



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

JEGYZŐKÖNYV
az Urbanisztikai Bizottság
NYILT üléséről

iktatószám: 1037 -4/2026.

Helye: Polgármesteri Hivatal

Ideje: 2026. április 22. 9 óra

Jelen vannak:

Hrabóczky 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

A Hivatal részéről:

Dr. barta Viktor

Gál Judit

Tóthné Németh Barbara

Vincze Adrienn

Ajkay Beáta

Zsebe Albert

Sikéné Eged Tímea

Majorszki Gréta

Vizin-Szabó Tünde

Dr. Szalóczi Ilona

Janikné Szabó Annamária

Balázs Gábor

jegyző

alpolgármester

Városüzemeltetési iroda vezetője

Gazdasági Iroda vezetője

Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

vagyongazdálkodási ügyintéző

vagyongazdálkodási ügyintéző

városrendezési ügyintéző

pénzügyi koordinátor

Jogi és Közjóléti Iroda jogásza

Főépítész

Kabinet Iroda

Tanácskozási joggal:

Dr. Kárász Imre a Civil Kerekasztal képviselője

Domán Dániel képviselő

Meghívottak:

2. számú napirendhez:

Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.- jelen van
Paulikovics Ildikó integrált vagyongazgatási divízióvezető, EVAT Zrt. jelen van

3. számú napirendhez:

Szabó László tervező jelen van
Bóta Kálmán ügyvezető, Bóta Irodaház Kft. jelen van

4. számú napirendhez:

Dr. Pajtók Gábor kérelmező nincs jelen
Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona kérelmező nincs jelen
Vojnits Csaba településtervező, URBANOVUS Kft. nincs jelen

5. számú napirendhez

Szabó László tervező jelen van
Osztafin Zsolt ügyvezető, Marshall Ablakgyár Kft.- nincs jelen

6. számú napirendhez

Jambrik Imre településtervező, Urban Linea Kft. nincs jelen
Labancz András településtervező, Urban Linea Kft. nincs jelen
Takács Tibor ügyvezető, Imola Bau Kft. jelen van

7. számú napirendhez

Kovács Sándorné WELLPROD-INVEST KFT. ügyvezető nincs jelen
Komáromi Tas építész tervező jelen van

Jegyzőkönyvvezető: Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

Hrabóczky Zsolt

Üdvözlí a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, mivel azon 7 fő jelen van. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Bódi Zsolt képviselőt kéri fel.

Hrabóczky Zsolt

Az 1. napirendipontot késve töltötték fel, ezért kérdzem, tárgyalja-e a bizottság.

Domán Dániel

Javaslom, a szakiroda nyújtson a napirendről tájékoztatást még szavazás előtt.

Ajkay Beáta

Az előterjesztés 1. részében egy magánszemély által kezdeményezett eljárásról van szó. A tulajdonában lévő Egri csillagok utca 38. szám alatti ingatlan felépítménye részben ráépült az önkormányzati tulajdonú, közterület besorolású ingatlanra. A szabályozásiterv lehetővé teszi a ráépítéssel érintett ingatlanrész telekkiegészítésként történő értékesítését

a magánszemély részére. A változási vázrajz, valamint az értébecslés elkészült. Ennek alapján arra teszünk javaslatot, hogy a forgalmi értéknek megfelelő összegben 810 ezer Ft-ért értékesítse az önkormányzat a magánszemély részére az ingatlanrészt. Tekintettel arra, törzsvagyoni ingatlanrész értékesítésére vonatkozik a javaslat, ezért szükséges a törzsvagyonból való kivonás szintén, amiről kizárólag a közgyűlés határozhat.

Az anyag 2. részében is egy kérelemre indult eljárás található. 2025. májusában a közgyűlés már hozott egy döntést, hogy indíthatjuk a ráépítéssel érintett ingatlanrész értékesítését. Ez bonyolultabb ügy, mert nemcsak a magánszemély tulajdonában álló felépítmény lóg rá az önkormányzati tulajdonra, hanem az önkormányzat által épített járda is a magánszemély ingatlanára. Pozitív döntés esetén az önkormányzat vásárol 3 m²-s területet a magánszemélytől, míg a magánszemély részére értékesít az önkormányzat 39 m²-s ingatlanrészt. Itt is lényeges a törzsvagyonból történő kivonás.

A 3. rész egy 2025. szeptemberében született döntés végrehajtásával kapcsolatos. A Sas út 6. szám alatti ingatlan tulajdonosa számára 118 m² területet értékesítünk. A földhivatali eljárás megakadt, mert az ÉKM egy kisajátítási vázrajzot nyújtott be a Sas út vonatkozásában. Az állam egy 46 m²-es területrészt tart igényt a Füzesabony-Felnémet vasútvonal fejlesztése céljából. Az ÉKM-mel történt egyeztetést követően teszünk javaslatot az ingyenes átadásra.

A bizottság egyhangúlag, 7 igen szavazattal elfogadta a napirendipont tárgyalását.

A bizottság egyhangúlag, 7 igen szavazattal elfogadta a napirendipontok tárgyalását.

1./Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet módosításáról és előterjesztés ingatlanrészek telekkiegészítésként történő közvetlen elidegenítéséről és ingatlanrész térítésmentes átadásáról (UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

Bognár Ignác

Az 1. és a 2. pont egyértelmű, a 3. már bonyolultabb. A Rock Caféról van szó. A 118 m² értékesítésére akkor négyzetméterenként 50 ezer Ft került meghatározásra. Most az államnak 17.600 Ft/m²-ért akarjuk eladni. Miből adódhat ilyen különbség az értébecslésnél? A magánszemély már csak a 46 m²-vel csökkentett területrészt tudja megvásárolni. Szintén a 17600 Ft-os áron?

Ajkay Beáta

Nem ugyanarról a területrésztől beszélünk. A 46 m² a változási vázrajzon is látható, a sínek mentén helyezkedik el. Önálló telekként nem tud funkcionálni. A Rock Café területe növekedni fog és azzal együtt az értéke szintén. Az értébecslés is ez alapján készült. A 46 m²-s területet a MÁV-on kívül más nem tudná hasznosítani, magánszemély nem tudja megvásárolni. Közútként vagy vasúti pályaszakaszhoz csatolt részként hasznosítható.

Hrabóczy Zsolt

Valószínűlegaz egy védelmi zóna, ami másként nem értékesíthető

Ajkay Beáta

Ingyenesen adjuk át az állam részére.

Bognár Ignác

Az ősszel hozott döntésünket a Rock Caféval kapcsolatban érinti vagy sem?

Ajkay Beáta

Annyiban igen, hogy az adásvételi szerződés, valamint a földhivatali bejegyzés addig nem megy végbe, amíg a 46 m² rész – ami kisajátítással érintett terület -nem kerül rendezésre. A Rock café ugyanazt a területet fogja megvásárolni, amiről döntés született.

Bognár Ignác

Megnyugodtam, mert ő rengeteget tesz a városért.

A Faggyas utcánál a múltkor ugyanez volt a körítés, úgysem venné meg más stb. Én ezeket a mellékmondatokat szeretném kigyomlálni. A polgármester úr, illetve Csákvári Antal pozícióját rontotta ez a magyarázat, hogy Eger Rózsadombján egy terület semmire nem való. Megértettem, azonban a tüske továbbra is bennem van a négyzetméterárakat illetően.

Ajkay Beáta

A Magyar Állam részére ingyenesen kerül átadásra a terület.

Domán Dániel

A II. számú eset már volt bizottság előtt 2023-ban. Mi történt ott?

Ajkay Beáta

2025. májusában már egy elvi hozzájárulást kértünk, vagyis közgyűlési határozat született a folyamat elindításáról. 2023-ban valószínűleg a szabályozásiterv módosítása nem ment végbe.

Janikné Szabó Annamária

Minden bizonnyal a településtervezés készítéséhez tartozó üggyel van szó, ami nem került elfogadásra.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

9/2026. (IV.22) UB döntés

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

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2026. (IV.30)
önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról és a
vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményeinek meghatározása, a vagyon átruházása szabályainak, valamint a célszerű és eredményes vagyongazdálkodás kereteinek megállapítása érdekében alkotta meg vagyonrendeletét.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107-109. §-ban, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában és (4) bekezdésében, 6. § (5)-(6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet melléklete lép.

2. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Vágner Ákos
polgármester

.....
dr. BartaViktor
jegyző

2./Előterjesztés értéknövelő beruházásra vonatkozó kérelem elbírálásáról (PGÜB, UB)
Csákvári Antal elnök

Meghívottak:

Dr. Bánhidý Péter vezérigazgató, EVAT Zrt. jelen van

Paulikovics Ildikó integrált vagyongazgatási divízióvezető, EVAT Zrt.jelen van

Dr. Bánhidly Péter

A Lónyai Pékség már tavaly novembertől bérli az üzlethelyiséget és azóta fizeti a bérleti díjat. Leromlott állapotú ingatlanról van szó, aminek az elektromos hálózatát fel kellett újítani. Ennek a bérbeszámításáról már korábban döntött a bizottság 2 millió Ft-os értékben. A nyílászárók szintén nagyon rossz állapotban voltak, amelyeknek indokolt volt a cseréje. Ezt több, mint 4 millió Ft-os beruházás volt. A kérelmet március hónapban adta be a bérlő, de miután indokolt volt az üzlet mielőbbi nyitása, így a felújítást a bérlő időközben végre is hajtotta. A Vagyonrendelet az értéknövelő beruházások esetében egyértelműen előzetes hozzájárulást ír elő, addig az esztétikai beruházásoknál erről nem foglal állást. A nyílászárók cseréje ilyen munkálatnak minősül. A nyílászárók cseréjénél az 50%-ot lehet figyelembe venni a bérbeszámításnál, ezért 21 hónap lenne érintett.

Hrabóczky Zsolt

Tehát, már elkészültek a munkálatok.

Dr. Bánhidly Péter

Így van.

Hrabóczky Zsolt

Leellenőrizte valaki?

Dr. Bánhidly Péter

Igen, rendben van.

Bognár Ignác

Az 1-es, 3-as házszám a volt Sárvári Cukrászda. Arról van szó? Mindent megadunk a vállalkozónak, amit kér, de nem képes a magyar nyelv szabályait betartani. Már megint utólag legalizálunk, követjük az eseményeket. Pék hálózatok uralják már az egész országot, senki nem akar már igazi értéket létrehozni. Tönkre mennek az egri pékek. Megtörtént a felújítás, viszont akkor miről szavazunk?

Hrabóczky Zsolt

Az igazgató úr elmondása szerint nem volt pontosan leszabályozva az eset, amit módosítani fognak. Ki lett cserélve a nyílászáró és úgy gondolom, ha van egy önkormányzati épület, akkor azt célszerű kiadni. Semmi rossz nincs abban, ha egy ilyen épületen értéknövelő beruházást hajtanak végre. Az idegennyelvű kiírásokkal én sem értek egyet, azonban erre nincs ráhatásunk.

Domán Dániel

Elfogadom az álláspontot, viszont Eger turistaváros és nem mindenki tud magyarul. A bizottság egyhangúlag, 7 igen szavazattal elfogadta az előterjesztést.

Dr. Bánhidly Péter

A hivatalos nyilvántartás alapján ez a Kossuth Lajos utca 5. szám.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

10/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022.(XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése alapján hozzájárul 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 (bérlet: Lónyai Kispékség Kft.) esztétikai megjelenését javító felújításához és a 3.241.000,- Ft + ÁFA (bruttó 4.116.070,- 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. április 30.

3./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Vasút u. 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Szabó László tervező jelen van

Bóta Kálmán ügyvezető, Bóta Irodaház Kft. jelen van

Szabó László

A terület jelenlegi besorolása intézményi vegyes terület. Valószínűsítem, a pályaudvar közelsége okán ezen a részen lakást nem lehet elhelyezni. 2001-ben megtörtént az épület felújítása és irodákat, illetve apartmanokat alakítottak ki. Időközben visszajött az az igény, hogy a Vasút utcában mindig is lakások voltak. Az övezet, valamint a használat különbözik az utcában. Ez akadályozza a tulajdonost az újabb lakások létrehozásában. Az a megoldási javaslatunk, hogy intézményi vegyes övezet helyett, településközpont vegyes övezetbe kerüljön a besorolása. Ez nagyjából ugyanazokat a lehetőségeket adja, viszont lakást is enged. A nem lakáscélú funkciók ugyanúgy megmaradhatnak, de ez az övezet megengedi a lakást szintén.

Hrabóczky Zsolt

Számomra az a problematikus, ott közlekednek az állomáshoz az utasok, illetve buszok is járnak. Amennyiben lakásokat is ki lehet alakítani, akkor megnövekedik majd az autós forgalom. 7 lakás esetén maximum 14 autóval kell számolni. Ezek parkolása miként megoldott?

Szabó László

Ezt is kimunkáltuk. Jelenleg az irodák, valamint az apartmanok miatt szintén van autóforgalmuk. Ki lehet alakítani 5 + 1 lakást. Ezzel a jelenlegi gépjárműelhelyezés az előírásoknak megfelelően csökkenne.

Hrabóczky Zsolt

Ott épül a bevásárlóközpont, ezért a forgalom fog növekedni.

Bóta Kálmán

Ez valamikor az állomásfőnök háza volt, amit átalakítottak irodaházzá, valamint apartmanná. A szemben lévő üzleteknél nincsen gond, mivel az egész alatt garázs van. Gyakorlatilag nem csökken, hanem növekszik a parkolási lehetőség. Az egész épület mélygarázzsal lesz ellátva.

Bognár Ignác

Az anyag tartalmazza, nincs teljes összhang hosszútávon. Az IMCS felülvizsgálatát is befolyásolhatja a terv. A legszembetűnőbb számomra, hogy a zöldfelületet 25%-ról 20%-ra csökkentik. Ez Egerben rendkívül aggályos. Miért engedjük a zöldfelület csökkenését? Meddig megyünk el a témában?

Domán Dániel

Úgy gondolom, a lakásszámhoz viszonyítva fog csökkenni a zöldfelület, de valójában nem.

Bóta Kálmán

Nem fog változni a zöldfelület nagysága. Az udvar térkövezett, a kert pedig megmarad.

Domán Dániel

Az épület korábban eladó volt 400 millió Ft-os áron és ez szült bizonyos piaci kényszert. A kérelemben a tulajdonos azt kéri az önkormányzattól, az övezetbe történő besorolást módosítsa, így létrejöhetne a 7 lakásos társasház. A főépítész asszony szavaiból az tűnik ki, a hosszútávú tervekkel nem feltétlenül kompatibilis az elképzelés. Nem célszerű precedenst teremteni, hogy további befektetők jelenjenek meg egyedi kérelmekkel. A korábbi években volt egy olyan eset, amikor a Hajdúhegy utcán akartak egy családiházat 8 lakásos társasházzá átalakítani. Akkor a bizottság nem támogatta az elképzelést. Úgy gondolom, az önkormányzatnak az a dolga, hogy a hosszútávú stratégiát megvédje. A parkolás miatt nem aggódom, hiszen az alapvetően káosz. Akik a bevásárlóközpontba mennek, nem fognak mindannyian a mélygarázsba beállni, továbbá még nem tudjuk, mi lesz a vasút sorsa. Szerintem negatív precedenst teremtenénk az esettel. Esetleg lakásszám csökkentése lehet alternatív megoldás. Szerintem nem jó, ha a hosszútávú elképzeléseket a bizottság figyelmen kívül hagyja.

Janikné Szabó Annamária

Két lényegi kérdés van az előterjesztésben. Az egyik: a bizottság engedi-e a területen lakófunkciót. A másodlagos kérdés: amennyiben igen, akkor azt milyen feltételekkel teszi. Meg kell különböztetni azt az esetet, amikor egy új lakóépület épül, vagy amikor egy már meglévő ingatlan rendeltetésváltozása a cél. Rengeteg ez utóbbi kérelem érkezik

hozzánk. Szigorúbb szabályozásnak kell megfelelni, amennyiben lakásfunkcióról van szó. Az OTÉK keretszabályt biztosít a lakás rendeltetési egységnek. A helyi szabályozásunkban kényes kérdés a zöldfelület, illetve a parkolás. Meglévő épületek esetén számon szoktuk kérni a telken belül meglévő parkolóhelyeket. Abban hajlandó vagyok rugalmasan gondolkodni, hogy a rendeltetésváltozással érintett épület esetében a lakásonként meghatározott 50 m² zöldfelületet ne kérjük számon. Tapasztalatom szerint, minden ilyen változást ellehetetlenítene. Ellenben a minimális zöldfelület biztosítását kötelezően be kell tartatni. Jelen esetben valamivel 20% alatt van a zöldfelület, viszont valamilyen szintű burkolat visszabontásával a 20%-os minimumot tudják teljesíteni. A szabályozásban ehhez valóban a 25%-ról 20%-ra szükséges változtatni. Kérdés, a 7 db lakáshoz ragaszkodunk-e. Amennyiben kevesebb kerülne kialakításra, akkor nagyobb lenne a mozgástér a zöldfelület, valamint a parkolászám tekintetében egyaránt. Az beruházói kérdés, az épület adottságainak megfelelően mekkora lakásokat tud létrehozni és azokat értékesíthetőnek tartja vagy sem.

Szabó László

A telepítési tanulmányterv azt állapítja meg, hogy az épületben 5 rendeltetési egység van, melyeket át lehet módosítani lakás rendeltetésre. A rendeltetési szám nem fog 7-re növekedni. Az udvarban lévő épületben apartman van és ott alakítható ki még 1 db lakás. A telken belül 7 db parkolóhely kialakítására van lehetőség. A 2000-es évek elején, amikor megkapta az engedélyt, akkor még a 25%-os zöldfelületnek is megfelelt, mivel a gyeprácsos burkolatot figyelembe lehetett venni bizonyos mértékig. Az országos előírások 2025. január 1. napjától változtak és a zöldfelületnél semmiféle hasonló nem számítható be. Ezért számoltuk a tanulmánytervben, mennyi az a burkolat, amit vissza kell bontani ahhoz, hogy meglegyen a 20%-os zöldfelület, illetve a 7 db autónak megmaradjon a parkolóhely. Hangsúlyozom, nem szabálytalanul jött létre a burkolt felület, hanem az előírások változtak meg. Egy meglévő épületben a rendeltetési egységeknek nem a számát, hanem mindössze a rendeltetését akarjuk módosítani.

Hrabóczky Zsolt

A bizottságnak most az új szabályok szerint kell döntést hoznia. Nem azt kérdőjeleztük meg, hogy megfelelt vagy sem.

Bódi Zsolt

Egyetértek főépítész asszonnyal, nem feltétlenül kellene a régen épült ingatlanokra ráhúzni a jelenlegi szabályozást. Azzal sem értek egyet, hogy korlátozzuk a tulajdonosokat a jelenlegihez hasonló kérelmek tekintetében. Gyakorlatilag csak a megnevezés fog változni. Én biztosan támogatni fogom az előterjesztést.

Bóta Kálmán

Nem fog változni az épület mérete, a helyiségek berendezésén fog múlni. Annyi változás lesz, nem irodaként, hanem lakásként fog szerepelni.

Domán Dániel

Egy iroda mindennapi működése nem egyenlő egy család életvitelszerű ott lakásával. Minden képviselő találkozott azzal a helyzettel, hogy az elmúlt években engedélyezett az önkormányzat építeni házakat, lakásokat. Amint elfoglalják a lakók a lakásokat, jönnek a

panaszok a különböző közszolgáltatások hiányára. Vannak olyan városrészek, ahol még aszfaltozott út sincs. A bizottságnak az a feladata, ne teremtsen precedenst abból, hogy lakások kialakítását engedi egy olyan területen, ahol bevásárlóközpont létesül és ott van az állomás. Ezzel lehetőséget adna más beruházónak ahhoz, hogy Egerben így is lehet. A közérdeket kellene jobban védeni és nem a magánérdeket. Több következménye lesz, ha ezt engedik, mintha erős feltételekhez kötnék és halasztanák a döntést a témában. Szükséges lenne megvizsgálni, milyen következményei lesznek a jövőre nézve az elképzelésnek. A tulajdonost nem tudom, mennyire zavarná, ha még 1-2 hónapot várakoznia kellene.

Hrabóczky Zsolt

Szerintem ebben nem teremtünk precedenst, mivel minimális módosítás történik.

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

11/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, Vasút u. 10. 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítész feljegyzést, valamint a partnerek véleményét megismerte, érdemben megvizsgálta. A telepítési tanulmánytervet és a partnerségi véleményre adott főépítész választ elfogadja. Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva elvi hozzájárulását adja a hatályos településrendezési eszközök módosításához az **Eger, Vasút u. 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú** ingatlant magába foglaló tömb beépíthetőségének módosítása kapcsán, lakórendeltetés kialakítása céljából.

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás elindításának határideje: 2026. június 30.

4./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Arany János u. 11. számú, 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Dr. Pajtók Gábor kérelmező nincs jelen

Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona kérelmező nincs jelen

Vojnits Csaba településtervező, URBANOVUS Kft. nincs jelen

Janikné Szabó Annamária

Az Arany János utcában a páratlan oldalon lévő tömb egy olyan speciális helyzetben van, hogy a Szarvas Gábor utca felé is rendelkezik közterület kapcsolattal. A telkek túlnyomó többsége a hátsókerti részen már épülettel rendelkezik, vagy pedig külön

helyrajziszámon garázssorok kerültek kialakításra. A kérelem szerint, egy garázst, nyárikonyhát és tárolót szeretnének építeni a hátsó telekhatárra. Ehhez módosítani szükséges a HÉSZ azon vonatkozásait, amelyek a hátsókerti építési lehetőségeket szabályozzák, mert általános előírás szerint ide építeni nem lehet kivéve azokon a helyeken, ahol ezt a szabályozásiterv kijelölte. A módosítás ezt tenné lehetővé a tömb tekintetében. Továbbá 10%-os beépítési százaléknövekedést is kérelmeznek.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

12/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, Arany János u. 11. szám 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítési feljegyzést, valamint a partnerek véleményét megismerte, érdemben megvizsgálta. A telepítési tanulmánytervet és a partnerségi véleményre adott főépítési választ elfogadja.

Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** a hatályos településrendezési eszközök módosításához **az Eger, Arany János u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb beépíthetőségének módosítása kapcsán.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás
elindításának határideje:

2026. június 30.

5./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Szabó László tervező

Osztafin Zsolt ügyvezető, Marshall Ablakgyár Kft.

Szabó László

Korábban az egri nyomda működött az épületben és ebbe költözött be a Marsall ablakgyár. A környezetében nevelési-oktatási intézmények, valamint lakóépületek vannak. Az ablakgyár semmilyen zavaró tevékenységet nem folytat, mindent az épületen belül végez. A saját területén belül már volt lehetősége egy raktárépület kialakítására. Szükségessé vált még egy létesítésére, melyet a Szilágyi Erzsébet Gimnázium telkének rovására lehetne megtenni. A jelenleg hatályos szabályozásiterv szintén a gimnázium

rovására lakóövezeti besorolást határoz meg. Ez még nem került végrehajtásra. Az ablakgyár megkereste a környék lakóit, illetve az önkormányzatot szándékával. Felajánlotta, játszótér, kutyafuttató, grillező hely létesítését, valamint egy közpark szintén kialakításra kerül a jövőben. A gimnázium tett észrevételt, amiből kiderül, az épületek mögötti meredek zöldfelületet nem használja, azonban igényként merült fel a részükről is, a zöldfelület kialakítása. A grillező terület, a közpark létrehozását a gimnázium üdvözli, mivel a diákok is igénybe tudnák venni. A játszótér esetében a város eldöntheti, milyen korosztály számára készüljön. Akár szabadtéri kondigépeket is telepítene a cég, amit a gimnazisták tudnának használni. A településrendezési szerződésben tovább lehet majd finomítani a feltételeket.

Hrabóczky Zsolt

Meg tudom erősíteni, valóban felvette velünk a kapcsolatot az ügyvezető és nyitott az önkormányzat véleményére. A jelenlegi tervben a kutyafuttató, a pihenőpark és a játszótér szerepelnek. A saját területét akarja raktárként tovább növelni.

9:55-kor elhagyta az üléstermet Molnár Tibor. A Bizottság létszáma 6 főre csökkent.

Bognár Ignác

Elhangzott az előzetes „költésgvállalás” kifejezés. Hatalmas területről van szó. Mekkora négyzetméterárba kerül ez számára?

Ajkay Beáta

Részünkről nem készült még értébecslés, az irodánkkal nem volt egyeztetés.

Hrabóczky Zsolt

Szerintem a felajánlásáról volt szó. Nem a vásárlás összegére, hanem a beruházás költségére gondolt.

Janikné Szabó Annamária

A tanulmányterv egy elvi állásfoglaláshoz született meg, egyáltalán a bizottság támogatja-e a szabályozásiterv módosítását. A tanulmányterv elkészítése nélkül még a terület pontos méretét sem tudjuk meghatározni.

Bognár Ignác

Nem tudom elhinni, valaki meg akar venni egy nagyobb területet és nem érdeklődik előtte a négyzetméterárról.

A legkörnyezetszennyezőbb dolog a műanyag nyílászáró gyártása, mégis preferáljuk. Ez egy rossz irány.

Hrabóczky Zsolt

Ezzel nem tudunk mit kezdeni. Van egy vállalkozó, akinek nagyon jól megy az üzlet, akkor akadályozzuk meg ebben? Adót fizet, embereket foglalkoztat és egyébként újrahasznosítható a műanyag.

Bódi Zsolt

Amennyiben mindent fából készítenénk, úgy a zöldekkel találnánk magunkat szemben. A műanyag pedig újrahasznosítható.

Véleményem szerint, ha a faablak árát a műanyagéra tudnánk csökkenteni, akkor sokkal többet vásárolnának az emberek belőle. Támogatom az előterjesztést, legalább a gimnáziumnak is egy kis előrelépést jelent.

Bognár Ignác

Már most arról beszélnek, hogy a zöldfelület értéktelen és ezzel nyomják le az árát.

Hrabóczky Zsolt

Még nem tartunk az eladásnál.

Domán Dániel

Ez a terület már korábban is érintett volt hasonló kezdeményezéssel. Ezen a területen vannak önkormányzati bérlakások, amiket korábban folytatni akartak és amire igény mutatkozik. A Vasút utcai esettel ellentétben itt éppen visszaszorolás valósul meg. A befagyasztott uniós pénzekből, a Helyreállítási Alapból lesz lehetőség bérlakásfejlesztésre. Az a terület, amit az ablakgyár kér, éppen a lakásfejlesztés lehetőségét veszi el. Nem tudom, az ott lakóknak valóban a felajánlott közösségi terek megvalósítására van-e szüksége. Van egy nem teljesen helyén kezelt bérlakás koncepció. Megértem a vállalkozást is, van egy raktárigénye. Az elfogadással azt vállalják, hogy a bérlakás fejlesztésnek megszűnik a lehetősége.

Hrabóczky Zsolt

Egy ügyet tárgyalunk és mindig elkezdünk más dolgokat belehozni. A régi városvezetés mit tervezett oda, az már nem releváns. Mi nem tervezünk arra a helyszínre bérlakások építését. Szerintem elegendő bérlakással rendelkezünk és inkább a meglévőket kellene felújítani az uniós forrásból. A laktanyából is lehetne lakóparkot kialakítani. Egyébként nem gondolom, hogy ennek az önkormányzatnak a bérlakás építése a célja.

Eger bevétele az adókból származik, amit a vállalkozások fizetnek be. Folyamatosan csökken az ilyen típusú bevétel, miért szorítanánk vissza a vállalkozásokat.

Domán Dániel

Időnként szükségszerű lenne folyamatában értelmezni a dolgokat, lássuk mi az irány. Az előző vezetések is elfelejtették az irányokat kijelölni. Igyekszem mindig figyelmeztetni, hogy a jövőre is kell gondolni, nemcsak a mára. Mi a helyzet azokkal a vállalkozásokkal, akiket nem támogattak? Én sem vagyok feltétlenül az ablakgyár fejlesztése ellen, de ott áll vele szemben a bérlakásfejlesztés. Ez utóbbi lehetőségtől elesik a város.

Hrabóczky Zsolt

Volt egy lakossági fórum a témában és támogatják a lakók a fejlesztést.

Bátori István

Támogatom az előterjesztést és egykori lajosvárosi képviselőként el kell mondanom, szükség van az ilyen közösségi terekre. Szeretném megjegyezni, amikor jótékonyági

akció volt, mindig a helyi vállalkozásokra számíthattunk és nem a multikra. Az önkormányzatnak mindenképp támogatnia szükséges az ilyen kezdeményezéseket.

Szabó László

3800 m2 területigény jelentkezett a kérelmező részéről. Ebből több, mint 3500 m2 a gimnázium telke, illetve kevesebb, mint 300 m2 a bérlakásfejlesztésre kijelölt telekrész. A lakásokra szánt terület jelentős része megmarad.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a bizottság a következő döntést hozta:

13/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítési feljegyzést, valamint a partnerek véleményét megismerte, érdemben megvizsgálta. A telepítési tanulmánytervet és a partnerségi véleményre adott főépítési választ elfogadja.

Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja a hatályos településrendezési eszközök módosításához az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozóan a meglévő irodaház és üzem bővítése és közösségi használatú zöldterületek helykijelölése céljából.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás elindításának határideje: 2026. június 30.

6./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Faiskola u. 3. számú, 8944/9 helyrajzi számú ingatlan lakóterületi fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Jambrik Imre településtervező, Urban Linea Kft.

Labbancz András településtervező, Urban Linea Kft.

Takács Tibor ügyvezető, Imola Bau Kft.

Janikné Szabó Annamária

A kérelmező már megvalósított egy lakópark fejlesztést a Külsősor utca sarkán. A szomszédságában van egy gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe sorolt ingatlanunk. Ezt szeretnék a lakóparkhoz csatolni, ehhez kérelmezik a szabályozásiterv módosítását, hogy lakóterület kerüljön kijelölésre. A tanulmányterv készítése az ősszel

indult. Akkor még 38-40 lakással számoltak. Novemberben elfogadásra került a HÉSZ, így csökkenteni kellene a lakásszámot. A tanulmányterv átmeneti megoldást kínál és egy egyedi zöldfelületi előíráshoz kérnek hozzájárulást. Cserében 3 szintű zöldfelület kialakítását vállalják telken belül.

Bognár Ignác

Hozzá akartam szólni, már megint a zöldfelület rovására határozunk, de már nincs értelme. Már vertikális zöldfelületről beszélünk. Minden kibúvót megkeresünk, hogy betonrengeteg legyen Egerben.

Hrabóczky Zsolt

Itt van egy olyan terület, amit nem lehet másként használni. Ezt én is néztem és tényleg rendben van.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a bizottság a következő döntést hozta:

14/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, Faiskola u. 3. 8944/9 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítész feljegyzést megismerte, érdemben megvizsgálta. A partnerségi egyeztetés keretében észrevétel, vélemény nem érkezett. A telepítési tanulmánytervet a Bizottság elfogadja.

Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** a hatályos településrendezési eszközök módosításához az **Eger, Faiskola u. 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan lakóterületi fejlesztése kapcsán.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás elindításának határideje: 2026. június 30.

7./Előterjesztés a Zalár József u. 4899 helyrajzi számú ingatlan előtti közterületen új vendéglátó terasz létesítéséről (KIB, UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Kovács Sándorné WELLPROD-INVEST KFT. ügyvezető

Komáromi Tas építész tervező

Hrabóczky Zsolt

Tegnap a KIB tárgyalta és támogatást kapott.

Janikné Szabó Annamária

Voltunk a helyszínen a szakirodákkal, törtük a fejünket, miként lehetne a zöldfelület sérelme nélkül kialakítani egy teraszt. Az egy gyalogos közlekedési csomópont, ahol a vezetősáv fut, amit figyelembe kell vennünk. Az épület hosszanti oldalán van egy támfal, ami kettéosztja a járdát. Igazából nem találtunk olyan burkolt felületet, ahol a terasz megvalósítható. Tehát vagy a jelenlegi megoldásként a bárszékeket teszi ki, vagy az előterjesztésben szereplő módon tudja a teraszt megoldani.

Bognár Ignác

Adunk egy olyan lehetőséget, amit nem lehet betartani. 140 cm magasról kezdődik a lombkorona.

Komolytalanná tette a főépítész asszony eddigi munkáját, hogy ilyenhez adta a nevét.

Hrabóczy Zsolt

Beérkezett hozzá egy kérelem és mi fogjuk elbírálni.

Komáromi Tas

A tegnapi ülésen szintén próbáltam leírni a kávézó helyzetét.

A kávézó kicsi, az arculata fiatalos. Nem hosszasan üldögélnek a vendégek, hanem fogyasztás után gyorsan tovább állnak. Ehhez megfelelő, hogy egy kicsit beülnek a fa alá.

A bizottság 5 igen, 1 tartózkodás mellett elfogadta a napirendet.

Hrabóczy Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a bizottság a következő döntést hozta:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága hozzájárul a Zalár József utca 10. szám alatti (4899 hrsz.) ingatlanban működő Makákó kávégyár nevű üzlet előtti 4897/1 hrsz-ú közterületen a határozat mellékletét képező tervdokumentáció szerinti vendéglátó terasz megvalósításához a Városüzemeltetési Iroda és a Közterület-gazdálkodási Csoport által megfogalmazott szempontok és előírások figyelembevételével.

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész, a Főépítész Csoport vezetője a kérelmezőnek a Bizottság döntéséről történő tájékoztatásáért
Tóthné Németh Barbara, Városüzemeltetési Iroda vezetője és dr. Rózsa Beatrix a Közterület-gazdálkodási Csoport vezetője a telepítéssel és a közterülethasználati engedéllyel kapcsolatos kérdések tekintetében

Határidő: azonnal

8./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervek módosítására vonatkozóan egyedi kérelmek kapcsán önkormányzati ingatlanokat érintően (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Hrabóczky Zsolt

Nem fogadtuk el korábban a tervezést, ezért kell most egyesével legalizálni.

Janikné Szabó Annamária

Ezek nem feltétlenül a településtervezésből visszamaradt ügyek, hanem azóta folyamatosan derülnek ki hasonlóké.

Domán Dániel

Nincs perspektíva és jönnek az egyedi kérelmek.

Hrabóczky Zsolt

Értettem, viszont ezekre nem vonatkoztatható, miután egyedi esetek, amelyeket rendezni kell. Lehet bármilyen tökéletes irányelvünk, ha nem stimmel a kimérés egy régi hiba miatt, akkor azt legalizálni szükséges. Akármilyen szabályozás is lenne, ilyen malőrök akkor is előfordulhatnak.

Domán Dániel

Az 1. pontban található terület tekintetében a szomszédos telkek jogi állapotáról lehet valamit tudni? A korábbi években problémás volt. Hol tart most az ügy?

Ajkay Beáta

Úgy emlékszem az Íj utca telkeinél voltak problémák és nem a jelen előterjesztéssel érintettek körében. A Vagyongazdálkodási Irodára érkezett be kérelem. A 10693 hrsz. telek tulajdonosa nyújtott be kérelmet, hogy szeretné megvásárolni a szomszédos ingatlant. A Főépítész Csoporttal történt egyeztetést követően jutottunk arra, hogy kiszabályozzuk a gyalogutat meghosszabbításként. A kialakítandó gyalogút melletti telek tulajdonosa némileg ráépítkezett az önkormányzati tulajdonú területre, ezért azt is szeretnénk rendezni.

Az Alvégi utcában tavaly évvégén a 30. szám alatti ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek. Amikor az új tulajdonos a bankban a hitelt szeretne volna intézni, akkor derült ki, hogy az épület részben ráépült és nem kapta meg a hitelt. Azért sürgős, mert jelenleg is kamatfizetési kötelezettsége áll fenn a vevőnek.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

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

16/2026. (IV.22) UB döntés

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását** adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Almagyar-Merengő városrész Szabályozási Tervének módosításához **a Cecey Éva utca - Joó János utca közötti 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

17/2026. (IV.22) UB döntés

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását** adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Felnémet városrész Szabályozási Tervének módosításához **az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

18/2026. (IV.22) UB döntés

3. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását** adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Felnémet városrész Szabályozási Tervének módosításához **a Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

19/2026. (IV.22) UB döntés

4. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Felsőváros városrész Szabályozási Tervének módosításához a Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

9./Előterjesztés Eger Megyei Jogú Város Településtervének elkészítéséről (UB, KGY)
Hrabóczy Zsolt elnök

Hrabóczy Zsolt

Az előző testület nem fogadta el a településtervet, ezért most egy újat kell készítenünk, amit májusig kell befejezni. A döntéssel a terv elkészítésének előkészületét támogatjuk.

Janikné Szabó Annamária

2027. július 1-től kell hatályba léptetnünk a tervet. Az elkészült, de el nem fogadott tervből indulunk ki, ezt vizsgáljuk felül. Fontos a jogszabályi megfeleltetés, hiszen jelentősen megváltozott azóta a törvényi háttér. Továbbá a jelenlegi fejlesztési dokumentumok alapján át kell vezetni a változásokat.

Hrabóczy Zsolt

Igen, az országos változást szintén követnie szükséges.

Bognár Ignác

Szeretném elismerni főépítész asszony munkáját, mert rengeteget dolgozott az anyaggal. Kontrasztos a tevékenysége. Egyszer egy ilyen nagy volumenű munka, majd a Zalár utcai kitelepülés.

Hrabóczy Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

20/2026. (IV.22) UB döntés

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

Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

- a) támogatja Eger Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan a településterv elkészítésére irányuló tervezési munka megkezdését a 2023-24. években általános eljárás keretében elkészített, záró szakmai véleménnyel rendelkező, de jóváhagyásra nem került korábbi munkaanyag alapján, annak teljes körű felülvizsgálatával, aktualizálásával és a hatályos jogszabályoknak való megfeleltetéssel.
- b) előzetesen nem tervezi új beépítésre szánt terület kijelölését, de amennyiben a részletes vizsgálatok és a tervezés során felmerülő szempontok alapján erre mégis szükség lenne, úgy ebben az esetben jelen határozatát kiegészíti a tervezett új beépítésre szánt terület vagy területek kijelölésére irányuló döntéssel, a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok, köztük a *Magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvényben (Méptv.) foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal.
- c) elfogadja a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok szükséges tartalmának meghatározására és a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságára vonatkozó főépítési feljegyzést, mely jelen határozat mellékletét képezi.
- d) megállapítja, hogy a településterv készítéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: Vágner Ákos Polgármester
Janikné Szabó Annamária Főépítész

10./Tájékoztató a 2026. I-III. havi polgármesteri és intézményvezetői saját hatáskörben végrehajtott előirányzat módosításokról (KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

-kmf-


Hrabóczy Zsolt
elnök


Bódi Zsolt
hitelesítő tag


Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária
jegyzőkönyvvezető



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

JEGYZŐKÖNYV
az Urbanisztikai Bizottság
NYILT üléséről

iktatószám: 1037 -4/2026.

Helye: Polgármesteri Hivatal

Ideje: 2026. április 22. 9 óra

Jelen vannak:

Hrabóczky 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

A Hivatal részéről:

Dr. barta Viktor

Gál Judit

Tóthné Németh Barbara

Vincze Adrienn

Ajkay Beáta

Zsebe Albert

Sikéné Eged Tímea

Majorszki Gréta

Vizin-Szabó Tünde

Dr. Szalóczi Ilona

Janikné Szabó Annamária

Balázs Gábor

jegyző

alpolgármester

Városüzemeltetési iroda vezetője

Gazdasági Iroda vezetője

Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

vagyongazdálkodási ügyintéző

vagyongazdálkodási ügyintéző

városrendezési ügyintéző

pénzügyi koordinátor

Jogi és Közjóléti Iroda jogásza

Főépítész

Kabinet Iroda

Tanácskozási joggal:

Dr. Kárász Imre a Civil Kerekasztal képviselője

Domán Dániel képviselő

Meghívottak:

2. számú napirendhez:

Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.- jelen van
Paulikovics Ildikó integrált vagyongazgatási divízióvezető, EVAT Zrt. jelen van

3. számú napirendhez:

Szabó László tervező jelen van
Bóta Kálmán ügyvezető, Bóta Irodaház Kft. jelen van

4. számú napirendhez:

Dr. Pajtók Gábor kérelmező nincs jelen
Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona kérelmező nincs jelen
Vojnits Csaba településtervező, URBANOVUS Kft. nincs jelen

5. számú napirendhez

Szabó László tervező jelen van
Osztafin Zsolt ügyvezető, Marshall Ablakgyár Kft.- nincs jelen

6. számú napirendhez

Jambrik Imre településtervező, Urban Linea Kft. nincs jelen
Labancz András településtervező, Urban Linea Kft. nincs jelen
Takács Tibor ügyvezető, Imola Bau Kft. jelen van

7. számú napirendhez

Kovács Sándorné WELLPROD-INVEST KFT. ügyvezető nincs jelen
Komáromi Tas építész tervező jelen van

Jegyzőkönyvvezető: Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

Hrabóczky Zsolt

Üdvözlí a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, mivel azon 7 fő jelen van. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Bódi Zsolt képviselőt kéri fel.

Hrabóczky Zsolt

Az 1. napirendipontot késve töltötték fel, ezért kérdzem, tárgyalja-e a bizottság.

Domán Dániel

Javaslom, a szakiroda nyújtson a napirendről tájékoztatást még szavazás előtt.

Ajkay Beáta

Az előterjesztés 1. részében egy magánszemély által kezdeményezett eljárásról van szó. A tulajdonában lévő Egri csillagok utca 38. szám alatti ingatlan felépítménye részben ráépült az önkormányzati tulajdonú, közterület besorolású ingatlanra. A szabályozásiterv lehetővé teszi a ráépítéssel érintett ingatlanrész telekkiegészítésként történő értékesítését

a magánszemély részére. A változási vázrajz, valamint az értébecslés elkészült. Ennek alapján arra teszünk javaslatot, hogy a forgalmi értéknek megfelelő összegben 810 ezer Ft-ért értékesítse az önkormányzat a magánszemély részére az ingatlanrészt. Tekintettel arra, törzsvagyoni ingatlanrész értékesítésére vonatkozik a javaslat, ezért szükséges a törzsvagyonból való kivonás szintén, amiről kizárólag a közgyűlés határozhat.

Az anyag 2. részében is egy kérelemre indult eljárás található. 2025. májusában a közgyűlés már hozott egy döntést, hogy indíthatjuk a ráépítéssel érintett ingatlanrész értékesítését. Ez bonyolultabb ügy, mert nemcsak a magánszemély tulajdonában álló felépítmény lóg rá az önkormányzati tulajdonra, hanem az önkormányzat által épített járda is a magánszemély ingatlanára. Pozitív döntés esetén az önkormányzat vásárol 3 m²-s területet a magánszemélytől, míg a magánszemély részére értékesít az önkormányzat 39 m²-s ingatlanrészt. Itt is lényeges a törzsvagyonból történő kivonás.

A 3. rész egy 2025. szeptemberében született döntés végrehajtásával kapcsolatos. A Sas út 6. szám alatti ingatlan tulajdonosa számára 118 m² területet értékesítünk. A földhivatali eljárás megakadt, mert az ÉKM egy kisajátítási vázrajzot nyújtott be a Sas út vonatkozásában. Az állam egy 46 m²-es területrészt tart igényt a Füzesabony-Felnémet vasútvonal fejlesztése céljából. Az ÉKM-mel történt egyeztetést követően teszünk javaslatot az ingyenes átadásra.

A bizottság egyhangúlag, 7 igen szavazattal elfogadta a napirendipont tárgyalását.

A bizottság egyhangúlag, 7 igen szavazattal elfogadta a napirendipontok tárgyalását.

1./Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet módosításáról és előterjesztés ingatlanrészek telekkiegészítésként történő közvetlen elidegenítéséről és ingatlanrész térítésmentes átadásáról (UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

Bognár Ignác

Az 1. és a 2. pont egyértelmű, a 3. már bonyolultabb. A Rock Caféról van szó. A 118 m² értékesítésére akkor négyzetméterenként 50 ezer Ft került meghatározásra. Most az államnak 17.600 Ft/m²-ért akarjuk eladni. Miből adódhat ilyen különbség az értébecslésnél? A magánszemély már csak a 46 m²-vel csökkentett területrészt tudja megvásárolni. Szintén a 17600 Ft-os áron?

Ajkay Beáta

Nem ugyanarról a területrésztől beszélünk. A 46 m² a változási vázrajzon is látható, a sínek mentén helyezkedik el. Önálló telekként nem tud funkcionálni. A Rock Café területe növekedni fog és azzal együtt az értéke szintén. Az értébecslés is ez alapján készült. A 46 m²-s területet a MÁV-on kívül más nem tudná hasznosítani, magánszemély nem tudja megvásárolni. Közútként vagy vasúti pályaszakaszhoz csatolt részként hasznosítható.

Hrabóczy Zsolt

Valószínűlegaz egy védelmi zóna, ami másként nem értékesíthető

Ajkay Beáta

Ingyenesen adjuk át az állam részére.

