stb.)	VÉDELMI MÓD / OSZTÁLY	KIOLDÓSZERV- TÚLÁRAMVÉDELMI SZERV			PE folyt.			
			Helye	Típus (I _n , kar.)	ÁVK		[Ω]		
106	2p+f FK dugalj lengő 3x	I/1	FE	6 C			0,79	M	
107	2p+f FK dugalj szekrény 3x	I/1	FE	6 C			0,46	M	
108	2p+f dugalj hátsó pult 2x	I/1	FE	6 C			0,68	M	
109	2p+f FK dugalj hátsó pult 4x	I/1	FE	6 C			0,59	M	
110	CEE 16A dugalj lengő	I/1	PE	10 C			0,71	M	
111	Klíma fix bekötés	I/1	PE	10 C			0,79	M	
Külső raktár									
112	Lámpa gömb	I/2	FE	6 C				M	
Kültér									
113	Lámpa fali gömb	I/2	FE	6 C				M	
114	Lámpa fali reflektor	I/1	FE	6 C				X	nincs PE

Kelt, Eger 2025.10.12.	Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor
------------------------	--------------------------------------

Horváth Viktor Villamos Biztonsági Felülvizsgálat horváthvill.hu	A felülvizsgálat száma: 2025/112	Oldalszám: 21
--	-------------------------------------	---------------

Hiba jegyzék

A) Közvetlen élet-, illetve tűzveszélyt okozó hiba:

Javításig javasolt a hálózatról történő leválasztás.

Több helyen, hiányzó lámpaburák, sérült szerelvények (pl kiesett dugalj) vannak, melyek esetében fennáll a szabadon álló vezetőképes részek véletlen érintése.

B) S Közvetett élet-, illetve tűzveszélyt okozó hibák, hiányosságok:

Az alábbi hibák végleges javításáig, a berendezés üzemeltetése nem okoz ugyan közvetlen tűz- illetve életveszélyt, de állandó, fokozott figyelmet igényel.

A pince elosztóról hiányzik a modul takaró, mely esetében fennáll a vezető képes részek véltlen érintésének lehetősége. Továbbá a kialakítása, szerelése „ad hoc” jellegű több betáplálással rendelkezik, így a róla ellátott berendezés résznek nem biztosított az egyértelmű lekapcsolhatósága, ami baleset veszély idézhet elő.

A villamos berendezés (az egész üzlet) több betáplálási, és leágazási ponttal rendelkezik, így az egy helyről történő tűzeseti lekapcsolás feltételei nem teljesülnek.

Az épület egység 4 vezetékes rendszerben van táplálva, vagyis PEN vezetővel, amely az átjáró elosztóban szét van választva öt vezetékes rendszerre, amely azonban már tovább nem üzemelhet ismét 4 vezetékes rendszerként. Mivel megcsapolással van a táplálás kialakítva, az előbbi eset áll fenn.

A cukrász műhelyben, az asztal feletti régi típusú kismegszakítók láthatóan erősen szennyezettek (véltetően gyakran használták kapcsolási céllal) nem a helység használatából adódó védelemmel rendelkeznek, ami hiba esetén működésüket bizonytalanná tehetik.

Az elosztó szekrények szerszám nélkül nyithatók, szakképzetlen személyek részére szabadon hozzáférhető vezetőképes részek vannak véletlen érintésnek kitéve.

C) A szokásos karbantartások során célszerű a következő hibákat kijavítani:

A hibák javításának határideje: A következő felülvizsgálat.

A pince elosztóról hiányoznak a szükséges feliratok, „CE” megfelelőségi nyilatkozat, darabvizsgálati jegyzőkönyv, mely nélkül az EU-ban nem forgalmazható, nem helyezhető üzembe, illetve nem használható.

A cukrász műhelyben található külön betáplálású elosztó szekrény állapota rendkívül leromlott, a benne található túláramvédelmi eszközök működése hiba esetén bizonytalan lehet.

D) Legkésőbb a villamos berendezés következő felújításakor célszerű kijavítani a következő hibákat:

A villamos berendezés jellemzően a korának megfelelő állapotban van, a korának megfelelő anyagok, és szerelési technikákkal. Összességében elhasználódott, korszerűtlen. Javasolt a teljeskörű felújítása.

Az üzembn több helyen vannak ideiglenesen, „ad hoc” jellegű megoldások, (pl fixen rögzített hosszabbítók, állandóan dugaljról táplálva, a fagyis pult tápvezetéke a főelosztóból le a pincébe, és onnan fel a padlóból lengő dugaljjal), melyeket javasolt megszüntetni, vagy a jövő használati igényének megfelelően véglegesen kialakítani.

Továbbá elhelyezése ugyan eredetileg az üzem területén volt, jelenleg azonban idegen épületrésszel (emeleti lakás) közös helyiségben (előtér). Javasolt az áthelyezése üzemi területre.

Áramvédő kapcsoló alkalmazása kiegészítő védelemként a létesítéskor még nem volt kötelező. Azonban jelenleg általános elvárás, amit indokol az üzem jellege is.

Ez az ütemezés a felülvizsgáló javaslata, a vonatkozó **BM** rendelet (OTSZ) alapján. Ettől eltérő javítási ütemezés az üzemeltető vezető felelősségére történhet.

Kelt, Eger 2025.10.12.

Felelős felülvizsgáló Horváth Viktor

1. sz. árajánlat

HORVÁTHVILL

ÁRAJÁNLAT

Horváth Viktor

horvathregvill@gmail.com
www.horvathvill.hu
+36 30 638 5054

SZÁMLA SZÁMA
DÁTUM: 2025.10.24.

LEJÁRAT DÁTUMA 2025.11.24.

CÍMZETT Lónyai Zoltán
Lónyai Kispékség Kft.

MENNYISÉG	MEGNEVEZÉS	EGYSÉGÁR	SOR ÖSSZEGE
1	Főelosztó 72 mod	Kb.	54.000.-
1	Főkapcsoló 3p 80A resi9	21.200.-	21.200.-
1	AVK 4p Atip 63A	24.500.-	24.500.-
3	AVK 4p Atip 25A	14.500.-	43.500.-
3	AVK 4p Atip 40A	14.800.-	44.400.-
3	AVK 2p Atip 25A	10.100.-	30.300.-
6	3p 16A kismegszakító	3400.-	20.400.-
3	3p 20A kismegszakító	3600.-	10.800.-
22	1p 16A kismegszakító	1900.-	41.800.-
10	1p 13A kismegszakító	1900.-	19.000.-
5	1p 10A kismegszakító	1800.-	9.000.-
2	3p fázissín 54mod, 12,mod		21.000.-
5	Fővezeték sorkapocs 2x25 + 6x16 (szürke, kék, zs)	2.100.-	10.500.-
25	Vezetékcsatorna 25*25	850.-	21.250.-
20	Vezetékcsatorna 20*40	1200.-	24.000.-
3	Ipari csatlakozó 5p 16A+ 1schuko	8.100.-	24.300.-
3	Ipari csatlakozó 5p 16A rögzíthető	2.500.-	7.500.-
3	Ipari csatlakozó 5p 32A rögzíthető	3.000.-	9.000.-
1	Mcu 1.5 300m fekete, kék, zs,	79.-	23.700.-
1	Mt 5*4 kb 40m	1.250.-	50.000.-
1	Mt 5*2,5 kb 150m	880.-	132.000.-
1	Mt 5*1,5 200m	680.-	136.000.-
14	Falon kívüli lp kapcsoló	1.550.-	21.700.-
15	Falon kívüli dupla dugalj lp	2.800.-	42.000.-
5	Falon kívüli hármás dugalj lp	4.200.-	21.000.-

14	Kerek mennyezeti led panel 24w	6.700.-	93.800.-
1	Szerelési anyagok (érvéghüvely, szígszallag, csavarok, gipsz, stb)	Kb.	10.000.-
1	Munkadíj	Kb.	1.200.000.-
		ÖSSZESEN	2.166.650.-

Jelen árajánlat: A megbeszéltek szerint, az eladó térben a villamos hálózat védőcsőben, vakolat alatt lesz elrejtve.
Az üzem többi területén védőcsatornában lesz kialakítva a világítást és dugalj áramkör, ipari szereléssel.

KÖSZÖNJÜK A MEGRENDELÉST!

2. sz. ajánlat

ÁRAJÁNLAT

Lónyai Zoltán
Lónyai Kispékség Kft
részére

Készült:

Farkas Dániel e.v.

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	ÖSSZEG
Főelosztó 72 mod	1	77.000.-
Fi relé, AVK4p 2p, 4p A tip, 25A; 40A; 63Amper	14	143.000.-
Főkapcsoló 80A 3p	1	21.500.-
3p 16A kismegszakító	6	24.000.-
3p 20A kismegszakító	6	24.500.-
16A kismegszakító	24	41.000.-
13A kismegszakító	12	19.000.-
10A kismegszakító	7	11.000.-
3p fázissín 12 mod, 54 mod	2	23.000.-
Fővezeték sorkapocs 2x25 + 6x16 (szürke, kék, zs)	7	25.500.-
Vezetékek 1.5; 2.5 mcu	100	24.000.-
Mt; Mbcu kábel	360	324.000.-
Kapcsoló Falon kívüli	12	22.000.-
Falon kívüli dupla dugalj	18	43.000.-
Falon kívüli hármas dugalj	10	24.000.-
Kerek mennyezeti led panel 24w	11	93.000.-
Vezetékcsatornák 30*30	25	25.500.-
Vezetékcsatornák 20*40	24	24.000.-
Ipari doboz 5p 16A, 32A, 230V rögzíthető	2	47.000.-
Munkadíj	1	1.450.000.-
ÖSSZESEN		2.490.000.-

Ajánlat készült: Eger, 2025. 10.20.
Ajánlat érvényes: 2025.11.30.