Bognár Ignác

Az ősszel hozott döntésünket a Rock Caféval kapcsolatban érinti vagy sem?

Ajkay Beáta

Annyiban igen, hogy az adásvételi szerződés, valamint a földhivatali bejegyzés addig nem megy végbe, amíg a 46 m² rész – ami kisajátítással érintett terület -nem kerül rendezésre. A Rock café ugyanazt a területet fogja megvásárolni, amiről döntés született.

Bognár Ignác

Megnyugodtam, mert ő rengeteget tesz a városért.

A Faggyas utcánál a múltkor ugyanez volt a körítés, úgysem venné meg más stb. Én ezeket a mellékmondatokat szeretném kigyomlálni. A polgármester úr, illetve Csákvári Antal pozícióját rontotta ez a magyarázat, hogy Eger Rózsadombján egy terület semmire nem való. Megértettem, azonban a tüske továbbra is bennem van a négyzetméterárakat illetően.

Ajkay Beáta

A Magyar Állam részére ingyenesen kerül átadásra a terület.

Domán Dániel

A II. számú eset már volt bizottság előtt 2023-ban. Mi történt ott?

Ajkay Beáta

2025. májusában már egy elvi hozzájárulást kértünk, vagyis közgyűlési határozat született a folyamat elindításáról. 2023-ban valószínűleg a szabályozásiterv módosítása nem ment végbe.

Janikné Szabó Annamária

Minden bizonnyal a településtervezés készítéséhez tartozó üggyel van szó, ami nem került elfogadásra.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

9/2026. (IV.22) UB döntés

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

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2026. (IV.30)
önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról és a
vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményeinek meghatározása, a vagyon átruházása szabályainak, valamint a célszerű és eredményes vagyongazdálkodás kereteinek megállapítása érdekében alkotta meg vagyonrendeletét.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107-109. §-ban, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában és (4) bekezdésében, 6. § (5)-(6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet melléklete lép.

2. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Vágner Ákos
polgármester

.....
dr. BartaViktor
jegyző

2./Előterjesztés értéknövelő beruházásra vonatkozó kérelem elbírálásáról (PGÜB, UB)
Csákvári Antal elnök

Meghívottak:

Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt. jelen van

Paulikovics Ildikó integrált vagyongazgatási divízióvezető, EVAT Zrt.jelen van

Dr. Bánhidy Péter

A Lónyai Pékség már tavaly novembertől bérli az üzlethelyiséget és azóta fizeti a bérleti díjat. Leromlott állapotú ingatlanról van szó, aminek az elektromos hálózatát fel kellett újítani. Ennek a bérbeszámításáról már korábban döntött a bizottság 2 millió Ft-os értékben. A nyílászárók szintén nagyon rossz állapotban voltak, amelyeknek indokolt volt a cseréje. Ezt több, mint 4 millió Ft-os beruházás volt. A kérelmet március hónapban adta be a bérlő, de miután indokolt volt az üzlet mielőbbi nyitása, így a felújítást a bérlő időközben végre is hajtotta. A Vagyonrendelet az értéknövelő beruházások esetében egyértelműen előzetes hozzájárulást ír elő, addig az esztétikai beruházásoknál erről nem foglal állást. A nyílászárók cseréje ilyen munkálatnak minősül. A nyílászárók cseréjénél az 50%-ot lehet figyelembe venni a bérbeszámításnál, ezért 21 hónap lenne érintett.

Hrabóczky Zsolt

Tehát, már elkészültek a munkálatok.

Dr. Bánhidy Péter

Így van.

Hrabóczky Zsolt

Leellenőrizte valaki?

Dr. Bánhidy Péter

Igen, rendben van.

Bognár Ignác

Az 1-es, 3-as házszám a volt Sárvári Cukrászda. Arról van szó? Mindent megadunk a vállalkozónak, amit kér, de nem képes a magyar nyelv szabályait betartani. Már megint utólag legalizálunk, követjük az eseményeket. Pék hálózatok uralják már az egész országot, senki nem akar már igazi értéket létrehozni. Tönkre mennek az egri pékek. Megtörtént a felújítás, viszont akkor miről szavazunk?

Hrabóczky Zsolt

Az igazgató úr elmondása szerint nem volt pontosan leszabályozva az eset, amit módosítani fognak. Ki lett cserélve a nyílászáró és úgy gondolom, ha van egy önkormányzati épület, akkor azt célszerű kiadni. Semmi rossz nincs abban, ha egy ilyen épületen értéknövelő beruházást hajtanak végre. Az idegennyelvű kiírásokkal én sem értek egyet, azonban erre nincs ráhatásunk.

Domán Dániel

Elfogadom az álláspontot, viszont Eger turistaváros és nem mindenki tud magyarul. A bizottság egyhangúlag, 7 igen szavazattal elfogadta az előterjesztést.

Dr. Bánhidy Péter

A hivatalos nyilvántartás alapján ez a Kossuth Lajos utca 5. szám.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

10/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022.(XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése alapján hozzájárul 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 (bérelő: Lónyai Kispékség Kft.) esztétikai megjelenését javító felújításához és a 3.241.000,- Ft + ÁFA (bruttó 4.116.070,- 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. április 30.

3./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Vasút u. 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Szabó László tervező jelen van

Bóta Kálmán ügyvezető, Bóta Irodaház Kft. jelen van

Szabó László

A terület jelenlegi besorolása intézményi vegyes terület. Valószínűsítem, a pályaudvar közelsége okán ezen a részen lakást nem lehet elhelyezni. 2001-ben megtörtént az épület felújítása és irodákat, illetve apartmanokat alakítottak ki. Időközben visszajött az az igény, hogy a Vasút utcában mindig is lakások voltak. Az övezet, valamint a használat különbözik az utcában. Ez akadályozza a tulajdonost az újabb lakások létrehozásában. Az a megoldási javaslatunk, hogy intézményi vegyes övezet helyett, településközpont vegyes övezetbe kerüljön a besorolása. Ez nagyjából ugyanazokat a lehetőségeket adja, viszont lakást is enged. A nem lakáscélú funkciók ugyanúgy megmaradhatnak, de ez az övezet megengedi a lakást szintén.

Hrabóczky Zsolt

Számomra az a problematikus, ott közlekednek az állomáshoz az utasok, illetve buszok is járnak. Amennyiben lakásokat is ki lehet alakítani, akkor megnövekedik majd az autós forgalom. 7 lakás esetén maximum 14 autóval kell számolni. Ezek parkolása miként megoldott?

Szabó László

Ezt is kimunkáltuk. Jelenleg az irodák, valamint az apartmanok miatt szintén van autóforgalmuk. Ki lehet alakítani 5 + 1 lakást. Ezzel a jelenlegi gépjárműelhelyezés az előírásoknak megfelelően csökkenne.

Hrabóczky Zsolt

Ott épül a bevásárlóközpont, ezért a forgalom fog növekedni.

Bóta Kálmán

Ez valamikor az állomásfőnök háza volt, amit átalakítottak irodaházzá, valamint apartmanná. A szemben lévő üzleteknél nincsen gond, mivel az egész alatt garázs van. Gyakorlatilag nem csökken, hanem növekszik a parkolási lehetőség. Az egész épület mélygarázzsal lesz ellátva.

Bognár Ignác

Az anyag tartalmazza, nincs teljes összhang hosszútávon. Az IMCS felülvizsgálatát is befolyásolhatja a terv. A legszembetűnőbb számomra, hogy a zöldfelületet 25%-ról 20%-ra csökkentik. Ez Egerben rendkívül aggályos. Miért engedjük a zöldfelület csökkenését? Meddig megyünk el a témában?

Domán Dániel

Úgy gondolom, a lakásszámhoz viszonyítva fog csökkenni a zöldfelület, de valójában nem.

Bóta Kálmán

Nem fog változni a zöldfelület nagysága. Az udvar térkövezett, a kert pedig megmarad.

Domán Dániel

Az épület korábban eladó volt 400 millió Ft-os áron és ez szült bizonyos piaci kényszert. A kérelemben a tulajdonos azt kéri az önkormányzattól, az övezetbe történő besorolást módosítsa, így létrejöhetne a 7 lakásos társasház. A főépítész asszony szavaiból az tűnik ki, a hosszútávú tervekkel nem feltétlenül kompatibilis az elképzelés. Nem célszerű precedenst teremteni, hogy további befektetők jelenjenek meg egyedi kérelmekkel. A korábbi években volt egy olyan eset, amikor a Hajdúhegy utcán akartak egy családházat 8 lakásos társasházzá átalakítani. Akkor a bizottság nem támogatta az elképzelést. Úgy gondolom, az önkormányzatnak az a dolga, hogy a hosszútávú stratégiát megvédje. A parkolás miatt nem aggódom, hiszen az alapvetően káosz. Akik a bevásárlóközpontba mennek, nem fognak mindannyian a mélygarázsba beállni, továbbá még nem tudjuk, mi lesz a vasút sorsa. Szerintem negatív precedenst teremtenénk az esettel. Esetleg lakásszám csökkentése lehet alternatív megoldás. Szerintem nem jó, ha a hosszútávú elképzeléseket a bizottság figyelmen kívül hagyja.

Janikné Szabó Annamária

Két lényegi kérdés van az előterjesztésben. Az egyik: a bizottság engedi-e a területen lakófunkciót. A másodlagos kérdés: amennyiben igen, akkor azt milyen feltételekkel teszi. Meg kell különböztetni azt az esetet, amikor egy új lakóépület épül, vagy amikor egy már meglévő ingatlan rendeltetésváltozása a cél. Rengeteg ez utóbbi kérelem érkezik

hozzánk. Szigorúbb szabályozásnak kell megfelelni, amennyiben lakásfunkcióról van szó. Az OTÉK keretszabályt biztosít a lakás rendeltetési egységnek. A helyi szabályozásunkban kényes kérdés a zöldfelület, illetve a parkolás. Meglévő épületek esetén számon szoktuk kérni a telken belül meglévő parkolóhelyeket. Abban hajlandó vagyok rugalmasan gondolkodni, hogy a rendeltetésváltozással érintett épület esetében a lakásonként meghatározott 50 m² zöldfelületet ne kérjük számon. Tapasztalatom szerint, minden ilyen változást ellehetetlenítene. Ellenben a minimális zöldfelület biztosítását kötelezően be kell tartatni. Jelen esetben valamivel 20% alatt van a zöldfelület, viszont valamilyen szintű burkolat visszabontásával a 20%-os minimumot tudják teljesíteni. A szabályozásban ehhez valóban a 25%-ról 20%-ra szükséges változtatni. Kérdés, a 7 db lakáshoz ragaszkodunk-e. Amennyiben kevesebb kerülne kialakításra, akkor nagyobb lenne a mozgástér a zöldfelület, valamint a parkolatszám tekintetében egyaránt. Az beruházói kérdés, az épület adottságainak megfelelően mekkora lakásokat tud létrehozni és azokat értékesíthetőnek tartja vagy sem.

Szabó László

A telepítési tanulmányterv azt állapítja meg, hogy az épületben 5 rendeltetési egység van, melyeket át lehet módosítani lakás rendeltetésre. A rendeltetési szám nem fog 7-re növekedni. Az udvarban lévő épületben apartman van és ott alakítható ki még 1 db lakás. A telken belül 7 db parkolóhely kialakítására van lehetőség. A 2000-es évek elején, amikor megkapta az engedélyt, akkor még a 25%-os zöldfelületnek is megfelelt, mivel a gyeprácsos burkolatot figyelembe lehetett venni bizonyos mértékig. Az országos előírások 2025. január 1. napjától változtak és a zöldfelületnél semmiféle hasonló nem számítható be. Ezért számoltuk a tanulmánytervben, mennyi az a burkolat, amit vissza kell bontani ahhoz, hogy meglegyen a 20%-os zöldfelület, illetve a 7 db autónak megmaradjon a parkolóhely. Hangsúlyozom, nem szabálytalanul jött létre a burkolt felület, hanem az előírások változtak meg. Egy meglévő épületben a rendeltetési egységeknek nem a számát, hanem mindössze a rendeltetését akarjuk módosítani.

Hrabóczky Zsolt

A bizottságnak most az új szabályok szerint kell döntést hoznia. Nem azt kérdőjeleztük meg, hogy megfelelt vagy sem.

Bódi Zsolt

Egyetértek főépítész asszonnyal, nem feltétlenül kellene a régen épült ingatlanokra ráhúzni a jelenlegi szabályozást. Azzal sem értek egyet, hogy korlátozzuk a tulajdonosokat a jelenlegihez hasonló kérelmek tekintetében. Gyakorlatilag csak a megnevezés fog változni. Én biztosan támogatni fogom az előterjesztést.

Bóta Kálmán

Nem fog változni az épület mérete, a helyiségek berendezésén fog múlni. Annyi változás lesz, nem irodaként, hanem lakásként fog szerepelni.

Domán Dániel

Egy iroda mindennapi működése nem egyenlő egy család életvitelszerű ott lakásával. Minden képviselő találkozott azzal a helyzettel, hogy az elmúlt években engedélyezett az önkormányzat építeni házakat, lakásokat. Amint elfoglalják a lakók a lakásokat, jönnek a

panaszok a különböző közszolgáltatások hiányára. Vannak olyan városrészek, ahol még aszfaltozott út sincs. A bizottságnak az a feladata, ne teremtsen precedenst abból, hogy lakások kialakítását engedi egy olyan területen, ahol bevásárlóközpont létesül és ott van az állomás. Ezzel lehetőséget adna más beruházónak ahhoz, hogy Egerben így is lehet. A közérdeket kellene jobban védeni és nem a magánérdeket. Több következménye lesz, ha ezt engedik, mintha erős feltételekhez kötnék és halasztanák a döntést a témában. Szükséges lenne megvizsgálni, milyen következményei lesznek a jövőre nézve az elképzelésnek. A tulajdonost nem tudom, mennyire zavarná, ha még 1-2 hónapot várakoznia kellene.

Hrabóczky Zsolt

Szerintem ebben nem teremtünk precedenst, mivel minimális módosítás történik.

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

11/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, Vasút u. 10. 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítész feljegyzést, valamint a partnerek véleményét megismerte, érdemben megvizsgálta. A telepítési tanulmánytervet és a partnerségi véleményre adott főépítész választ elfogadja. Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva elvi hozzájárulását adja a hatályos településrendezési eszközök módosításához az **Eger, Vasút u. 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú** ingatlant magába foglaló tömb beépíthetőségének módosítása kapcsán, lakórendeltetés kialakítása céljából.

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás elindításának határideje: 2026. június 30.

4./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Arany János u. 11. számú, 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Dr. Pajtók Gábor kérelmező nincs jelen

Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona kérelmező nincs jelen

Vojnits Csaba településtervező, URBANOVUS Kft. nincs jelen

Janikné Szabó Annamária

Az Arany János utcában a páratlan oldalon lévő tömb egy olyan speciális helyzetben van, hogy a Szarvas Gábor utca felé is rendelkezik közterület kapcsolattal. A telkek túlnyomó többsége a hátsókerti részen már épülettel rendelkezik, vagy pedig külön

helyrajziszámon garázssorok kerültek kialakításra. A kérelem szerint, egy garázst, nyárikonyhát és tárolót szeretnének építeni a hátsó telekhatárra. Ehhez módosítani szükséges a HÉSZ azon vonatkozásait, amelyek a hátsókerti építési lehetőségeket szabályozzák, mert általános előírás szerint ide építeni nem lehet kivéve azokon a helyeken, ahol ezt a szabályozásiterv kijelölte. A módosítás ezt tenné lehetővé a tömb tekintetében. Továbbá 10%-os beépítési százaléknövekedést is kérelmeznek.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

12/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, Arany János u. 11. szám 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítési feljegyzést, valamint a partnerek véleményét megismerte, érdemben megvizsgálta. A telepítési tanulmánytervet és a partnerségi véleményre adott főépítési választ elfogadja.

Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** a hatályos településrendezési eszközök módosításához **az Eger, Arany János u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb beépíthetőségének módosítása kapcsán.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás
elindításának határideje:

2026. június 30.

5./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Szabó László tervező

Osztafin Zsolt ügyvezető, Marshall Ablakgyár Kft.

Szabó László

Korábban az egri nyomda működött az épületben és ebbe költözött be a Marsall ablakgyár. A környezetében nevelési-oktatási intézmények, valamint lakóépületek vannak. Az ablakgyár semmilyen zavaró tevékenységet nem folytat, mindent az épületen belül végez. A saját területén belül már volt lehetősége egy raktárépület kialakítására. Szükségessé vált még egy létesítésére, melyet a Szilágyi Erzsébet Gimnázium telkének rovására lehetne megtenni. A jelenleg hatályos szabályozásiterv szintén a gimnázium

rovására lakóövezeti besorolást határoz meg. Ez még nem került végrehajtásra. Az ablakgyár megkereste a környék lakóit, illetve az önkormányzatot szándékával. Felajánlotta, játszótér, kutyafuttató, grillező hely létesítését, valamint egy közpark szintén kialakításra kerül a jövőben. A gimnázium tett észrevételt, amiből kiderül, az épületek mögötti meredek zöldfelületet nem használja, azonban igényként merült fel a részükről is, a zöldfelület kialakítása. A grillező terület, a közpark létrehozását a gimnázium üdvözli, mivel a diákok is igénybe tudnák venni. A játszótér esetében a város eldöntheti, milyen korosztály számára készüljön. Akár szabadtéri kondigépeket is telepítene a cég, amit a gimnazisták tudnának használni. A településrendezési szerződésben tovább lehet majd finomítani a feltételeket.

Hrabóczky Zsolt

Meg tudom erősíteni, valóban felvette velünk a kapcsolatot az ügyvezető és nyitott az önkormányzat véleményére. A jelenlegi tervben a kutyafuttató, a pihenőpark és a játszótér szerepelnek. A saját területét akarja raktárként tovább növelni.

9:55-kor elhagyta az üléstermet Molnár Tibor. A Bizottság létszáma 6 főre csökkent.

Bognár Ignác

Elhangzott az előzetes „költésgvállalás” kifejezés. Hatalmas területről van szó. Mekkora négyzetméterárba kerül ez számára?

Ajkay Beáta

Részünkről nem készült még értébecslés, az irodánkkal nem volt egyeztetés.

Hrabóczky Zsolt

Szerintem a felajánlásáról volt szó. Nem a vásárlás összegére, hanem a beruházás költségére gondolt.

Janikné Szabó Annamária

A tanulmányterv egy elvi állásfoglaláshoz született meg, egyáltalán a bizottság támogatja-e a szabályozásiterv módosítását. A tanulmányterv elkészítése nélkül még a terület pontos méretét sem tudjuk meghatározni.

Bognár Ignác

Nem tudom elhinni, valaki meg akar venni egy nagyobb területet és nem érdeklődik előtte a négyzetméterárról.

A legkörnyezetszennyezőbb dolog a műanyag nyílászáró gyártása, mégis preferáljuk. Ez egy rossz irány.

Hrabóczky Zsolt

Ezzel nem tudunk mit kezdeni. Van egy vállalkozó, akinek nagyon jól megy az üzlet, akkor akadályozzuk meg ebben? Adót fizet, embereket foglalkoztat és egyébként újrahasznosítható a műanyag.

Bódi Zsolt

Amennyiben mindent fából készítenénk, úgy a zöldekkel találnánk magunkat szemben. A műanyag pedig újrahasznosítható.

Véleményem szerint, ha a faablak árát a műanyagéra tudnánk csökkenteni, akkor sokkal többet vásárolnának az emberek belőle. Támogatom az előterjesztést, legalább a gimnáziumnak is egy kis előrelépést jelent.

Bognár Ignác

Már most arról beszélnek, hogy a zöldfelület értéktelen és ezzel nyomják le az árát.

Hrabóczky Zsolt

Még nem tartunk az eladásnál.

Domán Dániel

Ez a terület már korábban is érintett volt hasonló kezdeményezéssel. Ezen a területen vannak önkormányzati bérlakások, amiket korábban folytatni akartak és amire igény mutatkozik. A Vasút utcai esettel ellentétben itt éppen visszaszorulás valósul meg. A befagyasztott uniós pénzekből, a Helyreállítási Alapból lesz lehetőség bérlakásfejlesztésre. Az a terület, amit az ablakgyár kér, éppen a lakásfejlesztés lehetőségét veszi el. Nem tudom, az ott lakóknak valóban a felajánlott közösségi terek megvalósítására van-e szüksége. Van egy nem teljesen helyén kezelt bérlakás koncepció. Megértem a vállalkozást is, van egy raktárigénye. Az elfogadással azt vállalják, hogy a bérlakás fejlesztésnek megszűnik a lehetősége.

Hrabóczky Zsolt

Egy ügyet tárgyalunk és mindig elkezdünk más dolgokat belehozni. A régi városvezetés mit tervezett oda, az már nem releváns. Mi nem tervezünk arra a helyszínre bérlakások építését. Szerintem elegendő bérlakással rendelkezünk és inkább a meglévőket kellene felújítani az uniós forrásból. A laktanyából is lehetne lakóparkot kialakítani. Egyébként nem gondolom, hogy ennek az önkormányzatnak a bérlakás építése a célja.

Eger bevétele az adókból származik, amit a vállalkozások fizetnek be. Folyamatosan csökken az ilyen típusú bevétel, miért szorítanánk vissza a vállalkozásokat.

Domán Dániel

Időnként szükségszerű lenne folyamatában értelmezni a dolgokat, lássuk mi az irány. Az előző vezetések is elfelejtették az irányokat kijelölni. Igyekszem mindig figyelmeztetni, hogy a jövőre is kell gondolni, nemcsak a mára. Mi a helyzet azokkal a vállalkozásokkal, akiket nem támogattak? Én sem vagyok feltétlenül az ablakgyár fejlesztése ellen, de ott áll vele szemben a bérlakásfejlesztés. Ez utóbbi lehetőségtől elesik a város.

Hrabóczky Zsolt

Volt egy lakossági fórum a témában és támogatják a lakók a fejlesztést.

Bátori István

Támogatom az előterjesztést és egykori lajosvárosi képviselőként el kell mondanom, szükség van az ilyen közösségi terekre. Szeretném megjegyezni, amikor jótékonyági

akció volt, mindig a helyi vállalkozásokra számíthattunk és nem a multikra. Az önkormányzatnak mindenképp támogatnia szükséges az ilyen kezdeményezéseket.

Szabó László

3800 m2 területigény jelentkezett a kérelmező részéről. Ebből több, mint 3500 m2 a gimnázium telke, illetve kevesebb, mint 300 m2 a bérlakásfejlesztésre kijelölt telekrész. A lakásokra szánt terület jelentős része megmarad.

Hrabóczy Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a bizottság a következő döntést hozta:

13/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítési feljegyzést, valamint a partnerek véleményét megismerte, érdemben megvizsgálta. A telepítési tanulmánytervet és a partnerségi véleményre adott főépítési választ elfogadja.

Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja a hatályos településrendezési eszközök módosításához az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozóan a meglévő irodaház és üzem bővítése és közösségi használatú zöldterületek helykijelölése céljából.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás elindításának határideje: 2026. június 30.

6./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről az Eger, Faiskola u. 3. számú, 8944/9 helyrajzi számú ingatlan lakóterületi fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Jambrik Imre településtervező, Urban Linea Kft.

Labbancz András településtervező, Urban Linea Kft.

Takács Tibor ügyvezető, Imola Bau Kft.

Janikné Szabó Annamária

A kérelmező már megvalósított egy lakópark fejlesztést a Külsősor utca sarkán. A szomszédságában van egy gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe sorolt ingatlanunk. Ezt szeretnék a lakóparkhoz csatolni, ehhez kérelmezik a szabályozásiterv módosítását, hogy lakóterület kerüljön kijelölésre. A tanulmányterv készítése az ősszel

indult. Akkor még 38-40 lakással számoltak. Novemberben elfogadásra került a HÉSZ, így csökkenteni kellene a lakásszámot. A tanulmányterv átmeneti megoldást kínál és egy egyedi zöldfelületi előíráshoz kérnek hozzájárulást. Cserében 3 szintű zöldfelület kialakítását vállalják telken belül.

Bognár Ignác

Hozzá akartam szólni, már megint a zöldfelület rovására határozunk, de már nincs értelme. Már vertikális zöldfelületről beszélünk. Minden kibúvót megkeresünk, hogy betonrengeteg legyen Egerben.

Hrabóczky Zsolt

Itt van egy olyan terület, amit nem lehet másként használni. Ezt én is néztem és tényleg rendben van.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a bizottság a következő döntést hozta:

14/2026. (IV.22) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága az Eger, Faiskola u. 3. 8944/9 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, az arról készített főépítész feljegyzést megismerte, érdemben megvizsgálta. A partnerségi egyeztetés keretében észrevétel, vélemény nem érkezett. A telepítési tanulmánytervet a Bizottság elfogadja.

Fentiekre való tekintettel az Urbanisztikai Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** a hatályos településrendezési eszközök módosításához az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti **8944/9 helyrajzi számú ingatlan lakóterületi fejlesztése kapcsán.**

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

A településrendezési terv módosítás elindításának határideje: 2026. június 30.

7./Előterjesztés a Zalár József u. 4899 helyrajzi számú ingatlan előtti közterületen új vendéglátó terasz létesítéséről (KIB, UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívottak:

Kovács Sándorné WELLPROD-INVEST KFT. ügyvezető

Komáromi Tas építész tervező

Hrabóczky Zsolt

Tegnap a KIB tárgyalta és támogatást kapott.

Janikné Szabó Annamária

Voltunk a helyszínen a szakirodákkal, törtük a fejünket, miként lehetne a zöldfelület sérelme nélkül kialakítani egy teraszt. Az egy gyalogos közlekedési csomópont, ahol a vezetősáv fut, amit figyelembe kell vennünk. Az épület hosszanti oldalán van egy támfal, ami kettéosztja a járdát. Igazából nem találtunk olyan burkolt felületet, ahol a terasz megvalósítható. Tehát vagy a jelenlegi megoldásként a bárszékeket teszi ki, vagy az előterjesztésben szereplő módon tudja a teraszt megoldani.

Bognár Ignác

Adunk egy olyan lehetőséget, amit nem lehet betartani. 140 cm magasról kezdődik a lombkorona.

Komolytalanná tette a főépítész asszony eddigi munkáját, hogy ilyenhez adta a nevét.

Hrabóczky Zsolt

Beérkezett hozzá egy kérelem és mi fogjuk elbírálni.

Komáromi Tas

A tegnapi ülésen szintén próbáltam leírni a kávézó helyzetét.

A kávézó kicsi, az arculata fiatalos. Nem hosszasan üldögélnek a vendégek, hanem fogyasztás után gyorsan tovább állnak. Ehhez megfelelő, hogy egy kicsit beülnek a fa alá.

A bizottság 5 igen, 1 tartózkodás mellett elfogadta a napirendet.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a bizottság a következő döntést hozta:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága hozzájárul a Zalár József utca 10. szám alatti (4899 hrsz.) ingatlanban működő Makákó kávégyár nevű üzlet előtti 4897/1 hrsz-ú közterületen a határozat mellékletét képező tervdokumentáció szerinti vendéglátó terasz megvalósításához a Városüzemeltetési Iroda és a Közterület-gazdálkodási Csoport által megfogalmazott szempontok és előírások figyelembevételével.

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész, a Főépítész Csoport vezetője a kérelmezőnek a Bizottság döntéséről történő tájékoztatásáért
Tóthné Németh Barbara, Városüzemeltetési Iroda vezetője és dr. Rózsa Beatrix a Közterület-gazdálkodási Csoport vezetője a telepítéssel és a közterülethasználati engedéllyel kapcsolatos kérdések tekintetében

Határidő: azonnal

8./Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervek módosítására vonatkozóan egyedi kérelmek kapcsán önkormányzati ingatlanokat érintően (UB)

Janikné Szabó Annamária Főépítész

Hrabóczky Zsolt

Nem fogadtuk el korábban a tervezést, ezért kell most egyesével legalizálni.

Janikné Szabó Annamária

Ezek nem feltétlenül a településtervezésből visszamaradt ügyek, hanem azóta folyamatosan derülnek ki hasonlóak.

Domán Dániel

Nincs perspektíva és jönnek az egyedi kérelmek.

Hrabóczky Zsolt

Értettem, viszont ezekre nem vonatkoztatható, miután egyedi esetek, amelyeket rendezni kell. Lehet bármilyen tökéletes irányelvünk, ha nem stimmel a kimérés egy régi hiba miatt, akkor azt legalizálni szükséges. Akármilyen szabályozás is lenne, ilyen malőrök akkor is előfordulhatnának.

Domán Dániel

Az 1. pontban található terület tekintetében a szomszédos telkek jogi állapotáról lehet valamit tudni? A korábbi években problémás volt. Hol tart most az ügy?

Ajkay Beáta

Ügy emlékszem az Íj utca telkeinél voltak problémák és nem a jelen előterjesztéssel érintettek körében. A Vagyongazdálkodási Irodára érkezett be kérelem. A 10693 hrsz. telek tulajdonosa nyújtott be kérelmet, hogy szeretné megvásárolni a szomszédos ingatlant. A Főépítész Csoporttal történt egyeztetést követően jutottunk arra, hogy kiszabályozzuk a gyalogutat meghosszabbításként. A kialakítandó gyalogút melletti telek tulajdonosa némileg ráépítkezett az önkormányzati tulajdonú területre, ezért azt is szeretnénk rendezni.

Az Alvégi utcában tavaly évvégén a 30. szám alatti ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek. Amikor az új tulajdonos a bankban a hitelt szeretne volna intézni, akkor derült ki, hogy az épület részben ráépült és nem kapta meg a hitelt. Azért sürgős, mert jelenleg is kamatfizetési kötelezettsége áll fenn a vevőnek.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

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

16/2026. (IV.22) UB döntés

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását** adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Almagyar-Merengő városrész Szabályozási Tervének módosításához **a Cecey Éva utca - Joó János utca közötti 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

17/2026. (IV.22) UB döntés

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását** adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Felnémet városrész Szabályozási Tervének módosításához **az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

18/2026. (IV.22) UB döntés

3. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását** adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Felnémet városrész Szabályozási Tervének módosításához **a Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

19/2026. (IV.22) UB döntés

4. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Felsőváros városrész Szabályozási Tervének módosításához a Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából.**

Felelős: Dr. Barta Viktor – jegyző
Janikné Szabó Annamária – Főépítész
Határidő: 2026. augusztus 31.

9./Előterjesztés Eger Megyei Jogú Város Településtervének elkészítéséről (UB, KGY)
Hrabóczy Zsolt elnök

Hrabóczy Zsolt

Az előző testület nem fogadta el a településtervet, ezért most egy újat kell készítenünk, amit májusig kell befejezni. A döntéssel a terv elkészítésének előkészületét támogatjuk.

Janikné Szabó Annamária

2027. július 1-től kell hatályba léptetnünk a tervet. Az elkészült, de el nem fogadott tervből indulunk ki, ezt vizsgáljuk felül. Fontos a jogszabályi megfeleltetés, hiszen jelentősen megváltozott azóta a törvényi háttér. Továbbá a jelenlegi fejlesztési dokumentumok alapján át kell vezetni a változásokat.

Hrabóczy Zsolt

Igen, az országos változást szintén követnie szükséges.

Bognár Ignác

Szeretném elismerni főépítész asszony munkáját, mert rengeteget dolgozott az anyaggal. Kontrasztos a tevékenysége. Egyszer egy ilyen nagy volumenű munka, majd a Zalár utcai kitelepülés.

Hrabóczy Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

20/2026. (IV.22) UB döntés

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

Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

- a) támogatja Eger Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan a településterv elkészítésére irányuló tervezési munka megkezdését a 2023-24. években általános eljárás keretében elkészített, záró szakmai véleménnyel rendelkező, de jóváhagyásra nem került korábbi munkaanyag alapján, annak teljes körű felülvizsgálatával, aktualizálásával és a hatályos jogszabályoknak való megfeleltetéssel.
- b) előzetesen nem tervezi új beépítésre szánt terület kijelölését, de amennyiben a részletes vizsgálatok és a tervezés során felmerülő szempontok alapján erre mégis szükség lenne, úgy ebben az esetben jelen határozatát kiegészíti a tervezett új beépítésre szánt terület vagy területek kijelölésére irányuló döntéssel, a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok, köztük a *Magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvényben (Méptv.) foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal.
- c) elfogadja a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok szükséges tartalmának meghatározására és a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságára vonatkozó főépítési feljegyzést, mely jelen határozat mellékletét képezi.
- d) megállapítja, hogy a településterv készítéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: Vágner Ákos Polgármester
Janikné Szabó Annamária Főépítész

10./Tájékoztató a 2026. I-III. havi polgármesteri és intézményvezetői saját hatáskörben végrehajtott előirányzat módosításokról (KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

-kmf-


Hrabóczy Zsolt
elnök


Bódi Zsolt
hitelesítő tag


Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária
jegyzőkönyvvezető

3. napirend melléklete

KÉRELEM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BENYÚJTÁSÁVAL

Tárgy: **Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és övezeti tömbjére, Eger Hatvani 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, Főépítési csoport
3300 Eger, Dobó tér 2.

Tisztelt Urbanisztikai Bizottság!
Tisztelt Főépítési Csoport!

Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlan és övezeti tömbjére, Eger Hatvani 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. A korábban 2026. február hónapban benyújtott telepítési tanulmányterv kiegészítésre és részbeni átdolgozásra került, a Főépítési Csoporttal folytatott szakmai egyeztetéseknek megfelelően.

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

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

Eger, 2026. március 16.

Tisztelettel

BÓTA IRODAHÁZ KFT.
3300 Eger, Mikos Kelemen u. 65.



Bóta Irodaház Kft.
Bóta Kálmán ügyvezető igazgató
3300 Eger, Szálloda utca 5.

Iktatószám: 23343-3./2025.

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Hatvani hóstya városrész szabályozási tervének módosítása a Bóta Irodaház Kft. (képviseli: Bóta Kálmán) által 2025. december 10-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Vasút u. 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb

A tervezési feladat és a tervezési cél: A módosítás célja a jelenleg Vk/Z-40-8,0-750 jelű vegyes, intézményi építési övezet besorolású ingatlan olyan építési övezetbe való átsorolása, melyben biztosított a jelenleg irodaházként működő épület társasházként történő hasznosítása. A tervezés keretében javaslom a teljes tömbre áttekinteni az átsorolás lehetőségének vizsgálatát.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

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 terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatását, a kérelemmel érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével,
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet helyszínrajzi szinten kidolgozva,
- a meglévő infrastruktúra bemutatását, és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire
- a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

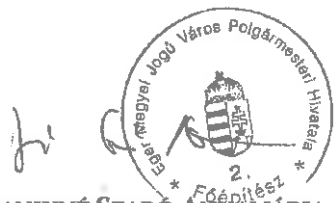
- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- d) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban foglalt előírásokat.

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

A telepítési tanulmánytervben kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlanon létesítendő rendeltetési egységek számával és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi-elhelyezéssel, zöldfelületi mutatóval kapcsolatos kérdésekre a Helyi Építési Szabályzat erre vonatkozó rendelkezései alapján.

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

Eger, 2025. december 16.


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjére vonatkozóan

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

Megrendelő:

Bóta Irodaház Kft.
Bóta Kálmán ügyvezető igazgató
székhely: 3300 Eger, Szálloda utca 5.

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.

2026. március 15.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

1. Adatlap

2. Főépítési feljegyzés

3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása, az érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.
- 3.3. A meglévő infrastruktúra és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények bemutatása.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire.
- 3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

4. Beépítési terv

Eger, 2026. március 15.

1. ADATLAP

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlanra és övezeti tömbjére vonatkozóan

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

Megrendelő:

Bóta Irodaház Kft.

Bóta Kálmán ügyvezető igazgató

székhely: 3300 Eger, Szálloda utca 5.

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

Eger, 2026. március 15.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez



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

Iktatószám: 23343-2/2025

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Hatvani hóstya városrész szabályozási tervének módosítása a Bóta Irodaház Kft. (képviseli: Bóta Kálmán) által 2025. december 10-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Vasút u. 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb

A tervezési feladat és a tervezési cél: A módosítás célja a jelenleg Vk/Z-40-8,0-750 jelű vegyes, intézményi építési övezet besorolású ingatlan olyan építési övezetbe való átsorolása, melyben biztosított a jelenleg irodaházként működő épület társasházként történő hasznosítása. A tervezés keretében javaslom a teljes tömbre áttekinteni az átsorolás lehetőségének vizsgálatát.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

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 rövid szöveges és fényképes bemutatását, a kérelemmel érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet helyszínrajzi szinten kidolgozva,
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire
- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát,
- 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) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban foglalt előírásokat.

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

A telepítési tanulmánytervben kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlanon létesítendő rendeltetési egységek számával és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi-elhelyezéssel, zöldfelületi mutatóval kapcsolatos kérdésekre a Helyi Építési Szabályzat erre vonatkozó rendelkezései alapján.

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

Eger, 2025. december 16.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3. MŰSZAKI LEÍRÁS

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása, az érintett ingatlanon meglévő épület paramétereinek ismertetésével.

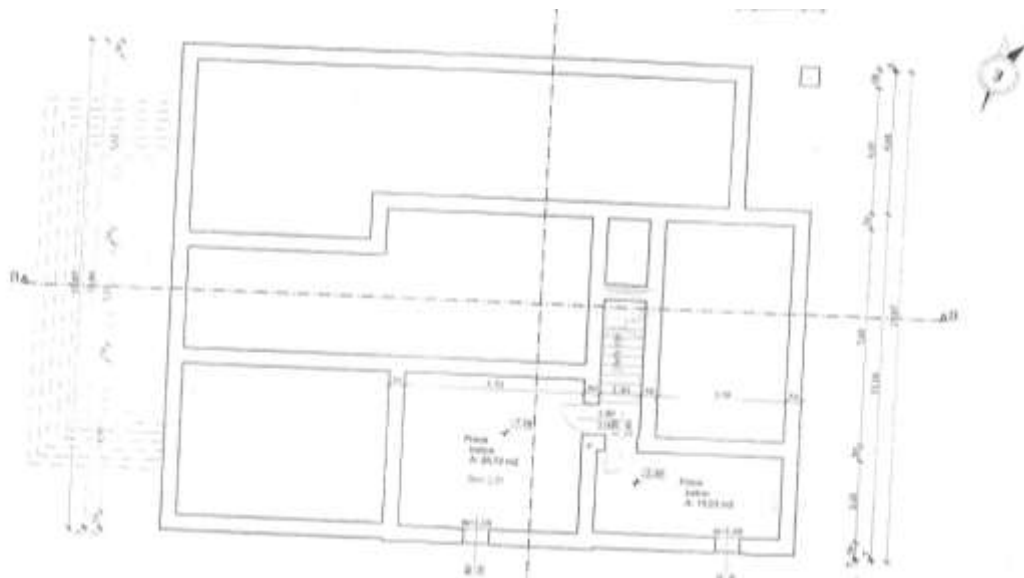
A tárgyi terület és környezetének kialakulása során a XIX. századi vasútépítés okozta a legjelentősebb hatást.

„A 17 km hosszú Füzesabony-Eger vasúti vonalszakaszt 1872. november 3-án adták át a nyilvános forgalomnak. Az állomás – vagy akkori nevén indóház – helyének meghatározásakor alapvető szempont volt, hogy a 4-5 sínpár, a váróterem és az egyéb tárolóépületek számára elegendő terület legyen, valamint teherszállításkor az áru továbbszállítására megfelelő közutak álljanak rendelkezésre. Erre az Érsekkerttől délre eső beépítetlen területet találták a legalkalmasabb helynek, amelynek másik nagy előnye, hogy a városközponthoz is közel fekszik. A vasútállomás megközelítését szolgáló közutak a Deák Ferenc utca, a Hadnagy út és a Sas út lettek. Az 1913-as várostérképen még Sas út helyett Eger indóházi út szerepel. Ugyan Állomás teret ezen a térképen még nem találunk, de az állomás három épülete és a Deák Ferenc út között van egy üres tér, amelyet az 1943-as térképen a sínekkel párhuzamosan kiépített, Sas úthoz vezető Raktár utca és az erre merőleges, a Deák Ferenc utcáról az állomáshoz vezető Vasút utca határol. Az 1950-es években a Raktár út és Vasút út találkozásánál lévő tér már minden oldalról házakkal van körülvéve, jelenlegi neve viszont még nem szerepel a térképen.” (forrás: Bakos József – Fekete Péter: Eger és Felnémet földrajzi nevei. 2. köt., A belterület nevei. Eger, 1973).

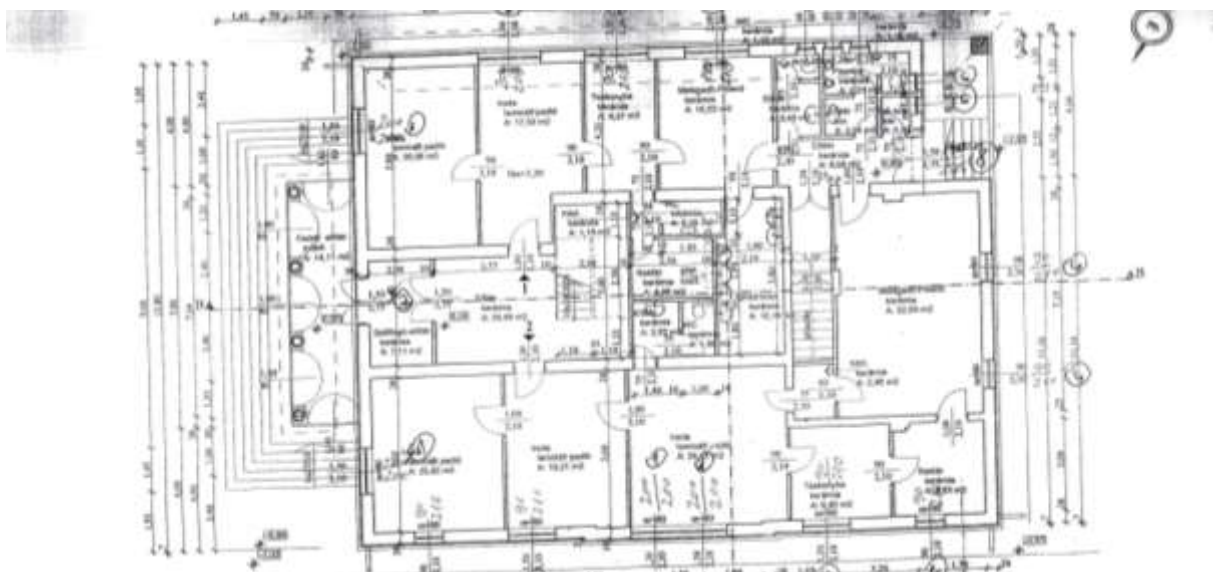
A tárgyi telek és annak tömbje már a vasútfejlesztés előtti időkben is lakóházakkal beépített terület volt. A beépítés ekkor még csak a telektömb nyugati oldalára, a mai Mátyás király út felőli oldalra koncentrálódott. (Látsd: 1. ábra). A vasútépítés következtében felértékelődött a telektömb északi oldali is, amely helyet biztosított a vasúti dolgozók lakásai számára. Ekkor került felépítésre a tanulmányterv tárgyát képező, az akkori állomásfőnök lakhatását biztosító reprezentatív megjelenésű sarki épület. Ez a vasútállomáshoz legközelebb elhelyezkedő két főhomlokzattal rendelkező épület, rangos helyen és illő megjelenéssel került megvalósításra. (Látsd: 1. kép). Legutolsó, 2003-as felújítását már a jelenlegi tulajdonos végezte. A felújítás jelentős átépítéssel is járt. A korábban lakóházként funkcionáló épület tetőtere fölötti padlástér is beépült. Az épületben irodák és apartmanok kerültek kialakításra. (Látsd: 1., 2., 3., és 4. ábrák). Ekkor készült el az udvarban található gazdasági épület. A megvalósított rendeltetésváltás 2004-ben került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. A melléképület csak 2021-ben került átalakításra lakássá, de ezt rendeltetésváltási eljárás nem követte. (Látsd: 5. ábra).