Léte

**KÉRELEM A PORTÁLCSERE ÉRTÉKNÖVELŐ ESZTÉTIKAI
BERUHÁZÁSKÉNT VALÓ ELSZÁMOLÁSÁRA**

EVAT ZRT.	
Értéksz.: 20..... 2025 NOV. 05..... nap	
Iktatószám: 168-21225	
Mell. darab:	Műszo:

Tisztelt EVAT Zrt!

Ezúton szeretném kérelmezni, hogy a 3300 Eger, Hadnagy út 5. alatti, általunk bérelt ingatlanon tervezett portálcseré költségét értéknövelő esztétikai beruházásként számítsák be.

A beruházás célja, hogy az ingatlan megjelenését korszerűbbé, igényesebbé és a környezethez illeszkedőbbé tegyük, ami egyúttal növeli az üzlet vonzerejét, valamint az ingatlan összértékét is.

A kivitelezés során kizárólag minőségi anyagok kerülnek felhasználásra, az új portál a jelenlegihez képest jelentős esztétikai és műszaki értéknövekedést eredményez.

Kérem, hogy a beruházás költségét a bérleti jogviszony keretében, a szerződésünk alapján, értéknövelő beruházásként beszámítani szíveskedjenek, és erről írásos visszajelzést küldjenek.

Köszönettel,

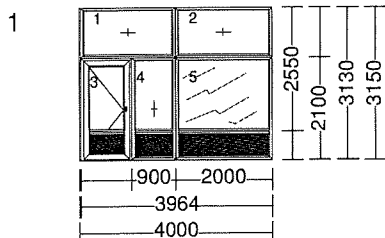
Kiglics Kristóf
Ügyvezető
Janovicz Pékség Sütőipari Kft.

Janovicz Pékség Sütőipari Kft.
3266. Tarnalelesz, Szabadság út 79.
Adószám: 27512951-2-10
Cégj.sz.: 10-09-039127

2025.11.04.

ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

Pozíció	Mennyiség	Listaár	Rabat	Egységár -HUF-	Összár -HUF-
---------	-----------	---------	-------	-------------------	-----------------



1 db

OC Egyedi szerkezet

M-OC 6 légkamrás, 74 mm-es ütközőtömítéssel rendszer
OC Fix ablak, OC Fix ablak, OC Bejárati ajtó széles Üveges befelé
nyíló balos, OC Fix ablak, OC Fix ablak

Megjegyzés:

Széles szárny sarokmerevítővel
Kívül-belül tolopajzs
Belső nézet

Gyártási méret: 3964 mm x 3130 mm

Szín: 0303: Antracit szürke REN 701605-Fehér

Magszín: Fehér

Toktípus:

Felső	Ablaktok OC (8001)
Felső	Ablaktok OC (8001)
Felső	Ablaktok OC (8001)
Felső	Ablaktok OC (8001)
Felső	Ajtó tok (8012)
Jobb	Ablaktok OC (8001)
Jobb	Ablaktok OC (8001)
Jobb	Ablaktok OC (8001)
Jobb	Ablaktok OC (8001)
Jobb	Ajtó tok (8012)
Alsó	Ablaktok OC (8001)
Alsó	Ablaktok OC (8001)
Alsó	Ablaktok OC (8001)
Alsó	Ablaktok OC (8001)
Alsó	ALU Küszöb ROTO
Bal	Ablaktok OC (8001)
Bal	Ablaktok OC (8001)
Bal	Ablaktok OC (8001)
Bal	Ablaktok OC (8001)
Bal	Ajtó tok (8012)

Szárnny:

- 1 Fixen a tokban
- 2 Fixen a tokban
- 3 Bejárati ajtó széles befelé nyíló szárny (8076)
sarokmerevítővel + 16 mm ALU vízvetővel
- 4 Fixen a tokban
- 5 Fixen a tokban

Üvegezés:

- 1.1 4 Float-16-4 Low-E+Ag Ug: 1.00
(1855 mm x 928 mm) (Súly:34.410 kg)
- 2.1 4 Float-16-4 Low-E+Ag Ug: 1.00
(1891 mm x 928 mm) (Súly:35.078 kg)
- 3.1 4 Float-16-4 Low-E+Ag Ug: 1.00
(736 mm x 1330 mm) (Súly:19.557 kg)
- 3.2 Szendvicspanel 1o. Anthrazitgrau 701605-167 (24 mm)
(736 mm x 436 mm) (Súly:19.241 kg)
- 4.1 4 Float-16-4 Low-E+Ag Ug: 1.00
(790 mm x 1443 mm) (Súly:22.777 kg)
- 4.2 Szendvicspanel 1o. Anthrazitgrau 701605-167 (24 mm)
(790 mm x 504 mm) (Súly:23.874 kg)
- 5.1 Szendvicspanel 1o. fehér (24 mm)
(1891 mm x 1443 mm) (Súly:163.666 kg)
- 5.2 Szendvicspanel 1o. Anthrazitgrau 701605-167 (24 mm)
(1891 mm x 504 mm) (Súly:57.184 kg)

ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

Pozíció	Mennyiség	Listaár	Rabat	Egységár -HUF-	Összár -HUF-
---------	-----------	---------	-------	-------------------	-----------------

Vasalat:

- 1 Fix
- 2 Fix
- 3 Bejárati ajtó Bal Befelé nyíló 1020 mm
- 4 Fix
- 5 Fix

- 1
- 2
- 3 Zár típus: 4 görgő kulcsműk.zár
Tolópajzs: Kör alakú, 32 mm, 1600 mm
Elhelyezkedés: Két oldalt
Dorméret: 45
Pánt: Roto (Solid 150P), RAL9016 Fehér, 4db.
- 4
- 5

Osztók:

- | | |
|--------------------|------------|
| Osztó 82 mm (8039) | Vízszintes |
| Osztó 82 mm (8039) | Vízszintes |
| Osztó 82 mm (8039) | Vízszintes |

Tokpótlók:

- | | | |
|------|-------------------------------------|-----------------------|
| Bal | Toktoldó 36 mm-es, merevítés nélkül | szerelés |
| Alsó | Toktoldó 20 mm-es | Szerelés a gyártásban |

Sorolások:

- | | |
|------------|--------------------|
| Függőleges | OC Statikai soroló |
| Vízszintes | "H" soroló |
| Vízszintes | "H" soroló |
| Függőleges | "H" soroló |

Uw=1.2 W/m2k

		1.322.349,00	60,00 %	528.939,60	528.939,60
3,130 m	1 db	OC Toktoldó 36 mm-es			
		27.857,00	60,00 %	11.142,80	11.142,80
3,982 m	1 db	OC Toktoldó 20 mm-es			
		32.652,40	60,00 %	13.060,96	13.060,96
3,150 m	1 db	Statikai soroló			
		137.340,00	60,00 %	54.936,00	54.936,00
6,102 m	1 db	H soroló			
		50.036,40	60,00 %	20.014,56	20.014,56
3,946 m	1 db	OC Normál osztó (82 mm-es)			
		99.044,60	60,00 %	39.617,84	39.617,84
1 db	1 db	4 görgő kulcsműk.zár			
		40.700,00	60,00 %	16.280,00	16.280,00
1 db	1 db	Mechanikus csapdazár			
		48.500,00	60,00 %	19.400,00	19.400,00
1 db	1 db	Plusz Solid150P ajtópánt			
		9.000,00	60,00 %	3.600,00	3.600,00
1 db	1 db	Tolópajzs felszerelése			
		23.500,00	60,00 %	9.400,00	9.400,00
1 db	1 db	Kétoldali felfogatószett 87-97 mm			
		6.000,00	60,00 %	2.400,00	2.400,00
1 db	1 db	Tolópajzs kör 32mm 1200/1600mm+felfogatószett			
		111.600,00	60,00 %	44.640,00	44.640,00
2,30 m2	1 db	Szendvicspanel 1 oldalon standard 24mm			
		108.100,00	60,00 %	43.240,00	43.240,00
3,02 m2	1 db	Szendvicspanel Fehér 24 mm			
		-15.704,00	60,00 %	-6.281,60	-6.281,60

ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

Pozíció	Mennyiség	Listaár	Rabat	Egységár -HUF-	Összár -HUF-
	12,60 m2	Felület tokpótlókkal		0,00	0,00
	14,300 m	Kerület tokpótlókkal együtt		0,00	0,00
1 db		Olajfék GEZE TS 2000 kar nélkül FEHÉR			
		43.400,00	60,00 %	17.360,00	17.360,00
1 db		Olajfék ajtócsukó kar GEZE TS 2000/4000 FEHÉR			
		14.000,00	60,00 %	5.600,00	5.600,00
Szerkezet összesen:				823.350,16	823.350,16

2	6,500 m	6,500 Osztómerevítő 1,5mm m			
		Szélesség/Hossz: 6500 mm			
		4.292,40	60,00 %	1.716,96	11.160,24
Szerkezet összesen:				11.160,24	11.160,24

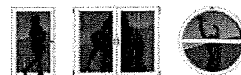
3	2 db	Statikai soroló rögzítőfül utángyártott			
		24.000,00	60,00 %	9.600,00	19.200,00
Szerkezet összesen:				9.600,00	19.200,00

Pozíciók összesen					853.710,40
Bontás, beépítés					302.400,00
Falkávajavítás festéselőkészítésig					94.380,00
Hulladékelszállítás					60.000,00
Gipszkartonfal építés fehérre festve, 1 db egyszárnyú acél tokos ajtóval. Gipszkartonfal mérete 1800*3150 mm					510.000,00
Anyag + munkadíj					
Szállítás					12.000,00
Nettó összesen					1.832.490,40
ÁFA		27,00 %			494.772,41
Bruttó összesen					2.327.262,81

Megjegyzés: Janovicz Pékség, Hadnagy u. 5.

Poz.	Menny.	Megnevezés
1	1 db	OC Egyedi szerkezet
2	6,500 m	6,500 Osztómerevítő 1,5mm m
3	2 db	Statikai soroló rögzítőfül utángyártott

A megrendelés visszaigazolásban és a jóállással és szavatossággal kapcsolatos gyártói rendelkezésekben foglaltakat megismertem és tudomásul vettem. Alulírott megrendelő tudomásul veszem, hogy a jelen okirat e-mail



ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

útján történő elfogadása a jelen okirat aláírásával azonos joghatással bír.