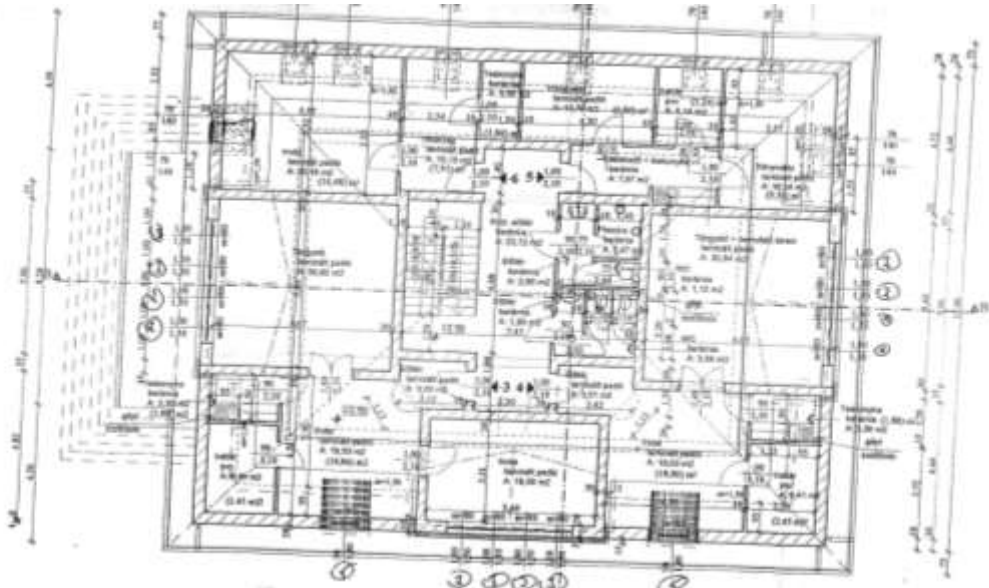
(1. ábra) 1887. évi kataszteri térkép (forrás: Arcanum térképek – maps.arcanum.com)



(2. ábra) Pinceszinti alaprajz a 2001-es engedély tervből (forrás: Megrendelő)



(3. ábra) Földszinti alaprajz a 2001-es engedély tervből (forrás: Megrendelő)



(4. ábra) Tetőtéri alaprajz a 2001-es engedély tervből (forrás: Megrendelő)



(1. kép) Tárgyi épület vasútállomás felőli homlokzata (forrás: Megrendelő)

A tárgyi terület fényképes bemutatása a 3.4. fejezetben, a tömbben található ingatlanok ismertetésénél folytatódik.

3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.

A tárgyi telek az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlan.

A tárgyi terület az Eger, Vasút utca mentén található „Vk/Z-40-8,0-750” építési övezetbe sorolt terület, a 6774, 6773, 6772, 6771, 6770, 6769/1, 6769/2, 6768, 6767/2, 6766/5 és a 6762/4 helyrajzi számú ingatlanok.

A fejlesztési cél a tárgyi telken lévő felépítmények használatának megváltoztatása, iroda és apartmanok helyett lakóház rendeltetésre. Ennek érdekében a tárgyi terület építési övezeti besorolásának megváltoztatása, olyan módon, ami megfelel mind a jelenlegi ingatlannyilvántartás szerinti telekhasználatoknak, mind a mára kialakult tényleges használatnak, mind a tulajdonosok jövőbeni használati szándékának.

A fejlesztési cél elérése érdekében a Megrendelő szeretné a „Vk” jelű „Intézményi vegyes terület” elnevezésű építési övezeti besorolást, egy már létező „Vt” jelű „Településközpont vegyes terület” elnevezésűre változtatni! Ha az építési övezeti módosítás a már létező építési övezetek közül kerül kiválasztásra, akkor az csak a beépítési paraméterek részbeni megváltoztatásával együtt végezhető el. A javasolt új építési övezeti besorolás figyelembe veszi a tárgyi telken már kialakult beépítettségi viszonyokat. A lehető legkisebb mértékű változást eredményezi, valamint a korábbinál megengedőbb szabályokat a korábbinál szigorúbb paraméterekkel ellensúlyozza. A változtatási javaslat a következő:

A „**Vk/Z-40-8,0-750**” építési övezet „**Vt/Z-50-7,5-750**” változna.

(A 25% zöldfelületi arány 20% változna.)

A beépítettségi arány növelését, a zöldfelületi arány csökkenését az épületmagasság csökkentése kívánja ellensúlyozni. A javasolt új beépítési paraméterek jobban igazodnak a tárgyi telek és a tárgyi terület ténylegesen kialakult beépítési mutatószámaihoz. Viszont a néhány telek esetében már kialakult túlépítettség legalizálását nem teszi lehetővé. A javaslat ugyanígy nem törekszik a megengedett legkisebb telekméret csökkentésére sem, azért, hogy a tárgyi terület még egyetlen megosztható telke ne válhasson túlzottan elaprózottá.

A beépítési terven a tárgyi telek jelenlegi beépítési viszonyai kerültek ábrázolásra. Az épületeket, a parkoló-és zöldfelületeket a tulajdonos jelenlegi kialakításukban – alakjukban és méretükben – tervezi megtartani. **Fontos körülmény**, hogy a beépítési mutatószámok a jelenleg hatályos helyi és országos előírások szerint kerülnek vizsgálatra, nem az építési engedély 2001-es kiadásakor hatályos előírásoknak. Az építkezők 2001-ben még nem ismerhették a 2016-ban, illetve a 2024-ben hatályba lépett új helyi és országos követelményeket.

A tárgyi telek beépítettségi mutatószámai, tanulmánytervhez készített geodéziai állapotterv alapján, a jelenlegi előírásoknak való megfelelés vizsgálatával:

-- Telek nagysága: $913\text{m}^2 > 750\text{m}^2$ jelenlegi előírásoknak megfelel.

-- Épületek beépített alapterületei: $71,77+309,58+17,37=398,72\text{m}^2$

-- Épületek beépítettségi aránya: $398,72/913=0,4367 \rightarrow 43,67\% < 40\%$

Ez a jelenlegi előírásoknak nem felel meg, de a javasolt 50% beépítettségi arálynak megfelel.

-- Beton gyepráccsal burkolt felületek: $59,57+79,99=139,56\text{m}^2$

-- Előlépcső és burkolt felületek: $22,41+90,95+109,60=222,96\text{m}^2$

-- Zöldfelület: $115,54+20,36+16,48=152,38\text{m}^2$

-- Zöldfelületi arány: $152,38/913=0,1669 \rightarrow 16,69\% < 25\%$ jelenleg nem felel meg.

Ez a jelenlegi előírásoknak nem felel meg, de a javasolt 20% zöldfelületi arálynak már megfeleltethetővé válik. (Látsd: *Beépítési Terv – Átalakítási lehetőségek, 10. ábra*)

Az a körülmény, hogy a tárgyi telek beépítési mutatószámai nem felelnek meg a jelenlegi előírásoknak nem jelenti azt, hogy szabálytalanul, vagyis az engedélyezésük időpontjában lévő előírások be nem tartásával kerültek kivitelezésre. **Fontos**, hogy a javasolt új építési övezeti paramétereknek a tárgyi telek beépítési mutatószámai már megfeleltethetőek lesznek.

3.3. A meglévő infrastruktúra és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények bemutatása.

A tárgyi terület kialakulása már a Füzesabony – Eger közötti vasútvonal kiépítése előtt megkezdődött, lakóterület használattal. A vasútállomás 1872 megnyitását követően a tárgyi terület lakóház használata tovább bővült, intenzívebbé vált. A gazdasági, kereskedelmi és intézményi használat elsősorban a tárgyi terület környezetében jelent meg. Ezekben a környező tömbökben lakóház használat sem korábban, sem jelenleg nincs. A tárgyi területen is megjelent a gazdasági telephely, kereskedelmi és intézmény használat, viszont itt nem vált meghatározóvá és jelenleg inkább visszaszorulóban van, a lakáshasználat javára.

A tárgyi terület fejlődése szervesen együtt folyt Eger megyeszékhely város fejlődésével, így infrastruktúra ellátottsága sem maradt le. A tárgyi terület, a meglévő már kiépített rendszereken keresztül, a szükséges infrastruktúrával rendelkezik. (Látsd: 6. ábra)

Megállapítható, hogy a javasolt építési övezeti átsorolás többlet infrastruktúra igényt nem keletkeztet.



(6. ábra) A terület meglévő infrastruktúrája. Közműtérkép (forrás: E-közmű)

3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeire.

A tárgyi telek és a telektömb azonos építési övezetbe sorolt telkeinek jelenlegi használatai a következők:

1) **Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett iroda, udvar és gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi valós használat a főépületen belül irodák és apartmanok. Az udvarban lévő különálló épület valós használat pedig lakás. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka az irodák és apartmanok lakássá történő átminősítése. (Látsd: 4., 5., 6. és 7. képek)

2) **Eger, Vasút utca 8. szám (6773 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház és gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a lakó rendeltetés fenntartása. *(Látsd: 8. kép)*

3) **Eger, Vasút utca 6. szám (6772 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a lakó rendeltetés fenntartása. *(Látsd: 9. kép)*

4) **Eger, Vasút utca 4. szám (6771 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház és gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a lakó rendeltetés fenntartása. *(Látsd: 10. kép)*

5) **Eger, Vasút utca 2. és Mátyás király út 1. szám (6770 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – az SLV Metal Kft. bemutatóterme és a Dobó Pizzéria konyhaüzeme. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a jelenlegi használat fenntartása. *(Látsd: 11 és 12. képek)*

6) **Eger, Mátyás király út 3. szám (6769/1 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használata, a telek belső fekvése miatt – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – nem állapítható meg egyértelműen. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Nincs kép)*

7) **Eger, Mátyás király út 3/A. szám (6769/2 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 13. kép)*

8) **Eger, Mátyás király út 5. szám (6768 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – a teljes telekhosszban mindkét oldalt elhelyezett épületek miatt a valóságban lakóház és telephely jellegű gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 13. kép)*

9) **Eger, Mátyás király út 7. szám (6767/2 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház és gazdasági épület lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 14. kép)*

10) **Eger, Mátyás király út 9. szám (6766/5 hrsz)** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett lakóház, udvar” megnevezésű. A jelenlegi használat – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban lakóház lehet. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka nem ismert. *(Látsd: 14. kép)*

11) **Eger, belterület 6762/4 hrsz** telek ingatlannyilvántartás szerinti használata „kivett telephely” megnevezésű. A házszám nélküli telek jelenlegi használata – utcáról történt szemrevételezés és ortofotó alapján – valóban telephely rendeltetésű. A telektulajdonos jövőbeni hasznosítási szándéka – ismerősökön keresztül történt szóbeli érdeklődés alapján – a

telek értékesítése, illetve a jelenlegi telephely használat megszüntetése, másfajta hasznosítás céljából. Pontos hasznosítási elképzelés nem ismert. *(Látsd: 2. és 3. képek)*



(2. kép) Eger, belterület 6762/4 hrsz telek – telephely udvara (forrás: Tervező)



(3. kép) Eger, belterület 6762/4 hrsz telek – telephely bejárata (forrás: Tervező)



(4. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) parkoló udvar (forrás: Tervező)



(5. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) főhomlokzat (forrás: Tervező)



(6. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) Vasút utcai homlokzat (forrás: Tervező)



(7. kép) Eger, Vasút utca 10. szám (6774 hrsz) Vasút utcai kocsibeálló (forrás: Tervező)



(8. kép) Eger, Vasút utca 8. szám (6773 hrsz) telek – lakóház (forrás: Tervező)



(9. kép) Eger, Vasút utca 6. szám (6772 hrsz) telek – lakóház (forrás: Tervező)



(10. kép) Eger, Vasút utca 4. szám (6771 hrsz) telek – lakóház (forrás: Tervező)



(11. kép) Eger, Vasút utca Mátyás király út sarok (6770 hrsz) telek – SLV Metal Kft.



(12. kép) Eger, Vasút utca Mátyás király út sarok (6770 hrsz) telek – Dobó Pizza



(13. kép) Eger, Mátyás király út 3/A. és 5. szám (6769/2 és 6768 hrsz) telkek – lakóházak



(14. kép) Eger, Mátyás király út 7. és 9. szám (6767/2 és 6766/5 hrsz) telkek – lakóházak

Összefoglaló megállapítások:

A vizsgált telektömbben – a területnagyságok arányában mérve – a tényleges, az ingatlannyilvántartás szerinti és a jövőbeni hasznosítás tekintetében is a lakás rendeltetés a legmeghatározóbb mértékű. Ezt követi a telephely jellegű gazdasági használat, amelynek jövőbeni fenntartása bizonytalan. Az iroda, kereskedelem, szállás vagy vendéglátás jellegű használat kismértékű, ráadásul a jövőbeni szándékok alapján ezek visszaszorulóban vannak. E funkciók megszűnésének ütemét, a Vasút utcában épülő új, valamint a telektömb déli részén meglévő bevásárlóközpontok várhatóan tovább fogják gyorsítani.

A telektömb vizsgált területén a legjellemzőbb telekhasználat a lakóház. A földhivatali nyilvántartás szerint ettől csak két teleknek – a 6774 és 6762/4 helyrajzi számúnak – különbözik a használata, amelyből a 6774 helyrajzi számú ingatlan korábban szintén lakóház használatú volt. A tényleges telekhasználat szempontjából pedig csak két telek – a 6770 és 6762/4 helyrajzi számú – esetében hiányzik teljesen a lakóház használat.

3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete (rövidítve: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási Terv (rövidítve: SZT) a tárgyi területet „Intézményi Vk jelű építési övezetbe” sorolja. Az SZT és a HÉSZ 42. § (1) bekezdése szerint a terület „Vk/Z-40-8,0-750” jelzésű. (Látsd: 7. ábra)

A szabályozási terv változásának lényeges eleme, hogy a tárgyi 6774 helyrajzi számú telken meglévő épületben ismét lakásokat lehessen kialakítani, rendeltetésváltásra irányuló településképi bejelentési eljárás lefolytatásával. A jelenlegi **Vk/Z-40-8,0-750** jelű építési övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé, mert a HÉSZ 42. § (3) bekezdés a) pontjai szerint a „Vk/... jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén nem helyezhető el önálló lakóépület”.

A tömbben található ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosítási lehetőségeinek vizsgálatát felhasználva, a Megrendelő igényei és a Főépítési Irodával történt szakmai egyeztetések alapján, az építési övezeti átsorolást csak a Vasút utca telkeire javasoljuk. Ezzel a javaslattal a módosítás csak a legszükségesebb, a nyilvántartott és tényleges lakáshasználatot egyöntetűen bemutató telkekre fog vonatkozni. A javasolt módosítás nem érinti a Vasút utca, Mátyás király út találkozásánál elhelyezkedő 6770 helyrajzi számú saroktelket, ahol sem jelenleg, sem a későbbiekben nem tervezik lakások létrehozását. A javasolt módosítás nem érinti még a jelenleg bizonytalan sorsú, a tömb legnagyobb méretű 6762/4 telephelyét és a közúti forgalom zavaró hatásainak jobban kitett Mátyás király út menti ingatlanokat.

A „**Vk/Z-40-8,0-750**” építési övezet „**Vt/Z-50-7,5-750**” változna a 6771, 6772, 6773 és 6774 helyrajzi számú telkeken (Látsd: 8. ábra).

A javasolt új építési övezeti besorolás figyelembe veszi a tárgyi telkeken kialakult beépítettség viszonyokat és a meglévő lakóház rendeltetéseket, ahogyan az a 3.2. fejezetben már részletesen bemutatásra került. A javasolt új „Vt” építési övezeti előírás megengedi lakóépület elhelyezését, miközben nem korlátozza a korábbi „Vk” építési övezetben elhelyezhető igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület, hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési,

oktatási kulturális épület, sportépítmény rendeltetéseket. A vendéglátó, közösségi szórakoztató és gazdasági rendeltetések vonatkozásában e rendeltetések már csak bizonyos korlátozásokkal lesznek elhelyezhetőek. A nem elhelyezhető épületek köre pedig kibővül az állattartó épületek, a termelő kertészeti építmények, üvegházak, fóliasátrak, egyéb sátrak és lakókocsik körével. Minezek a változások kedvező hatást gyakorolnak a terület lakhatási értékének növelésére.

A javasolt „Vt” övezeti besorolás 20% zöldfelületi arányt ír elő, a korábbi „Vk” övezeti besorolás 25% zöldfelületi arányához képest. Ez a változás azért is fontos, mert az érintett telkek már mind beépültek, amelynek következtében gépkocsi elhelyezésük és zöldfelületeik csak a létesítésük idején hatályos előírásoknak felel meg. Ezeken a telkeken a zöldfelületi fedettség már csak a gépjárműelhelyezések rovására bővíthetne. A két tényező szigorú egymásra hatása miatt, a javasolt szabályozási módosítás nélkül, a korábban szabályosan megvalósított létesítmények már nem felelnének meg a jelenleg hatályos előírásoknak.

A tárgyi ingatlanon a hajdani állomásfőnök lakóháza áll. A Megrendelő a korábbi lakóház rendeltetést kívánja visszaállítani egy rendeltetésmódosítási eljárás keretében. A tervanyag 3.1. fejezetében, a 2001-ben irodává történt átalakítás építési engedély tervek még fellelhető részei kerültek bemutatásra. Ez a főépületen belül 6 db. iroda rendeltetésű önálló rendeltetési egységet ábrázol, a melléképületben pedig továbbá 1 db. apartman rendeltetésű önálló rendeltetési egységet. Az összesen 7 db. rendeltetési egységhez 7 db. önálló parkolóhely áll rendelkezésre. Az építési engedély terveken hozzávetőlegesen összesen 195 m² iroda funkciójú helyiség van úgy, hogy a nagyméretű tárgyalók alapterületei ebbe nem kerültek beszámításra. Ennek parkolási igénye $195/20 = 9,75 \rightarrow 10$ db. Az udvari apartman parkolóigénye 1 db. Az összesen $10+1 = 11$ db.

Az elmúlt 25 évben számos belső átalakítás történt. A jelenlegi elrendezésről nincsenek építési engedély szintű tervek, de a rendelkezésre álló információk alapján az épület a következő önálló rendeltetési egységeket tartalmazza:

- A földszinten 1 db. apartman és 2 db. irodai szolgáltató rendeltetés, összesen hozzávetőlegesen 105 m² iroda helyiséggel.
- Az emeleti, részben tetőtéri szinten 3 db. apartman és 2 db. irodai szolgáltató rendeltetés, összesen hozzávetőlegesen 85 m² iroda helyiséggel.
- Az emeleti szint fölötti tetőtéri szinten és az udvari melléképületben 1-1 db., összesen 2 db. apartman található.

A telken található önálló rendeltetési egységek száma jelenleg 6 db. apartman és 4 db. irodai szolgáltató rendeltetés, összesen hozzávetőlegesen $105+85 = 190$ m² iroda helyiséggel. Az irodai szolgáltató rendeltetések után számolva $190/20 = 9,5 \rightarrow 10$ db. parkoló igény keletkezik. Tehát a jelenlegi összes parkolóigény $6+10 = 16$ db. parkoló.

Rendeltetésváltás esetén a főépületben 5 db. a melléképületben 1 db., vagyis összesen $5+1=6$ lakás lesz kialakítható. A régi szabályozás szerinti parkolási igény lakásonként 1 db. Ezt az igényt a rendelkezésre álló 7 db. parkolóhely ki tudja elégíteni. A HÉSZ 33. § (1/b) bekezdése szerint *„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”.

Az idézett HÉSZ előírás szerinti parkolási igény a következő szerint alakulna:

-- A földszinten egy hozzávetőlegesen 95 m²-es és egy 120 m²-es lakás válik kialakíthatóvá. Ezek parkolási igénye $2 \times 2 = 4$ db. parkoló.

-- Az emeleti, részben tetőtéri szinten egy hozzávetőlegesen 85 m²-es és egy 100 m²-es lakás válik kialakíthatóvá. Ezek parkolási igénye $2 \times 2 = 4$ db parkoló.

-- Az emeleti szint fölötti tetőtéri szinten egy hozzávetőlegesen 65 m²-es, az udvari melléképületben egy majdnem 60 m²-es lakás válik kialakíthatóvá. Ezek parkolási igénye $2 \times 1,5 = 3$ db parkoló.

-- A lakásonként átlagos 1,5 db személygépkocsi elhelyezéssel számolva $6 \times 1,5 = 9$ db parkolóhely lenne szükséges.

A HÉSZ 33. § (1/b) bekezdés szerint számítandó parkolószám $4 + 4 + 3 = 11$ db parkoló, amely sem a 2001-es építési engedély terv alapján számított 11 db parkolónál, sem a mára kialakult tényleges használat után számított 16 db parkolónál nem több, vagyis a tervezett rendeltetésváltással többlet gépjármű elhelyezési igény nem keletkezik.

A HÉSZ a „létesíthető lakások és rendeltetési egységek számát” a következő módon szabályozza.

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

A HÉSZ a „gépjárművek elhelyezését” a következő módon szabályozza.

33. § (1/a) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül a gépjárműparkolók 30%-át épületen belül, a főépület részeként, vagy amennyiben a részletes szabályozás azt megengedi, önálló garázsépületben szükséges kialakítani. A 30% alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.

(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.

A fentiekben már részletezett levezetés alapján meglévő épület rendeltetésváltása esetén a fenti előírások nem kerülnek figyelembevételre, telken belül csak a többlet gépjármű elhelyezésről kell gondoskodni. Többlet gépjármű elhelyezés a 6774 helyrajzi számú telken nem keletkezik. A 6773, 6772 és 6771 helyrajzi számú telkeken pedig telkenként 2-nél több lakás nincs.

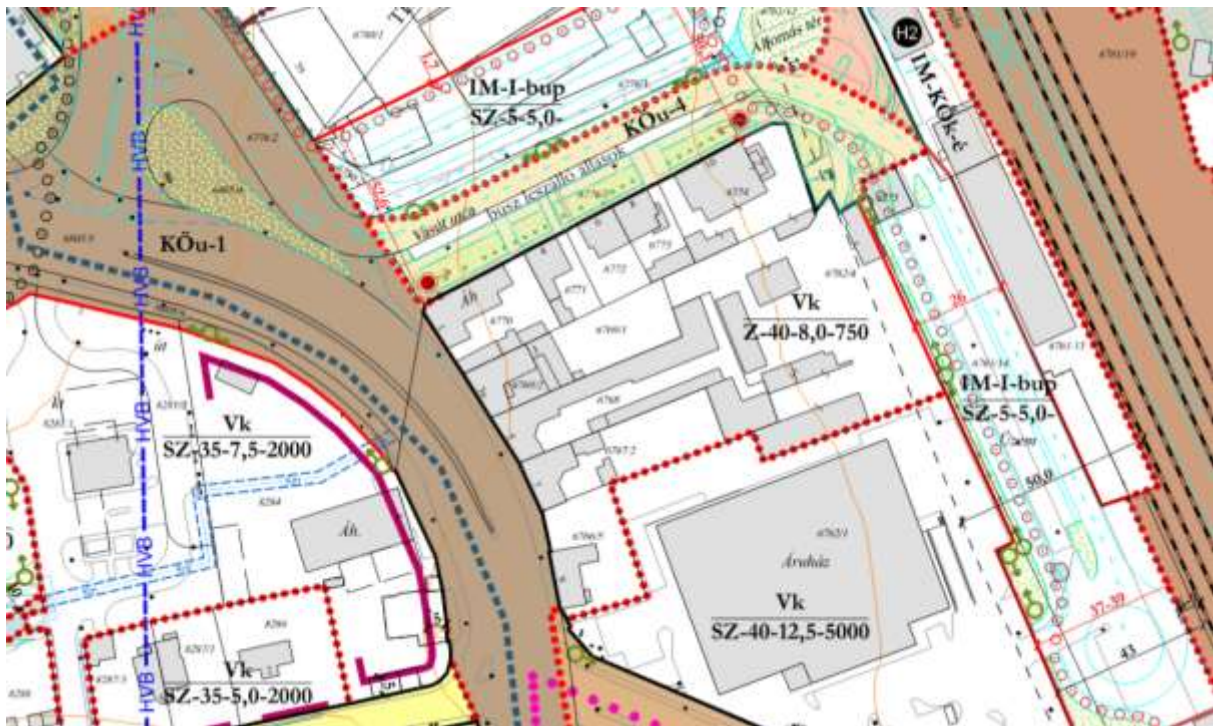
A HÉSZ az „építési övezetek zöldfelületeit” a következő módon szabályozza.

35. § (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.

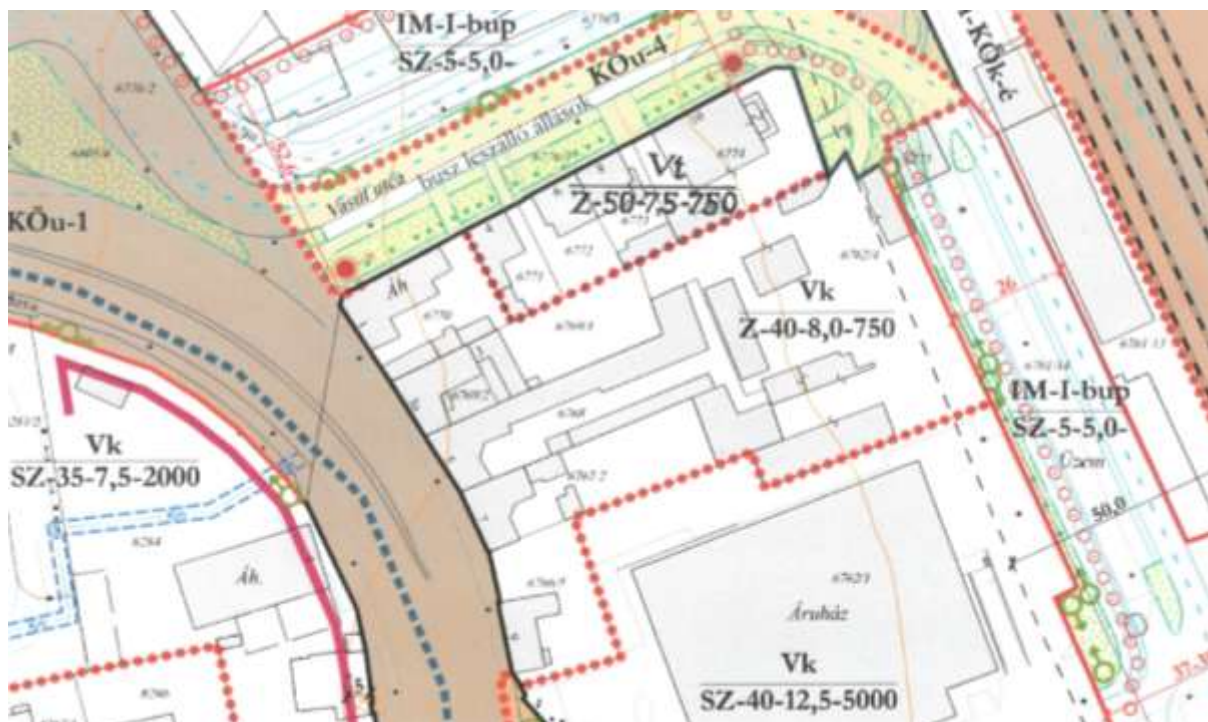
Ez a HÉSZ-be 2001 óta bekerült új szabályt a tárgyi telken meglévő és kialakult beépítés visszamenőleg már nem tudja biztosítani. Az alábbi javasolt HÉSZ kiegészítés az ismertetett körülményeket kívánja figyelembe venni, a fenti előírás alóli felmentéssel. Mivel más területeken is problémát jelenthet meglévő épületek rendeltetésváltása esetén a zöldfelületi fedettség új szabályozás szerinti biztosítása, ezért a HÉSZ kiegészítést az általános előírások 35. §-nak kiegészítésével javasoljuk elvégezni.

A kiegészítő javaslat a következő:

„35. § (5) Meglévő épület rendeltetésváltása esetén elegendő az építési övezetben előírt megengedett legkisebb zöldfelületi arányt biztosítani.”



(7. ábra) Eger Hatvani hóstya hatályos Szabályozási Terve (forrás: Eger MJV honlapja)



(8. ábra) Eger Hatvani hóstya Szabályozási Terv módosítási javaslata (forrás: Tervező)

Eger, 2026. március 15.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan
és övezeti tömbjének telepítési tanulmánytervéhez

A 23343-3/2025 iktatószámú főépítési feljegyzés szerint a beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolni kell:

- 4.1. a beépítés javaslatát,
- 4.2. a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- 4.3. a zöldfelületek kialakításának módját, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat,
- 4.4. a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet, figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban foglalt előírásokat.



(9. ábra) 2026. januári geodéziai felmérés. (forrás: Megrendelő és Tervező)

BEÉPÍTÉSI TERV – MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

- Okker színű vonalazás: Meglévő épületek és beépített alapterületük.
Kék színű négyzetrácskozás: Meglévő beton gyeprácsos felületek és alapterületük.
Fehér szín: Meglévő beton díszburkolatú felületek és alapterületük.
Zöld szín: Meglévő zöldfelületek és alapterületük.

A pályaudvar felőli Bejárat-I. elnevezésű bejáratnál 6 db személyautónak elegendő parkolóhely található. A Vasút utca felőli „Bejárat-II.” elnevezésű bejáratnál 2-3 személyautó is be tud állni egymás mögé, de gépjármű elhelyezési szempontból csak 1 db személyautó önálló ki-beállását biztosító hely van. Ez összesen 7 db gépjármű önálló parkolását teszi lehetővé. A meglévő irodák számára ez nem elegendő parkolóhely.



(10. ábra) Beépítési Terv – a zöldfelület növelés lehetőségeire. (forrás: Tervező)

BEÉPÍTÉSI TERV – ÁTALAKÍTÁSI LEHETŐSÉGEK

- Okker színű vonalazás: Meglévő épületek és beépített alapterületük.
- Zöld színű négyzettrácsozás: Beton gyeprács megszüntetése zöldfelület céljából.
- Fehér szín: Meglévő beton díszburkolat és beton gyeprács felületek.
- Zöld szín: Meglévő megmaradó zöldfelületek.

A pályaudvar felőli „Bejárat-I.” elnevezésű bejáratnál 6. darab 2,80mx5,00m hasznos méretű parkoló alakítható ki. A parkolók mellett felszabaduló beton díszburkolatok megszüntetésével hozzávetőlegesen ~16 m² teljesértékű zöldfelület válik kialakíthatóvá. Ez a parkolósám 6. darab lakás kialakítását teszi lehetővé az utcafronti épületben.

A Vasút utca felőli „Bejárat-II.” elnevezésű bejáratnál 1. darab 2,80mx7,00m=19,60 m² területű parkoló alakítható ki. A fennmaradó beton gyeprácsos felület megszüntetésével ezen a helyen 59,57-19,60=39,97 m² (hozzávetőlegesen: ~40 m²) teljesértékű zöldfelület válik kialakíthatóvá. Ez az 1. darab parkoló, az udvari lakóépülethez tartozó gépjárműelhelyezést tudja biztosítani.

A telken belül elhelyezhető összesen 7 parkoló, összesen 7 lakás kialakítását teszi lehetővé a tervezett rendeltetésváltással. A Helyi Építési Szabályzatban előírt 30%-os garázsban történő gépjármű elhelyezés csak új építésű lakásokra vonatkozik. Új építésű lakóház a tárgyi telken nem készül.

Az elérhető zöldfelületnövekmény, hozzávetőlegesen ~16+40=56 m². A meglévő megmaradó zöldfelülettel együtt ~152+56=208 m² → $208/913=0,2278 \rightarrow 22,78\% > 20\%$. Tehát a telek zöldfelülete a javasolt **Vt/Z-50-7,5-750** építési övezeti besorolással megfeleltethetővé válik a Helyi Építési Szabályzatban és a 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak.

Eger, 2026. március 15.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött:

egyrésztől **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó tér 2., adószám: 15729325-2-10, statisztikai számjel: 15729325-8411-321-10) képviseletében Vágner Ákos Polgármester, mint települési önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a **Bóta Irodaház Kft.** tulajdonos, kérelmező (székhely: 3300 Eger, Mikes Kelemen utca 65.; adószám: 11946906-2-10, Cgysz: 10-09-023982), mint kérelmező (továbbiakban: **Kérelmező**)

képviseletében **Bóta Kálmán** ügyvezető igazgató (született: , anyja neve:, adóazonosító:) szám alatti lakos, mint meghatalmazott (továbbiakban: **Meghatalmazott**)

az Önkormányzat és a Kérelmező (továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) között a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

I. Szerződés előzményei

- 1.1 Szerződő felek megállapítják, hogy Kérelmező az Önkormányzat illetékességi területén, az **Eger, Vasút utca 10.** szám alatti **6774** helyrajzi számú ingatlanon **a meglévő épületek használatnak megváltoztatása, iroda és apartmanok helyett lakóház rendeltetés kialakítása** céljából beruházást kíván megvalósítani (továbbiakban: **fejlesztési cél**), melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 1.2 Szerződő felek kijelentik a módosítással érintett ingatlanok vonatkozásában, hogy az **Eger, 6774** helyrajzi számú, természetben **Eger, Vasút utca 10.** szám alatt található ingatlan a **Kérelmező** tulajdonában áll.
- 1.3 Kérelmező a településrendezési eszközök módosításának előkészítéseként „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete és a főépítési feljegyzés szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készítettett (továbbiakban: **Tanulmányterv**), amely a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

II. Szerződés tárgya

- 2.1 Jelen szerződés tárgya Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének, és annak mellékletét képező **Hatvani hóstya** városrész szabályozási tervének módosítása a **6774** helyrajzi számú ingatlant érintően **a meglévő épületek használatának megváltoztatása, iroda és apartmanok helyett lakóház rendeltetés kialakítása** céljából a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező Tanulmányterv alapján. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a

vonatkozó jogszabályoknak és a Kérelmező érdekeinek megfelelő tartalommal elkészített fenti ingatlanok tömbjére vonatkozó módosított szabályozási tervet a megbízott településtervezővel az **„Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026.)”** megnevezésű tervezési feladat ajánlattételi felhívás nyertes pályázójával kötött tervezési szerződés alapján.

- 2.2 Kérelmező a tervkészítés költségeit finanszírozza, és vállalja annak Önkormányzat részére történő megfizetését. Kérelmező tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Csoportja jár el.
- 2.3 A szabályozási terv módosításának alapját Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottságának számú támogató döntése képezi.

III. A tanulmányterv főbb megállapításai

- 3.1 A Tanulmányterv alapján **Kérelmező fejlesztési célja a tulajdonában lévő ingatlanon található épületek funkciójának megváltoztatása, iroda és apartmanok helyett lakóház rendeltetésre.** A megvalósítani kívánt cél elérése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 3.2 A szerződés mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint a telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt nem válnak szükségessé közfejlesztések, a településrendezési szerződést Szerződő felek a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására kötik meg.
- 3.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a Kérelmező által a 3.1 pontban megfogalmazott **fejlesztési cél megvalósításához a hatályos előírások módosítására van szükség** a szabályozási terven meghatározott **építési övezet** tekintetében. A módosítás alapját a Kérelmező által benyújtott **Tanulmányterv** képezi.
A tanulmánytervben javasolt módosítás által a szabályozási terven rögzített **Vk/Z-40-8,0-750** jelű **vegyes intézményi területek** építési övezet a **Vt/Z-50-7,5-750** jelű **településközpont vegyes** építési övezetre módosulna. A módosítás által a telek jelenlegi beépítettségét figyelembe véve a beépítési mérték 40%-ról 50%-ra változik, a zöldfelületi arány 25%-ról 20%-ra csökken.

IV. Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 4.1 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosításának eljárását elindítja, az egyeztetési eljárást a tervezési szerződés megkötését követő 6 hónapon belül lefolytatja.
- 4.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy az eljáráshoz szükséges egyeztetéseket lefolytatja és képviselő-testületi döntéshozatalhoz szükséges anyagokat elkészíti.

V. Kérelmező kötelezettségvállalásai

- 5.1 Kérelmező a Tanulmánytervet és annak felhasználási jogát a településrendezési eszközök módosítása érdekében az Önkormányzat részére jelen településrendezési szerződés aláírásával egyidejűleg térítésmentesen átadja.
- 5.2 Kérelmező a **településrendezési eszközök módosításának költségeit** finanszírozza, és vállalja annak Önkormányzat részére történő megfizetését.
- 5.3 Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben a tervezett településrendezési eszközök módosítása alapján folyó államigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a Szabályozási terv átdolgozást, változtatást igényel, annak költsége a Kérelmezőt terheli. A Kérelmező tudomásul veszi továbbá, hogy az esetleges ismételt véleményezési eljárás elhúzódhat. Az ilyen okból bekövetkező módosítás az Önkormányzatnak nem felróható, így az ebből származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik.
- 5.4 Az Önkormányzat a partnerségi eljárás keretében kiértésíti a Kérelmezőt. A partnerségi egyeztetés során Kérelmezőnek lehetősége van a megbízott településtervező által készített tervdokumentáció megismerésére és véleményezésére. Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben észrevételt, javaslatot nem tett a folyamat ezen szakaszában, úgy az egyetértőnek tekintendő. Az Önkormányzatnak nem felróható a későbbiekben az ebből származó esetleges kár, többlet költség.
- 5.5 Kérelmező tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Csoportja jár el.
- 5.6 Kérelmező Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Csoportjának kérése szerint köteles a szükséges adatok szolgáltatására, és az egyeztetéseken való részvételre, ezek elmaradása esetén viseli az ebből eredő károkat és időbeli késedelmet.

VI. Pénzügyi rendelkezések

- 6.1 Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat bonyolítja. A közgyűlési tárgyalás és jóváhagyás feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása, valamint a finanszírozási díj megfizetése.
- 6.2 A településrendezési eszközök módosításának költsége **nettó**-
Ft + törvényes ÁFA, azaz bruttó- **Ft, azaz**
forint.
- 6.3 Szerződő felek a díjazás tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg: Az Önkormányzat a tervezési feladat elvégzését követően számlát állít ki a Kérelmező részére az általa fizetendő összegről. Kérelmező kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által kiállított számlát annak kézhezvételét követő 8 banki napon belül

megfizeti az Önkormányzat **MBH Banknál** vezetett **50400209-16264252-00000000** számú bankszámlájára.

A jóváhagyás feltétele, hogy a finanszírozási díj a közgyűlési tárgyalást megelőzően, de legkésőbb a számla kiállítását követő 8. napon az Önkormányzat számlájára megérkezzen.

- 6.4 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kérelmező finanszírozásában az Önkormányzat által elkészített Szabályozási Tervek az Önkormányzat tulajdonát képezik. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközök 1 példányát a Kérelmező részére átadja.

VII. Kapcsolattartói adatok

- 7.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés teljesítése során az egymásnak küldött írásbeli nyilatkozataikat az alábbi címekre küldhetik meg:

7.2 Az Önkormányzat részéről:

név: **Janikné Szabó Annamária** – Eger MJV Főépítésze
levelezési cím: 3300 Eger, Dobó tér 2.
e-mail: janikne.annamaria@ph.eger.hu
telefon: +36-36/523-700

7.3 A Kérelmező részéről:

név: **Bóta Kálmán** – ügyvezető igazgató
levelezési cím:
e-mail:
telefon:

VIII. Vegyes és záró rendelkezések

- 8.1 Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az Önkormányzat részéről a Közgyűlésnek a módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv jóváhagyása tárgyában hozandó döntése tekintetében nem minősül kötelezettségvállalásnak, annak esetleges elutasítása esetén a 6.2 pont alapján addig megfizetett költségek nem járnak vissza a Kérelmezőnek, aki jelen szerződés aláírásával külön kijelenti, hogy ebből eredően semmilyen igényt nem támaszt az Önkormányzattal szemben.
- 8.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat befolyásoló jogszabályi változások, vagy a jelenlegi jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos jogértelmezési viták esetén kölcsönösen tárgyalásokat kezdeményeznek a jelen megállapodásból eredő kötelezettségeik megfelelő teljesítése érdekében.
- 8.3 A Kérelmező jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy megismerte Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződésről, az utépítési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az utépítési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 24/2022. (IX.30) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseit és azt magára nézve kötelezőnek tekinti.

8.4 Jelen megállapodás módosítása csak írásban lehetséges. Felek a jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseket megkísérlik tárgyalások útján rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.

8.5 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak.

Jelen megállapodást Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták. Jelen településrendezési szerződés 4 példányban készült.

Eger,

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében
Vágner Ákos Polgármester
Önkormányzat

Bóta Irodaház Kft.
képviselésében
Bóta Kálmán ügyvezető igazgató
Kérelmező

Mellékletek:

1. számú melléklet: az Eger, Vasút u. 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet: 5647-16/2026. iktatószámú főépítési feljegyzés
3. számú melléklet: a beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott, az Urbanisztikai Bizottság által elfogadott válaszok összefoglalója

Ikt.sz.: 5647- 16/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan övezeti tömbjére
vonatkozó telepítési tanulmánytervről

Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó, 2026. márciusban Szabó László vezető településtervező (TT1-10-0245) által készített telepítési tanulmányterv Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Hatvani hóstya városrész Szabályozási Tervének módosítását alapozza meg.

A tervezési terület: Eger, Vasút utca 4-10. szám alatti, 6771, 6772, 6773 és 6774 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló övezeti tömb.

A tervezési feladat: A fejlesztési cél – meglévő épület rendeltetésváltozásával lakások kialakítása - elérése érdekében a jelenlegi „Vk/Z-40-8,0-750” jelű vegyes intézményi terület építési övezeti besorolás megváltoztatása „Vt/Z-50-7,5-750” jelű településközpont vegyes terület építési övezeti besorolásra.

A tervezési cél: A módosítás célja a 6774 hrsz-ú ingatlanon meglévő felépítmények használatának megváltoztatása, iroda és apartmanok helyett lakóház rendeltetésre, 7 lakás kialakítása céljából.

A telepítési tanulmányterv „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ (4) szerinti, 2025. november 17-én kiadott főépítési feljegyzés alapján készült el.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján

- megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak a meglévő állapotokkal összhangban állnak, azonban Eger hosszú távú településfejlesztési és településrendezési céljaival nem biztosítják a teljes összhangot.
- a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt nem válnak szükségessé közfejlesztések, azaz a tervezett fejlesztés nem keletkeztet olyan költségeket vagy egyéb ráfordításokat, melyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s melyeknek a cél megvalósítója általi átvállalása válna szükségessé.

Fentiek szerint a településrendezési szerződést „a magyar építészetről” szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) a) pontjában foglaltakra vonatkozóan - a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására - szükséges megkötni. Ezáltal a településrendezési szerződésnek a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel való összhangja nem releváns.

Hivatkozva a Korm. rendelet 7.§-ban foglaltakra, a telepítési tanulmányterv felhasználható Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Hatvani hóstya városrész Szabályozási Tervének módosításához készítendő megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslatához.

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 56/A.§ (1) és (2) alapján készült.

Eger, 2026. március 17.


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger MJV Főépítész



PARTNERI ADATLAP**Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumainak partnerségi egyeztetéséhez****1. Partner adatai:**

név, elnevezés: Heves Vármegyei Építész Kamara

képviselőre jogosult személy neve: Báthory Csaba

lakcím / székhely, telephely: 3300 Eger, Céh mesterek udvara 5.

levelezési cím: u. a.

e-mail cím: titkarsag@hmmk.t-online.hu

telefonszám: +3636518238

2. A partnerség jogosultsága:

- ☐ a tervezéssel érintett területen lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet
- ☐ a tervezéssel érintett területen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, civil szervezet, vallási közösség
- ☐ állami közutak kezelője
- ☐ közműszolgáltató
- ☒ Heves Vármegyei Építész Kamara
- ☐ a tervezéssel érintett területet magába foglaló települési egyéni választókerületben megválasztott önkormányzati képviselő
- ☐ eseti partner¹

3. A partnerségi egyeztetési eljárás véleményezendő szakasza:

- ☐ előzetes tájékoztatás
- ☐ munkaközi tájékoztatás
- ☒ telepítési tanulmánytervről szóló tájékoztatás

4. A partner az eljárás további szakaszaiban

- ☐ részt kíván venni
- ☒ nem kíván részt venni

5. A partner a kapcsolattartást az alábbi elérhetőségén keresztül kéri:

- ☒ 1. pontban megadott e-mail cím
- ☐ 1. pontban megadott levelezési cím

¹ eseti partnerek: a véleményezési eljárásba a polgármester által meghívott természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, gazdálkodó és civil szervezetek, vallási közösségek, önkormányzati gazdasági társaságok és költségvetési szervek, a település közigazgatási területén működő nemzetiségi önkormányzatok

6. A partner véleménye, javaslata:

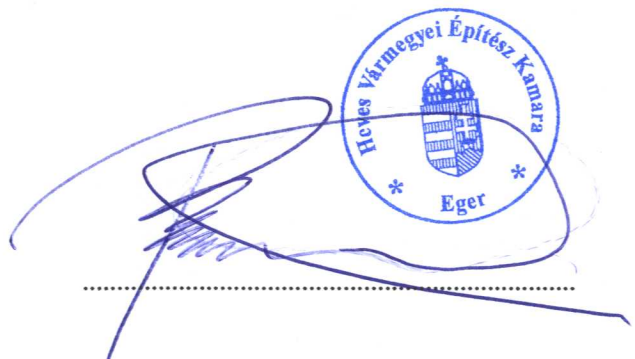
A tervezett fejlesztéssel - a tömbben található többi telek hasonló igényei mellett - egyetértünk.