Kál, 2025.11.07

.....
Gyártó.....
Megrendelő

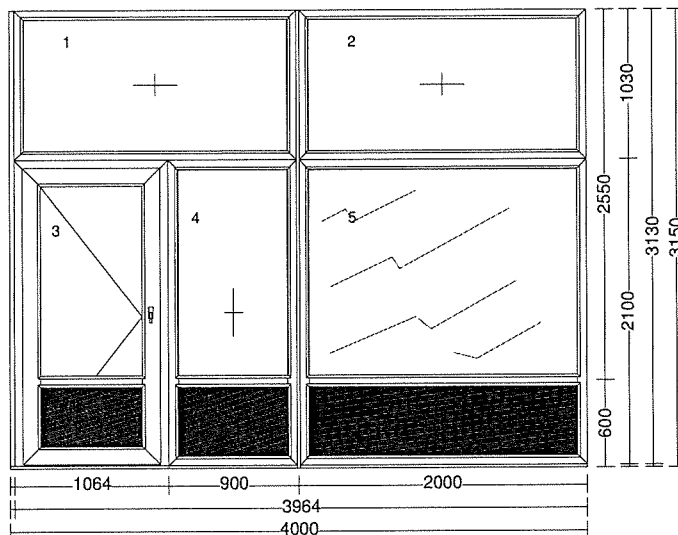
A Marshall Ablakgyár Kft. tájékoztatja a megrendelőt, hogy a speciális termékként megjelölt termékek rendeltetésszerű használatát nem garantálja, ugyanis a termékek olyan egyedi paraméterekkel bírnak, melyeket a vevő határozott meg. A Marshall Ablakgyár Kft. ezen speciális termékek tekintetében a felelősségét kizárja.

Alulírott megrendelő a fenti tájékoztatást megértettem, kérem a speciális termékként megjelölt termékek legyártását, tudomásul veszem, hogy az esetleges nem rendeltetésszerű használatból eredően kártérítési igényt a Marshall Ablakgyár Kft felé nem érvényesíthetek. Alulírott megrendelő tudomásul veszem, hogy a jelen okirat e-mail útján történő elfogadása a jelen okirat aláírásával azonos joghatással bír.

.....
Megrendelő

ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

1 .pozíció 1 db



2 .pozíció 6,500 m

3 .pozíció 2 db

ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

1. Az ajánlatban szereplő tételek és összegek **tájékoztató jellegűek**. Az ajánlatban szereplő bármilyen műszaki paraméter (méret, szín, nyitásmód) változtatása akár jelentős mértékű ármódosulást is eredményezhet.

Felmérés után a megrendelőnek mindenképpen ellenőriznie kell az ablak paramétereit (pl. méret, szín), mivel az ellenőrzés hiányából adódó eltéréseket nem áll módunkban garancia keretében orvosolni.

2. Amennyiben az ajánlatban külön tételként nem szerepel, úgy a fenti ár nem tartalmazza:

- a termékek helyszínre történő szállítását
- a termékek beépítését és a beépítési segédanyagokat
- elektronikus építési napló vezetési díját

3. Ha az ajánlat szállítási díjat tartalmaz, és külön tételként nem szerepel, úgy nem foglalja magában:

- súlykorlátozással ellátott területre történő behajtási engedély díját
- ügyfél általi beépítés esetén a tehergépjárműről történő lerakodást és mozgatást
- daruzást
- szállítóállvány helyszínen hagyását (csak kaució ellenében)

4. Ha az ajánlat beépítési díjat tartalmaz, és külön tételként nem szerepel, úgy nem foglalja magában:

- helyszíni energiavételezés költségét
- emelőgép, daruzás és állványozás költségét
- épületben lévő bútorok és berendezési tárgyak mozgatását, valamint ezek és a padlózat letakarását
- emelő-toló szerkezetek szét- és összeszerelését
- bontás-beépítés esetén a régi szerkezetek tokjainak egyben történő kibontását, régi redőnyök visszaszerelését, falkáva visszajavitást és egyéb kőművesmunkákat, továbbá a bontott nyílászárók és építési törmelések elszállítását
- szerkezetek alaptartozékát nem képező takaróprofilokat, és ezek szerelési munkadíját
- motoros működtetésű termékek nagyfeszültségű hálózatba történő elektromos bekötését
- nyitásérzékelő relék helyszíni tesztelését, bekötését
- profil védőfóliák és üvegazonosító címkék eltávolítását és a termék tisztítását
- nem RAL beépítés esetén a beépítési hézagkitöltő anyag utólagos kezelését, felesleg eltávolítását
- termékek építési területen történő vagyonvédelmét

5. Az ajánlatban feltüntetett Uw értékek tájékoztató jellegűek.

6. A termékek a teljesítménynyilatkozatban megadott légzárási értékekkel rendelkeznek. Blower-door teszt (légáteresztési nyomáspróba) esetén az elérhető műszaki megoldásokkal kapcsolatban előzetes műszaki konzultáció szükséges.

7. A termékek hőszigetelő üvegezése alapesetben nem tartalmaz nyomáskiegyenlítő szelepet, amely 800 méter tengerszint feletti magasság felett fokozott üvegdeformációt, vagy akár üvegtörést okozhat. **Kérjük jelezze, ha a termék beépítési helye, vagy a szállítási útvonal meghaladja a megadott tengerszint feletti magasságot!**

8. FIGYELEM! A nyílászárók fokozott légzárással rendelkeznek. **Nyílt égésterű tüzelőberendezés használata esetén kérjük, feltétlenül egyeztessen gépésztervezővel a szükséges levegőtánpótlást biztosító elemek típusáról és annak mennyiségéről.** A fokozott légzáras - nem megfelelő mértékű szellőztetés esetén - a belső tér páratartalmának jelentős mértékű emelkedését okozhatja. **A túlzottan magas páratartalom az alacsonyabb hőmérsékletű felületeket párácsapódást eredményez. A tartósan nyirkos falfelületek az épületszerkezet károsodását, valamint penészképződést is okozhatnak.**

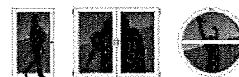
9. Amennyiben az ajánlatban külön tételben nem szerepel az okosothon alkalmazás lehetősége, azt a motoros redőny kivitelezési típusa nem tartalmazza.

10. Nem terjed ki a jótállási és szavatossági kötelezettség azon meghibásodásokra, melyek:

- a szakszerűtlen mozgatásból és helytelen beszerelésből,
- a nem rendeltetésszerű használatból,
- a helytelen üzembe helyezésből, és helytelen kezelésből,
- az előírt karbantartás elmulasztásából,
- olyan külső hatások miatt, mely esetben a hiba oka erős hőterhelés, tűz, víz, só, lúg, sav és egyéb maró anyag hatásából, vagy rozsdásodásból,
- idegen eredetű alkatrészek gyártó engedélye nélküli használatából (pl. nem a gyártó által forgalmazott panelek használata) adódnak.

11. Amennyiben a megrendelt ajtó beléptetőrendszert (ujjlenyomatleolvasót, touchpadot, 4in1-t, okoskilincset stb.) is tartalmaz, annak végleges programozása és üzembe helyezése kizárólag akkor végezhető el, ha a helyszínen rendelkezésre áll a végleges, stabilan működő Wi-Fi hálózat, valamint a fő felhasználó okostelefonja, amelyre a vezérlőalkalmazás telepíthető.

Amennyiben ezen feltételek a beépítés időpontjában nem teljesülnek, a beléptetőrendszer nem állítható be véglegesen, és



ÁRAJÁNLAT : AM259448, 2025.11.07

újabb helyszíni kiszállás válik szükségessé. Az ismételt kiszállás költségét a beépítés díja nem tartalmazza; az külön kerül kiszámlázásra."

12. A terméket átvettnek kell tekinteni, és a megrendelő az átvétel hiányára, vagy nem megfelelő átvételre nem hivatkozhat, amennyiben a terméket nem ő, hanem harmadik személy (pl. megbízottja, alvállalkozója, végfelhasználó stb.) veszi át.

13. Az árajánlat a fejlécben szereplő rögzítés dátumának hetén érvényes. Jelen árajánlat nem minősül a 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti ajánlatnak, így **nem fűződik hozzá ajánlati kötöttség sem.**

14. Az árajánlatban szereplő termékekkel, szolgáltatásokkal és egyéb feltételekkel kapcsolatban felmerülő kérdéseivel forduljon bizalommal ügyélszolgálatunkhoz e-mailben (info@marshallablak.hu) vagy H-P: 7:30-16 óra között telefonon, a +36-70/643-4343 telefonszámon.

A szállítási költség csak tájékoztató jellegű, az üzemanyagár függvényében változhat.

A nyílászáró konszignációt és árajánlatot elfogadom, a jótállási feltételeket megismertem:

.....(megrendelő+PH.)

2. sz. árajánlat



SKYABLA DL KFT.

3300 Eger, Meder u. 18.

Tel/Fax: 06-36/78-40-60 Mobil: +36-20/211-00-33

e-mail: skyablak@gmail.com web: www.skyablak.hu

Kiglics Kristóf

Készítette: SKYABLA DL Kft.
Eger, 2025. 10. 31.

ÁRAJÁNLAT No: A_2025/0115

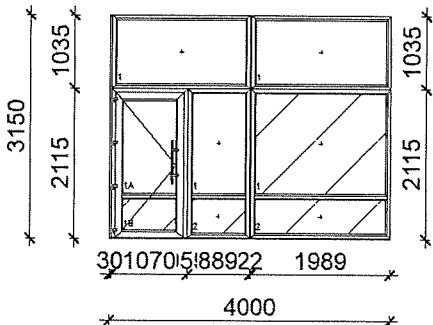
Tisztelt Kiglics Kristóf!

Örömmel vettük érdeklődését termékeink iránt, melyről az Ön által megadott paraméterek alapján az alábbi árajánlatot adjuk.