Mindezek mellett szeretnénk felhívni a figyelmet az ingatlanokon a fejlesztések után is biztosítandó zöldterületi szükségletekre, amit tovább csökkenteni nem lenne szerencsés.

Mindezek mellett a szükséges gépkocsik elhelyezését is biztosítani kell, lehetőség szerint épületen belül.

7.Kelt: Eger, 2026. 03. 31.

8. Partner aláírása:



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'R. ...', written over a circular official stamp. The stamp is from the 'Héves Vármegyei Építész Kamara' (Héves County Architectural Chamber) and is located in 'Eger'. The stamp features a central coat of arms and two small stars on either side of the word 'Eger' at the bottom. A horizontal dotted line is visible below the signature.

ÖSSZEFOGLALÓ

Az Eger, Vasút u. 10. számú, 6774 helyrajzi számú ingatlan övezeti tömbjére vonatkozó telepítési tanulmányterv kapcsán beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott szakmai válaszok

A partnerségi egyeztetés 2026. március 17. – április 1. között zajlott.

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN RÉSZT VETT	VÉLEMÉNYRE ADOTT VÁLASZOK
1. HEVES VÁRMEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA	
<i>A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban egyetértünk. Azonban szeretnénk felhívni a figyelmet az ingatlanokon a fejlesztések után is biztosítandó zöldterületi szükségletekre, amit tovább csökkenteni nem lenne szerencsés. Mindezek mellett a szükséges gépkocsik elhelyezését is biztosítani kell, lehetőség szerint épületen belül.</i>	<i>A tanulmányterv szerint a burkolt felületek egy részének visszabontásával a telken belüli zöldfelület növekszik, teljesíti az övezetben előírt minimum értéket. Amennyiben a meglévő épületek alkalmasak arra, hogy gépkocsitárolók is kialakításra kerüljenek bennük, a javaslatot a beruházó figyelmébe ajánljuk.</i>

Eger, 2026. április 7.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉNEK MENETE

általános ismertetés

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal. Eger MJV Alapokmányának 4. melléklete alapján a külső kérelemre induló szabályozási tervmódosítások indokoltságáról és a telepítési tanulmánytervről a Közgyűlés által a Bizottságra átruházott hatáskörben az Urbanisztikai Bizottság dönt.

A településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez szükséges eljárásrendet, a településrendezési szerződéssel és a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos szabályokat *A magyar építészetről* szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 92.§, valamint *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ és 56/A.§ határozza meg.

Az önkormányzat a településfejlesztési, településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A terv kidolgozásának finanszírozására vonatkozó szerződés esetén az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.

Építési beruházás esetén a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. 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. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a Korm. r.-ben foglaltak figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg. E főépítési feljegyzés alapján kell a kérelmezőnek a telepítési tanulmánytervet elkészíttetnie. A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmánytervben foglaltak figyelembevételével készül el.

A jogszabályok alapján a főépítésznek vizsgálnia szükséges, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos határidő biztosításával véleményeztetni kell a partnerekkel, melyre a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 15/2025.(IV.24.) önkormányzati rendelet szabályai irányadók.

A főépítési feljegyzést és a partnerek által megküldött véleményeket az Urbanisztikai Bizottság a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja, és dönt a terv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv és a beérkezett véleményekre adott és a bizottság által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A bizottsági döntést és a településrendezési szerződés véglegesítését követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

KÉRELEM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BENYÚJTÁSÁVAL

Tárgy: **Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és övezeti tömbjére, Eger Hatvani 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, Főépítési csoport
3300 Eger, Dobó tér 2.

Tisztelt Urbanisztikai Bizottság!
Tisztelt Főépítési Csoport!

Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti, 6774 helyrajzi számú ingatlan és övezeti tömbjére, Eger Hatvani 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. A korábban 2026. február hónapban benyújtott telepítési tanulmányterv kiegészítésre és részbeni átdolgozásra került, a Főépítési Csoporttal folytatott szakmai egyeztetéseknek megfelelően.

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

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

Eger, 2026. március 16.

Tisztelettel

BÓTA IRODAHÁZ KFT.
3300 Eger, Mikos Kelemen u. 65.



Bóta Irodaház Kft.
Bóta Kálmán ügyvezető igazgató
3300 Eger, Szálloda utca 5.

4. napirend melléklete

Címzett:

Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3300 Eger, Dobó tér 2.szám

Tárgy: beépítési előírás módosításának kérelme

Tisztelt Főépítész Asszony!

Alulírottak, mint az Eger, Arany János u. 11.szám alatti, 7167 hrsz-ú, közös tulajdonunkban álló ingatlanunk beépíthetőségének módosítását kérjük az alábbi körülmények, indokaink alapján:

Jelenleg az ingatlanunk beépítettsége az övezeti előírásoknak megfelelő (LK2 – Z – 40 -5,0-500).

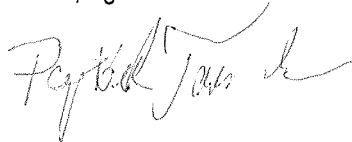
Az ingatlan területe 565 m², melynek 40 %-a került beépítésre. Az épület zárt sorúan került kialakításra, az udvari szárnya 'L' alakban a szomszédos 7168 hrsz-ú ingatlannal határos telekhatárra telepített.

A hátsókert mintegy 10,00 méter, itt szeretnénk kerti konyhát és tároló helyiséget, valamint egy fedett kocsibeállót kialakítani a telekhatárig telepítve. Az ingatlan megközelíthetősége speciális, mert nemcsak az Arany János út felől, hanem a hátsókert irányából is rendelkezik kapubejárattal.

Az ingatlanon a korábbi beépítés a fenti beépítési szándékunkkal megegyező volt. Az Arany János utca ezen páratlan oldalán jellemző a meglévő épületek nagyobb beépítettsége, illetve a hátsókert nélküli kialakítás. Ez a régebbi, polgári típusú épületekre is jellemző volt. Az utcaszakasznak meglévő adottsága továbbá, hogy a hátsókerti beépítést a későbbiekben kialakított Szarvas Gábor úti társasházak erre nyíló önálló garázssorral mintegy folytatták.

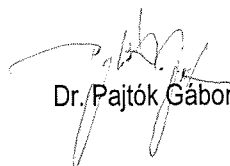
A fentiek alapján kérjük az ingatlan beépítési százalékának növelését 50 %-ra, illetve a hátsókerti beépíthetőség kialakítását.

Kelt, Egerben 2025. november 5.napján



Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona

Tisztelettel:



Dr. Pajtók Gábor



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE

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

Iktatószám: 21542 - 3/2025.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Hatvani hóstya városrész szabályozási tervének módosítása Dr. Pajtók Gábor és Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona által 2025. november 13-án benyújtott kérelmében foglalt építési beruházás megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A tervezett fejlesztés célja az ingatlan hátsókerti, közterületi kapcsolattal rendelkező szakaszán kerti konyha, tároló és fedett gépkocsibeálló létesítése, melyhez a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 50%-ra való növelése, valamint a hátsókerti telekrészen az építés feltételeinek meghatározása válik szükségessé.

Az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa: legalább a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

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 terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatását, a tömbben jellemző meglévő beépítések bemutatásával, elemzésével.
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet helyszínrajzi szinten kidolgozva,
- a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését,
- a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet.

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

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

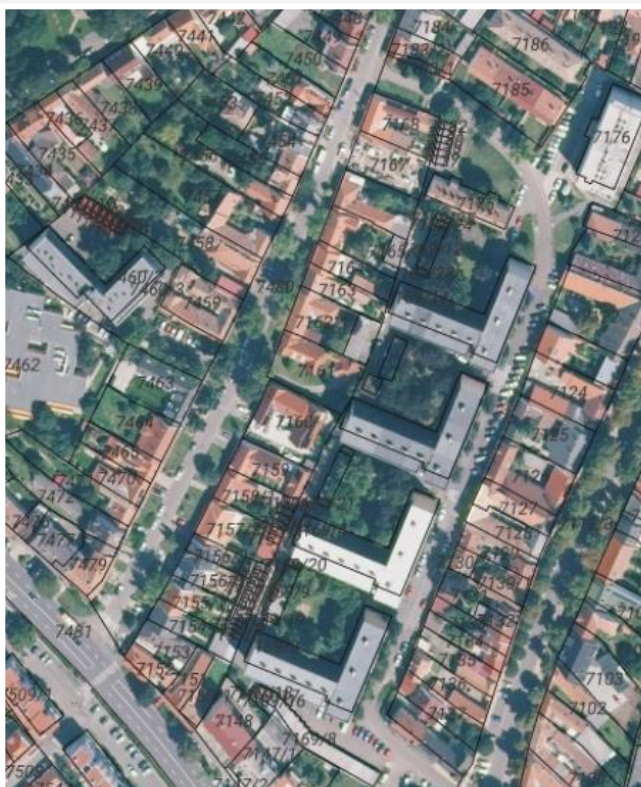
Eger, 2025. november 17.




JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A 7167 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON ÉS TÖMBJÉBEN TERVEZETT
MÓDOSÍTÁS VONATKOZÁSÁBAN**



Készítette:

URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2026. január

TERVEZŐK NÉVSORA



Vezető településtervező:

URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.

www.urbanovus.hu

Tel.: +36 30 354 8428

urbanovus@urbanovus.hu

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc

TT 01-6112

ügyvezető, okl. településmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
Tervezők Névsora	2
Tartalomjegyzék	3
1 BEVEZETŐ.....	5
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	9
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	10
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában ..	10
3.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás	10
3.3 Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve	10
3.4 Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	11
3.5 Épített környezet.....	13
3.6 Épített örökség védelme	18
3.7 Közlekedési megállapítások	18
3.8 Közművek megállapításai.....	18
3.9 Zöldfelület, táji és természeti adottságok.....	18
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV	19
4.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása	19
4.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása	19
5 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	23
6 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI	23
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	23
8 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [Méptv. 92. § (3)]23	

BEVEZETŐ



1 BEVEZETŐ

Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona és Dr. Pajtók Gábor (3300 Eger, Arany János u. 11.) tulajdonosok, telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezték Eger Megyei Jogú Város hatályos szabályozási tervének eseti módosítása érdekében. A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Eger belterületén található, és természetben az Arany János u. 11. szám alatt található, 7167 helyrajzi számú ingatlant is magába foglaló tömböt jelenti.

A tervezés tárgyát képező tömbben a hatályos településrendezési eszközök alapján „LK2–Z–40-5,0-500” jelű építési övezet került kijelölésre. Az érintett tömb egyedi tulajdonsága, hogy az itt elhelyezkedő telkek beépítései egyrészt az Arany János utcára szerveződnek, jellemzően zárt sorú módon, de a telkek másik végei is közterületi kapcsolattal bírnak. Ebbe az irányban van, ahol önálló helyrajzi számon kialakított garázsok néznek, de vannak olyan telkek is, ahol az Arany János utcára néző főépületet kiegészítő melléképület áll a hátsó telekhatáron, melynek akár nyílásai is néznek (pl. garázsajtó) ebbe az irányba. A 7167 helyrajzi számú ingatlan esetében a főépület szintén az Arany János utcára néz, zárt sorú beépítés mellett, de ennek a telkeknek is van közterületi kapcsolata a Szarvas Gábor utca irányába is, amerre autós behajtó is kialakításra került.

A tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozás egyrészt tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárokon való kiépítkezést, vagyis szüntesse meg a Szarvas Gábor utca felé kijelölt hátsókerti területeket, ami egyébként megfelel a többségében már kialakult állapotnak is. A másik cél pedig a tárgyi tömbben egy 10%-os emelése a beépíthetőségnek, annak érdekében, hogy a kétutcafrontos telkek már meglévő beépítései és lehetséges beépítései által kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, a fentiekben említett törekvések építésjogi megalapozása, amelyhez a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (*továbbiakban: HÉSZ*) és annak mellékletét képező Hatvani hóstya Szabályozási Tervének (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepciót, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntés megalapozását.

A készítendő telepítési tanulmányterv csökkentett tartalmát Eger Megyei Jogú Város főépítésze határozta meg a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) 19.§ (4) bekezdésének felhatalmazása és a Korm. rendelet 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek figyelembe vételével.

A tanulmánytervet az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. készítette.



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

Iktatószám: 21542 -/2025.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Hatvani hóstya városrész szabályozási tervének módosítása Dr. Pajtók Gábor és Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona által 2025. november 13-án benyújtott kérelmében foglalt építési beruházás megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A tervezett fejlesztés célja az ingatlan hátsókerti, közterületi kapcsolattal rendelkező szakaszán kerti konyha, tároló és fedett gépkocsibeálló létesítése, melyhez a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 50%-ra való növelése, valamint a hátsókerti telekrészen az építés feltételeinek meghatározása válik szükségessé.

Az előkészítendő tervezett településrendezési szerződés típusa: legalább a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkitett 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 terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatását, a tömbben jellemző meglévő beépítések bemutatásával, elemzésével.
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet helyszínrajzi szinten kidolgozva,
- a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését,
- a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

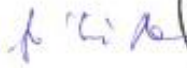
A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet.

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben át kell vállalnia szükséges.

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

Eger, 2025. november 17.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

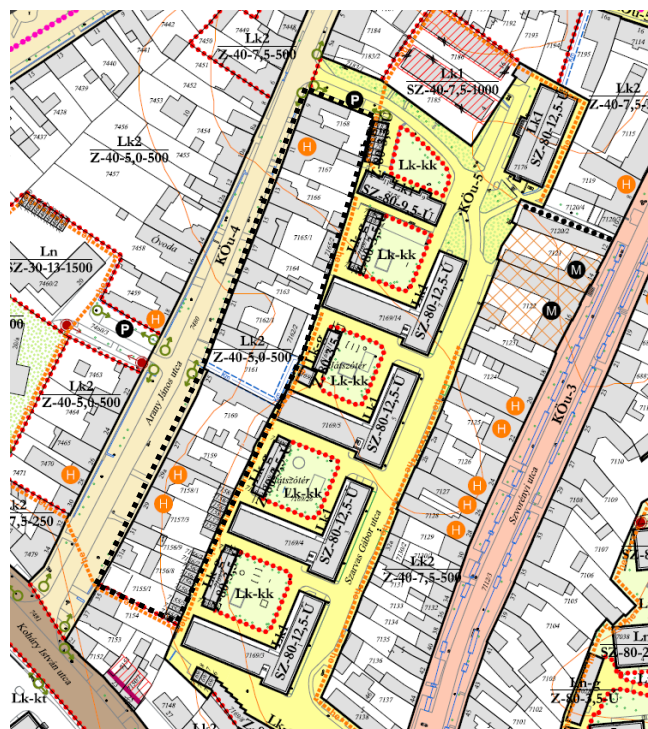
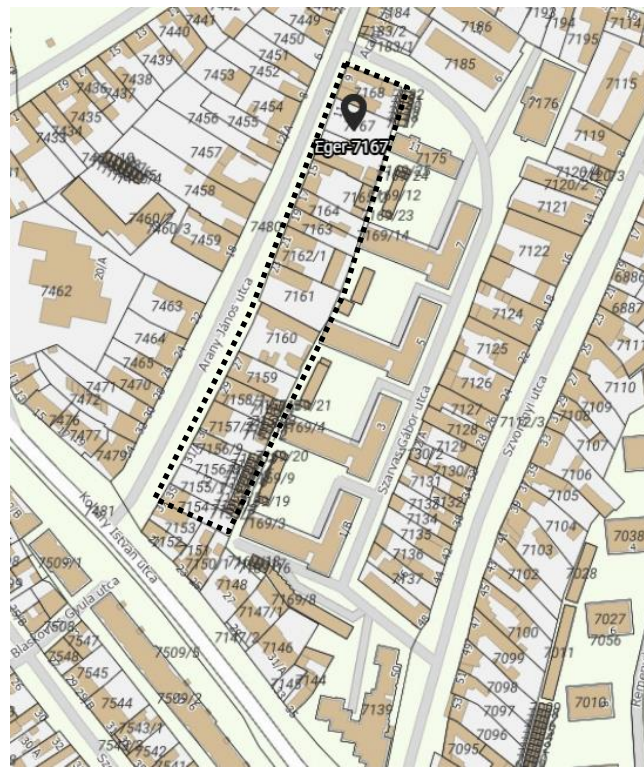
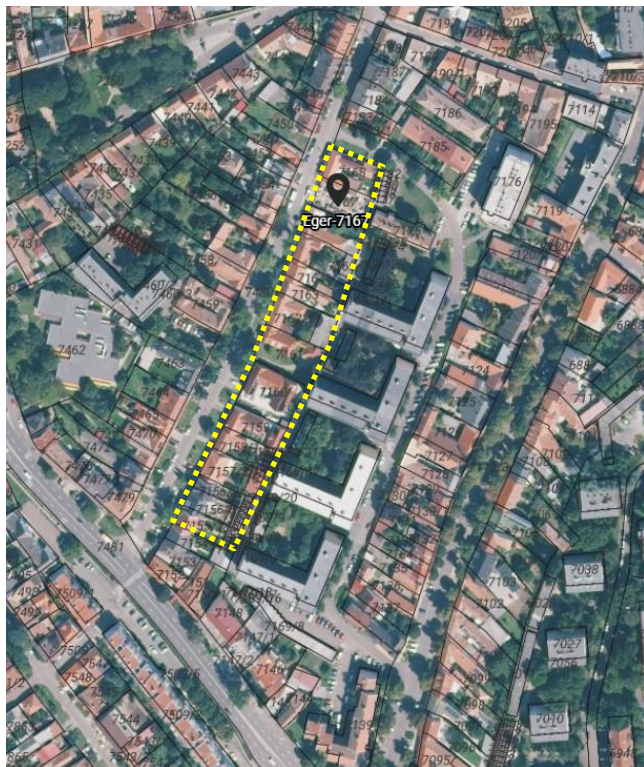
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Eger MJV belterületén, a Hatvani hóstya városrészben, az Arany János utca és a Szarvas Gábor utca közti területen található, tömbszerű beépítéssel rendelkező társasházak környezetében.

Maga az érintett tömb besorolását tekintve kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt, ahol a beépítés zártosú. A kialakult állapot szerint ezen területen a főépületek az Arany János utcára szervezettek, zártosú módon. A telkek végében, a Szarvas Gábor utcai társasházak felé nézően, van hogy önálló helyrajzi számon, van hogy az Arany János utcára néző telkekkel azonos telken, jellemzően önálló épületek állnak, melyek nagy része gépjárműtároló/garázs.



3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak. Jelen esetben vizsgálendő a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) és Heves Megye Területrendezési Terve (HMTTrT), melyet a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével hagytak jóvá.

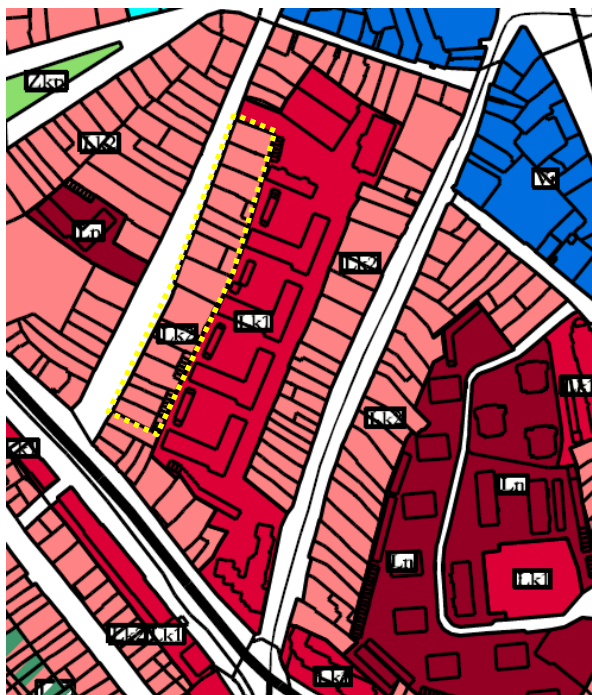
A főépítési feljegyzésben meghatározott tartalom szerint a fenti tervek nem kerülnek részletes bemutatásra, de rögzítésre kerül, hogy a tervezéssel érintett tömb:

- az MATrT alapján települési térségbe sorolt;
- az MATrT és a HMTTrT alapján Eger MJV bár érintett egyes országos és vármegyei övezetek által, de ezen övezetekre vonatkozó szabályozás szerint az érintettség települési tervi szinten vizsgálendő, mely alapján megállapítható, hogy a tervezési terület országos vagy vármegyei övezet általi érdemi korlátozással nem érintett (honnvédelmi terület, ásványi nyersanyagvagyon-terület földtani veszélyforrás, vízerózió, magas természeti értékű területek, borszőlő termőhely, tájrehabilitációt igénylő területek és összenövesszel érintett területek).

3.2 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ezzel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások bemutatása és az annak való megfelelés igazolása nem szükséges.

3.3 Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve

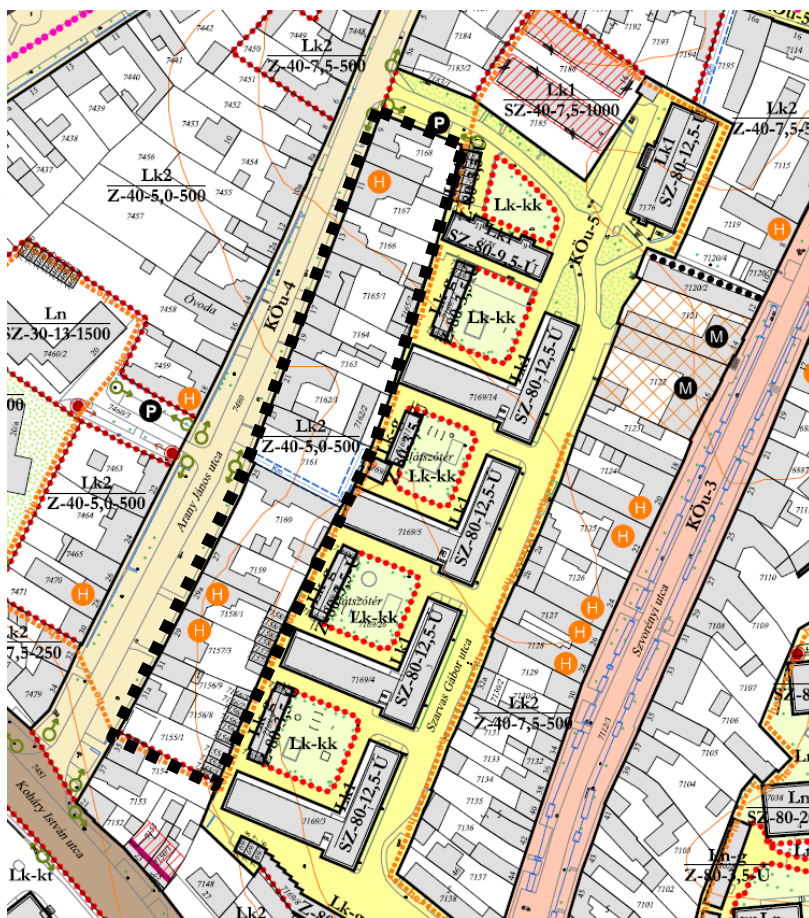


Eger hatályos Településszerkezeti Tervét Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozatával hagyta jóvá. Azóta a terv többször módosult, legutóbb 2025. novemberében.

A hatályos terv szerint a tervezési terület Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi területütfelhasználási egységbe sorolt, illetve annak környezete is hasonló Lk1 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik. A műszaki infrastruktúra elemek közül a területet kiemelt elem nem érinti.

Eger hatályos Településszerkezeti Terv - kivágat

3.4 Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve



Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát az Önkormányzat Közgyűlése a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv Eger területét városrészenként mutatja be, a tervezési terület a Hatvani hóstya elnevezésű tervlapon található, amely szerint a vizsgált terület a TSZT-vel összhangban szintén Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt.

Az HÉSZ előírásai a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak:

Értelmező rendelkezések

2. § 14. Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemkölti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.

Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

28. §

- (1) A terv területén – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az előkert mérete:
- a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes utcaszakaszoknál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.
 - Új utcaszakaszok beépülésénél előkert nélküli utcakép nem létesíthető. 10 % alatti tereplejtés esetén az előkert mélysége 5-10 m között változhat, 10 % feletti tereplejtés esetén az előkert mélysége 3-15 m között határozható meg az utcától lejtő és az utcához képest emelkedő telek esetén.
- (2) Az előkertnek a közterület felőli 5 m-es sávjában az alábbi építmények helyezhetők el:
- kertberendezési tárgy,
 - kerti építmények,
 - terepszint alatt ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - közmű-becsatlakozás építménye,
 - közműpótló építmény,
 - a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló, trafóház,
 - antenna oszlop, zászlótartó oszlop 6,0 m magasságig.
- (3) Előkert nélküli utcaszakaszokon a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában. Az építési vonalra kell illeszteni az épület közterület felőli homlokzatának legalább 2/3 részét. A telek oldalhatárától mért 1,5 métertől kezdődően az építési vonaltól legfeljebb 1,5 méteres sávban mozoghat az épület homlokzati síkja.
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége:
- 4szabaddon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének fele, de legalább 3 m.

b) zárt sorú beépítési mód esetén: 5

ba) új épület építésekor a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, hátsókert irányú meglévő épületrészek átépítésénél, bővítésénél a tényleges épületmagasság mértéke a minimális oldalkert, de legalább 4,0 m.

bb) Szomszédos telken álló meglévő épületek párhuzamos udvari szárnyainak homlokzatai közötti legkisebb távolság a bővítést követően nem lehet kisebb a nagyobb tényleges épületmagasságnál, vagy a tűztávolságnál.

c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület építésénél az oldalkert nem lehet kevesebb a tényleges épületmagasságnál, de legalább 4,0 m-nél. Meglévő épület esetén az oldalkert nem lehet kevesebb az építési övezetekre előírt épületmagasság 2/3-ánál, oldalkerti tűzfalképzés esetén nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

(5) Az oldalkertben a melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti napkollektor.

(6) A hátsókert mérete a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:

a) nem lehet kisebb sem az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnál, sem az épület, épületrész hátsókertre néző homlokzatának tényleges magasságánál, de legalább 6,0 m kell, hogy legyen.

b) Hátsókert nélküli beépítés védett épület, vagy védett terület esetén, a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés általános szabályainak figyelembevételével engedélyezhető, a településképi véleményezési eljárás állásfoglalásának figyelembe vételével.

c) Lakóterületi építési övezetekben és településközponti vegyes, valamint intézményi vegyes építési övezetekben, ahol tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület kerül elhelyezésre, megfelelő telekmélység esetén, az előírt szükséges elő- és hátsókert biztosítása mellett az építési hely mélysége legfeljebb 35 m lehet, amelyen túli telekterület hátsókertnek tekintendő.

(6a) Hátsókertben - ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv erről külön nem rendelkezik – nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület. A hátsókertben álló meglévő gépkocsitárolók, meglévő melléképületek újraépíthetők a beépítési mérték felső határának betartásával.

(7) Zárt sorú beépítési mód esetében a traktusszélességeket a következők szerint kell meghatározni a szabályozási terv vagy a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában:

a) lakóövezetekben és településközpont vegyes övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12 m-nél, 7

b) oldalhatáron beforduló (L, C, vagy U alakú) beépítés esetén a beforduló oldalszárny traktusszélessége legfeljebb:

ba) 7 m lehet telekhatár menti félnyeregretetős épületlezárásnál, új takaratlan tetőtéri tűzfalnál,

bb) vagy legfeljebb 12 m, nyeregretetős létesítése esetén,

c) a beforduló oldali új szárnyak tömbön belüli zárt sorú, zárt udvaros beépülést nem hozhatnak létre.

d) 8 beforduló szárny nélküli beépítés esetében az építési hely a maximum 12 m mélységű utcai szárny területéből és a hátsókert irányában az utcai szárny maximális mélységének oldalhatárokra eső sarokpontjaira szerkesztett 45°-os szögben lehatárolt területből adódik. Ebben az esetben a hátsókert felé nyúló épületszárny maximum 12 m szélességű lehet, a mellette lévő oldalkert szélessége mindkét oldalon legalább az épületmagasság mértéke.

(8) Szomszédos telkek egyesítése esetén a közös telekhatár megszűnik, a szabályozási terven jelölt különálló építési helyek eggyé válnak. A megszűnt telekhatárhoz nem tartozik sem oldalkert, sem hátsókert a telekegyesítést követően.

Kisvárosias lakóterület építési övezetei

39. §

(2) Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:

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-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30

3.5 Épített környezet

A jelen tervezéssel érintett tömbben az alábbi regisztrált és hivatalos térkép alapján feltüntetett beépítés található:

A telek helyrajzi száma	A telek területe (m ²)	A telek beépítettsége (~)	A Szarvas Gábor utca felé áll-e épület	Megjegyzés
7155/1	371	~25%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7156/8	360	~25%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7156/9	226	~53%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7157/3	532	~42%	Igen, garázsok és tároló	A garázsok részben saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint, részben a 7157/3 hrsz-ú ingatlanon is áll épület, mely a társasházak felé nyílik.
7158/1	368	~52%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak 100%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7159	A valóság a földhivatali térképi állománytól teljesen eltérő, mind beépítettség, mind épületfeltüntetés kapcsán. A telken a Szarvas Gábor utca irányában is áll sátorbetéti épületraktus, két garázsajtóval és ablakkal fordulva a közterület irányába. A becsült beépítettség 50% feletti.			
7160	878	~40%	Igen	Több típusú épület, főként tárolók épültek ki teljesen a közterületi telekhatárig. Egyiküknek még ablaka is néz erre.
7161	811	~20%	Nem	-
7162/1	519	~49%	Igen, garázsok	A garázsok saját helyrajzi számon állnak ~65%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint
7163	364	~45%	Igen, tároló	Gépkocsi behajtó is van a Szarvas Gábor utca felől

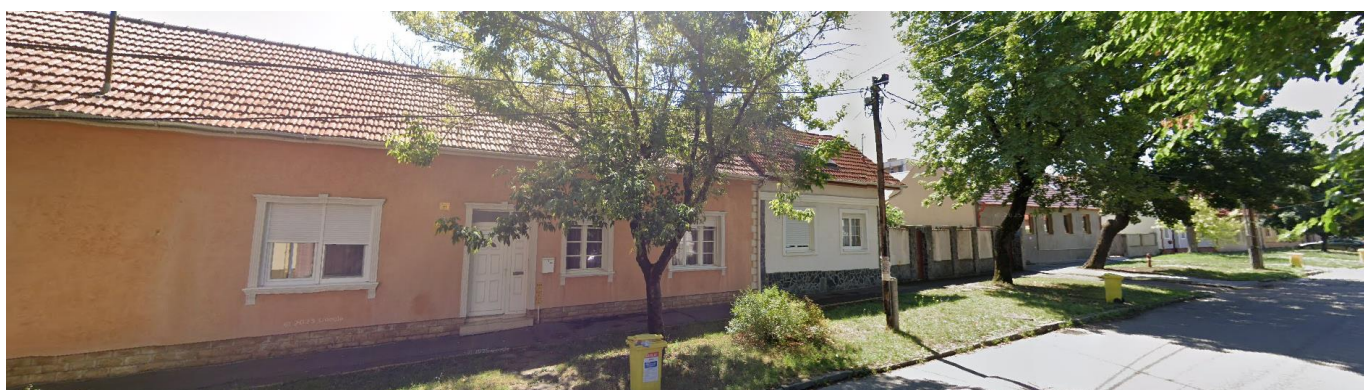
A telek helyrajzi száma	A telek területe (m ²)	A telek beépítettsége (~)	A Szarvas Gábor utca felé áll-e épület	Megjegyzés
7164	360	~38%	Igen, tároló	-
7165/1	505	~34%	Igen, garázsok	A garázsok részben saját helyrajzi számon állnak 900%-os beépítettség mellett a kialakult állapot szerint, részben a 7165/1 hrsz-ú ingatlanon is áll garázsépület, mely a társasházak felé nyílik.
7166	560	~51%	Igen, garázsok	-
7167	565	~40%	Jelenleg nem	A teleknek van gépkocsi behajtója a Szarvas Gábor utca felől
7168	543	~63%	Majdnem a telekhatárig kiér a beépítés	Saroktelek

A fenti táblázatból leszűrhető megállapítások:

- A kialakult állapot szerint a telkek többségén, vagy annak végében önálló helyrajzi számon leválasztott telkeken beépítés néz közvetlenül a Szarvas Gábor utca irányába, a legtöbb esetben a közterületi telekhatáron álló módon.
- A telkek jelentős része túlépített a kialakult állapot szerint, illetve az önálló telkeken álló garázsok esetében a beépítés több esetben is 100%-os.
- A tervezési tömbön belüli telkek többsége, legalábbis azon telkek, melyek jogilag is két közterület irányába is néznek, klasszikus kétutcafrontos rendszer szerint hasznosítottak és jellemzően ezen telkek mind az Arany János utca, mind a Szarvas Gábor utca felől rendelkeznek megközelítési lehetőséggel, akár gépjárművel is.

Utcaképek az Arany János utca felől (google):

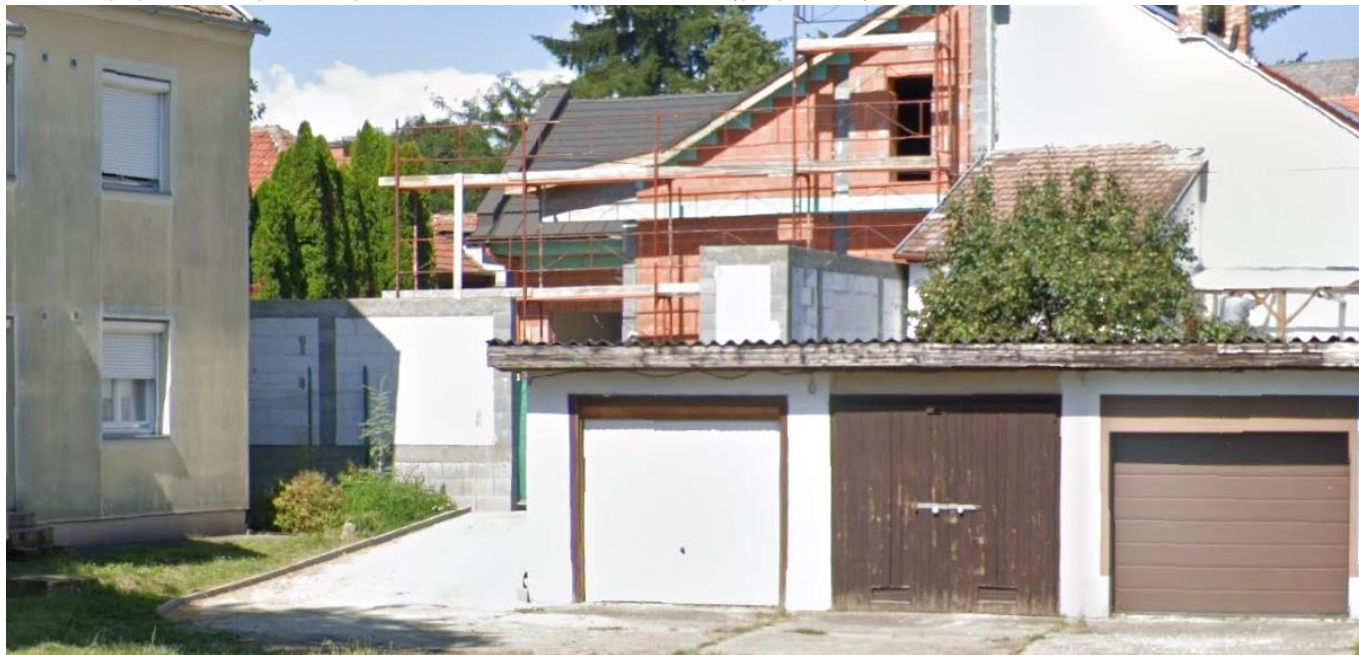




Útcaképek a Szarvas Gábor utca felől (google):



A 7167 helyrajzi számú ingatlan megközelítése a Szarvas Gábor utca felől (google, 2024):



3.6 Épített örökség védelme

Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A szabályozás a területet ugyanakkor helyi védelemre javasolt területként jelöli és a tömbön belül néhány épületet helyi egyedi védelemre javasolt elemként jelöl.

A jelölés nem feltétlen aktuális már, felülvizsgálata javasolt a településterv készítése során. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

C.1.2.2.		HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
meglévő	tervezett	megnevezés
		H1/H2 jelű védelem alatt álló épített érték / helyi védelemre javasolt épített érték
		helyi védelem alatt álló terület határa / helyi védelemre javasolt terület határa

3.7 Közlekedési megállapítások

A vizsgálati tömb telkei (melyek a két közterület között „végigérnek”) alapvetően két irányból megközelíthetők. Az Arany János utca felől mind a gyalogos, mind a gépjárművel történő megközelítés biztosítható, bár egyes telkek esetében a kialakult zárt sorú beépítés ez utóbbit ebből az irányból nem teszi lehetővé. Részben ezért, részben pedig a Szarvas Gábor utca felőli társasházak elhelyezkedése és parkolási igényei miatt alakult ki az a jellemző beépítés a Szarvas Gábor utca felé, hogy az ide néző közterületi telekhatárokat kiépültek a garázsépületek, illetve az átmenő telkek számára jellemzően a gépjárművel történő megközelítés innen, vagy innen is biztosított.

3.8 Közművek megállapításai

A teljes vizsgálati tömb teljes közművesítése megoldott, mely helyzetet jelen tanulmányban szereplő változtatási szándék sem befolyásol érdemben.

3.9 Zöldfelület, táji és természeti adottságok

A tervezési terület beépítésre szánt lakóterületen fekszik. A kijelölt építési övezetben meghatározott minimális zöldfelületi arány mértékét a jelen tanulmányban szereplő változtatási szándék nem befolyásolja, ebben változás nem tervezett.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezés tárgyát képező tömbben a hatályos településrendezési eszközök alapján „LK2–Z–40-5,0-500” jelű építési övezet került kijelölésre. Az érintett tömb egyedi tulajdonsága, hogy az itt elhelyezkedő telkek beépítései egyrészt az Arany János utcára szerveződnek, jellemzően zárt sorú módon, de a telkek másik végei is közterületi kapcsolattal bírnak. Ebbe az irányban van, ahol önálló helyrajzi számon kialakított garázsok néznek, de vannak olyan telkek is, ahol az Arany János utcára néző főépületet kiegészítő melléképület áll a hátsó telekhatáron, melynek akár nyílásai is néznek (pl. garázsajtó) ebbe az irányba. A 7167 helyrajzi számú ingatlan esetében a főépület szintén az Arany János utcára néz, zárt sorú beépítés mellett, de ennek a telkeknek is van közterületi kapcsolata a Szarvas Gábor utca irányába is, amerre autós behajtó is kialakításra került.

A 3.5. fejezetben részletesen bemutatásra kerültek a tömbben elhelyezkedő telkek beépítési paraméterei és a kialakult beépítések állapota is, melyek alapján megállapítást nyert, hogy a telkek jelentős része rendelkezik a Szarvas Gábor utcára néző és nyíló beépítéssel, illetve ebből a kétutcafrontos kialakult beépítésből eredően a telkek egy része túlépítetté is vált.

A hatályos helyi építési szabályzat szerint:

2. § 14. Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.

A jelen tervezéssel érintett tömbben indokolt a fenti általános szabály alól kivételt képezni részben a kialakult állapotok, részben a kétutcafrontos telkek kedvezőbb, a fekvésnek megfelelő hasznosíthatósága érdekében.

A tervmódosítás célja ennek megfelelően az, hogy a hatályos szabályozás egyrészt tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárokat való kiépítkezést, vagyis szüntesse meg a Szarvas Gábor utca felé kijelölt hátsókerti területeket, ami egyébként megfelel a többségében már kialakult állapotnak is. A másik cél pedig a tárgyi tömbben egy 10%-os emelése a beépíthetőségnek, annak érdekében, hogy a kétutcafrontos telkek már meglévő beépítései és lehetséges beépítései által kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

4.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi területbe sorolt, amelyben változás nem tervezett, így a módosítás a **TSZT módosítását nem igényli**.

Mivel a tervezett módosítás szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az arra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai jelen esetben nem relevánsak, és a település területi mérlege sem változik.

4.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen a tervezett módosítás megvalósíthatósága érdekében a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv alábbi módosításai tervezettek:

A tömbben kijelölt **Lk2/Z-40-5,0-500** jelű építési övezet helyett egy új **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet kerülne kijelölésre, melynek területén az alábbi beépítési paraméterek kerülnének meghatározásra:

Hatályos Lk2/Z-40-5,0-500 építési övezet	Tervezett új Lk2/Z-50-5,0-500 építési övezet
- beépítési mód: zárt sorú; - minimális telekméret: 500 m²; - a maximális beépíthetőség: 40+10*%; - az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 5,0 m; - a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%	- beépítési mód: zárt sorú; - minimális telekméret: 500 m²; - a maximális beépíthetőség: 50+10*%; - az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 5,0 m; - a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

*: kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén.

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-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30



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

Eger MJV közigazgatási területén máshol még nem került kijelölésre a most javasolt **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet, így arra is lehetőség van, hogy az építési hely kapcsán, kimondottan erre az építési övezetre hozzunk létre egy kivételt, ami így a tervezési tömbben válik kizárólag alkalmazhatóvá, az új Lk2/Z-50-5,0-500 jelű építési övezet területén.

A fentiek alapján a hatályos HÉSZ 39. § (2) bekezdésének kiegészítése javasolt egy új k) ponttal:

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

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

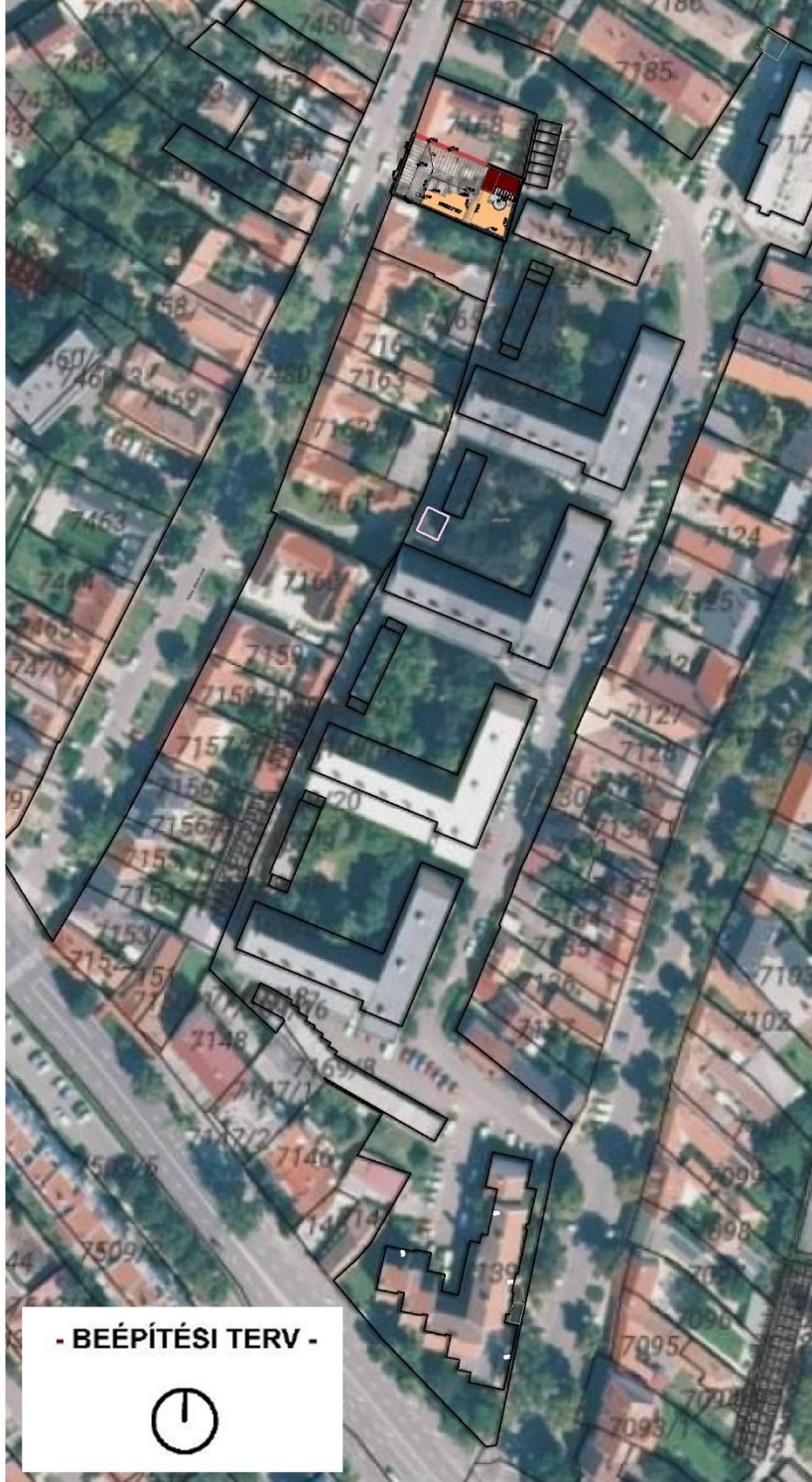
kb) a zárt sorú/hézagosan zárt sorú beépítési módot és az arra vonatkozó jelen rendeletben meghatározott általános szabályokat az Arany János utca felőli oldalon szükséges kialakítani, a Szarvas Gábor utca felőli közterületi telekhatáron a zárt sorúság/hézagosan zárt sorúság kialakítása nem kötelező,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

A szabályozási terven ebben az esetben csak az építési övezeti jel módosítása szükséges.

A beépítési terven alapvetően a 7167 helyrajzi számú ingatlanon tervezett módosítás kerül bemutatásra.

Szabályozási terv javaslata:





5 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A tervezett módosításnak nincs olyan tervezett eleme, mely akár az MATrT, akár a HMTTrT tartalmával ne lenne összeegyeztethető.

A tervezett módosítás keretében nem kerül kijelölésre új területfelhasználási kategória, vagy új beépítésre szánt terület, így a települési mérleg és így a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés sem változik.

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásértékszámítására sincs szükség a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a alapján.

Eger hatályos településrendezési eszközei még az OTÉK alapján készültek. Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

6 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS ÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezett módosítás nincs érdemi hatással a tervezési tömb kialakult közlekedési rendszerére, közműellátottságára és érdemben nem befolyásolja a környék humáninfrastrukturális ellátottságát sem.

A tervezett módosítás érdemi hatással nincs a jelenlegi környezeti állapotra sem. A módosítás keretében a zöldfelületi ellátottság kötelező mértéke sem módosul.

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre.

8 A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE [MÉPTV. 92. § (3)]

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett módosításhoz kapcsolódóan várhatóan a szükséges közfejlesztések köre és mértéke minimális. A tervezett módosítással kapcsolatban felmerülő közfeladatok:

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;

Az kijelenthető, hogy a tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódóan, a szükséges tervmódosítást a Megrendelő magántőkéből kívánja finanszírozni, így azok a város önkormányzatának költségvetését nem terhelik. A finanszírozás részleteiről településrendezési szerződésben lehet rendelkezni. A tanulmánytervben bemutatott tervezett módosulás a műszaki- és humáninfrastrukturális szolgáltatások érdemi módosulását, vagy fejlesztését várhatóan nem igénylik.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött:

egyrésztől **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó tér 2., adószám: 15729325-2-10, statisztikai számjel: 15729325-8411-321-10) képviseletében Vágner Ákos Polgármester, mint települési önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről **Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona** tulajdonos (1/2) **Kérelmező-1** (született: anyja neve:, szig. szám:, adóazonosító:) szám alatti lakos;

Dr. Pajtók Gábor tulajdonos (1/2) **Kérelmező-2** (született: anyja neve:, szig. szám:, adóazonosító:) szám alatti lakos;

mint kérelmezők (továbbiakban: **Kérelmezők**)

az Önkormányzat és a Kérelmezők (továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) között a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

I. Szerződés előzményei

- 1.1 Szerződő felek megállapítják, hogy Kérelmezők az Önkormányzat illetékességi területén, az **Eger, Arany János utca 11.** szám alatti **7167** helyrajzi számú ingatlanon **a meglévő lakóépület kerti konyha, tároló és fedett kocsibeálló funkciókkal való bővítése** céljából beruházást kívánnak megvalósítani (továbbiakban: **fejlesztési cél**), melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 1.2 Szerződő felek kijelentik a módosítással érintett ingatlan vonatkozásában, hogy az **Eger, 7167** helyrajzi számú, természetben **Eger, Arany János utca 11.** szám alatt található ingatlan a **Kérelmezők** tulajdonában áll.
- 1.3 Kérelmezők a településrendezési eszközök módosításának előkészítéseként „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete és a főépítési feljegyzés szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készítettek (továbbiakban: **Tanulmányterv**), amely a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

II. Szerződés tárgya

- 2.1 Jelen szerződés tárgya Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező **Hatvani hóstya** városrész szabályozási tervének módosítása a **7167** helyrajzi számú ingatlan tömbjét érintően, az ingatlanon **meglévő lakóépület kerti konyha, tároló és fedett kocsibeálló funkciókkal való bővítése céljából** a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező Tanulmányterv alapján.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályoknak és a Kérelmező érdekeinek megfelelő tartalommal elkészített fenti ingatlan tömbjére vonatkozó módosított szabályozási tervet a megbízott településtervezővel az „**Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026.)**” megnevezésű tervezési feladat ajánlattételi felhívás nyertes pályázójával kötött tervezési szerződés alapján.

- 2.2 Kérelmezők a tervekészítés költségeit finanszírozzák, és vállalják annak Önkormányzat részére történő megfizetését. Kérelmezők tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Csoportja jár el.
- 2.3 A szabályozási terv módosításának alapját Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottságának számú támogató döntése képezi.

III. A tanulmányterv főbb megállapításai

- 3.1 A Tanulmányterv alapján **Kérelmezők fejlesztési célja, hogy a tulajdonukban lévő meglévő lakóépületet kerti konyhával, tárolóval és egy fedett kocsibeállóval bővítsék.** A megvalósítani kívánt cél elérése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 3.2 A szerződés mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint a telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt nem válnak szükségessé közfejlesztések, a településrendezési szerződést Szerződő felek a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására kötik meg.
- 3.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a Kérelmezők által a 3.1 pontban megfogalmazott **fejlesztési cél megvalósításához a hatályos előírások módosítására van szükség** a szabályozási terven meghatározott **építési övezet** tekintetében, **a hátsó telekhatárra való építési lehetőség és ezzel összefüggésben a beépítési mérték növelése érdekében.** A módosítás alapját a Kérelmezők által benyújtott **Tanulmányterv** képezi.
A tanulmánytervben javasolt módosítás által a szabályozási terven rögzített **Lk2/Z-40-5,0-500 kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek** építési övezet az ingatlant érintő tömbben az **Lk2/Z-50-5,0-500** építési övezetre módosulna. Az új övezet szöveges előírásai továbbá lehetőséget biztosítanak a kétutcafrontos telkek esetében mindkét közterületi határra történő kiépítésre, akár zárt sorú beépítésre is hátsókert megtartása nélkül. Az övezetre vonatkozó **egyéb előírások** a legnagyobb épületmagasság, a kialakítható telekterület, valamint a kötelezően kialakítandó zöldfelületi mérték tekintetében **változatlanok maradnak.**

IV. Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 4.1 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosításának eljárását elindítja, az egyeztetési eljárást a tervezési szerződés megkötését követő 6 hónapon belül lefolytatja.

- 4.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy az eljáráshoz szükséges egyeztetéseket lefolytatja és képviselő-testületi döntéshozatalhoz szükséges anyagokat elkészíti.

V. Kérelmezők kötelezettségvállalásai

- 5.1 Kérelmezők a Tanulmánytervet és annak felhasználási jogát a településrendezési eszközök módosítása érdekében az Önkormányzat részére jelen településrendezési szerződés aláírásával egyidejűleg térítésmentesen átadják.
- 5.2 Kérelmezők a **településrendezési eszközök módosításának költségeit** finanszírozzák, és vállalják annak Önkormányzat részére történő megfizetését.
- 5.3 Kérelmezők tudomásul veszik, hogy amennyiben a tervezett településrendezési eszközök módosítása alapján folyó államigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a Szabályozási terv átdolgozást, változtatást igényel, annak költsége a Kérelmezőket terheli. Kérelmezők tudomásul veszik továbbá, hogy az esetleges ismételt véleményezési eljárás elhúzódhat. Az ilyen okból bekövetkező módosítás az Önkormányzatnak nem felróható, így az ebből származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik.
- 5.4 Az Önkormányzat a partnerségi eljárás keretében kiértésíti a Kérelmezőket. A partnerségi egyeztetés során Kérelmezőknek lehetőségük van a megbízott településtervező által készített tervdokumentáció megismerésére és véleményezésére. Kérelmezők tudomásul veszik, hogy amennyiben észrevételt, javaslatot nem tettek a folyamat ezen szakaszában, úgy az egyetértőnek tekintendő. Az Önkormányzatnak nem felróható a későbbiekben az ebből származó esetleges kár, többlet költség.
- 5.5 Kérelmezők tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Csoportja jár el.
- 5.6 Kérelmezők Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Csoportjának kérése szerint kötelesek a szükséges adatok szolgáltatására, és az egyeztetéseken való részvételre, ezek elmaradása esetén viselik az ebből eredő károkat és időbeli késedelmet.

VI. Pénzügyi rendelkezések

- 6.1 Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat bonyolítja. A közgyűlési tárgyalás és jóváhagyás feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása, valamint a finanszírozási díj megfizetése.
- 6.2 A településrendezési eszközök módosításának költsége **nettó- Ft + törvényes ÁFA, azaz bruttó- Ft, azaz forint.**
- 6.3 Szerződő felek a díjazás tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg: Az Önkormányzat a tervezési feladat elvégzését követően számlát állít ki a

Kérelmezők részére az általuk fizetendő összegről. Kérelmezők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Önkormányzat által kiállított számlát annak kézhezvételét követő 8 banki napon belül megfizetik az Önkormányzat **MBH Banknál** vezetett **50400209-16264252-00000000** számú bankszámlájára.

A jóváhagyás feltétele, hogy a finanszírozási díj a közgyűlési tárgyalást megelőzően, de legkésőbb a számla kiállítását követő 8. napon az Önkormányzat számlájára megérkezzen.

- 6.4 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kérelmezők finanszírozásában az Önkormányzat által elkészített Szabályozási Tervek az Önkormányzat tulajdonát képezik. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközök 1 példányát a Kérelmezők részére átadja.

VII. Kapcsolattartói adatok

- 7.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés teljesítése során az egymásnak küldött írásbeli nyilatkozataikat az alábbi címekre küldhetik meg:

7.2 Az Önkormányzat részéről:

név: **Janikné Szabó Annamária** – Eger MJV Főépítésze
levelezési cím: 3300 Eger, Dobó tér 2.
e-mail: janikne.annamaria@ph.eger.hu
telefon: +36-36/523-700

7.3 A Kérelmezők részéről:

név:
levelezési cím:
e-mail:
telefon:

VIII. Vegyes és záró rendelkezések

- 8.1 Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az Önkormányzat részéről a Közgyűlésnek a módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv jóváhagyása tárgyában hozandó döntése tekintetében nem minősül kötelezettségvállalásnak, annak esetleges elutasítása esetén a 6.2 pont alapján addig megfizetett költségek nem járnak vissza Kérelmezőknek, akik jelen szerződés aláírásával külön kijelentik, hogy ebből eredően semmilyen igényt nem támasztanak az Önkormányzattal szemben.
- 8.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat befolyásoló jogszabályi változások, vagy a jelenlegi jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos jogértelmezési viták esetén kölcsönösen tárgyalásokat kezdeményeznek a jelen megállapodásból eredő kötelezettségeik megfelelő teljesítése érdekében.
- 8.3 Kérelmezők jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy megismerték Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződésről, az útépitési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról

szóló 24/2022. (IX.30) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseit és azt magukra nézve kötelezőnek tekintik.

8.4 Jelen megállapodás módosítása csak írásban lehetséges. Szerződő felek a jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseket megkísérlik tárgyalások útján rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.

8.5 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak.

Jelen megállapodást Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták. Jelen településrendezési szerződés 4 példányban készült.

Eger,

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében
Vágner Ákos Polgármester
Önkormányzat

Dr. Pajtókné Dr. Tari Ilona
Kérelmező-1

Dr. Pajtók Gábor
Kérelmező-2

Mellékletek:

1. számú melléklet: az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet: 1673-5/2026. iktatószámú főépítési feljegyzés
3. számú melléklet: a beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott, az Urbanisztikai Bizottság által elfogadott válaszok összefoglalója

Ikt.sz.: 1673 – 5/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Arany J. u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére
vonatkozó telepítési tanulmánytervről

Az Eger, Arany János u. 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó, 2026. januárban az Urbanovus Tervező és Tanácsadó Kft. (Vojnits Csaba vezető településtervező (TT 01-6112)) által készített telepítési tanulmányterv Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Hatvani hóstya városrész Szabályozási Tervének módosítását alapozza meg.

A tervezési terület: Eger, Arany J. u. 11. szám alatti, 7167 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat: A tervezett fejlesztés célja a kérelemmel érintett ingatlan hátsókerti, közterületi kapcsolattal rendelkező szakaszán kerti konyha, tároló és fedett gépkocsibeálló létesítése, melyhez a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 50%-ra való növelése, valamint a hátsókerti telekrészen az építés feltételeinek meghatározása válik szükségessé.

A tervezési cél: A tömbben már kialakult állapotnak megfelelően a szabályozás tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárookra való kiépítkezést, valamint a tárgyi tömbben a beépíthetőség 10%-os növelésével a kétutcafrontos telkek kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

A telepítési tanulmányterv „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ (4) szerinti, 2025. november 17-én kiadott főépítési feljegyzés alapján készült el.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján

- megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll Eger településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt nem válnak szükségessé közfejlesztések, azaz a tervezett fejlesztés nem keletkeztet olyan költségeket vagy egyéb ráfordításokat, melyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s melyeknek a cél megvalósítója általi átvállalása válna szükségessé.

Fentiek szerint a településrendezési szerződést „a magyar építészetéről” szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) a) pontjában foglaltakra vonatkozóan - a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására - szükséges megkötni. Ezáltal a településrendezési szerződésnek a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel való összhangja nem releváns.

Hivatkozva a Korm. rendelet 7.§-ban foglaltakra, a telepítési tanulmányterv felhasználható Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati

rendeletének és annak mellékletét képező Hatvani hóstya városrész Szabályozási Tervének módosításához készítendő megalapozó vizsgálatához és alátámasztó javaslatához.

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 56/A.§ (1) és (2) alapján készült.

Eger, 2025. január 27.


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger MJV Főépítész



**EGER**MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 700
FAX: +36 36 523 777, EGPOLGH@PH.EGER.HU**PARTNERI ADATLAP****Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumainak partnerségi egyeztetéséhez****1. Partner adatai:**

név, elnevezés: Heves Vármegyei Építész Kamara

képviselőre jogosult személy neve: Báthory Csaba

lakcím / székhely, telephely: 3300 Eger, Céh mesterek udvara 5.

levelezési cím: u. a.

e-mail cím: titkarsag@hmmk.t-online.hu

telefonszám: +36309350191

2. A partnerség jogosultsága:

- ☐ a tervezéssel érintett területen lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy ingatlan tulajdonnal rendelkező természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet
- ☐ a tervezéssel érintett területen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, civil szervezet, vallási közösség
- ☐ állami közutak kezelője
- ☐ közműszolgáltató
- ☒ Heves Vármegyei Építész Kamara
- ☐ a tervezéssel érintett területet magába foglaló települési egyéni választókerületben megválasztott önkormányzati képviselő
- ☐ eseti partner¹

3. A partnerségi egyeztetési eljárás véleményezendő szakasza:

- ☐ előzetes tájékoztatás
- ☐ munkaközi tájékoztatás
- ☒ telepítési tanulmánytervről szóló tájékoztatás

4. A partner az eljárás további szakaszaiban

- ☒ részt kíván venni
- ☐ nem kíván részt venni

5. A partner a kapcsolattartást az alábbi elérhetőségén keresztül kéri:

- ☒ 1. pontban megadott e-mail cím
- ☐ 1. pontban megadott levelezési cím

¹ eseti partnerek: a véleményezési eljárásba a polgármester által meghívott természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, gazdálkodó és civil szervezetek, vallási közösségek, önkormányzati gazdasági társaságok és költségvetési szervek, a település közigazgatási területén működő nemzetiségi önkormányzatok

6. A partner véleménye, javaslata:

A tömb jelenlegi állapota, beépítettsége indokolja a szabályozási terv módosítását.
A módosítással egyetértünk.
Szeretnénk, ha az érintetteknél nyomatékosításra kerülne a szükséges zöldterület biztosításának fontossága, betartása.

7.Kelt: Eger, 2026. január 28.

8. Partner aláírása:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a dotted line. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "Egri Városi Építész Kamara" around the top edge and "Eger" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a crown and a shield with various symbols.

ÖSSZEFOGLALÓ

Az Eger, Arany János u. 11. számú, 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmányterv kapcsán beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott szakmai válaszok

A partnerségi egyeztetés 2026. január 28. – február 11. között zajlott.

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN RÉSZT VETT	VÉLEMÉNYRE ADOTT VÁLASZOK
1. HEVES VÁRMEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA	
<i>A tömb jelenlegi állapota, beépítettsége indokolja a szabályozási terv módosítását. A módosítással egyetértünk. Szeretnénk, ha az érintetteknel nyomatékosításra kerülne a szükséges zöldterület biztosításának fontossága, betartása.</i>	<i>A módosítást nem kifogásolja, a kérelmezőt tájékoztatjuk a partneri véleményben megfogalmazottakról.</i>

Eger, 2026. február 16.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉNEK MENETE

általános ismertetés

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal. Eger MJV Alapokmányának 4. melléklete alapján a külső kérelemre induló szabályozási tervmódosítások indokoltságáról és a telepítési tanulmánytervről a Közgyűlés által a Bizottságra átruházott hatáskörben az Urbanisztikai Bizottság dönt.

A településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez szükséges eljárásrendet, a településrendezési szerződéssel és a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos szabályokat *A magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 92.§, valamint *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ és 56/A.§ határozza meg.

Az önkormányzat a településfejlesztési, településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A terv kidolgozásának finanszírozására vonatkozó szerződés esetén az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.

Építési beruházás esetén a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. 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. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a Korm. r.-ben foglaltak figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg. E főépítési feljegyzés alapján kell a kérelmezőnek a telepítési tanulmánytervet elkészíttetnie. A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmánytervben foglaltak figyelembevételével készül el.

A jogszabályok alapján a főépítésznek vizsgálnia szükséges, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos határidő biztosításával véleményeztetni kell a partnerekkel, melyre a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 15/2025.(IV.24.) önkormányzati rendelet szabályai irányadók.

A főépítési feljegyzést és a partnerek által megküldött véleményeket az Urbanisztikai Bizottság a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja, és dönt a terv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv és a beérkezett véleményekre adott és a bizottság által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A bizottsági döntést és a településrendezési szerződés véglegesítését követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

5. napirend melléklete


Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Tárgy:

Vételi szándék

Eger, 8999/24; 8999/25 hrsz

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Osztafin Zsolt a MARSHALL Ablakgyár Kft. ügyvezető igazgatója ezúton szeretném vételi szándékomat kinyilatkoztatni az egri telephelyem melletti Egri Önkormányzati tulajdonban lévő 8999/24; 8999/25 hrsz.-ú ingatlanok részterületeire vonatkozóan.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. 2017 évben hozott létre új gyártóüzemet Egerben majd 2021-ben helyezte át székhelyét Kálból Eger városába, gyarapítva a város munkahelyeinek számát és jelentős helyi adó befizetésével hozzájárulva az önkormányzat bevételeihez. 2017-től folyamatosan növeltük a város iparüzési adóbevételét. Büszkén kijelenthetem, hogy a létrejött üzemegységünk és irodaházunk minőségi színvonala városi szinten kiemelkedő, jelentősen túlmutat a szokásos gyártóüzemi környezeten, épített környezetével és zöldterületi rendezettségével példamutatóan járul hozzá a településképhez.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. rövid és középtávú céljai között szerepel a termelés növelése mellett a termékportfóliójának kibővítése, melyhez elengedhetetlen az üzemi területek bővítése. A középtávú cél az Eger, Faiskola út 10502/3 hrsz. alatti -a cég tulajdonában lévő 7,5 ha- területen egy cca. 30.000 m² területű több ütemben megvalósuló üzemfejlesztés. Jelenleg a projekt előkészítés alatt van, és remélhetőleg 2-3 éven belül megvalósítható. A jelenlegi egri üzem termeléskapacitása meghaladja a jelenleg rendelkezésre álló telephely terület által nyújtott lehetőségeket, illetve a vásárlói igények megváltozása miatt szükségsszerű a bővítés, így rövidtávú célként legalább a jelenlegi termelési volumen, illetve munkahelyteremtő termelésnövelés érhető el.

Ezen cél megvalósítása csak újabb telekrészek csatolásával lehetséges, mely telekterületek a Szilágyi Erzsébet Gimnázium iskolai célra nem használt (3788 m² kerítésen kívüli terület) telekrészen (8999/24 hrsz) képzelhető el. E telekrész, illetve egy kisebb területet (288 m²) a 8999/25 hrsz.-ú telekből, együttesen (3788 m²) képzí a vételi szándékom tárgyát (1. ábra). A beruházási programom szerint a megvásárolni kívánt területen egy a legutoljára épült raktárépülettel azonos kialakítású és méretű- új, modern irodaház kinézetű raktárépület felépítése valósulna meg, (2. ábra), amely jelentősen növelné a cég árbevételét, mert az importból származó termékeket ott tudnánk tárolni és hálózatunkba értékesíteni, és értelemszerűen ez növelné a helyi iparüzési adó bevételeket is. A bővítés során, nagy figyelmet fordítunk megfelelő zöldterület kialakításának, hogy az új épület harmonikusan illeszkedjen a lakókörnyezethez.

Együttal nyilatkozom, hogy a megvásárolni kívánt területen lévő játszótér áthelyezését és duplájára bővítését az önkormányzat által meghatározott helyre saját költségemen vállalom.

Nyilatkozom, hogy a területvásárlással járó hatósági díjakat és a szabályozási terv módosításának költségeit vállalom.

A vételi szándékommal kapcsolatosan egyeztető tárgyalásokat kezdeményezek a Tisztelt Önkormányzattal, kérem a Polgármester Úr szíves visszajelzését a fenti tárgyalások megkezdésének idejéről és módjáról.

Segítő intézkedését előre is köszönöm!

Eger, 2025. október 29.

MARSHALL Ablakgyár Kft.
h-3350 Kál, Dózsa György 37
ERSTE BANK HUNGARY Zrt.
11600006-0000-3350-73491862
Adószám: 13952412-2-10
OSZTAFIN ZSOLT

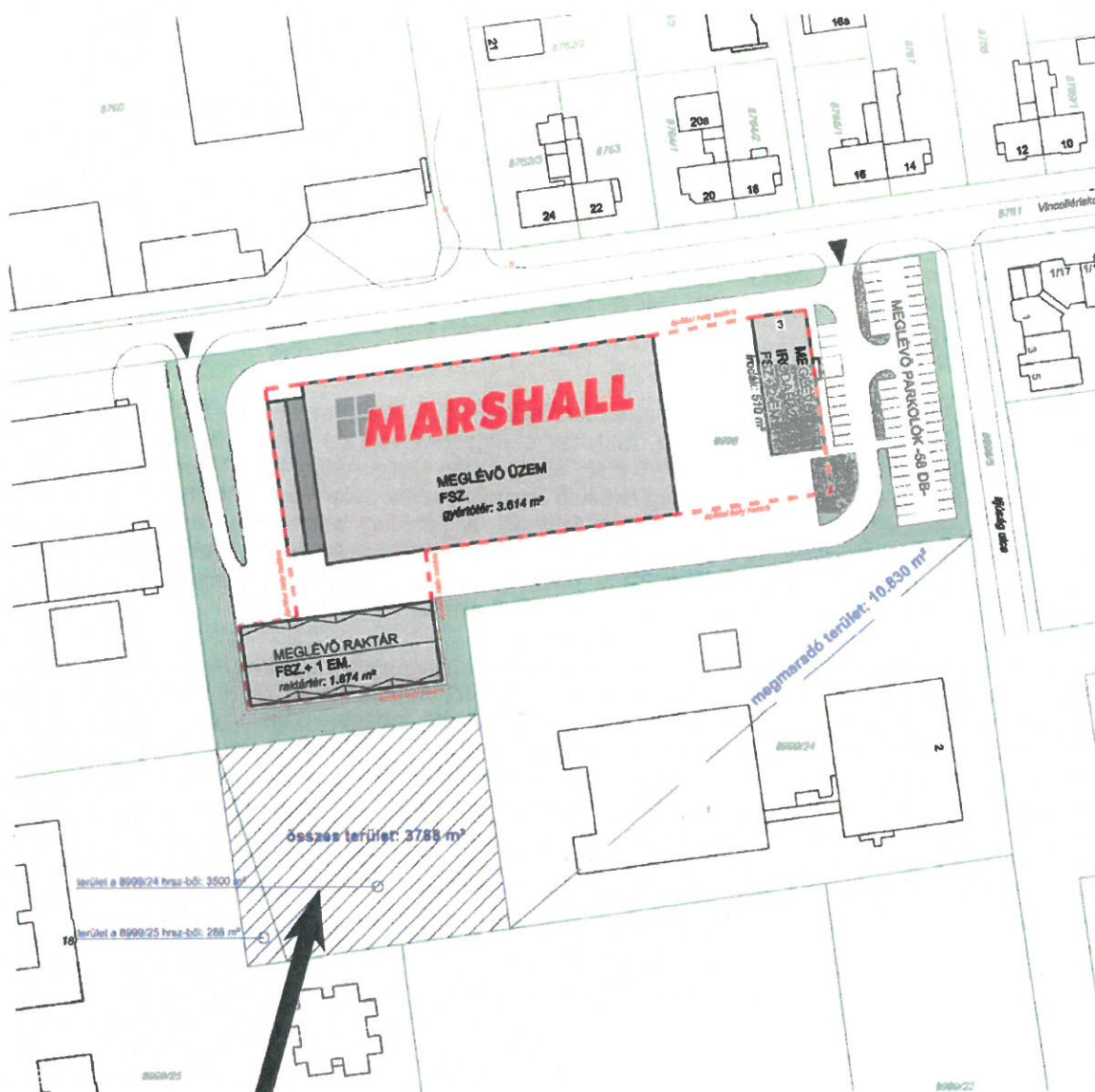
Osztafin Zsolt

tulajdonos -ügyvezető

MARSHALL Ablakgyár Kft.

3300 Eger, Vincellériskola utca 3.

1. ábra
A 8999/25 hrsz.-ú megvásárolni kívánt terület.



MARSHALL Ablakgyár Kft.
H-2150 Kál, Dózsa György út 37.
ERSTE BANK HUNGÁRY Zrt.
11500006-00000000-7-4491992
Adószám: 13602512-0-10
ÜGYFÉL SZOLGÁLTATÁS

2. ábra
A területen kialakítandó raktárépület



MARSHALL Ablakgyár Kft.
H-3300 Eger, Bőszörcsök u. 3.
EGERE PÁNLÓ KÖZSÉGE
Tél: 06-36-643-43-43
Fax: 06-36-643-43-43
E-mail: info@marshallablak.hu

Iktatószám: 1397 - 2/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő
8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv
szükséges tartalmáról

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. Az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra és környezetükre készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Lajosváros-nyugat városrész szabályozási tervének módosítása a Marshall Ablakgyár Kft. (képviselet: Osztafin Zsolt tulajdonos-ügyvezető) által 2025. október 29-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb.

A tervezési feladat: A tervezett üzembővítéshez szükséges terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe való átsorolása, és a 8999/25 hrsz-ú ingatlan fennmaradó beépítetlen terület részére vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) felülvizsgálata, közösségi használatú zöldfelületek - játszótér, grillezőhely, kutya-futtató - hely kijelölése az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetések szerint.

A tervezési cél: A szabályozási terv módosításának célja, hogy az üzem bővítését célzó beruházás megvalósításához lehetőség nyíljon a szükséges telekrész értékesítésekre és telekalakításokra, egyben a zöldfelületek a tervezett használatnak megfelelő módon kerüljenek kijelölésre.

Az előkészítendő tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

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 rövid szöveges és fényképes bemutatását,

- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és - amennyiben releváns - a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire,
- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és - amennyiben releváns - a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát – a 8998 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett bővítésen túl a 8999/25 hrsz-ú ingatlan beépítetlen területrészei tervezett hasznosításának jelölésével (grillezőhely, játszótér, kutya futtató)
- 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) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

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

Kelt. Egerben, az elektronikus aláírás szerint

JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
helyi építési előírásainak módosítására

Eger Megyei Jogú Város Lajosváros-nyugat városrész területére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

Megrendelő:

MARSHALL Ablakgyár Kft.
Osztafin Zsolt ügyvezető igazgató
székhely: 3300 Eger, Vincellériskola utca 3.

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.

2026. március 18.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

1. Adatlap

2. Főépítési feljegyzés

3. Műszaki leírás

- 3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása.
- 3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.
- 3.3. A meglévő infrastruktúra bemutatása és a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények.
- 3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire.
- 3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

4. Beépítési terv

Eger, 2026. március 18.

1. ADATLAP

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az Eger, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkekre vonatkozóan

Eger Megyei Jogú Város Lajosváros-nyugat városrész területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) módosításához

Megrendelő:

MARSHALL Ablakgyár Kft.
Osztafin Zsolt ügyvezető igazgató
székhely: 3300 Eger, Vincellériskola utca 3.

Tervezők:

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:

Jacsó Tibor
okleveles építészmérnök É-10-0213

Eger, 2026. március 18.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez



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

Iktatószám: 1397 - 2/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő
8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv
szükséges tartalmáról

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. Az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra és környezetükre készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Lajosváros-nyugat városrész szabályozási tervének módosítása a Marshall Ablakgyár Kft. (képviseli: Osztafin Zsolt tulajdonos-ügyvezető) által 2025. október 29-én benyújtott kérelemben foglalt fejlesztés megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb.

A tervezési feladat: A tervezett üzembővítéshez szükséges terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe való átsorolása, és a 8999/25 hrsz-ú ingatlan fennmaradó beépítetlen területrésszére vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) felülvizsgálata, közösségi használatú zöldfelületek - játszótér, grillezőhely, kutya-futtató - helykijelölése az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetések szerint.

A tervezési cél: A szabályozási terv módosításának célja, hogy az üzem bővítését célzó beruházás megvalósításához lehetőség nyíljon a szükséges telekrész értékesítésekre és telekalakításokra, egyben a zöldfelületek a tervezett használatnak megfelelő módon kerüljenek kijelölésre.

Az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

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 rövid szöveges és fényképes bemutatását,

- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és - amennyiben releváns - a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igényeket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzését, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire,
- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és - amennyiben releváns - a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát – a 8998 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett bővítésen túl a 8999/25 hrsz-ú ingatlan beépítetlen területrészei tervezett hasznosításának jelölésével (grillezőhely, játszótér, kutya futtató)
- 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) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit

A telepítési tanulmánytervnek csak akkor kell tartalmaznia azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, amennyiben ez a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban relevánsnak bizonyul. Amennyiben erre szükség lesz, a tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

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

Kelt. Egerben, az elektronikus aláírás szerint

JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3. MŰSZAKI LEÍRÁS

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

3.1. A terület és környezetének rövid szöveges és fényképes bemutatása.

A tárgyi telek, az Eger, Vincellériskola utca 3. szám alatti, 8998 helyrajzi számú ingatlan. A korábban itt működő Egri Nyomda Kft. felszámolását követően a telephelyet, a MARSHALL Ablakgyár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. vette át, aki a meglévő épületállomány folyamatos felújítása és átalakítása mellett 2016-ban kezdte meg a termelést. Az új raktárcsarnok 2021-ben került fölépítésre.

Az új raktárépület 2020 végén készült építési engedély tervei alapján a meglévő földszint és kétemeletes, lapostetős irodaházban 510 m² iroda, a meglévő földszintes, lapostetős üzemcsarnokban 3.614 m² gyártótér, az akkor még tervezett földszint és egyemeletes, lapostetős raktárban 1.874 m² raktártér található.

A telken meglévő parkolóhelyek száma 58 db. A tervezés időszakában hatályos OTÉK előírásai szerint szükséges parkolószám a következők szerint alakult. Az irodák után számolva, $510/20 \rightarrow 26$ db. A gyártótér után számolva, $3.614/200 \rightarrow 19$ db. Az összes raktár után számolva, $1.943/1500 \rightarrow 2$ db. A szükséges gépjárműelhelyezés $26+19+2=47$ db, amely kevesebb, mint a már meglévő 58 db, tehát megfelel.

A telek nagysága 16.490 m². A telek teljes beépítettsége 6.117,76 m². Ez 37,10 %-os beépítettséget jelent, amely kisebb, mint az előírt 40%, tehát megfelel. A zöldfelület nagysága 3.376 m². Ez 20,47 %-os zöldfelületarányt jelent, amely nagyobb, mint az előírt 20%, tehát megfelel. Az új építésű, 10,80 méter magas raktárépület egy változó mélységű terepbeavágásba került elhelyezésre. A terepbeavágás nyugati oldala 3,60 méter, a keleti oldala pedig 1,20 méter mélységű. Terepbeavágásban található még a telket hosszirányban jelentősen elfoglaló meglévő földszintes üzemcsarnok is, amely még a korábbi nyomdaüzem céljára került felépítésre. Ezek a meglévő terepbeavágások jól érzékelhetők a szintvonalakkal ellátott Szabályozási Terven, a 2020 évi építési engedély terv helyszínrajzán, valamint a területről készült fotókon is.

A tárgyi terület, az Eger Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő 8998, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek. A 8998 helyrajzi számú ingatlan a tárgyi telephely telke. A 8999/24 helyrajzi számú ingatlan a Szilágyi Erzsébet Gimnázium telke. A 8999/25 helyrajzi számú ingatlan pedig közlekedési célú közterületet, közkertet és kisvárosi lakóterületet magába foglaló, infrastruktúrával és lakóépületekkel már beépült telek. A Szabályozási Terven található szabályozási vonalak és megszüntető jelek szerinti telekhatárok még nem kerültek kialakításra.

A telek főbejárata régen és ma.

A képeken jól látható, hogy a régi portaépület elbontásra került, az irodaépület pedig homlokzati átalakításokkal és emeletráépítéssel került felújításra. A parkolóhelyek bővítésre kerültek.



Gyártócsarnok és irodaépület régen és ma.

A gyártócsarnok és az irodaépület közötti nyaktagépületek és minden kémény elbontásra került. Az irodaépület környezete kertészetileg is rendezetté vált.



A gyártócsarnok régen és ma

A jelentős méretű régi gyártócsarnok is terepbevágásba került elhelyezésre a telek természetes lejtése miatt.

A gyártócsarnok és környezete is felújításra került.



Az üzem területe régen és ma.

A felújított üzemcsarnok mögött már látszik az új raktárépület.

Az elbontott nyaktagépület helyén szabadtéri rakodóudvar került kialakításra.



3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv szöveges bemutatása.

A tárgyi fejlesztés egy új raktárépület megvalósítása, az elhelyezéséhez szükséges telekbővítés biztosításával.

A fejlesztési terület, az Eger 8998, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb.

A fejlesztési feladat, a tervezett telephelybővítéshez szükséges területtöbblet biztosítása, a 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok irányába. Mindezeket olyan módon megoldva, hogy a 8999/25 helyrajzi számú ingatlan fennmaradó beépítettlen területrészen közösségi használatú zöldfelületek – játszótér, grillezőhely, kutya futtató – helyei is kijelölésre kerüljenek.

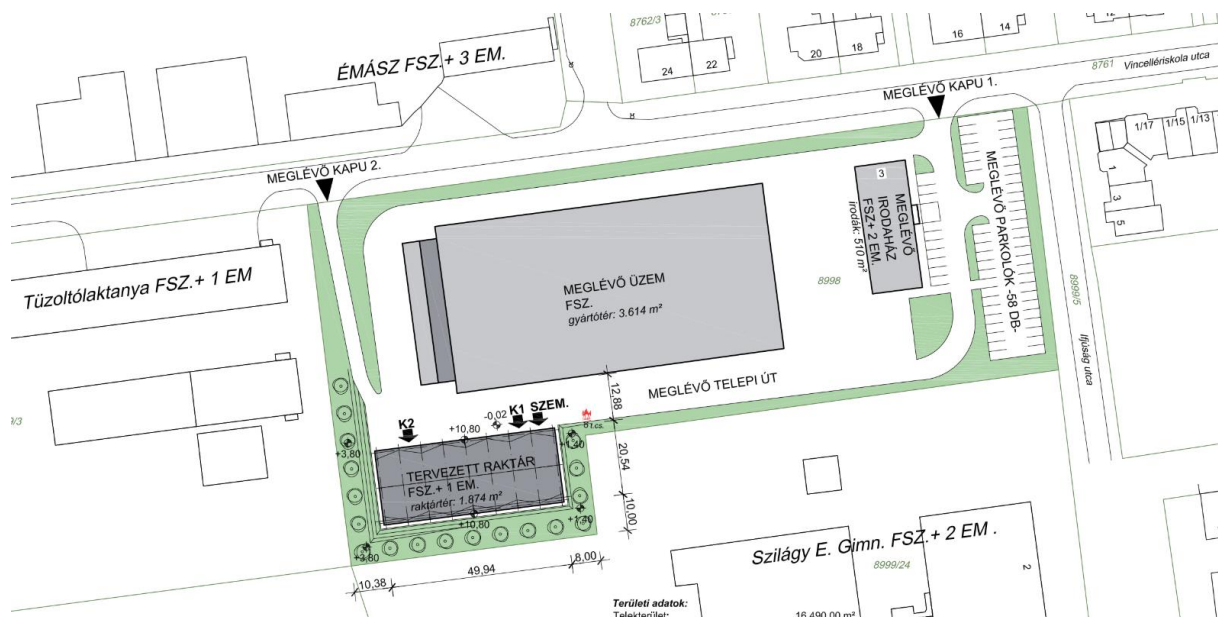
A fejlesztés megvalósítása érdekében a beépítési terv nem csak a tárgyi telek bővítésének helyén létesítendő új raktárépület elhelyezését mutatja be, hanem a 8999/25 helyrajzi számú telken megvalósítandó közösségi használatú területek beépítését is. Ezeken a helyeken játszótér, grillezőhely és kutya futtató kialakítását vállalja a fejlesztő, saját költségén megvalósítva, a beépítési tervnek és a fejlesztéshez készült látványtervek szerint.



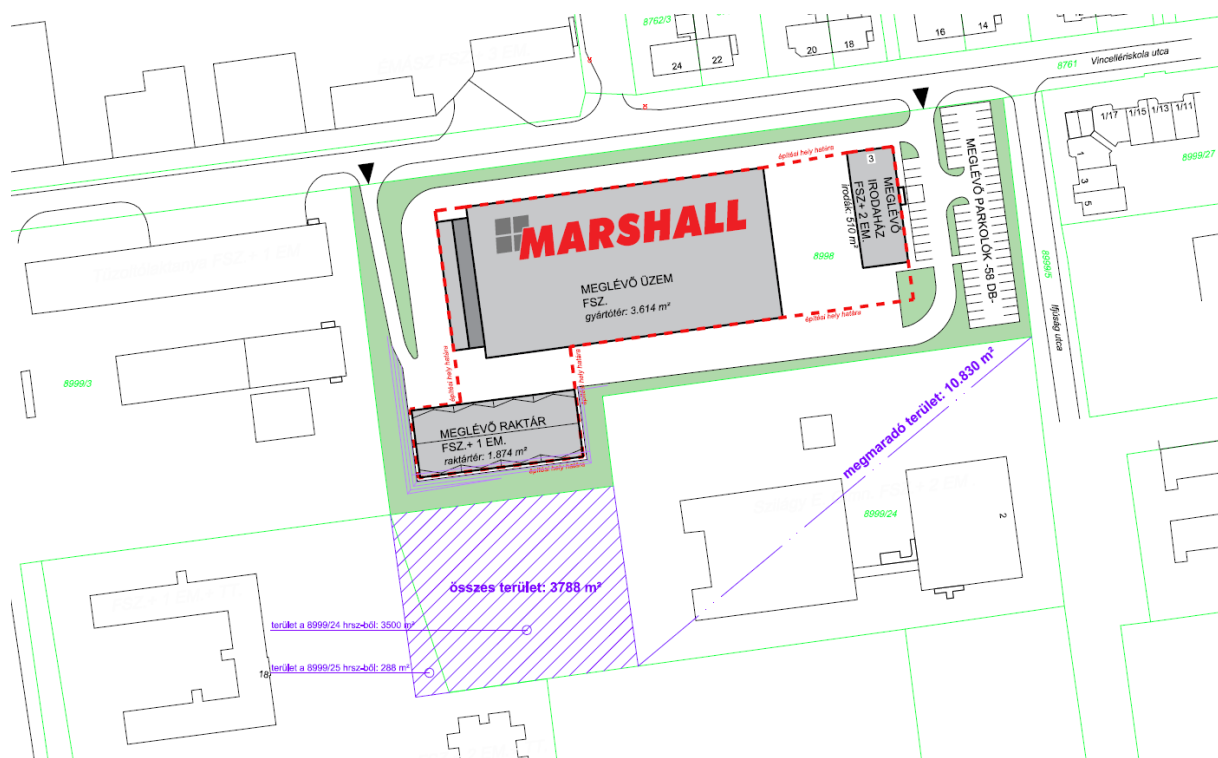
A meglévő telekelrendezés vázlatos bemutatása a Fejlesztő által készített látványterv alapján.



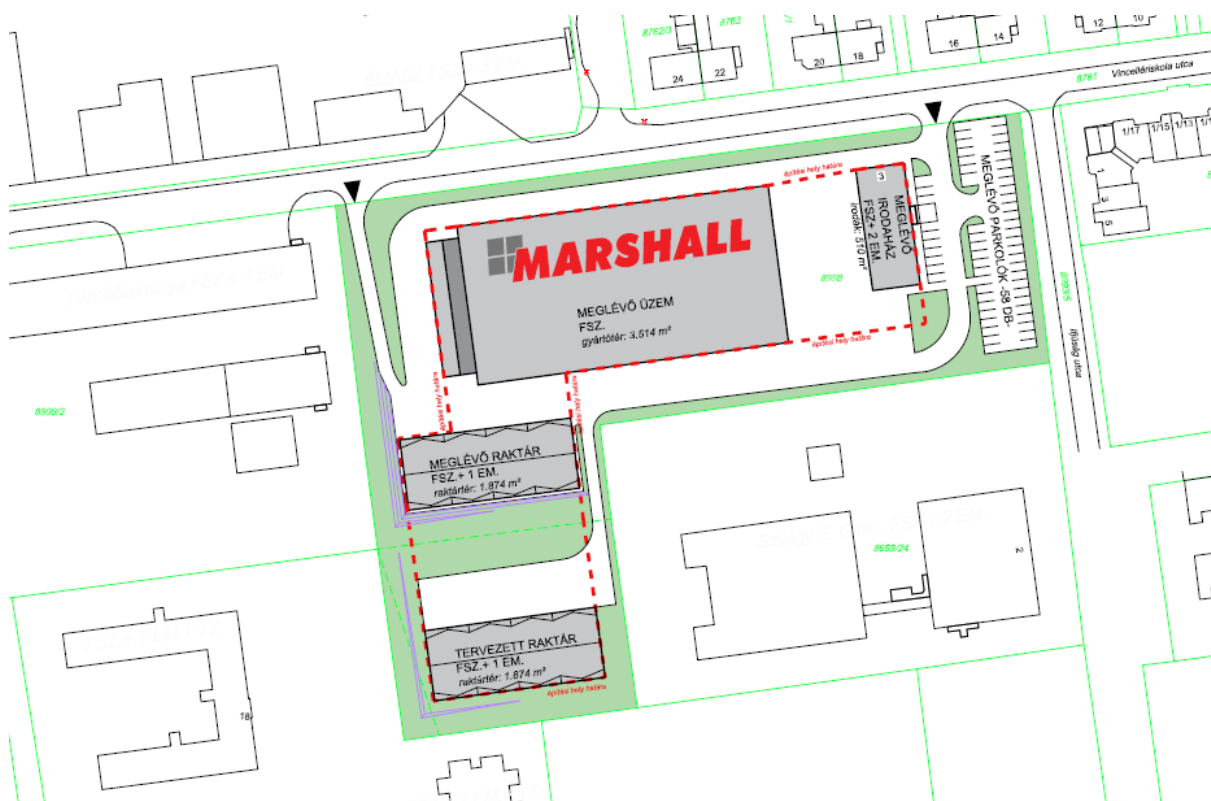
A telekbővítés helyének vázlatos bemutatása a Fejlesztő által készített látványterv alapján.



Meglévő állapot helyszínrajza, a raktárépület építési engedély terve alapján. (forrás: Fejlesztő)



A telekbővítés pontos bemutatása, az építési engedély helyszínrajzán. (forrás: Fejlesztő)



A tervezett új raktárépület elhelyezése, az építési engedély helyszínrajzán (forrás: Fejlesztő)

3.3. A meglévő infrastruktúra bemutatása és a tervezett beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. a volt Egri Nyomda Kft. telephelyén meglévő infrastruktúrára és épületállományra alapozva alakította ki vállalkozását. Felhasználva a telephely meglévő közműkapacitását, a meglévő két közútkapcsolatát, a telken belül meglévő parkolókat, közlekedésre és árumozgatásra alkalmas burkolt felületeket és a már kialakított zöldfelületeket.