MŰSZAKI TARTALOM:

- Típus:** 5-6-7 légkamrás KÖMMERLING ablakok, erkélyajtók, bejárati ajtók, toló- és emelő-toló szerkezetek.
- Üvegezés:** 2 illetve 3 rétegben $U_g = 1.0$ -tól akár $U_g = 0.5$ W/m²K értékig, 24-44-48 mm rétegvastagságokban
- Vasalat:** *ablakok, erkélyajtók:*
Német GU vasalat csomag: alapbiztonság, hibásműködtetés gátló, számyráemelő, alaparas csappantyú egy szárnyú erkélyajtóknál
- bejárati ajtók:*
Görgös, 2 csap 2 görgös, automata biztonsági záruk, igény szerint több cilinderrel.
- tolóajtók:*
A és C sémás kivitelben, kézi- illetve kényszerműködtetésű kivitelben.
- Gumitömítés:** kettős (AD), illetve hármás (MD) gumitömítés, világosszürke (fehér profilok), illetve fóliás profiloknál fekete színben.
- Kilincs:** *ablakok, erkélyajtók:*
Hoppe vagy azzal egyenértékű, porszórt alumínium kilincsek
bejárati ajtók:
Hoppe vagy azzal egyenértékű, porszórt alumínium kilincsek
- Szín:** Alapesetben fehér (RAL 9016), fóliás profilok esetében nagyobb részt IR-Reflex védelemmel.
- Méret:** Tényleges méret, kiegészítő profilok külön jelölve

Tétel	Mennyiség	Megnevezés	Nettó egységár	Nettó ár összesen
1	1 db	Sorolt szerkezet		
2				
3				
4				
5				
		<u>Sorolóprofilok a szerkezethez</u>		
		Statikai soroló 76 Anthrazitgrau K (1, 2, 3, 4, 5 poz-hoz), hossz 3150 mm, lsd. 6. tétel		
		rejtett soroló 76-88 (1, 2, 3, 4, 5 poz-hoz), hossz 1989 mm, lsd. 7. tétel		
		rejtett soroló 76-88 (1, 2, 3, 4, 5 poz-hoz), hossz 1959 mm, lsd. 8. tétel		
		rejtett soroló 76-88 (1, 2, 3, 4, 5 poz-hoz), hossz 2115 mm, lsd. 9. tétel		
		<u>Sorolt szerkezet ára</u> 1 127 400		
		Szélesség: 4000 mm Magasság: 3150 mm		

Tétel	Mennyiség	Megnevezés	Nettó egységár	Nettó ár összesen
		1 tétel FIX ablak Kömmerling 76 AD Kívül színes, Anthrazitgrau Szélesség: 1959 mm Magasság: 1035 mm Uw: 1.22 W/(m ² *K) Tömeg: 53.69 kg <u>Tok</u> 76101-1S-16 K - ablaktok 76ADAnthrazitgrau K <u>Üveg</u> 4float-16-4lowe+Ag <u>Egyéb kiegészítők</u> toktoldó 30mm 76 Anthrazitgrau K Vízréstakaró kupak sötétszürke 4 db	105 000	105 000
		2 tétel FIX ablak Kömmerling 76 AD Kívül színes, Anthrazitgrau Szélesség: 1989 mm Magasság: 1035 mm Uw: 1.23 W/(m ² *K) Tömeg: 51.95 kg <u>Tok</u> 76101-1S-16 K - ablaktok 76ADAnthrazitgrau K <u>Üveg</u> 4float-16-4lowe+Ag <u>Egyéb kiegészítők</u> Vízréstakaró kupak sötétszürke 4 db	80 300	80 300
		3 tétel FIX ablak + stadur (tömör) Kömmerling 76 AD Kívül színes, Anthrazitgrau Szélesség: 1989 mm Magasság: 2100 mm Uw: 1.02 W/(m ² *K) Tömeg: 50.17 kg <u>Tok</u> 76101-1S-16 K - ablaktok 76ADAnthrazitgrau K <u>Betét</u> 24mm STADUR fehér 24mm HFL ANTRAZITGRAU 1-O. <u>Egyéb kiegészítők</u> toktoldó 15mm 76 Anthrazitgrau K (alul) Vízréstakaró kupak sötétszürke 4 db Vízréstakaró kupak sötétszürke 3 db	235 000	235 000