A telephelyen két fejlesztési időszak is jól elkülöníthető:

Az első fejlesztési időszak a 2016-2017 években történt, amikor a telephelyen megkezdődött az ablakgyári tevékenység. A felújítások és épületátalakítások során villamos áram és ivóvíz kapacitás bővítés történt. A földgázellátásban, a csapadék- és szennyvízelvezetésben nem történt változás. A földgázellátás megmaradt, de az épületek fűtési energiaigénye már nem földgázrendszerre alapozva került felújításra. Az irodaépületet és a gyártócsarnokot összekötő nyaktagépület elbontásra került. A telephelyen ekkor került felújításra és bővítésre a meglévő személygépjármű parkoló területe is.

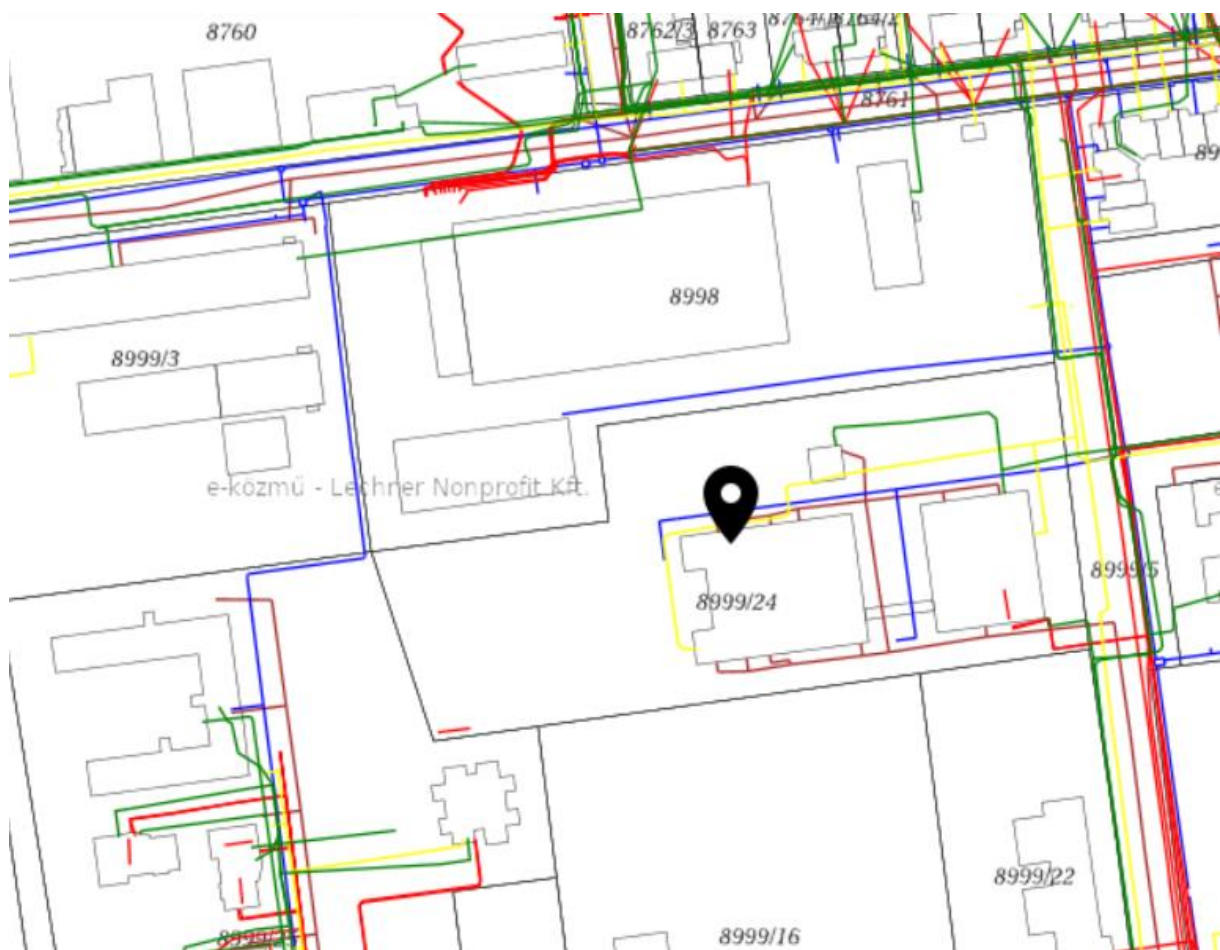
A második fejlesztési időszak a 2020-2021 években történt, amikor megtervezésre és kivitelezésre került a raktárépület. Ebben az időszakban kerültek kiépítésre a tetőfelületeken elhelyezett napkollektorok és fotovoltaikus napelemek. A napkollektorok alkalmazásával csökkent a használati melegvíz előállításának energiaigénye, a napelemek által előállított villamos energia pedig csökkentette az üzem energiatartósságát.

Ezt követő időszakban készült el az irodaépület emeletráépítése, amelyben huzamos tartózkodásra nem szolgáló oktatóterem és a reprezentatív tárgyalók kerültek elhelyezés. Az

emeletráépítés huzamos tartózkodásra nem szolgáló helyiségei többlet gépjármű elhelyezést nem igényelnek.

A jelenlegi fejlesztéssel megvalósuló új raktárépület kialakításában teljesen meg fog egyezni a 2021-ben épített raktárral. Így az épület többlet infrastruktúra igénye is pontosan megállapítható, a már üzemeltetési tapasztalatokkal rendelkező másik épület alapján. Az előzőekben ismertetett már megvalósított két fejlesztési időszak mindegyikében történtek infrastruktúra kapacitás bővítések. Az első fejlesztési időszak közműfejlesztése már számolt a gyártó-és tárolókapacitás későbbi bővülésével úgy, hogy a későbbi megújuló energiatermelő kapacitásokkal még nem számolhatott. A második fejlesztési időszak napkollektorai és napelemei előre nem tervezhető pályázati források felhasználásával készültek. Ezért az általuk megtermelt többletenergia elkerülhetővé teszi a közüzemi infrastruktúra fejlesztéseket.

Megállapítható, hogy a tervezett telekbővítés és a tervezett új raktárépület megvalósítása, közműfejlesztéssel járó többlet infrastruktúra igényt nem keletkeztet. A meglévő közműkapacitások még további üzemfejlesztések esetén is elegendőek, köszönhetően az első fejlesztési időszak előrelátó infrastruktúra bővítésének és a második fejlesztési időszakban megvalósított megújuló energiatermelő kapacitások kiépítésének.



A tárgyi telek és környezetének közműellátása (forrás: E-közmű)

Az ábra alaptérképi adatain már látható az új raktárépület és az üzemcsarnok és irodaépület között elbontott nyaktárgyépület megüresedett területe.

3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek rövid szöveges elemzése, kitérve a zöldfelületi kialakítás lehetőségeire.

A tárgyi telek a Vincellériskola utcával párhuzamos hosszanti oldallal elhelyezkedő, kissé „L” alakú, kelet-nyugati irányú ingatlan. A déli irányú „L” alakú befordulás a telek nyugati végénél található. A tervezett telekbővítés ezt az „L” alakban beforduló telekrészt kívánja déli irányba meghosszabbítani. Felhasználva a 8999/24 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet Gimnázium hátsókert irányú 3500 m² nagyságú teleknyúlványát és az ezzel határos 8999/25 helyrajzi számú kisvárosi lakóterületből egy 288 m²-es telekrészt. A Szilágyi Erzsébet Gimnázium megmaradó telekterülete 10.830 m² lesz, amely még mindig megfelel a „VI” jelű területre előírt 3000 m² megengedett legkisebb teleknagyságnak, továbbá a meglévő 3055 m² beépített alapterület okozta $3055/10804=0,2828 \rightarrow 28,28\%$ beépítettség is megfelel az előírt 40%-os beépítettségnek. A 8999/24 helyrajzi számú telekből fölhasználatra kerülő 3500 m²-es telekrészt a gimnázium jelenleg nem használja. Ez egy kerítéssel, fa és cserjesorral is leválasztott telekrész, ahol a terepfelszíni szintkülönbség is jelentős. A jelenleg hatályos Szabályozási Terv is a 8999/24 helyrajzi számú telek csökkentését szabályozza, a 8999/16 helyrajzi számú ingatlan oldalhatárának meghosszabbításában berajzolt övezetihatár jellel és a telekhatár megszüntető jelekkel.

A meglévő raktárcsarnok, a tereplejtési viszonyok miatt már hajdanában is egy terepbeugrásban került kialakításra. A telek nyugati végében lévő gazdasági megközelítés emiatt egy rézsűben vezetett útburkolat. Ezt a terepbeugrást követte a 2021-ben megvalósított raktárépület is. A telekbővítést követően elhelyezhető új raktárépületnek is a meglévő terepviszonyokhoz kell majd igazodnia. Ezek a körülmények jól nyomon követhetők a geodéziai felmérésen és beépítési terven egyaránt. A telken belüli megközelítési utak is rézsűs kialakításúak. Ezzel a megoldással mind a központi üzemcsarnok, mind a meglévő és tervezett raktárépületek vízszintes terepfelületre tudnak illeszkedni, az épületek előtti széles burkolataikkal.

A szabályozási terven ábrázolt, a telekhatár menti kötelező fa-és cserjesorok a meglévő épületeknél már mindenhol kialakításra kerültek, nagy lombtömeget növesztő fakkal és cserjékkel. Ahol a terepfelület adottságai és a telekhatároktól előírt telepítési távolságok lehetővé teszik, ott a cserjék mellett fák is elültetésre kerültek. Ahol a meglévő és a 2021-ben kialakított telekhatár menti rézsűk és a telepítési távolságok ezt nem teszik lehetővé, ott mindenhol nagy lombtömegű, sűrű cserjesor létesült. Kielégítve ezzel a Szabályozási Terv beültetési kötelezettségét. A tervezett új raktárépület körül is megvalósításra fognak kerülni a Szabályozási Terven az új telekhatárok mentén is berajzolt kötelező beültetések. Mivel a telekbővítményben elhelyezésre kerülő új raktárépület körül megmaradó zöldfelület a jelenlegi zöldfelületi aránynál nagyobb lesz, ezért a kibővült telekméretre számított zöldfelületi arány kismértékben még emelkedni is fog.

A telekbővítéssel megnövelt telekterület:	20.277 m ²
A tervezett beépített alapterület az új raktárépülettel:	7.143,52 m ² (35,23%)
Az új raktárépület után megmaradó összes zöldfelület:	4.826 m ² (23,80%)

3.5. A szabályozási terv változásának, a szabályozás koncepciójának és a helyi építési szabályzat módosításának bemutatása.

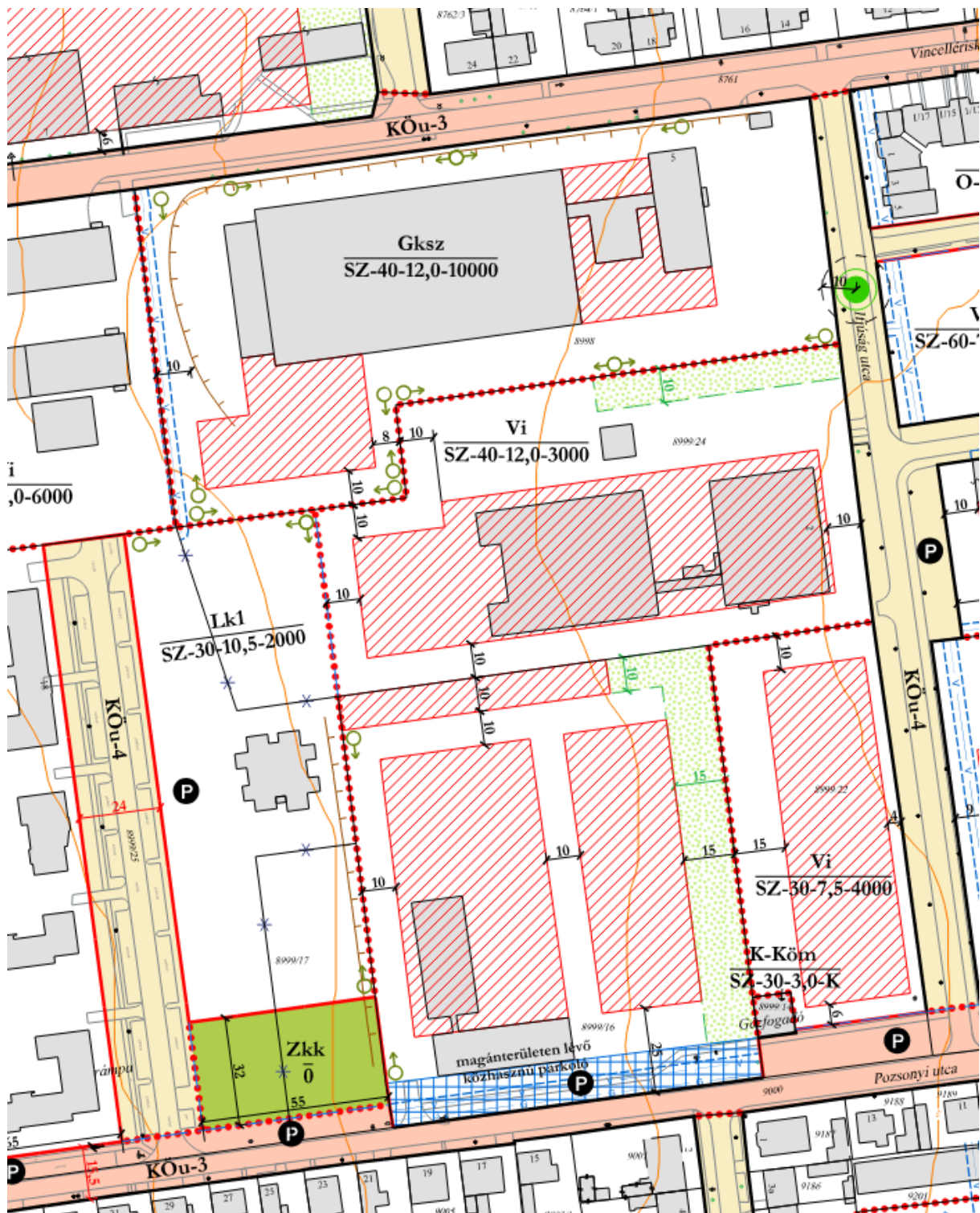
A jelenleg hatályos Szabályozási Terv már eleve tartalmazza a 8999/24 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet Gimnázium telkének csökkentését az önkormányzat tulajdonában lévő Lk1/SZ-30-10,5-2000 jelű kisvárosi lakóterület építési övezeti besorolású terület javára. Ebből a kisvárosi lakóterület besorolású telekből csak egy 15 méter mélységű teleksáv fog maradni a Szilágyi Erzsébet Gimnázium mögötti, a KÖu-4 jelű közlekedési célú közterületig. Ezt a hozzávetőlegesen 15 méter mély és 56 méter széles telekrészt a szabályozási koncepció Zkk jelű közkert elnevezésű zöldfelületbe javasolja sorolni. Ebbe a közkertbe kerülne elhelyezésre a fejlesztő látványterve szerinti közösségi szabadidő és grillező hely.

A fejlesztés megvalósításának nem feltétele a megmaradó telekrész Zkk jelű közkertként történő leszabályozása. Ettől eltérő területhasználat feltételként is megállapítható a telepítési tanulmányterv elfogadásakor, a megkötendő településrendezési szerződésbe foglalva.

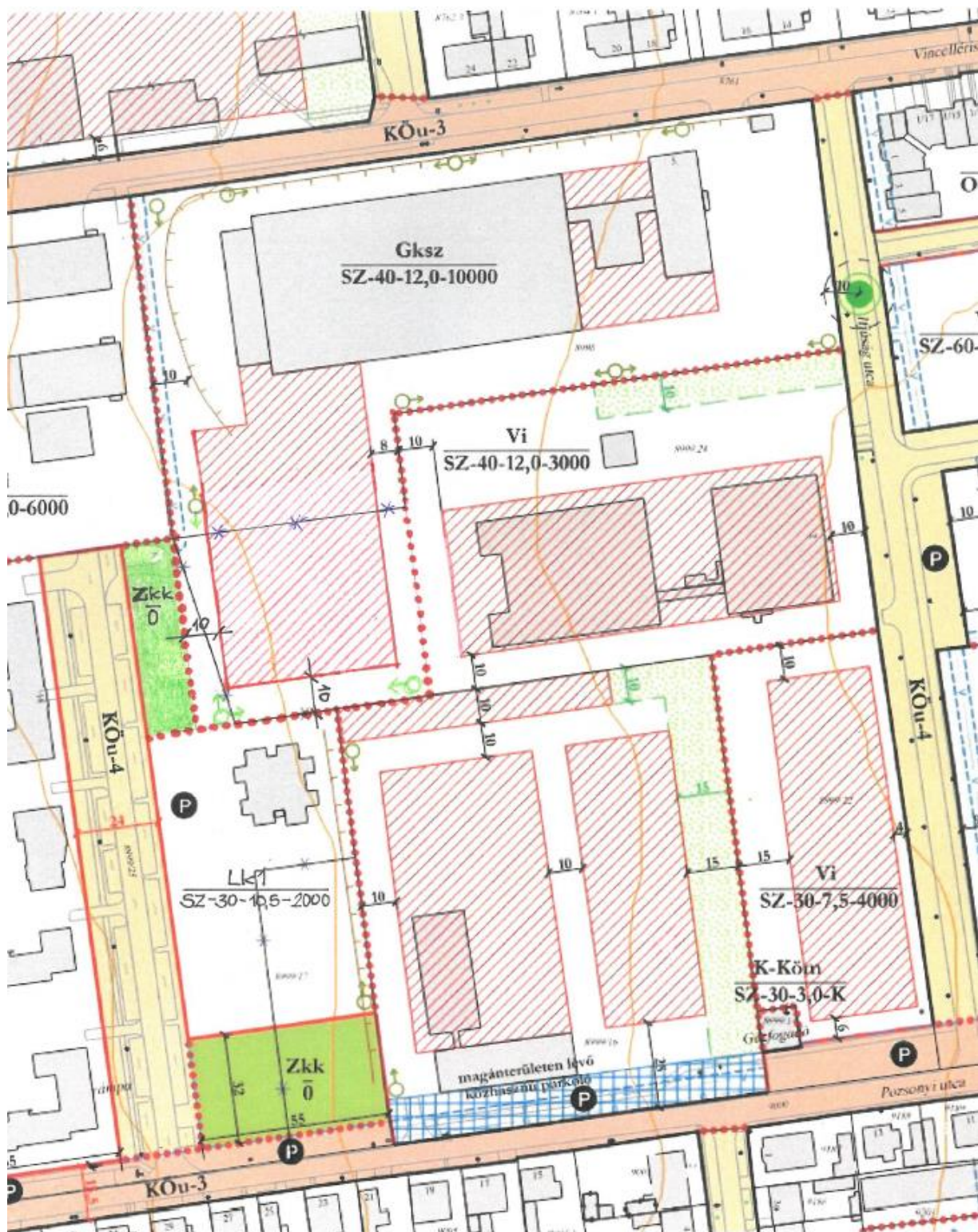
A jelenleg hatályos Szabályozási Terv a 8999/25 és 8999/17 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú telkek déli végében, a Pozsonyi utca telkével határosan egy 55 méter széles és 32 méter mély Zkk jelű közkert területet szabályoz le. A Fejlesztő által készített látványterv a 8999/17 helyrajzi számú telek melletti teleksávban, két egymás melletti hosszában elfelezett területen ábrázolja a játszóteret és a kutya futtatót. A Főépítési Csoporttal is egyeztetett koncepciójavaslat viszont nem hosszában, hanem keresztben választja szét a kutya futtatót és a játszóteret. A játszótér így részben a Zkk jelű közkert területre kerül, míg a kutya futtató teljes területe az Lk1 jelű kisvárosi terület építési övezetébe kerül. Ezzel a megoldással is mind a játszótér, mind a kutya futtató csak a 8999/25 helyrajzi számú ingatlan területét veszi igénybe. *(Látsd: Beépítési Terv)*

A Fejlesztő vállalása a közösségi grillező, a játszótér és a kutya futtató saját költségen történő megvalósítása. De a fejlesztés megvalósításának nem feltétele, hogy ezek melyik területrészen és mekkora területen kerülnek megvalósításra. Ezekről eltérő kiterjedés és elhelyezkedés feltételként is megállapítható a telepítési tanulmányterv elfogadásakor, a megkötendő településrendezési szerződésbe foglalva.

A telken meglévő parkolóhelyek száma jelenleg 58 db az irodaépület előtt és 7 db az irodaépület mellett, amely összesen $58+7=65$ db. A jelenleg hatályos TÉKA előírásai szerint szükséges parkolószám a következők szerint alakult. Az irodák után számolva, $510/20 \rightarrow 26$ db. A gyártótér esetében, a legnagyobb létszámú műszakban dolgozó 54 fővel számolva $54/3=18$ db. A meglévő és a tervezett új raktárépületek után számolva, $1.874/1500 \rightarrow 2$ db raktárépületenként, amely összesen $2+2=4$ db. A szükséges gépjárműelhelyezés $26+18+4=48$ db, amely az irodaépület előtti 58 beállásos parkolóban is elhelyezhető.



A jelenleg hatályos Szabályozási Terv (forrás: Eger MJV honlapja)



Szabályozási koncepció – a Szabályozási Terv javasolt módosítása.

Eger, 2026. március 18.

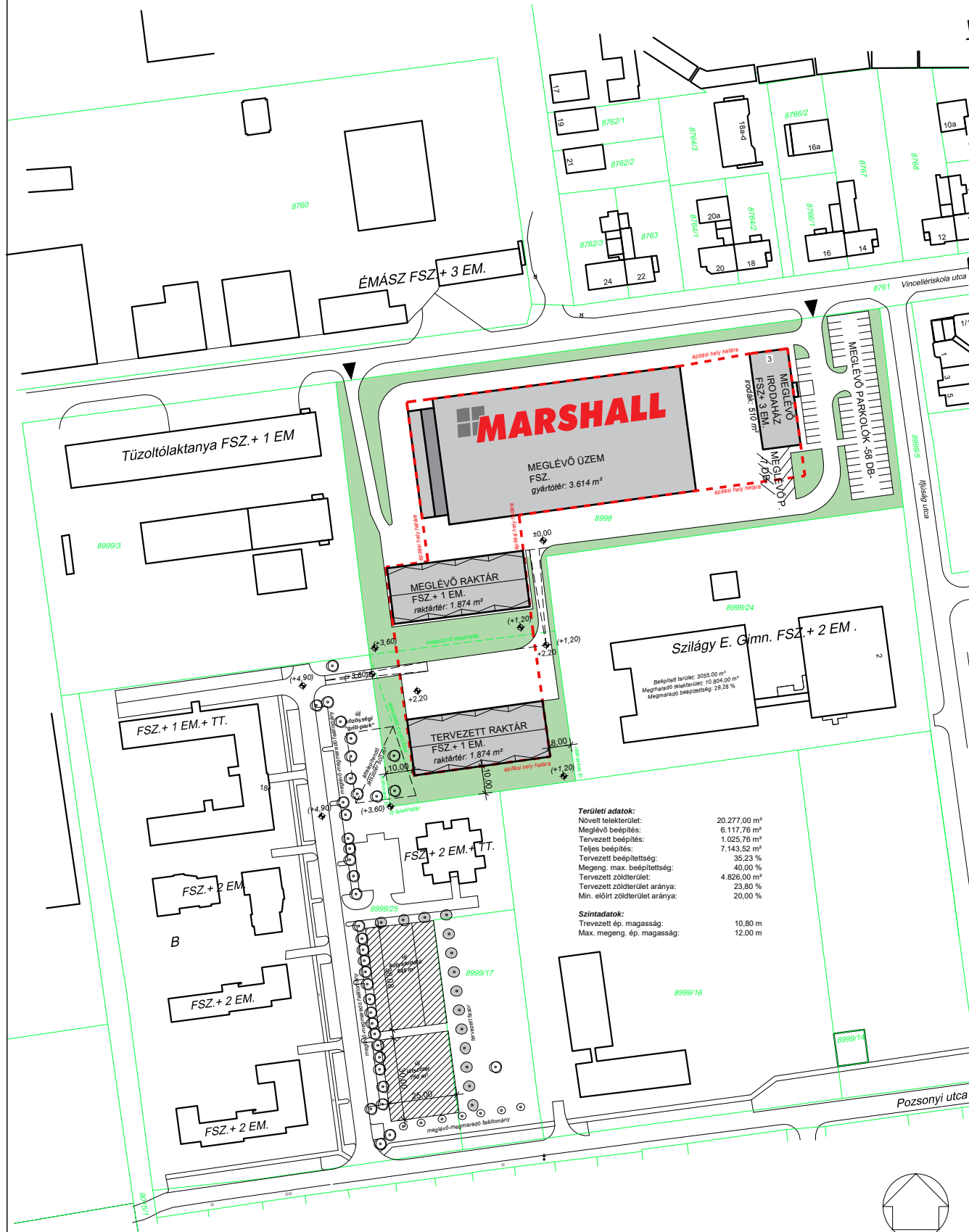
4. BEÉPÍTÉSI TERV

Eger, belterület 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú telkek
telepítési tanulmánytervéhez

E
00

M-

HELYSZÍNRAJZ M = 1:2000



Területi adatok:
Növelt telekterület: 20.277,00 m²
Meglévő beépítés: 6.117,76 m²
Tervezett beépítés: 1.025,76 m²
Teljes beépítés: 7.143,52 m²
Tervezett beépítettség: 35,23 %
Megeng. max. beépítettség: 40,00 %
Tervezett zöldterület: 4.826,00 m²
Tervezett zöldterület aránya: 23,80 %
Min. előírt zöldterület aránya: 20,00 %

Szintadatok:
Tervezett ép. magasság: 10,80 m
Max. megeng. ép. magasság: 12,00 m

BEÉPÍTÉSI TERV

megrendelő: **MARSHALL Ablakgyár Kft.**
3300 Eger, Vincellériskola utca 3.
Osztafin Zsolt - ügyvezető igazgató

tervező: **MOZAIK Építész Műhely Kft.**
3300 Eger, Meksey u. 8-10. "A" ép. tt/8.
tel./fax: 36/515-877
E-mail: mozaikkep@mozaikkepitesz.hu
Janik László - építész - É -10-0189
Jacsó Tibor - építész - É -10-0213

MARSHALL Ablakgyár Kft. üzemterületének fejlesztése
Eger, Vincellériskola utca 3. Hrsz.: 8998

Ez a terv a MOZAIK Építész Műhely Kft. szellemi tulajdona, így a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll, egyéb célra történő felhasználásához a tervezők hozzájárulása szükséges, a szerző feltüntetése nélkül nem használható fel!

26.03.18.



ÉPÍTÉSZ
MŰHELY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött:

egyrészt **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó tér 2., adószám: 15729325-2-10, statisztikai számjel: 15729325-8411-321-10) képviseletében Vágner Ákos Polgármester, mint települési önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészt a **MARSHALL Ablakgyár Kft.** tulajdonos, kérelmező (székhely: 3300 Eger, Vincellériskola utca 3.; adószám: 13952512-2-10, Cgysz: 10-09-027519), mint kérelmező (továbbiakban: **Kérelmező**)

képviseletében **Osztafin Zsolt** ügyvezető igazgató (született: , anyja neve: , adóazonosító:) szám alatti lakos, mint meghatalmazott (továbbiakban: **Meghatalmazott**)

az Önkormányzat és a Kérelmező (továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) között a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

I. Szerződés előzményei

- 1.1 Szerződő felek megállapítják, hogy Kérelmező az Önkormányzat illetékességi területén, az **Eger, Vincellériskola utca 3.** szám alatti **8998** helyrajzi számú ingatlanon található **meglévő irodaház és üzem termeléskapacitás bővítése** céljából beruházást kíván megvalósítani (továbbiakban: **fejlesztési cél**), melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 1.2 Szerződő felek kijelentik a módosítással érintett ingatlanok vonatkozásában, hogy az **Eger, 8998** helyrajzi számú, természetben **Eger, Vincellériskola utca 3.** szám alatt található ingatlan a **Kérelmező** tulajdonában áll. Az **Eger, 8999/24** helyrajzi számú, természetben **Eger, Ifjúság utca 2.** szám alatt található ingatlan, valamint az **Eger, 8999/25** helyrajzi számú, természetben **Eger, Pozsonyi utca** az **Önkormányzat** tulajdonát képezik.
- 1.3 Kérelmező a településrendezési eszközök módosításának előkészítéseként „a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete és a főépítési feljegyzés szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készítettett (továbbiakban: **Tanulmányterv**), amely a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

II. Szerződés tárgya

- 2.1 Jelen szerződés tárgya Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletének, és annak mellékletét képező **Lajosváros-nyugat** városrész szabályozási tervének módosítása az egeri **8998, 8999/24, 8999/25** helyrajzi számú ingatlanokat érintően a **meglévő üzem termeléskapacitás bővítésével összefüggésben új**

raktárépület építése céljából, a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező Tanulmányterv alapján.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályoknak és a Kérelmező érdekeinek megfelelő tartalommal elkészített fenti ingatlanok tömbjére vonatkozó módosított szabályozási tervet a megbízott településtervezővel az „**Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026.)**” megnevezésű tervezési feladat ajánlattételi felhívás nyertes pályázójával kötött tervezési szerződés alapján.

- 2.2 Kérelmező a tervkészítés költségeit finanszírozza, és vállalja annak Önkormányzat részére történő megfizetését. Kérelmező tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Csoportja jár el.
- 2.3 A szabályozási terv módosításának alapját Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottságának számú támogató döntése képezi.

III. A tanulmányterv főbb megállapításai

- 3.1 A Tanulmányterv alapján **Kérelmező fejlesztési célja a tulajdonában lévő üzem termelés-kapacitásának bővítése** a megnövekedett vásárlói igények érdekében. A megvalósítani kívánt cél elérése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 3.2 A szerződés mellékletét képező főépítész feljegyzés szerint a telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt a 8999/25 hrsz-ú ingatlanon meglévő játszótér ingatlanon belül történő áthelyezése válik szükségessé, mint közfejlesztés, így a településrendezési szerződést Szerződő felek a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására, valamint a Kérelmező által kötelező és önként vállalt feladatok megvalósítására kötik meg.
- 3.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a Kérelmező által a 3.1 pontban megfogalmazott **fejlesztési cél megvalósításához a hatályos előírások módosítására van szükség** a szabályozási terven meghatározott **építési övezet** tekintetében. A módosítás alapját a Kérelmező által benyújtott **Tanulmányterv** képezi.

A tanulmánytervben javasolt módosítás által a szabályozási terven rögzített **építési övezet határok módosulnak**. Az egri 8999/24 helyrajzi számú ingatlan nyugati telekrésze (hátsókert) a **Vi/SZ-40-12,0-3000 vegyes intézményi területek** építési övezete, valamint a 8999/25 helyrajzi számú ingatlan északkeleti sarka az **Lk1/SZ-30-10,5-2000 kisvárosias lakóterületek** építési övezete – mindösszesen cca. 3.788 m² nagyságú terület – a **Gksz/SZ-40-12,0-10000 gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek** építési övezetbe kerül átsorolásra. A meglévő lakóterület felé egy **közkert funkciót betöltő sáv is kijelölésre kerül**. Kérelmező vállalja közösségi grillező, játszótér és kutyafuttató saját költségén történő kialakítását a területen.

IV. Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 4.1 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosításának eljárását elindítja, az egyeztetési eljárást a tervezési szerződés megkötését követő 6 hónapon belül lefolytatja.
- 4.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy az eljáráshoz szükséges egyeztetéseket lefolytatja és képviselő-testületi döntéshozatalhoz szükséges anyagokat elkészíti.

V. Kérelmező kötelezettségvállalásai

- 5.1 Kérelmező a Tanulmánytervet és annak felhasználási jogát a településrendezési eszközök módosítása érdekében az Önkormányzat részére jelen településrendezési szerződés aláírásával egyidejűleg térítésmentesen átadja.
- 5.2 Kérelmező a településrendezési eszközök módosításának költségeit finanszírozza, és vállalja annak Önkormányzat részére történő megfizetését.
- 5.3 Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben a tervezett településrendezési eszközök módosítása alapján folyó államigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a Szabályozási terv átdolgozást, változtatást igényel, annak költsége a Kérelmezőt terheli. A Kérelmező tudomásul veszi továbbá, hogy az esetleges ismételt véleményezési eljárás elhúzódhat. Az ilyen okból bekövetkező módosítás az Önkormányzatnak nem felróható, így az ebből származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik.
- 5.4 Az Önkormányzat a partnerségi eljárás keretében kiértésíti a Kérelmezőt. A partnerségi egyeztetés során Kérelmezőnek lehetősége van a megbízott településtervező által készített tervdokumentáció megismerésére és véleményezésére. Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben észrevételt, javaslatot nem tett a folyamat ezen szakaszában, úgy az egyetértőnek tekintendő. Az Önkormányzatnak nem felróható a későbbiekben az ebből származó esetleges kár, többlet költség.
- 5.5 Kérelmező tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Csoportja jár el.
- 5.6 Kérelmező Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Csoportjának kérése szerint köteles a szükséges adatok szolgáltatására, és az egyeztetéseken való részvételre, ezek elmaradása esetén viseli az ebből eredő károkat és időbeli késedelmet.
- 5.7 Kérelmező vállalja, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a fejlesztés megvalósításával összefüggésben az egri 8944/25 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzattal egyeztetett formában és helyszínen saját költségén:
 - a megvásárolni kívánt területreszen meglévő játszóteret áthelyezi és duplájára növeli;
 - kutya-futtatót alakít ki;

– grillezőt – pihenőhelyet alakít ki.

Szerződő felek a Kérelmező fenti vállalása tényleges műszaki tartalmát az adás-vételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyeztetik és külön dokumentum fogják majd meghatározni.

- 5.8 Az 5.7 pont szerint vállalt kötelezettségek megvalósításáról Kérelmező maga gondoskodik, legkésőbb a szükséges telekalakítási és adás-vételi eljárások lezajlását követő 1 éven belül. A határidő kezdő időpontjának pontos rögzítése érdekében a Szerződő felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel. Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben az 5.7. pontban vállalt kötelezettségeit határidőben nem teljesíti, köteles megtéríteni az Önkormányzat minden, e késedelemből eredő kárát.

VI. Pénzügyi rendelkezések

- 6.1 Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat bonyolítja. A közgyűlési tárgyalás és jóváhagyás feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása, valamint a finanszírozási díj megfizetése.
- 6.2 A településrendezési eszközök módosításának költsége **nettó- Ft + törvényes ÁFA, azaz bruttó- Ft, azaz forint.**
- 6.3 Szerződő felek a díjazás tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg: Az Önkormányzat a tervezési feladat elvégzését követően számlát állít ki a Kérelmező részére az általa fizetendő összegről. Kérelmező kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által kiállított számlát annak kézhezvételét követő 8 banki napon belül megfizeti az Önkormányzat **MBH Banknál** vezetett **50400209-16264252-00000000** számú bankszámlájára.
- 6.4 A jóváhagyás feltétele, hogy a finanszírozási díj a közgyűlési tárgyalást megelőzően, de legkésőbb a számla kiállítását követő 8. napon az Önkormányzat számlájára megérkezzen.
- 6.5 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kérelmező finanszírozásában az Önkormányzat által elkészített Szabályozási Tervek az Önkormányzat tulajdonát képezik. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközök 1 példányát a Kérelmező részére átadja.

VII. Kapcsolattartói adatok

- 7.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés teljesítése során az egymásnak küldött írásbeli nyilatkozataikat az alábbi címekre küldhetik meg:
- 7.2 Az Önkormányzat részéről:

név: **Janikné Szabó Annamária** – Eger MJV Főépítésze
levelezési cím: 3300 Eger, Dobó tér 2.
e-mail: janikne.annamaria@ph.eger.hu
telefon: +36-36/523-700

7.3 A Kérelmező részéről:

név: **Osztafin Zsolt** – ügyvezető igazgató

levelezési cím:

e-mail:

telefon:

VIII. Vegyes és záró rendelkezések

- 8.1 Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az Önkormányzat részéről a Közgyűlésnek a módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv jóváhagyása tárgyában hozandó döntése tekintetében nem minősül kötelezettségvállalásnak, annak esetleges elutasítása esetén a 6.2 pont alapján addig megfizetett költségek nem járnak vissza a Kérelmezőnek, aki jelen szerződés aláírásával külön kijelenti, hogy ebből eredően semmilyen igényt nem támaszt az Önkormányzattal szemben.
- 8.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat befolyásoló jogszabályi változások, vagy a jelenlegi jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos jogértelmezési viták esetén kölcsönösen tárgyalásokat kezdeményeznek a jelen megállapodásból eredő kötelezettségeik megfelelő teljesítése érdekében.
- 8.3 A Kérelmező jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy megismerte Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződésről, az utépítési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az utépítési érdekeltiségi hozzájárulásról szóló 24/2022. (IX.30) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseit és azt magára nézve kötelezőnek tekinti.
- 8.4 Jelen megállapodás módosítása csak írásban lehetséges. Felek a jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseket megkísérlik tárgyalások útján rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 8.5 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadók.

Jelen megállapodást Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták. Jelen településrendezési szerződés 4 példányban készült.

Eger,

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőként
Vágner Ákos Polgármester
Önkormányzat

MARSHALL Ablakgyár Kft.
képviselőként
Osztafin Zsolt ügyvezető igazgató
Kérelmező

Mellékletek:

1. számú melléklet: az Eger, Vincellériskola utca 3. szám alatti 8998, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok tömbjére vonatkozó telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet: 1397 – 12/2026. iktatószámú főépítési feljegyzés
3. számú melléklet: a beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott, az Urbanisztikai Bizottság által elfogadott válaszok összefoglalója



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE

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

Ikt.sz.: 1397 - ~~12~~/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbben lévő
8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmánytervről

Az Eger, Vincellériskola u. 3. szám alatti 8998 helyrajzi számú, valamint a 8999/24 és 8999/25 hrsz-ú ingatlanok tömbjére vonatkozó, 2026. márciusban Szabó László vezető településtervező (TT1-10-0245) által készített telepítési tanulmányterv Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Lajosváros-nyugat városrész Szabályozási Tervének módosítását alapozza meg.

A tervezési terület: Eger 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb.

A tervezési feladat: A tervezett üzembővítéshez szükséges terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe való átsorolása, és a 8999/25 hrsz-ú ingatlan fennmaradó beépítetlen terület részére vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) felülvizsgálata, közösségi használatú zöldfelületek - játszótér, grillezőhely, kutya futtató - hely kijelölése az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetések szerint.

A tervezési cél: A szabályozási terv módosításának célja, hogy az üzem bővítését célzó beruházás megvalósításához lehetőség nyíljon a szükséges telekrész értékesítésekre és telekalakításokra, egyben a zöldfelületek a tervezett használatnak megfelelő módon kerüljenek kijelölésre.

A telepítési tanulmányterv „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ (4) szerinti, 2026. január 23-án kiadott főépítési feljegyzés alapján készült el.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján

- megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak a beruházói vállalkozások teljesítésével összhangban állnak Eger településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt az alábbi közfejlesztés válik szükségessé:

a 8999/25 hrsz-ú ingatlanon meglévő játszótér ingatlanon belül történő áthelyezése.

Fentiek szerint a településrendezési szerződést „a magyar építészetéről” szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) a) és c) pontjában foglaltakra vonatkozóan szükséges megkötni, azaz:

- a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására és
- azon egyéb költségeknek a kérelmező általi átvállalására, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának következményei.

A szerződésben rögzíteni szükséges az alábbiakat:

Kérelmező vállalja, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a fejlesztés megvalósításával összefüggésben a 8944/25 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzattal egyeztetett formában és helyszínen saját költségén:

- a megvásárolni kívánt területrészen meglévő játszóteret áthelyezi és duplájára növeli;*
- kutyafuttatót alakít ki;*
- grillezőt – pihenőhelyet alakít ki.*

E kötelezettségvállalás tényét a Méptv. 92.§ (8) szerint a teljesítés biztosítása érdekében az Önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Hivatkozva a Korm. rendelet 7.§-ban foglaltakra, a telepítési tanulmányterv felhasználható Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Lajosváros-nyugat városrész Szabályozási Tervének módosításához készítendő megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslatához.

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 56/A.§ (1) és (2) alapján készült.

Eger, 2026. március 27.


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger MJV Főépítésze





PARTNERI ADATLAP

Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumainak partnerségi egyeztetéséhez

1. Partner adatai:

név, elnevezés: Egri Tankerületi Központ

képviselőjére jogosult személy neve: Ballagó Zoltán

lakcím / székhely, telephely: 3300 Eger, Bem tábornok utca 3.

levelezési cím: 3300 Eger, Bem tábornok utca 3.

e-mail cím: eger@kk.gov.hu

telefonszám: 36/795-230

2. A partnerség jogosultsága:

- ☐ a tervezéssel érintett területen lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy ingatlan tulajdonnal rendelkező természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet
- ☐ a tervezéssel érintett területen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, civil szervezet, vallási közösség
- ☐ állami közutak kezelője
- ☐ közműszolgáltató
- ☐ Heves Vármegyei Építész Kamara
- ☐ a tervezéssel érintett területet magába foglaló települési egyéni választókerületben megválasztott önkormányzati képviselő
- ☒ eseti partner¹

3. A partnerségi egyeztetési eljárás véleményezendő szakasza:

- ☐ előzetes tájékoztatás
- ☐ munkaközi tájékoztatás
- ☒ telepítési tanulmánytervről szóló tájékoztatás

4. A partner az eljárás további szakaszaiban

- ☒ részt kíván venni
- ☐ nem kíván részt venni

5. A partner a kapcsolattartást az alábbi elérhetőségén keresztül kéri:

- ☒ 1. pontban megadott e-mail cím
- ☐ 1. pontban megadott levelezési cím

¹ eseti partnerek: a véleményezési eljárásba a polgármester által meghívott természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, gazdálkodó és civil szervezetek, vallási közösségek, önkormányzati gazdasági társaságok és költségvetési szervek, a település közigazgatási területén működő nemzetiségi önkormányzatok

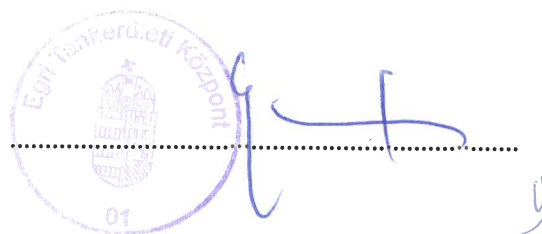
6. A partner véleménye, javaslata:

Az intézményi zöldfelületek nem csak egy adott intézmény szempontjából kulcsfontosságúak, hanem település szerkezeti szempontból is. Bár az Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégiumhoz tartozó, mintegy 3500 m² területű zöldfelület használatának lehetőségét az oktatási intézmény nem tudta kihasználni, annak fejlesztési céllal történő "beépítése" jelentős zöldfelület csökkenést eredményez, nem csak intézményi területből, hanem a mellette lévő belterületi, nem közterületi ingatlanból is. Ezért célszerűnek tartjuk, hogy lehetőség szerint minél nagyobb terület álljon rendelkezésre közkertként a 8999/25 és a 8999/17 hrsz-ú ingatlanok területéből, hiszen azok - a lakosság által is igényelt - funkcióba történő helyezésével jelentősebb és intenzívebb zöldfelületi használat fog megvalósulni, amely a káros környezeti hatások (növényzet pusztulás, sérülés; élőhely jellegek megváltozása; stb.) növekedését vonhatja maga után.

A 8999/24 hrsz-ú ingatlanon lévő, Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium gimnázi épületénél a használatban lévő zöldfelületek szétagoltak, funkcionális kihasználhatóságuk korlátozott és az elkészült telepítési tanulmányterv alapján megszűnik annak a lehetősége is, hogy intézményi diákok -oktatáshoz köthetően - használni tudják a létrejövő új zöldfelületet. Javasoljuk, hogy a szabályozás során olyan közkert kerüljön kijelölésre, amely méretéből, megközelíthetőségéből és leendő funkciójából adódóan lehetőséget nyújt a gimnáziumi diákok általi használatra is.

7.Kelt: Eger, 2026. 04. 09

8. Partner aláírása:



ÖSSZEFOGLALÓ

Az Eger, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmányterv kapcsán beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott szakmai válaszok

A partnerségi egyeztetés 2026. március 27. – április 10-e között zajlott.

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN RÉSZT VETT	VÉLEMÉNYRE ADOTT VÁLASZOK
1. EGRI TANKERÜLETI KÖZPONT	
Az intézményi zöldfelületek nem csak egy adott intézmény szempontjából kulcsfontosságúak, hanem település szerkezeti szempontból is. Bár az Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégiumhoz tartozó, mintegy 3500 m² területű zöldfelület használatának lehetőségét az oktatási intézmény nem tudta kihasználni, annak fejlesztési céllal történő "beépítése" jelentős zöldfelület csökkenést eredményez, nem csak intézményi területből, hanem a mellette lévő belterületi, nem közterületi ingatlanból is. Ezért célszerűnek tartjuk, hogy lehetőség szerint minél nagyobb terület álljon rendelkezésre közkertként a 8999/25 és 8999/17 hrsz-ú ingatlanok területéből, hiszen azok- a lakosság által is igényelt-funkcióba történő helyezésével jelentősebb és intenzívebb zöldfelületi használat fog megvalósulni, amely a káros környezeti hatások (növényzetpusztulás, sérülés, élőhely megszűnés stb.) növekedését vonhatja maga után. A 8999/24 hrsz-ú ingatlanon lévő, Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium gimnáziumi épületénél a használatban lévő zöldfelületek széttagoltak, funkcionális kihasználhatóságuk korlátozott és az elkészült telepítési tanulmányterv alapján megszűnik annak a lehetősége is, hogy intézményi diákok-oktatáshoz köthetően-használni tudják a létrejövő új zöldfelületet. Javasoljuk, hogy a szabályozás során olyan közkert kerüljön kijelölésre, amely méretéből, megközelíthetőségéből és leendő funkciójából adódóan lehetőséget nyújt a gimnáziumi diákok általi használatra is.	A javaslat a 8999/25 és 8999/17 hrsz telkeken megjelenő közterek méretének és használati értékének növelésére vonatkozik. A tervezett módosítás a közkert övezetek méretének növelését biztosítja. Az építési övezetekbe sorolt területeken meglévő, beépítetlen, fűvel borított telekrészek jelentős biológiai aktivitásértékkel nem bírnak. A fejlesztéshez kapcsolódóan kertes közösségi területek létesülnek (grillező, kutya-futtató, játszótér), melyek megvalósítását a fejlesztő vállalja. Az ezekhez tartozó, háromszintű növényzet kialakításával tervezett zöldfelületek települési szinten magasabb ökológiai szolgáltatást nyújtanak. A közösségi zöldterületek használati értékének növelése érdekében - elfogadva a gimnázium törekvését – érdemesnek tartjuk megvizsgálni olyan közösségi és játszótéri elemek elhelyezését is, amelyek kimondottan a gimnáziumi korosztály számára létesülnek.

Eger, 2026. április 14.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉNEK MENETE

általános ismertetés

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal. Eger MJV Alapokmányának 4. melléklete alapján a külső kérelemre induló szabályozási tervmódosítások indokoltságáról és a telepítési tanulmánytervről a Közgyűlés által a Bizottságra átruházott hatáskörben az Urbanisztikai Bizottság dönt.

A településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez szükséges eljárásrendet, a településrendezési szerződéssel és a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos szabályokat *A magyar építészetről* szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 92.§, valamint *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ és 56/A.§ határozza meg.

Az önkormányzat a településfejlesztési, településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A terv kidolgozásának finanszírozására vonatkozó szerződés esetén az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.

Építési beruházás esetén a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. 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. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a Korm. r.-ben foglaltak figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg. E főépítési feljegyzés alapján kell a kérelmezőnek a telepítési tanulmánytervet elkészíttetnie. A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmánytervben foglaltak figyelembevételével készül el.

A jogszabályok alapján a főépítésznek vizsgálnia szükséges, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos határidő biztosításával véleményeztetni kell a partnerekkel, melyre a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 15/2025.(IV.24.) önkormányzati rendelet szabályai irányadók.

A főépítési feljegyzést és a partnerek által megküldött véleményeket az Urbanisztikai Bizottság a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja, és dönt a terv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv és a beérkezett véleményekre adott és a bizottság által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A bizottsági döntést és a településrendezési szerződés véglegesítését követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

6. napirend melléklete

Imola Bau Kft.
3300 Eger, Kossuth Lajos utca 6.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Csoport
3300 Eger, Dobó tér 2.

Tárgy: Eger, Faiskola utca 3. szám alatti telek vonatkozásában Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítására vonatkozó kérelem

Tisztelt Főépítész asszony!

Az Imola Bau Kft. tulajdonában és üzemeltetésében az Eger, Faiskola utca 3. szám (Eger belterület 8944/9. hrsz.) alatt jelenleg építőanyag kereskedés található.

Az Imola cégcsoporthoz tartozó Imola Ingatlan Kft. beruházásában a szomszédos, Eger, Faiskola utca 1. szám alatti ingatlanon a korábbi években lakópark építési projekt valósult meg. A lakóparkban lévő lakások sikeresen értékesítésre kerültek, és azóta is élénk érdeklődés van további lakások iránt.

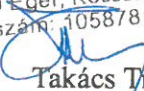
Az Imola Bau Kft. tulajdonosai a szomszédban megvalósult projekthez hasonlóan az építőanyag kereskedésünknek helyt adó telken lakásokat szeretnének építeni.

A Faiskola utca 3. szám jelenlegi besorolása a Helyi Építési Szabályzat szerint: Gksz SZ-40-7,5-3000. Társaságunk fent részletezett szándékára tekintettel kezdeményezzük a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megfelelő módosítását.

Ezúton kérjük a Főépítész csoportot, hogy a Faiskola utca 3. szám alatti ingatlan vonatkozásában szíveskedjenek tájékoztatni a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási eljárás menetéről, illetve a társaságunk részéről megtenni szükséges lépésekről.

Eger, 2025. 10. 02.

Üdvözlettel:

imolabau 
Építőipari Kft.
3300 Eger, Kossuth L. u. 6.
Adószám: 10587816-2-10

Takács Tibor
Imola Bau Kft ügyvezetője

**EGER**MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733
FOEPITESZ@PH.EGER.HUIktatószám: 19126 - ³...../2025.**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Lajosváros-kelet városrész szabályozási tervének módosítása az Imola Bau Kft. (képviseli: Takács Tibor ügyvezető) által 2025. október 2-án benyújtott kérelemben foglalt építési beruházás megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A 8944/9 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott terület, mely építőanyag kereskedelemnek ad helyet. A tervezett fejlesztés keretében az ingatlanon a vele szomszédos 8946 helyrajzi számú ingatlanon már megvalósult projekthez hasonlóan lakások építése a cél. Ennek érdekében az ingatlan lakóövezeti átsorolása válik szükségessé.

Az előkészítendő tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

A telepítési tanulmánytervet teljes 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,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, valamint a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakó- és gazdasági területekkel való kapcsolatára,

2025 OKT 09.

- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát,
- 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) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet,
- e) a meglévő és a fejlesztéshez kapcsolódó közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A tervezett fejlesztés léptékét és annak tágabb épített és természeti környezetébe való beilleszthetőségét a beépítési terv térbeli környezetalakítási tervével szükséges szemléltetni.

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé. A tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

A telepítési tanulmánytervben kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlanon létesítendő rendeltetési egységek számával és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi-elhelyezéssel, zöldfelületi mutatóval és közműterhelésekkel kapcsolatos kérdésekre.

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

Eger, 2025. október 9.




JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

Telepítési tanulmányterv

Eger Megyei Jogú Város

Településrendezési eszközeinek módosításához

Eger, 8944/9 hrsz
Faiskola u.3. sz. alatti
Lakóterület
fejlesztés
érdekében



Megrendelő:

IMOLA BAU Kft,
Eger, Kossuth u.6.

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2026, március hó

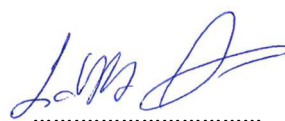
Aláírólap

Településrendező tervező:



Jambrik Imre
okl. építésmérnök
településrendező
városépítési-városgazdasági
szakmérnök
TT-09 – 0175
SZTT-09 - 0175

Településrendező tervező:



Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina
településrendező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



Labbancz András

Társadalompolitikai szakértő



Papp György
társadalompolitikai
szakértő

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Lakóterület fejlesztés Eger, 8944/9 hrsz Faiskola u.3. sz.”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
1.3.	Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok	5
1.4.	A telepítési tanulmányterv jogszabályi követelményei	6
1.5.	A településrendezési eszközök módosítása szerinti jogszabályi környezet	7
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	9
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	9
2.2.	A fejlesztési terület és környezetének bemutatása	10
2.3.	A módosítás szerinti fejlesztési terület telektömbi lehatárolása	15
2.4.	A módosítás szerinti fejlesztési terület hatásterületének meghatározása	16
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	18
3.1.	Terület megközelítése	18
3.2.	Telepítés	18
3.3.	Épületek	18
3.4.	Zöldfelületek	19
3.5.	Parkolás	19
3.6.	Közművek	24
3.7.	Az építési övezetre vonatkozó alapadatok	24
4	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	25
4.1.	Településszerkezeti terv	25
4.2.	HÉSZ és szabályozási terv	26
5.	RENDEZÉSI ALAPELVEK	31
5.1.	2023. évi C. törvény a magyar építészetről	31
5.2.	253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)	33
5.3.	280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)	34
5.4.	282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (települési zöldinfrastruktúra)	34
5.5.	A már beépített és a még csak tervezett lakóterületek aránya	37
5.6.	A településképi követelmények	40
6.	HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI VIZSGÁLATOK	45
6.1.	Társadalmi környezet	45
6.2.	Gazdasági környezet	47
6.3.	Lakókörnyezet bemutatása	51
7.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	61
7.1.	Közlekedés	61
7.2.	Közműellátás	61
8.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	66
9.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	67
9.1.	Térségi övezeti érintettség	67
9.2.	Térségi övezeti követelmények	75
10.	A CÉLMEGVALÓSÍTÓ ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK BEMUTATÁSA	77
11.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	78
11.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	78
11.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	78
11.3.	településszerkezeti terv és leírás jóváhagyandó határozat tervezete	84
11.4.	Rendelettel jóváhagyandó HÉSZ módosítás tervezete	87
1. melléklet		90

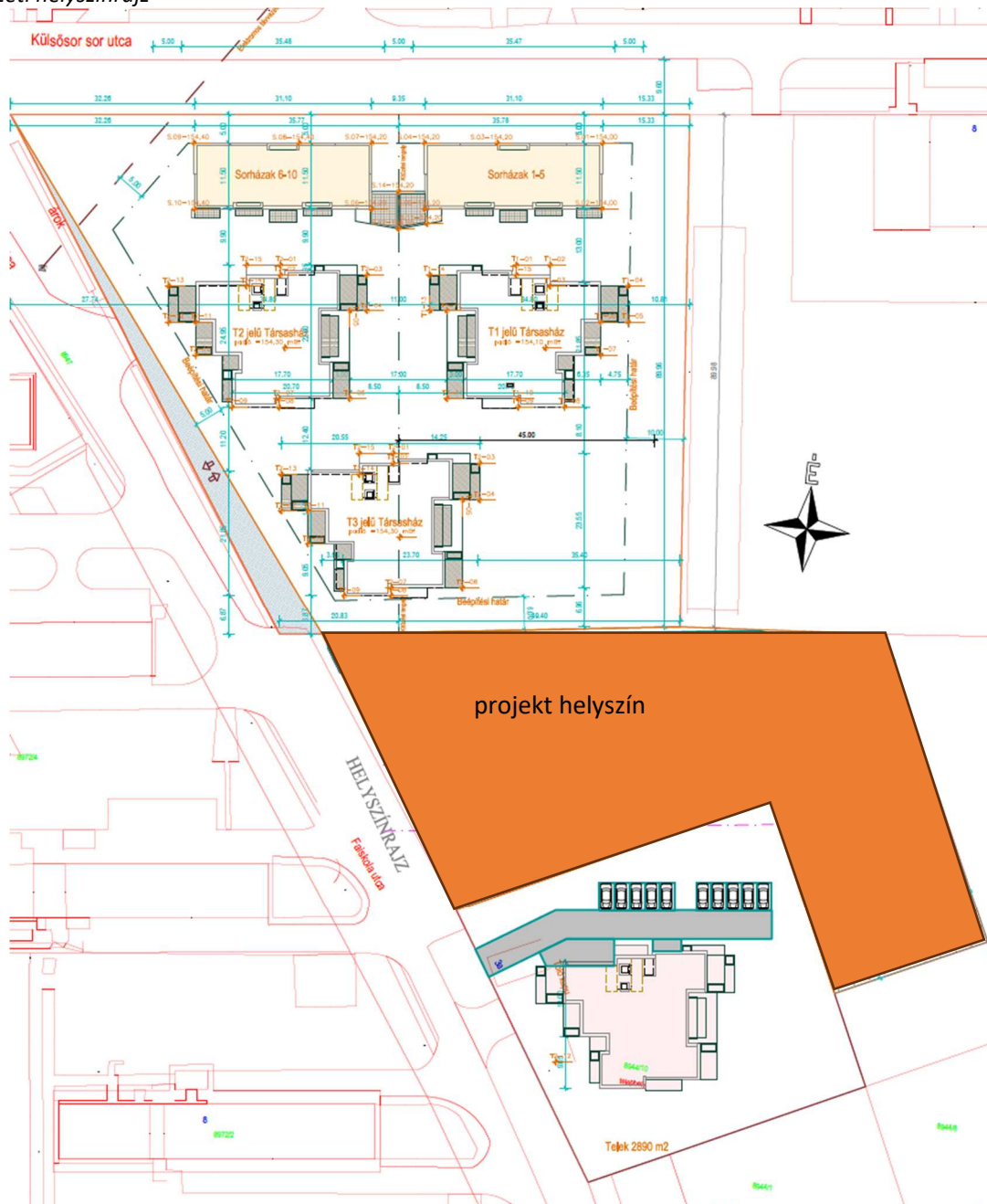
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Az IMOLA BAU Kft lakóterület fejlesztését kíván megvalósítani az Eger MJV 8944/9 hrsz-ú ingatlanon. A jelenlegi építési övezeti szabályozás azonban ezt nem teszi lehetővé. Ezért szükséges a településrendezési eszközök módosítása, melyhez a településrendezési szerződés megalapozását biztosítja a telepítési tanulmányterv.

A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat. Egyúttal a tervezett fejlesztés (társasház épület) megvalósíthatóságát szakmailag alátámaszta, igazolja.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: IMOLA-BAU Kft.)

Jelen telepítési tanulmányterv a IMOLA BAU Kft. (3300 Eger Kossuth I. u. 6.) megrendelése alapján készült, mint önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció, a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése (1. melléklet) foglaltak szerint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete szerinti tartalommal. A fejlesztéssel érintett ingatlan belterületen a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-ú és a 9832/6 hrsz-ú telkek, valamint a Faiskola utca által határolt telektömbben helyezkedik el.

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő, egyben célmegvalósító IMOLA BAU Kft. (3300 Eger Kossuth I. u. 6.) a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Eger MJ. Város Önkormányzatánál.

A Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejt ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti, a településrendezési eszközök módosítását lehetővé tevő településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született a szükséges Telepítési tanulmány elkészítésére. A dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Így alkalmas lehet arra, hogy Eger Megyei jogú Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti, a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

1.3. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A módosítás célja az IMOLA BAU Kft. 8944/9 hrsz-u telephelyi területét érintő, tervezett lakóterület fejlesztés megvalósíthatóságát lehetővé tevő településrendezési szabályozás biztosítása.

A 8944/9 hrsz-u telek a jelenleg érvényes építési övezeti szabályozás szerint kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, mely építőanyag kereskedelmi telephely.

Az elképzelések szerint a telekkel szomszédos 8946 hrsz-u telken már megvalósult beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonlóan olyan többszintes többlakásos tárház valósulna meg, mely a földszinten egyedi és teremgarázsos kialakítású gépkocsi és egyéb tárolókat tartalmaz, valamint közösségi tér is létesül. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, továbbá a harmadik szint a teljes szintekhez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel tervezett a megengedett legnagyobb

építménymagasság betartása érdekében. Ez egyben az épület építészeti karakterét és utcakép alakítását is kedvezően befolyásolja. Az építménymagasság tehát az építészeti kialakítással összhangban legfeljebb 10,5 méter lenne. A kialakítható legkisebb telekméret a fenti elképzelésekhez igazodóan 1000 m²-ben kerülne megállapításra. A beépíthetőség mértéke az építészeti tanulmányterv szerint 35-40 % között lenne A célmegvalósítói program max. 40 lakás megvalósítását irányozza elő. A lakásokhoz szükséges gépkocsi elhelyezés szükségletéből 37 db. épületen belül, míg további 20 db a telken belül kerül kialakításra. A 37 db épületen belüli parkolóból 4 db kétállásos önálló gépkocsi tároló egy-egy lakáshoz. Így ténylegesen 33 lakás gépkocsi tárolója kerülhet épületen belülré. A beépítettség mértéke és a gépkocsik több mint felének épületben történő elhelyezése lehetővé teszi az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület mértékéhez (20%) képest nagyobb 30 % mértékű kötelező zöldfelületi határérték rögzítését. Egyúttal ez a zöldfelületi mérték játszó-pihenő kert kialakítását is lehetővé teszi, mely a létesítendő lakások használati értékét is növelheti.

Jelen módosítás a településszerkezeti tervet és a hatályos HÉSZ szabályozási tervi mellékletét is érinti.

Adatszolgáltatások

A dokumentáció készítése során az alábbi Önkormányzat által adatszolgáltatásként átadott dokumentumok kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- a település hatályos településrendezési eszközei,
- a hatályban lévő településkép-védelmi dokumentumok,
- 19126-2/2025 ikt. számú főépítési tájékoztatás a módosítás folyamatáról, az önkormányzati elvárásokról, a településrendezési szerződésről, a telepítési tanulmánytervről,
- 19126-3/2025 ikt. számú főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról,
- a fejlesztő részéről egy fejlesztési célt összegző koncepcióterv és beépítési helyszínrajz az érintett terület rész esetében.

Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni szemle 2025. december hónapban történt. A fejlesztő tájékoztatást adott a megvalósítani tervezett fejlesztési elképzelésekről.

1.4. A telepítési tanulmányterv jogszabályi követelményei:

A dokumentáció a szakmai követelményeket meghatározó országos és a helyi építési előírások figyelembevételével készült.

A fejlesztéssel összefüggő településrendezési szerződés megkötése esetén és annak mellékletét képező Telepítési tanulmányterv és az Önkormányzati döntések során a 2024. október 1-én hatályba lépett 2023. évi C. törvény (Méptv.) és a Korm.rendelet vonatkozó előírásait figyelembe kell venni:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1)-(4) bekezdései rögzítik a Településrendezési szerződésre vonatkozó előírásokat:

„(1) ☐ telepítési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. ☐ településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) ☐ településrendezési szerződés megkötése előtt a telepítési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) ☐ telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon

közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) ☐ településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”

A Korm. rendelet 19.§ alapján Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és

c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) ☐ telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) ☐ hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) ☐ telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

(8) ☐ Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész

a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és

b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.”

A telepítési tanulmányterv a hatályos jogszabályok értelmében a Korm. rendelet 7. számú mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően, a városi főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése (1. melléklet) szerint készült. Egyúttal olyan kiegészítéseket is tartalmaz, mely a fejlesztés megismerése és megvalósítása szempontjából fontos lehet.

1.5. A településrendezési eszközök módosítása szerinti jogszabályi környezet

A város településrendezési eszközei 2004 évben készültek el. A településszerkezeti tervről szóló 279/2004. (VI.24.) határozat mai érvényes. A helyi építési (első) szabályzata 27/2008. (VI.27.) ök. rendelettel lett elfogadva, mely többször lett módosítva, felülvizsgálva.

A 2016 évi felülvizsgálat során Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Eger Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el. **Az ezt követően készült szabályozási tervek, vagy módosítások az egységes szabályzatba beépülve kerültek elfogadásra a**

készítéskor érvényes OTÉK szakmai követelményei és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint. E rendeletek azonban ma már nincsenek hatályban.

A mostani tervezett módosítás is az egységes alapszabályzatba kell, hogy beépüljön a mai jogszabályi környezet figyelembe vételével.

Erre is tekintettel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletet felváltó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) a módosítás jogszerű elvégzéséhez átmeneti rendelkezéseket állapított meg:

☐ *Korm. rendelet 78.§. (4) és (5) bekezdése szerint:*

/Átmeneti rendelkezések/

(4) ☐ településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály

*a) **településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,***

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

*c) **rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot***

is érteni kell.

(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

Tehát a város településrendezési eszközei szerinti településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítható. A módosításra 2027. június 30-ig van lehetőség.

A véleményezési eljárás típusának, egyben módosítás eljárásrendjének meghatározását a Korm. rendelet VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

Ennek alapján a tanulmányterv képviselőtestületi elfogadása után lefolytatásra kerülő véleményezési eljárásának típusa a Korm. rendelet szerint **egyszerűsített egyeztetési eljárás javasolható**, figyelemmel arra, hogy a fejlesztés megvalósításának céljából a módosítás során a 68.§ (1) bb) szerinti feltételek, miszerint

- ✓ *a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- ✓ *nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- ✓ *nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése*

együttesen teljesülnek.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

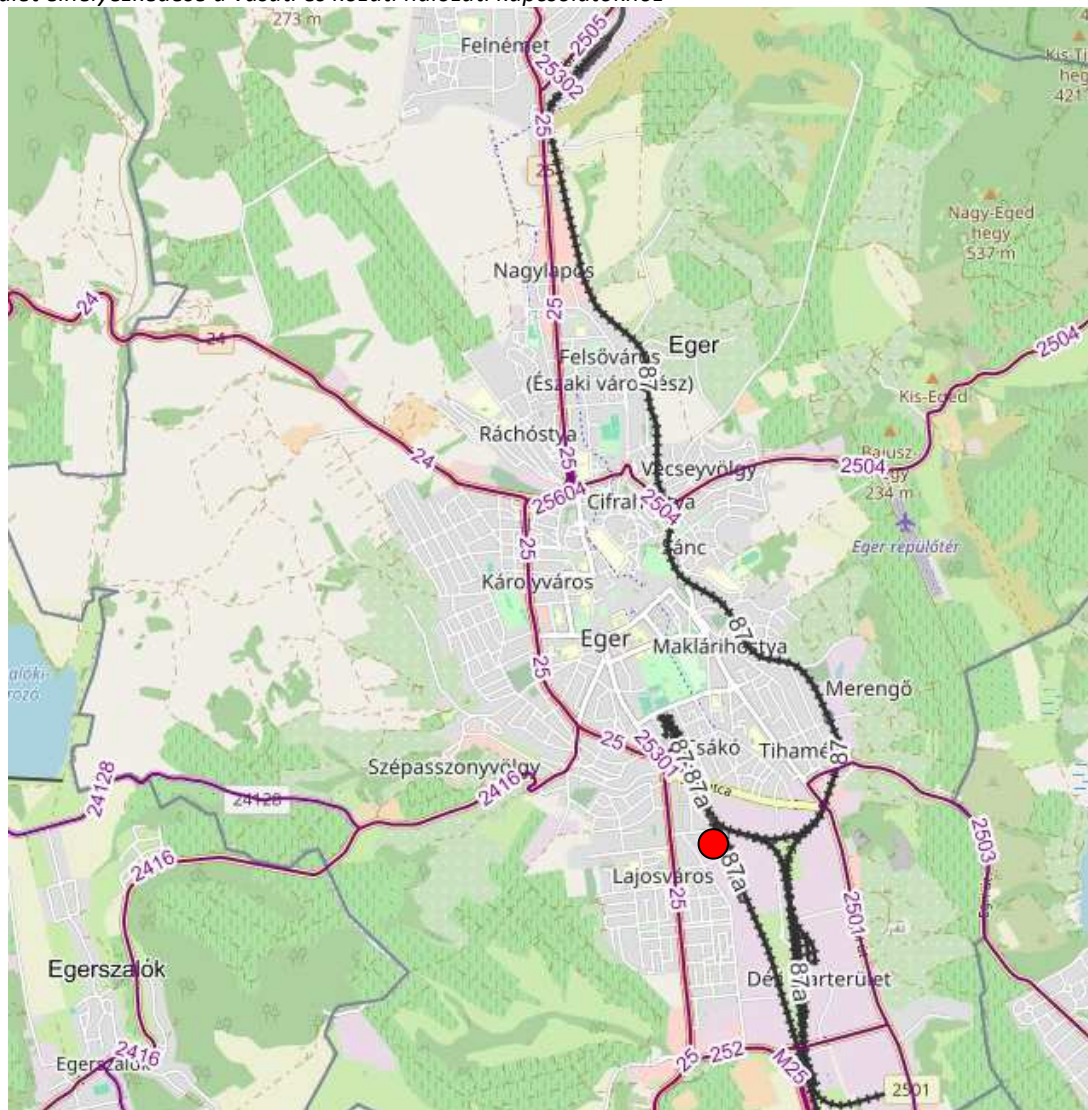
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Eger Megyei Jogú Város az Észak-Magyarországon, azon belül Heves vármegyében, az Egri járásban helyezkedik el. Észak-Magyarország második legnépesebb települése. A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. A közúti elérési útvonala M25-ös autópályán és Kerecsend illetve Ózd felől a 25-ös, Gyöngyös felől a 24-es főúton érhető el.

Belső útjának tekinthető a 252-es főút, mely csak az M25-ös és a 25-ös összekapcsolását szolgálja a város déli részén. Verpeléttel és azon keresztül Gyöngyössel a 2416-os, Egerszóláttal a 24128-as, Maklárrel a 2501-es, Ostorossal a 2503-as, Noszvajjal a 2504-es, Felsőtárkánnyal és Miskolccal a 2505-ös, Mezőkövesddel pedig a 253-as utak kötik össze a várost.

Vonattal elérhető a Füzesabony-Putnok vasútvonalon, (87-es számú vasútvonal) vasútállomások és megállóhelyek Eger vasútállomás, Eger-Tihamér vasútállomás, Eger-Felnémet vasútállomás, Egervár megállóhely, Almár megállóhely.

☐ terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



(Forrás: <https://kira.kozut.hu/>)

2.2 A fejlesztési terület és környezetének bemutatása

A tervezett fejlesztések belterületen a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-ú és a 9832/6 hrsz-ú telkek, valamint a Faiskola utca által határolt területen belül helyezkedik el.

A fejlesztéssel érintett telek a Faiskola utca mentén, a Külső sor utca és a Nagyváradi u közötti átépülő, ténylegesen lakóterület fejlesztésével érintett szakaszon helyezkedik el. A Faiskola utca ezen szakaszán jelentős lakóterület fejlesztések valósultak meg az utóbbi időszakban. Nagyobb léptékű fejlesztést szintén a jelenlegi célmegvalósító, az IMOLA BAU Kft. végezte a fejlesztéssel érintett telektől északra határos saroktelken. De a Faiskola utca és a Nagyváradi utca saroktelkén is U alakú beépítésű társasház fejlesztés indult 2024 évben. Az egyetlen még nem lakóterületi felhasználású a fejlesztéssel érintett telektől délre elhelyezkedő közbenső telek lakó rendeltetésű átépülésére is ad javaslatot a fejlesztés beépítési tervén ábrázolva a célmegvalósító.



A fejlesztéssel érintett telephely és környezete helyszíni fotói az építészeti karakter jellemzőikkel:



Az IMOLA Bau Kft telephelye, a tervezett fejlesztés helye, mint telephelyi karakter



A fejlesztéssel érintett telektől keletre fekvő Modul Co. bútórúháza telke. Utcával párhuzamos nyeregtetős épülettetősíokban fekvő tetőablakokkal, cserépfedéssel és portálsorral a homlokzaton. A főbejárat vertikális tömeggel hangsúlyozott.



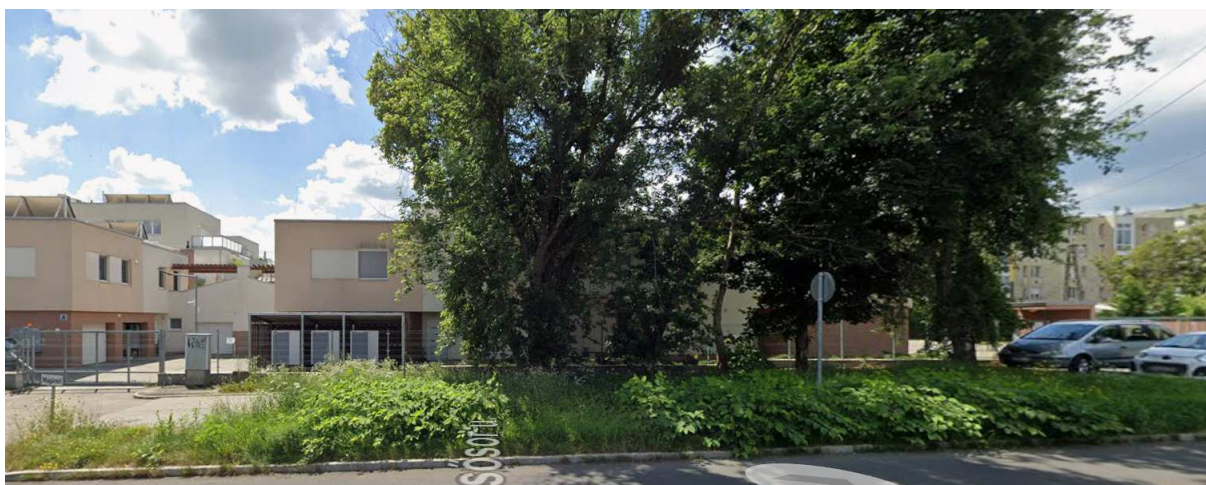
A Külső sor utca menti Motel Botax szálláshely szolgáltató épületegyüttese. A kontyolt nyeregtetős épület osztott tömege kedvezőbb településképi megjelenést eredményez.



A Külső sor utca menti Motel Botax szálláshely szolgáltató épületegyüttes a vasútvonal felőli arcúlatát.



A Külső sor utca menti sorházas beépítés, mögötte már többszintes társasházak épültek meg. Az építészeti megjelenését a kortárs építészet kompakt, dobozszerű tömeg és homlokzatképzése jellemzi.





A Külső fasor utca lakóterület fejlesztési oldalával szemközi úszótelkes beépítésű nagyvárosias lakóterület jellemző épületei sávházaz lapostetős kialakítással.



Az utcára közel merőleges tengelyű épületek ipari előregyártott technológiával épültek földszint és négy-öt emelet szintszámmal. Építészeti megjelenésük is ehhez igazodó színes erkélyes, külső folyosós, ill. tagolatlan homlokzatú, fogatolt lépcsőházas kialakítású.

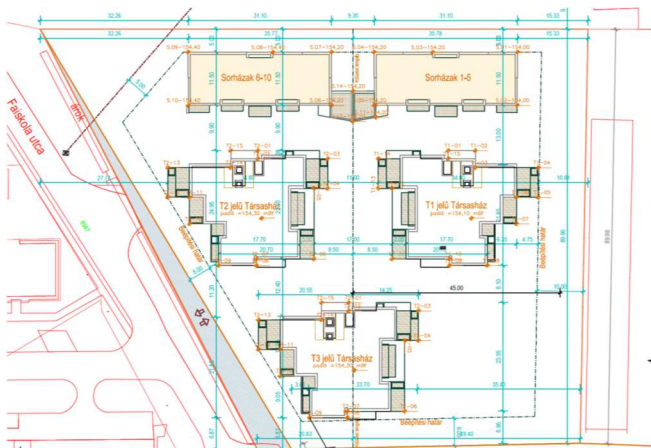


A fejlesztést befolyásoló **építészeti karakteri jellemzők** a már megvalósult négy egységes lakótömbben:

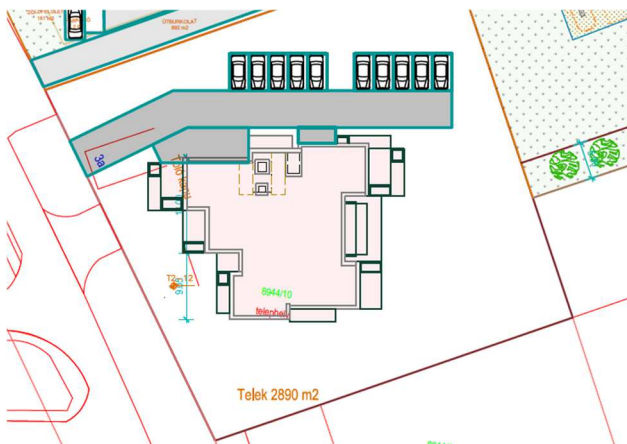
A meglévő és a tervezett épületek építészeti karaktere egységes. Garázs szint + 3 lakószint egy tömegben, lapostetős kialakítással, melynek takarásában napelemek kerülnek itt elhelyezésre. Az utcai és oldalkerti homlokzati felületek lépcsőzetes kialakításúak a jobb beépítés és benapozás biztosítására és egyben nagyobb méretű, használható erkélyekkel ellátottak. az épületek egysége pasztell színezésűek.



(Forrás: IMOL-BTU Kft.)



Az északi saroktelek szintén a fejlesztő beruházásában valósult meg. A Külső sor utca mentén sorházak, míg a Faiskola mentén szabad önállóan telepített társasházak valósultak meg. A beépítési terv a térbeli kialakítással együtt adja a legtöbb információt a telepítésről.



A déli közbelső telek átépülésére adott fejlesztői javaslat igazolja, hogy egységes utcaképet létrehozó építészeti karakterű beépítés jöhet létre a későbbiekben ütemezett megvalósítással.

2.3. A módosítás szerinti fejlesztési terület telektömbi lehatárolása:

A Korm. rendelet szerint:

11. § (5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó előírása:

16. § [Fogalommeghatározások]

122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;

Az előírások alapján a módosítás szerinti tervezési terület:

Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-ú és a 9832/6 hrsz-ú telkek, valamint a Faiskola utca által határolt telektömb területe.



(Forrás: <https://google.com>)

2.4. A módosítás szerinti fejlesztési terület hatásterületének meghatározása

A Korm rendelet 7. § (9) bekezdés értelmében:

(9) ☐ településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. ☐ települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület alapvetően társadalmi, gazdasági és környezeti (zaj, rezgés, levegő, víz, föld, növény és élővilág, táj, ember és társadalom, település, településökológia), a környezeti hatáson belül a felsoroltakon túl elsősorban településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

A tervezési területen belül a környezeti, gazdasági, társadalmi hatások alapvetően az építési övezeti építési szabályokból, az e szerint folytatható használati tevékenységekből következők. A rendezés szempontjából alapvető a telektömb Faiskola utca menti kisvárosias lakóterületi építési övezeti szabályozása, mely feltételek mellett a tervezett fejlesztés is megvalósítható.

A telektömb nagyobb része kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. A Nagyváradi utcától délre teljesen az. Mivel ez az utca teljesen elválassza a lakóterületi részt a kereskedelmi szolgáltató területtől, ezért arra a szabályozás változtatása a déli területrészen már nem okoz közvetlen hatást.

A tervezett fejlesztés szerinti lakóterületi telekkel a vasút irányában szomszédos kereskedelmi szolgáltató területen élelmiszer nagykereskedelmi tevékenység, míg a Faiskola utcai déli szomszédos telken bútortárolás és ennek megfelelő kereskedelem történik. A jelenlegi rendeltetések ugyan változhatnak, de az esetleges új rendeltetések szerinti tevékenységekkel sem léphetők túl a normatív építési övezeti határértékek és az azokból adódó környezetterhelési értékek.

Tehát a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató használatból adódó környezetterhelés a tevékenység végzése során nem léphető túl, ezért a tervezett lakóterület jelenlegi szabályozás adta környezetterhelése nem nőhet a gazdasági terület irányából. Így a módosításból adódó új és vizsgálandó hatásokat a nem keletkeztetnek. Ezen telektömbi rész szabályozásán változtatni nem kell. A lakóterület fejlesztéssel érintett telek közvetlen telekszomszédjai északról lakó ill. szálláshely szolgáltató rendeltetésűek. A jelenlegi lakóterületi területfelhasználásuk illeszthető a fejlesztés szerinti tervezett kisvárosias lakóterülettel.

A Faiskola utca lakóterület fejlesztéssel érintett túloldalán lakótelep karakterű nagyvárosi lakóterület helyezkedik el. A sávházak lakóépületeket úszótelkes beépítéssel közkert veszi körül. A sávházak véghomlokzattal tájoltak a Faiskola utcára, mely ezzel a telepítéssel elfordul attól. A két terület így nincs közvetlen környezeti, gazdasági hatással egymásra. Egyedül a társadalmi hatások mérlegelhetők, melyek akár össze is adódhatnak. Ez alatt alapvetően a városi alap közszolgáltatások igénybe vételét lehet vizsgálni. Nőhet ugyanis az érintett körzet, körzetek bölcsődei, óvodai és általános iskolai ellátást igénybe vevők létszáma a tervezett 45 új lakás családtagjai által. De ez igaz az egészségügyi alapellátásra is. Erre vonatkozó önálló elemzést a tanulmányterv tartalmazza. Értékelése szerint a jelenlegi ellátó rendszerek a megnövekvő gyermek és felnőtt létszámot képesek ellátni.

A fejlesztési terület szerinti hatásterületet az előzőek értékelése után a tervezési területtel nem megegyező. A környezeti -gazdasági hatásterületet a tervezési terület egy részére, a Nagyváradi utcáig indokolt kijelölni. Továbbá a kizárólagosan társadalmi szempontú hatásterület a tervezési területen kívül a telekhatárától még cca. 100 méter távolságra, az úszótelkes lakóépületre és közkertjére terjedhet ki.

A módosítás szerinti hatásterület térképi lehatárolása sárga kitöltéssel ábrázolva.



A környezeti -gazdasági hatásterületet a tervezési terület egy részére, a Nagyváradi utcáig tart. Továbbá a kizárólagosan társadalmi szempontú hatásterület a tervezési területen kívül a telekhatárától még cca. 100 méter távolságra, az úszótelkes lakóépületre és közkertjére terjed ki.

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

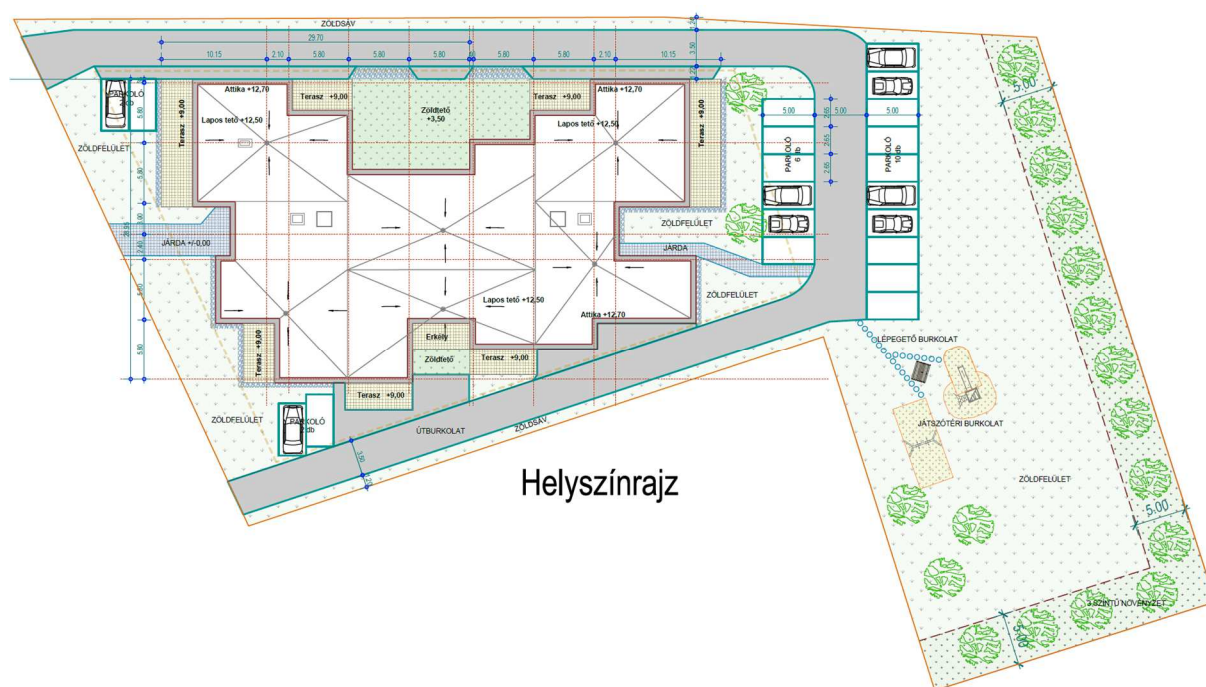
A beépítési terv a fejlesztési célt, a településrendezési szempontú változásokat mutatja be a tanulmánytervvel kapcsolatos önkormányzati döntés előkészítésére. Tartalmazza a telkek beépítésének javaslatát a zöld és közlekedési területek, a parkolás kialakításának javaslatát, a közművek felszíni és felszín alatti építményeit.

3.1. Terület megközelítése

A telek a kiszolgáló út funkciót betöltő Faiskola út mentén helyezkedik el. A Mátyás Király útról, mint helyi közúti főhálózati elemről (KÖu-1) leágazó Külső sor és Nagyváradi utcákon át közelíthető meg.

3.2 Telepítés

Az épülettömb szabadon állóan kerül telepítésre 5 méter előkert biztosításával. Az oldalkertekben a telken belüli személygépkocsi elhelyezéshez szükséges burkolt közlekedési felületek körbe ölelik az épületet. A telek további részein zöldfelületek lesznek kialakítva. A telek hátsókerti és nyugati telekhatárán 5 méter széles háromszintes (gyep, cserjesor és lombkoronás fa) növényállomány kialakítása javasolt. A zöldfelületen belül a gépkocsi elhelyezési parkolási területtől leválasztva játszópihenő telekrész kerül kialakításra.



(Forrás: IMOL-B-U Kft.)

3.3. Épületek

A telkekkel szomszédos 8946 hrsz-u telken már megvalósult beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonlóan olyan többszintes többlakásos tárház valósulna meg, melyek garázs szint + 3 lakószint terepszint feletti szinttel kerülne kialakításra. Az építménymagasság ezzel összhangban legfeljebb 10,5 méter lenne. A beépíthetőség mértéke az építészeti tanulmányterv szerint 35-40% lenne és a maximális lakásszám a teleknagyság adottságából -4371 m²- levezethető érték. Ez előzetes számítás alapján max. 40 lakás építését teszi lehetővé. A tényleges célmegvalósítói program a beépítési terv szerint maximum 40 darab, 33-85 m² közötti alapterületű lakást tartalmazó épületet kíván megvalósítani. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, harmadik szinten a teljes szinthez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel alakítható ki a megengedett legnagyobb építménymagasság betartása érdekében.

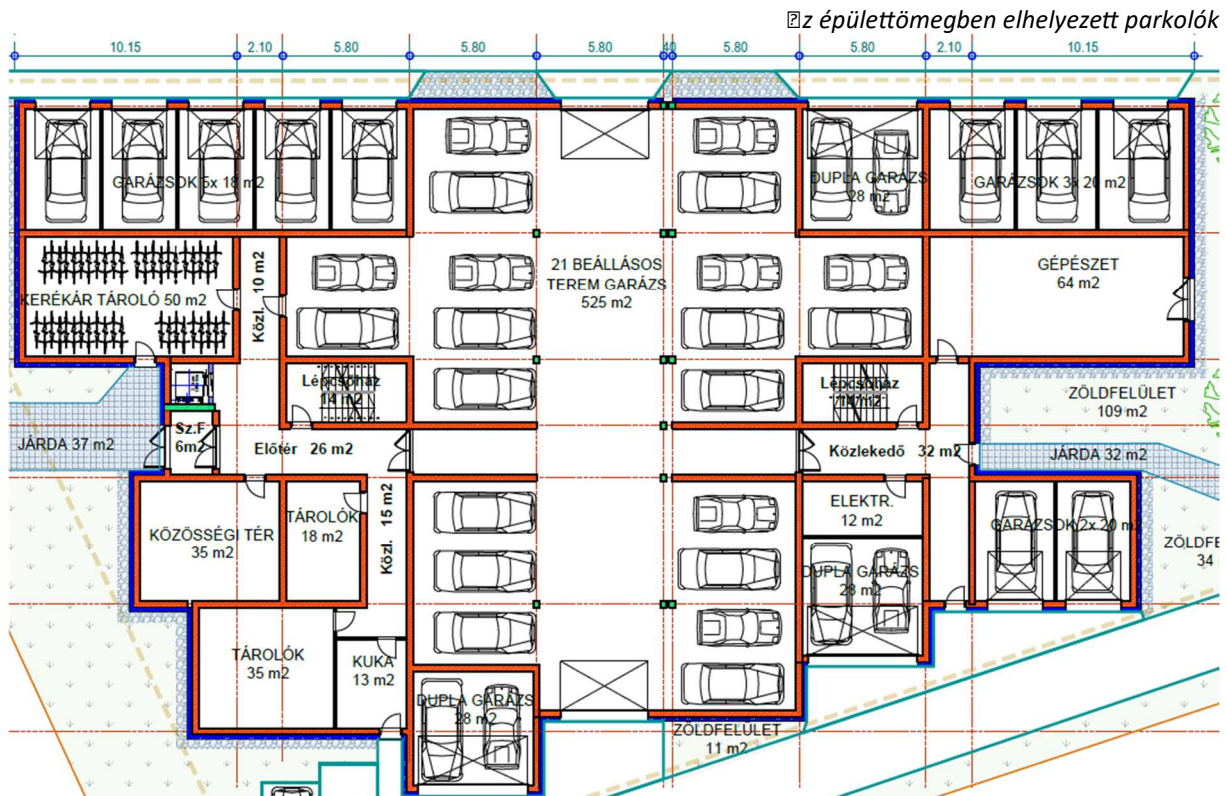
3.4. Zöldfelületek

A beépítettség mértéke és a mintegy gépkocsik több mint felének épületben történő elhelyezése lehetővé teszi az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület mértékéhez (20%) képest nagyobb, 30% mértékű kötelező zöldfelületi határérték rögzítését.