Tétel	Mennyiség	Megnevezés	Nettó egységár	Nettó ár összesen
		4 tétel BEFELÉ Nyíló bejárati ajtó, alul 600mm-ig stadur (tömör), 5 pontos CM működtetésű alapbiztonsági vasalat Kömmerling 76 AD Kívül színes, Anthrazitgrau Szélesség: 1070 mm Magasság: 2115 mm Uw: 1.23 W/(m ² *K) Tömeg: 75.39 kg <u>Tök</u> 76102-1S-16 K - ajtótök 76ADAnthrazitgrau K <u>Szárnny</u> 76204-2S-16 K - ajtószárnny Z110 76ADAnthrazitgrau K <u>Üveg</u> 4float-16-4lowe+Ag <u>Betét</u> 24mmHFLANTRAZITGRAU 1-O. <u>Vasalat</u> (Z5) PRESENT 76AD 5 pontos CMbalos-NORMAL <u>Kilincs</u> tolópajzs 1400 mm45 fok 2 OLDALI <u>Ajtópánt</u> ajtópánt FB-HÉR (Present 76AD-MD) (standard) 4 db <u>Küszöb</u> aluküszöb 20 mm 76 <u>Egyéb kiegészítők</u> sarokmerevítő PVC 110-es szárnyhoz (76/88) 1 db küszöbbekötő szett ajtókhoz 76AD 2 db küszöbtuskó ajtókhoz 76 2 db <u>Megjegyzés</u> V314 merevítés a szárnyban a méret miatt!!!	515 700	515 700
		5 tétel FIX ablak alul 600mm-ig stadur (tömör) Kömmerling 76 AD Kívül színes, Anthrazitgrau Szélesség: 889 mm Magasság: 2100 mm Uw: 1.21 W/(m ² *K) Tömeg: 46.77 kg <u>Tök</u> 76101-1S-16 K - ablaktök 76ADAnthrazitgrau K <u>Üveg</u> 4float-16-4lowe+Ag <u>Betét</u> 24mmHFLANTRAZITGRAU 1-O. <u>Egyéb kiegészítők</u> toktoldó 15mm 76 Anthrazitgrau K (alul) Vízréstakaró kupak sötétszürke 2 db Vízréstakaró kupak sötétszürke 2 db	121 100	121 100

Tétel	Mennyiség	Megnevezés	Nettó egységár	Nettó ár összesen
6	1 db	Statikai soroló 76 Anthrazitgrau K (1, 2, 3, 4, 5 poz.-hoz), hossz: 3150 mm	54 500	54 500
7	1 db	rejtett soroló 76-88 (1, 2, 3, 4, 5 poz.-hoz), hossz: 1989 mm	5 200	5 200
8	1 db	rejtett soroló 76-88 (1, 2, 3, 4, 5 poz.-hoz), hossz: 1959 mm	5 100	5 100
9	1 db	rejtett soroló 76-88 (1, 2, 3, 4, 5 poz.-hoz), hossz: 2115 mm	5 500	5 500
10	1 db	Gipszkartonfal építés + 1 szárnyú fehér acélajtó+tok, gipszkartonfal festése fehérre gipszkartonfal mérete: 1800x3150mm anyag+díj	350 000	350 000
11	1 db	ANYAG és DÍJ: bontás + beépítés +javítás, hulladékelszállítás	500 000	500 000

ÖSSZESÍTŐ

Nettó végösszeg	1 977 400 Ft
+ ÁFA(27.0%)	533 898 Ft
Bruttó végösszeg	2 511 298 Ft

A fenti árak csak az ajánlatban szereplő méretekre és anyagokra érvényesek.

Amennyiben a mennyiségek nagyságrendileg változnak, fenntartjuk a jogot az árváltoztatásra.

Gyártási határidő: megrendelés napjától, 50% előleg megfizetésétől számított: 6 hét

Megrendelést követő műszaki vagy egyéb változtatások esetén a határidők újra számíthatók.

A gyártási és szállítási határidő tájékoztató jellegű, attól eltérés lehetséges.

A gyári leállás és ünnepnapok idején a határidő módosulhat!

MEGRENDELÉS VISSZAMONDÁSA:

50% előleg beérkezését követően az ajánlat elfogadottnak tekintendő (továbbiakban: megrendelés), az abban szereplő nyílászárók gyártásba kerülnek. A leadott megrendelés visszamondására a végfelhasználónak (továbbiakban: Megrendelő) csak a gyártási, illetve egyedi alapanyagrendelési költségek megtérítése ellenében van lehetősége, mivel minden termék egyedi gyártású terméknek minősül!

Megrendelés visszamondás esetén a már gyártásban lévő szerkezetek elkészültségi fokától függően számított anyagfelhasználás, és az ebből újrahasznosításra már nem alkalmas alapanyagok költségei az előleg összegéből levonásra kerülnek.

Felhívjuk Tisztelt Megrendelőnk figyelmét, hogy ajánlatunk elfogadása esetén (megrendelés), tekintettel az egész világot érintő koronavírus (COVID-19) járvány, valamint az EURO árfolyam drasztikus ingadozásának beláthatatlan következményeire, Ön tudomásul veszi, hogy a járvány okozta késedelmes vagy nem teljesítés miatt a SKYABLAK DL Kft. szerződészegésért való felelőssége kizárt, továbbá amennyiben a szerződés teljesítése a járványra/árfolyam ingadozásra tekintettel csak jelentős többletráfordítással lenne lehetséges, úgy társaságunk a szerződéstől hátrányos jogkövetkezmények nélkül elállhat, azt felmondhatja, illetve módosíthatja.

A nyílászárók és szolgáltatások teljes vételárának kiegyenlítéséig a termékek tulajdonjoga a SKYABLAK DL Kft.-t illeti.