A kedvező, környezetet gazdagító megjelenésen túl fontos cél a klimatikus és levegőminőségi kondicionáló képesség javítása. A növényfajok megválasztása során a változatosságon túl klímateroleráns, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, kiemelt tűrőképességű fajok telepítése javasolt. A tervezett zöldfelületek alapvető funkciójuk teljesítésén túl lehetőséget adnak a klímatudatosságra a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követésével, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával. A kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában – a hátsókeri telekhatár ill. a déli beépítetlen telekrész oldalkertje mentén környezetvédelmi és rálátási, vizuális takarási szempontok miatt a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzített, telken belül zöldfelületként kialakítandó min 5 méter széles gyeperje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány alakítandó ki. A háromszintes növényállomány magas településökológiai szolgáltatást biztosít. Háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít.

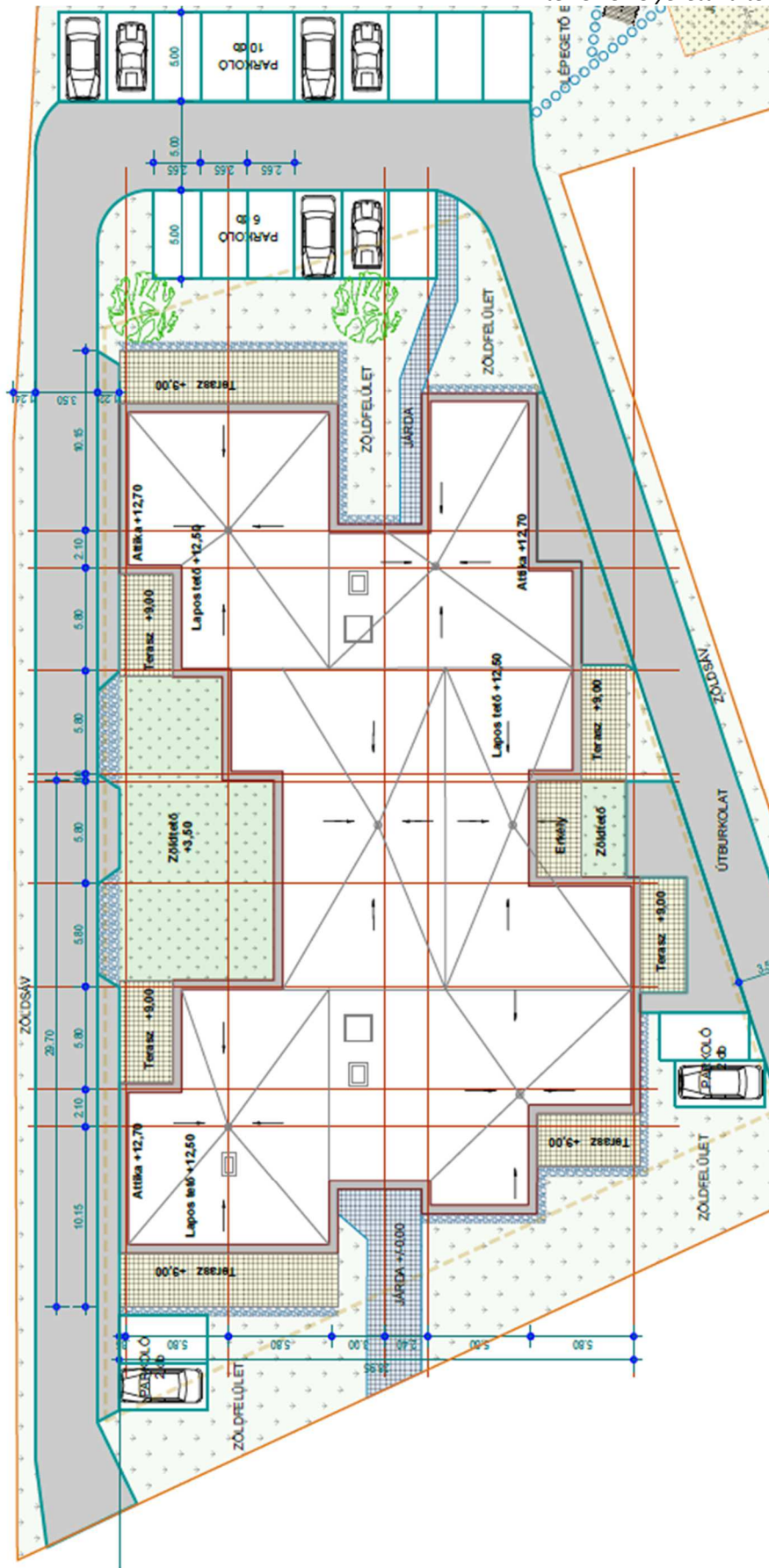
3.5. Parkolás

A telken belül biztosított lesz a TÉKA és a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján szükséges parkolószám, melynek megfelelően a lakásszámtól nagyobb, jelentős számú személygépkocsi parkoló került kialakításra. A lakásszámmal szinte megegyező számú - 37 db gépkocsi elhelyezése épületen belül, míg további 20 db a telken belül kerül elhelyezésre. A 37 db épületen belüli parkolóból 4 db önálló kétállásos gépkocsi tárolóként lesz kialakítva.



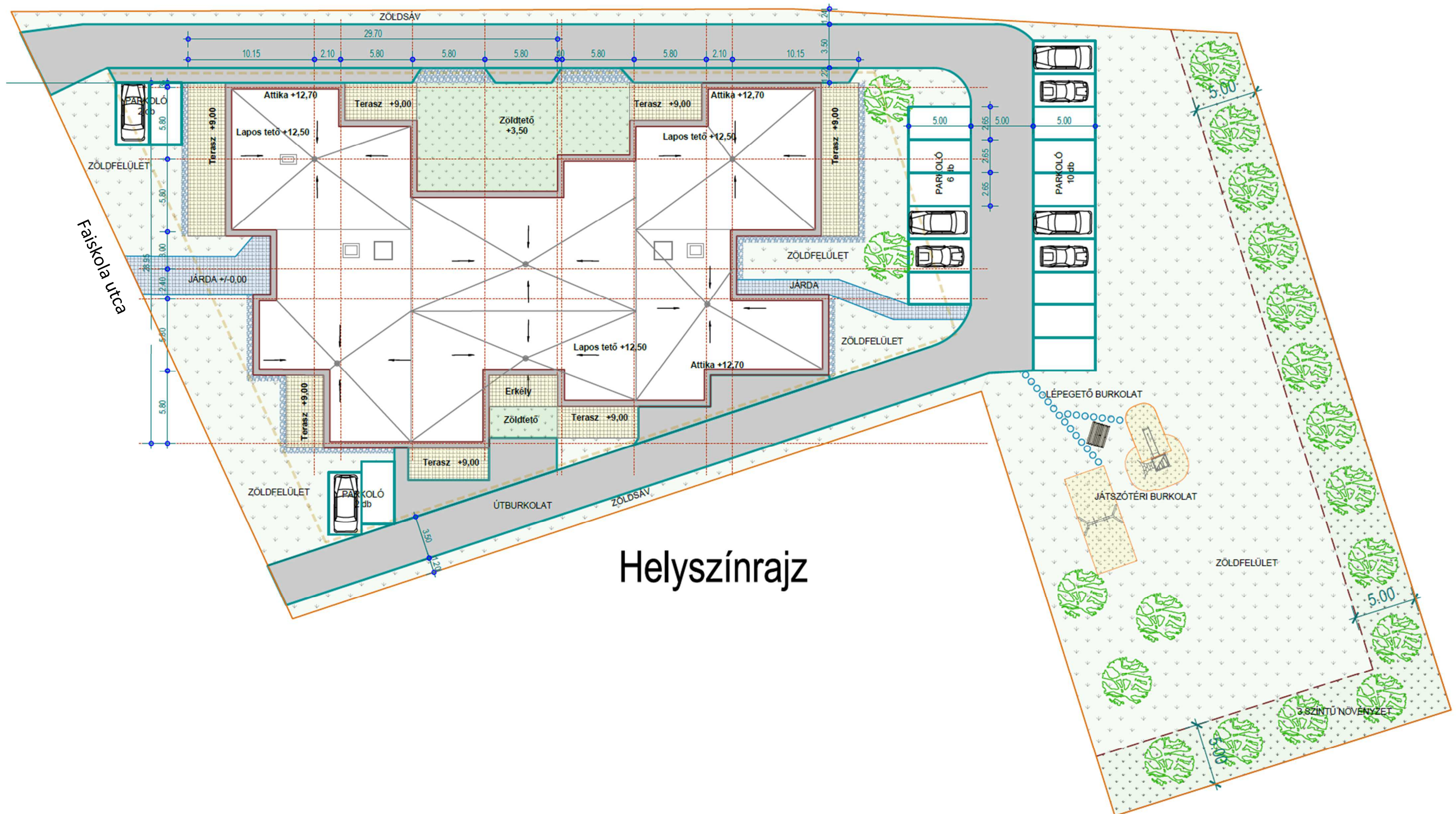
(Forrás: IMOL-B&U Kft.)

 telken elhelyezett kültéri parkolók



(Forrás: IMOL®-B®U Kft.)

Beépítési terv



(Forrás: IMOL²-B²U Kft.)

Faiskola utca felőli homlokzat



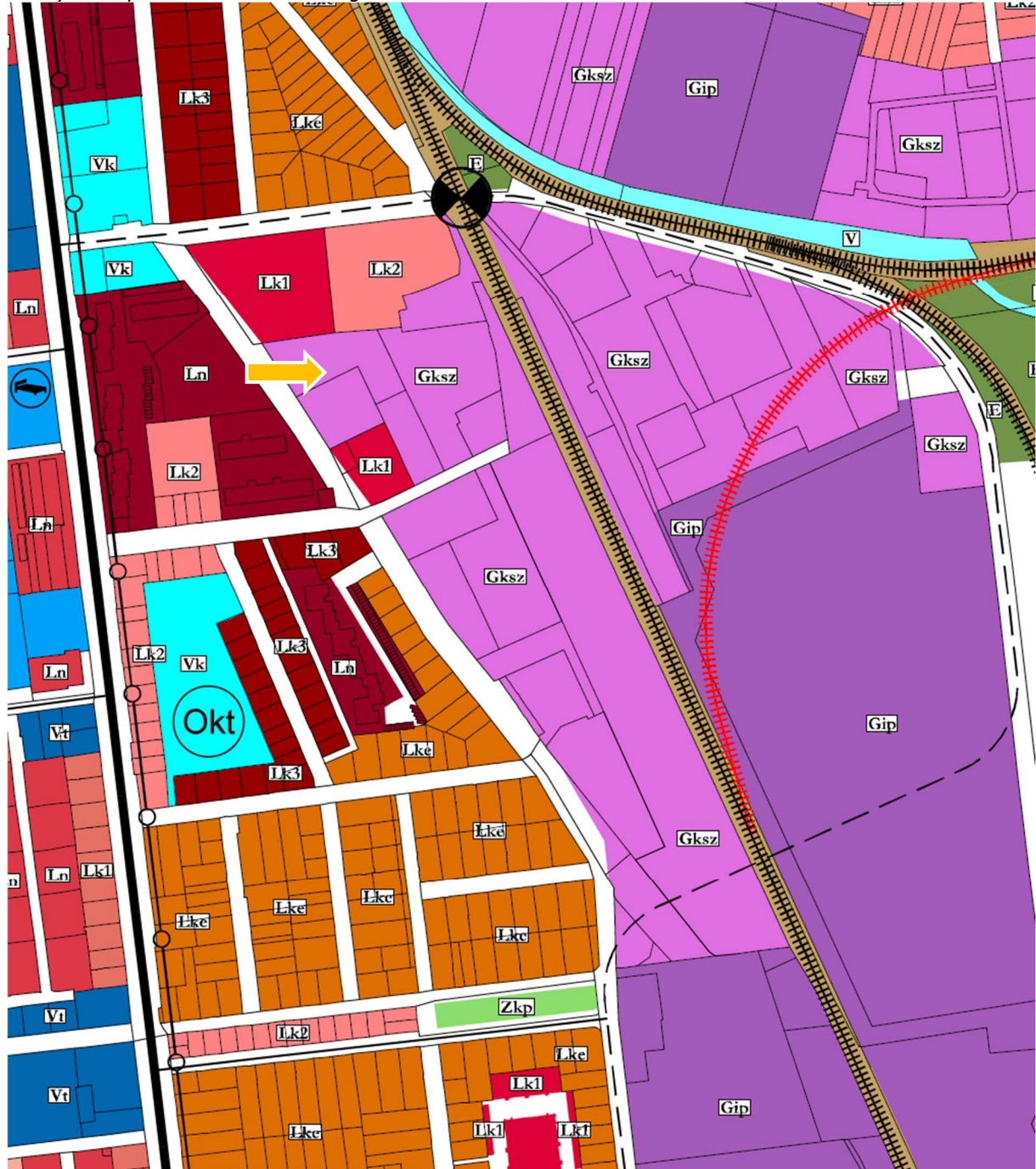
(Forrás: IMOL[®]-B²U Kft.)

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.1. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 279/2004 (VI. 24.) SZ. számú közgyűlési határozattal jóváhagyott, Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata



(Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területet érint:

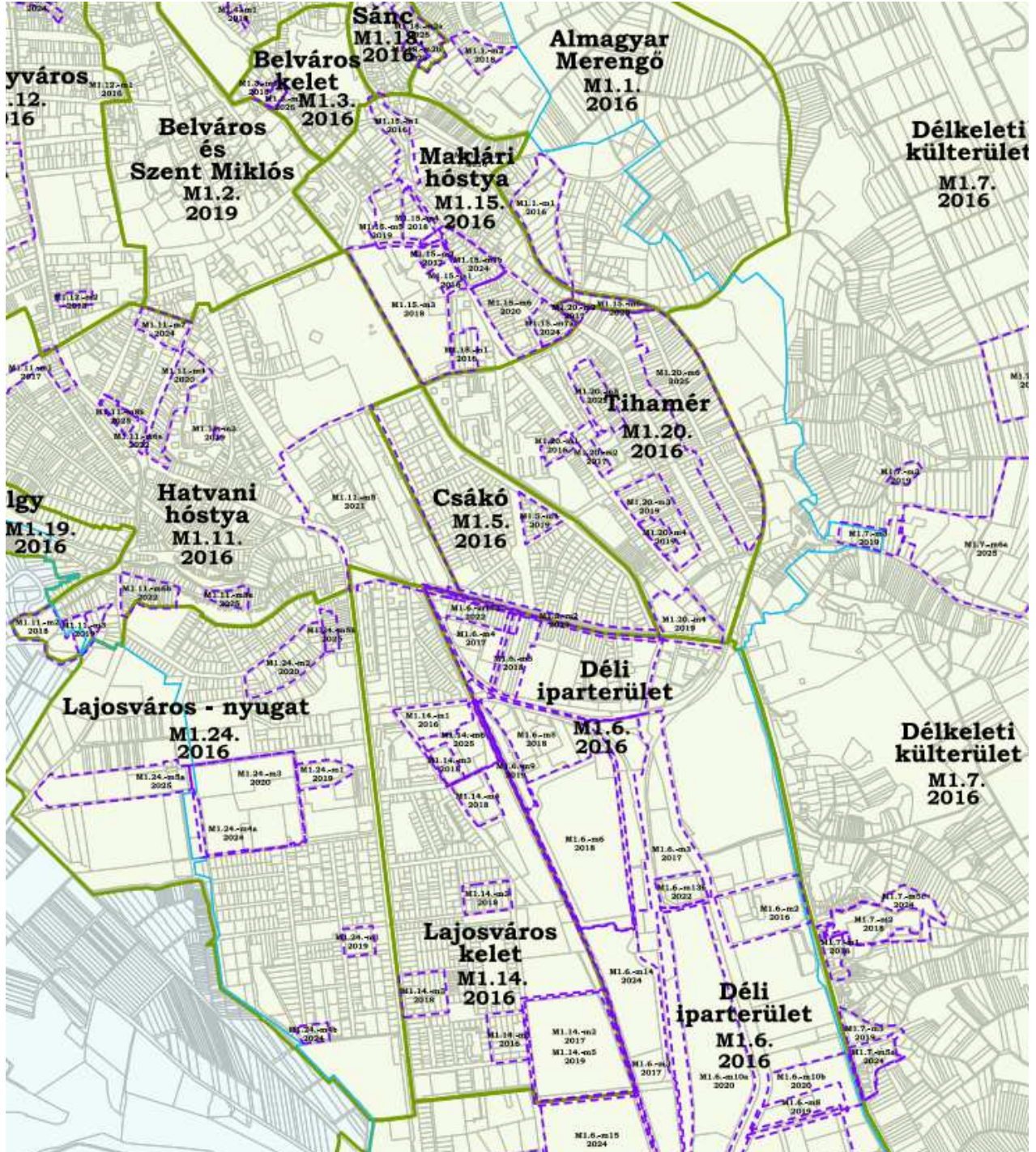
- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gks)

A lakóterület fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területfelhasználás módosítandó.

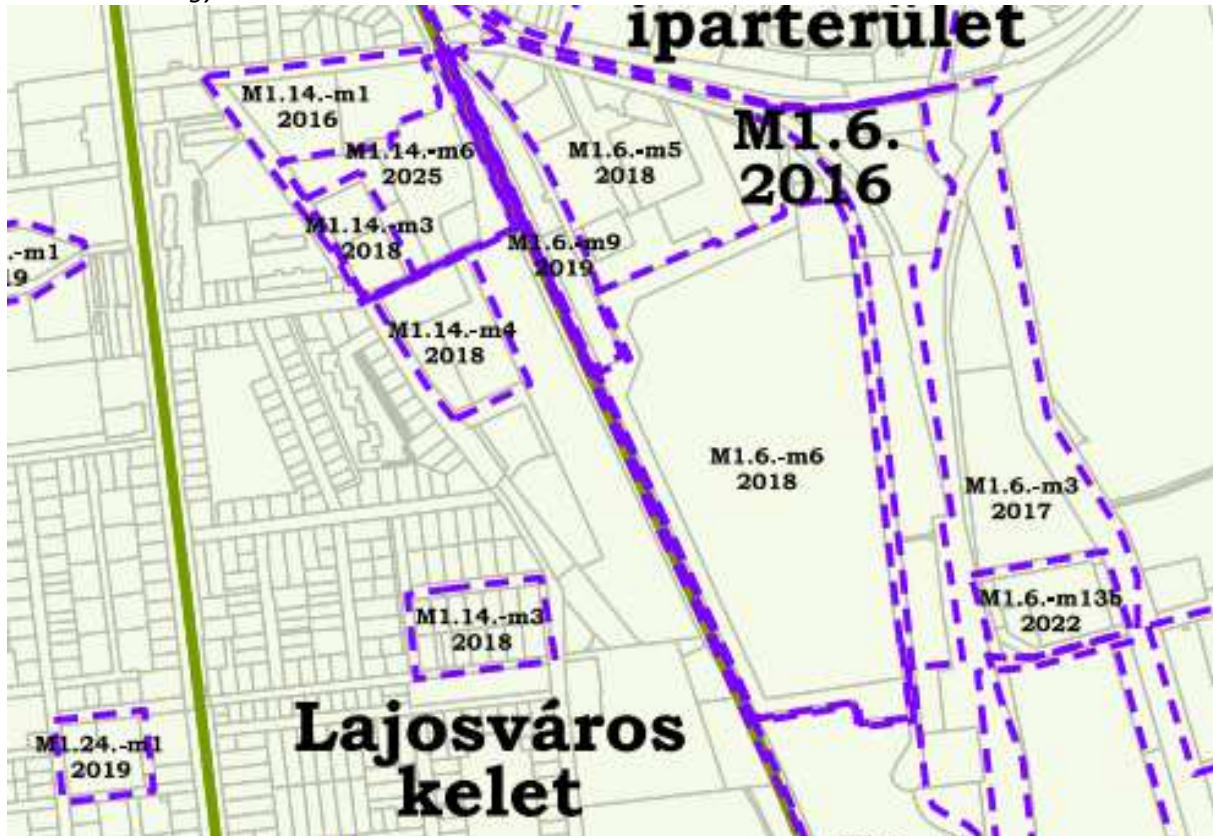
4.2. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 4/2016 (II. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Eger Megyei jogú Város Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzata és Lajosváros-kelet városrész Szabályozás Terve hatályos.

szabályozási terv átnézete



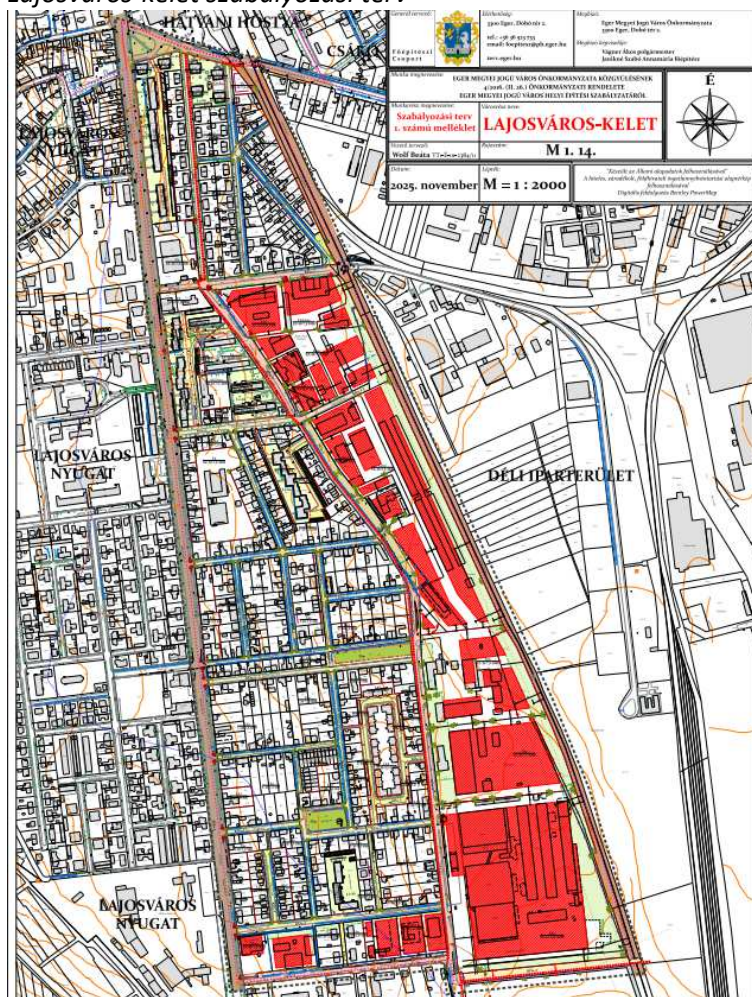
z átnézet kinagyított részlete a tervezési területről.



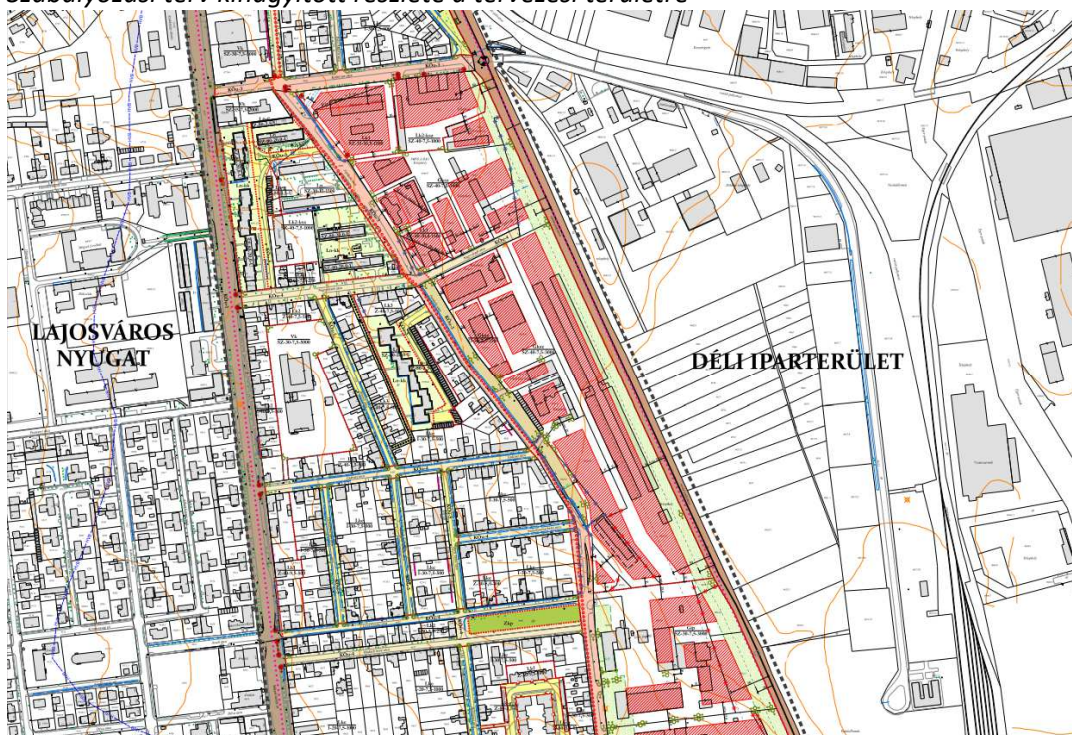
Egységes jelmagyarázat a szabályozási tervhez

B.1.1. SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		C.1.1. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG		C.1.1. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG		C.1.1. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
meglévő	tervezett	megnevezés		meglévő	tervezett	megnevezés	
		köztérrel szomszédos terület / szabályozási vonal				gyógyhely határa	
		trágyázási szabályozási vonal				élelmiszer széklet tartó sávja	
		szabályozási szélesség				árméneti záportároló	
		építési övezet, övezet határa				védőhatár A hidrológiai védőhatár	
		építési övezet, övezet jele				védőhatár B hidrológiai védőhatár	
B.2.1. SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI		C.1.2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM		C.1.4. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK		C.1.6. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
B.2.2. ÉPÍTÉSI TELEKEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		C.1.2.1. ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM		meglévő	tervezett	megnevezés	
meglévő	tervezett	megnevezés		meglévő	tervezett	megnevezés	
		javasolt telekhatár				érvényes szabályozási határ / módosítással érintett terület határa	
		kötélező megszüntető jel				elővárosi sávjal terhelhet terület határa	
		javasolt megszüntető jel				építési alom terület	
		építési hely				építési korlátozás területének határa	
		építési sáv				köztérrel alakított terv (KAT) készítés	
		kerti építmények elhelyezése: szolgáltató terület					
		biotechnológiai építmények sávja					
		építési vonal					
		megtartandó zöldfelület / kialakítandó zöldfelület					
		Nem beépíthető telekterület, hámszintű növénytelepítés kialakítandó					
		Nem beépíthető telekterület					
		szervezeti jelentőségű zöldfelület					
		közhasználati előtti meggyújtott telekterület, mely be nem építhető rész					
		kerítés építési kötelezettség					
		épület, építmény és torokkörnyék elhelyezése: korlátozás					
		épület, építmény elhelyezése csak ideiglenesen igénybe vehető terület					
B.2.3. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		C.1.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM		C.1.5. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI		D.1.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ FELÜLET JELEZÉSEK	
meglévő	tervezett	megnevezés		meglévő	tervezett	megnevezés	
		örökségi jelentőségű természetvédelmi terület				KÖ-1	KÖ-1 - vasút terület
		országos ökológiai hálózat - magterület				KÖ-2	KÖ-2 - országos fő- és mellékút
		országos ökológiai hálózat - ökológiai folyó terület				KÖ-3	KÖ-3 - települési főút
		országos ökológiai hálózat - puffertérület				KÖ-4	KÖ-4 - gépjárműút
		tájképvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület				KÖ-5	KÖ-5 - kiserőforrás út
		országos védelem alatt álló fa / országos védelem alatt álló fa				KÖ-6	KÖ-6 - vegyes használatú út
		forrás				KÖ-7	KÖ-7 - parkoló, autósáv, pályaudvar
						KÖ-8	KÖ-8 - magánút
						KÖ-9	KÖ-9 - közlekedési célú zöldterület
						KÖ-10	KÖ-10 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-11	KÖ-11 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-12	KÖ-12 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-13	KÖ-13 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-14	KÖ-14 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-15	KÖ-15 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-16	KÖ-16 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-17	KÖ-17 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-18	KÖ-18 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-19	KÖ-19 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-20	KÖ-20 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-21	KÖ-21 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-22	KÖ-22 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-23	KÖ-23 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-24	KÖ-24 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-25	KÖ-25 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-26	KÖ-26 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-27	KÖ-27 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-28	KÖ-28 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-29	KÖ-29 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-30	KÖ-30 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-31	KÖ-31 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-32	KÖ-32 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-33	KÖ-33 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-34	KÖ-34 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-35	KÖ-35 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-36	KÖ-36 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-37	KÖ-37 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-38	KÖ-38 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-39	KÖ-39 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-40	KÖ-40 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-41	KÖ-41 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-42	KÖ-42 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-43	KÖ-43 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-44	KÖ-44 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-45	KÖ-45 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-46	KÖ-46 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-47	KÖ-47 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-48	KÖ-48 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-49	KÖ-49 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-50	KÖ-50 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-51	KÖ-51 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-52	KÖ-52 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-53	KÖ-53 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-54	KÖ-54 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-55	KÖ-55 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-56	KÖ-56 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-57	KÖ-57 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-58	KÖ-58 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-59	KÖ-59 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-60	KÖ-60 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-61	KÖ-61 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-62	KÖ-62 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-63	KÖ-63 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-64	KÖ-64 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-65	KÖ-65 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-66	KÖ-66 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-67	KÖ-67 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-68	KÖ-68 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-69	KÖ-69 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-70	KÖ-70 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-71	KÖ-71 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-72	KÖ-72 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-73	KÖ-73 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-74	KÖ-74 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-75	KÖ-75 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-76	KÖ-76 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-77	KÖ-77 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-78	KÖ-78 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-79	KÖ-79 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-80	KÖ-80 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-81	KÖ-81 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-82	KÖ-82 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-83	KÖ-83 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-84	KÖ-84 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-85	KÖ-85 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-86	KÖ-86 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-87	KÖ-87 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-88	KÖ-88 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-89	KÖ-89 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-90	KÖ-90 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-91	KÖ-91 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-92	KÖ-92 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-93	KÖ-93 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-94	KÖ-94 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-95	KÖ-95 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-96	KÖ-96 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-97	KÖ-97 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-98	KÖ-98 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-99	KÖ-99 - közpark, közteret, zöldfelület
						KÖ-100	KÖ-100 - közpark, közteret, zöldfelület

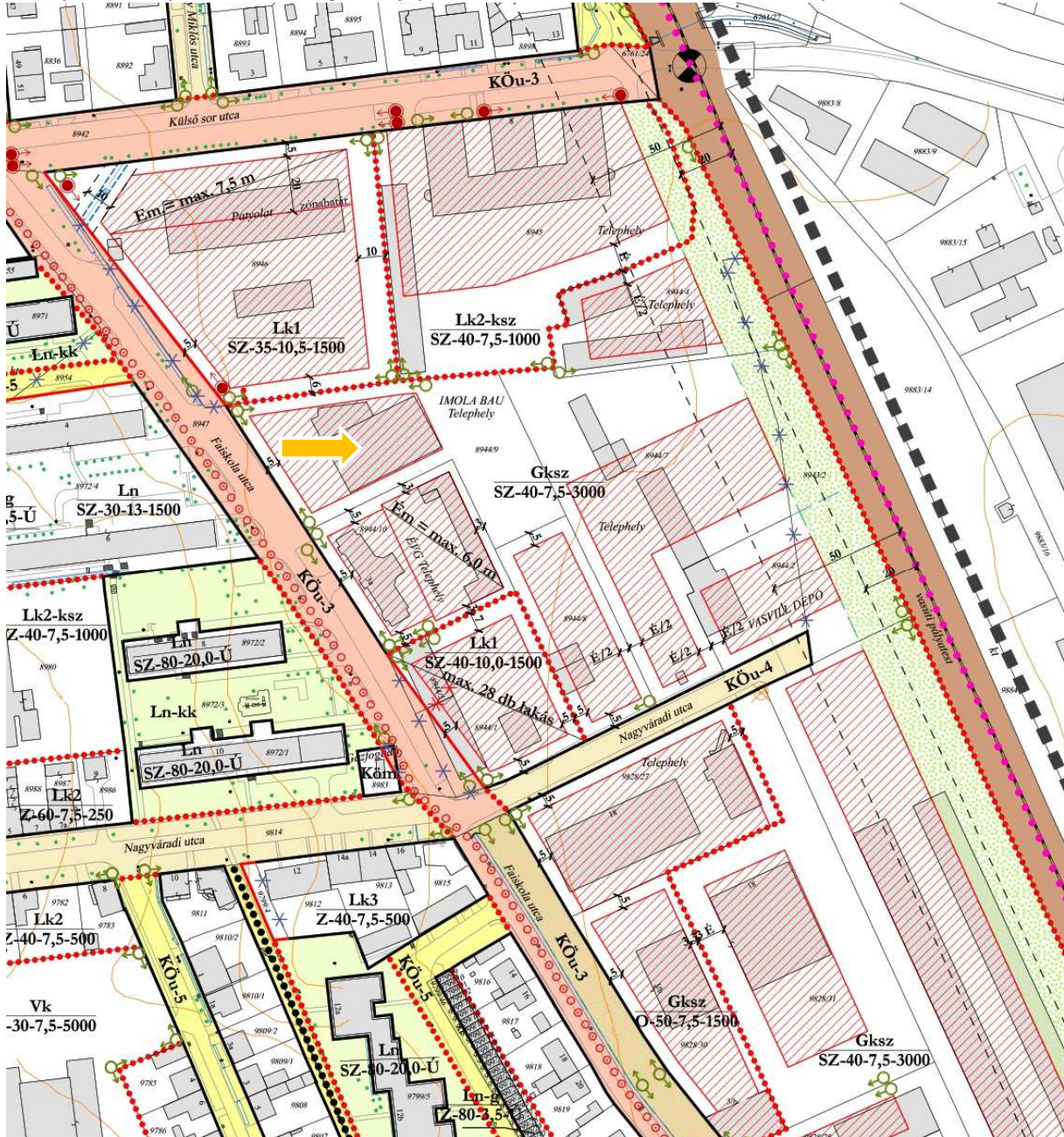
Lajosváros-kelet szabályozási terv



Szabályozási terv kinagyított részlete a tervezési területre



Hatályos szabályozási terv kivágata a fejlesztéssel érintett telek közvetlen környezetére



(Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata)

A HÉSZ szabályozási terven kívüli további mellékletei közül

M2 Átnézeti SZT

M3 Alkalmazott építési övezetek jelei

M4 Egységes jelmagyarázat

M5a Védelmi és korlátozási előírások tervlapja HÉSZ

M7a Régészeti lelőhelyek

tervlapjai érintettek.

A többi tervlappal a tervezési terület, illetve a fejlesztés helye szerint nem érintett tervi mellékletek

M5b Védelmi és korlátozási előírások tervlapja HÉSZ

M5c Környezetvédelem

M5d Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek

M6 Pincével érintett területek HÉSZ

M7b Építészeti értékek-Országos védettség

M8a Régészeti lelőhelyek jegyzéke

M8b Műemlékek jegyzéke

M8c Helyi védett értékek jegyzéke

M9a Országos jelentőségű védett természeti területek, értékek

M9b Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területek, értékek

M9c Nemzetközi természetvédelmi védetség alatt álló területek NATURA 2000

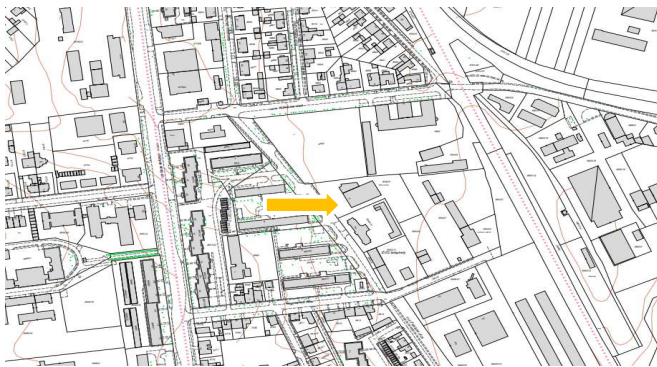
M9d Ökológiai hálózat területei

M9e Egyedi tájértékek jegyzéke

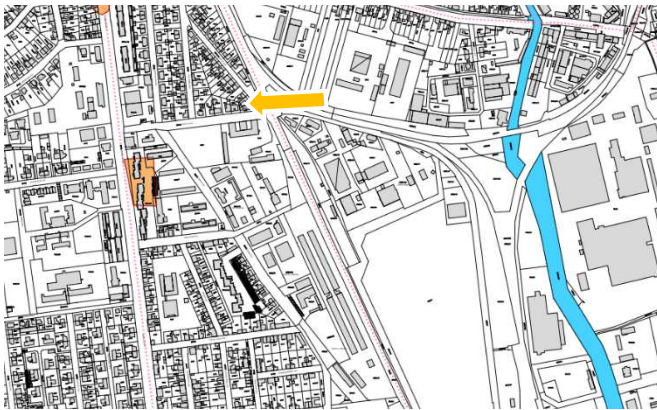
M9f Tájképvédelmi területek



M5a Védelmi és korlátozási előírások tervlapja szerint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területtel érintett.



A helyi értékvédelmi érintettség nincs a területnek



Régészeti lelőhelyek tervlapja szerint nincs közvetlen érintettség

Természetvédelmi érintettség a tervezési területnek nincs, nem érintett a NATURA2000 területekkel sem. Továbbá nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezete sem.

A fejlesztési területet szintén nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

- A tervezett fejlesztés helye beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete (Gks) területet érinti.

A lakóterület fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ és szabályozási terv módosítandó.

A hatályos HÉSZ, építési övezetre vonatkozó előírásai:

„Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai”¹

44. §

(1) ² Gksz/... és Gip/... jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:²

a) ³ **már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.**

b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.

c) ⁴ szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület” jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. ⁵ közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) 4Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.

e) 5Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) ⁶ Gksz/... és Gip/... jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,

b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (úgy mint a közüzemi villamos energia-szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).

(3)⁶

Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei

45. §

(1) ⁷ ⁸ Gksz/... jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:

A lakóterületi átsorolással érintett telekhez csatlakozó Gksz építési övezet:

1	A	B	C	D	E	F
	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI					
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGNAGYOBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB ZÖLDFELÜLET (%)
	Gksz	SZ	40	7,5	3000	

(2) **A Gksz/... jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:**

a) ⁴ minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,

b) iroda épület,

c) parkolóház,

d) sportépítmény,

e) üzemanyag-töltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint

f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,

g)⁵

h) ⁶olyan újrahasznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, **védőtávolságot nem igénylő módon** és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötötten rendelkezik Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással,

i) ⁷gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² bruttó alapterületen létesülhet lakás.

j) ⁸Csak saját vállalkozásban keletkezett, **védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható** a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.

(3) A Gksz/... jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borázzal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett

b) ⁹különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.

(4) ¹⁰Eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.

(5) ¹**A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.**

5. RENDEZÉSI ALAPELVEK

5.1. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében:

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

Az Méptv. településtervezés során figyelembe veendő szempontjai:

A 74.§ (2) követelmények	Módosítás érintettség	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése
(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		
a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékkal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	0/1	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. Azonban a valós lakhatási igény biztosításával közvetetten előnyös a népesség ezen igényeire.

Eger Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	0/1	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. Azonban a valós lakhatási igény biztosításával közvetetten előnyös a népesség ezen igényeire.
c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	0	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	0/1	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. Azonban a valós lakhatási igény biztosításával közvetetten előnyös a népesség ezen igényeire.
e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	0	A módosítás ezen elemekre nincs hatással.
f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	1	A módosítás szerinti fejlesztés előnyben részesíti klimatikus szempontokat, míg településképre gyakorolt hatás is kedvező. A módosítás nem vesz igénybe természetvédelemmel érintett területeket, de figyelembe veszi a felszín alatti vizek védelmét.
g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	1	A módosítás szerinti fejlesztés előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, megvalósítja a zöldfelületi kezelését.
h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	0	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

Jelmagyarázat: 0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns
0/1 közvetett érintettség megállapítható.
1: közvetlen érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

Összességében megállapítható, hogy a Méptv. településtervezés során figyelembe veendő szempontjainak megfelel a tervezett módosítás célja. A javasolt területfelhasználás változása és az új egyedi építési övezet szerinti építési jogok alapján megvalósítható a módosítási cél szerinti többlakásos épület.

a Méptv. 4. – 15. §-ok szerinti, a településrendezésben érvényesítendő Építészeti alapelveknek való megfelelés vizsgálata

Az építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni

a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:	Meglévő helyi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás.
---	--

a szükséges minimum elve:	valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:	A módosítás szerinti fejlesztés célja a valós igényeken alapuló lakhatás biztosítása.
a természeti rendszerek megőrzésének elve:	Nem releváns.
a barnamezős területek elsődlegességének elve:	Nem releváns.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:	Nem releváns.
az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:	Nem releváns, védelemmel nem érintett.
az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:	A módosítás szerinti építési jog továbbra is biztosítja a már meglévő legmagasabb szintű emberi életminőséget, a módosítás hatásterületén környezeti kockázatot nem jelent.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:	Településrendezésben most nem releváns, majd az építés során lesz az.
a hazai ellátásbiztonság elve:	Nem releváns.
a digitalizáció elve:	A módosítás során a nyilvánosság biztosított.
a szabályozó felelősségének elve:	A módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

Összességében megállapítható, hogy a Méptv. építészeti alapelveinek megfelel a tervezett módosítás valós lakhatási igényen alapuló célja, mely az otthoni tevékenységek, a pihenés életterének biztosítja. A javasolt területfelhasználás változása és az új egyedi építési övezet szerinti építési jogok alapján megvalósítható a módosítási cél szerinti többlakásos lakóépület. A módosítás szerinti építési jog biztosítja a már legmagasabb szintű emberi életminőséget, a módosítás hatásterületén erre vonatkoztatható környezeti kockázatot nem jelent.

5.2 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)

Építési övezetek, övezetek alapvető követelményei

7. § (1) A 6. § (2) és (3) bekezdése szerinti általános használatú területek településfejlesztési tervben jelölt területeit a településrendezési tervben közterületekre és egyéb közterületnek nem minősülő **általános használatú területekre kell tagolni**, amennyiben ezt a tagolást a fejlesztési terv nem tartalmazza.

(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

☐ település zöldfelületi rendszere és zöldinfrastruktúra-hálózata

9. § (1) A településtervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a környezet állapotának és **a klimatikus viszonyoknak megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből**, a jellemzően zöldterületekből, az erdőkből és fasorokból álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről.

10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

Az OTÉK követelményei a már megvalósult csatlakozó lakóterület építészeti karakteréhez és fontosabb építési övezeti mutatói való igazodás irányozza elő, továbbá a zöldfelület differenciált kialakítása is fontos szempontként értékelhető.

Eger MJ. Város nem tartozik az Agglomerációs települések közé, ezért a lakóterület fejlesztési követelményt még nem kell alkalmazni.

5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13.§ (3) A településen új lakóterület a Méptv. -ben és a Trtv. -ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

A település közigazgatási területére a 4/2016 (II. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Eger Megyei jogú Város Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzata és Lajosváros-kelet városrész Szabályozás Terve hatályos, mely az akkor érvényes OTÉK előírásainak megfelelően készült. Ebből következően a településrendezési eszközök tervezett módosítását az önkormányzat alapesetben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetének, a 111, § (1) és (2) bekezdéseinek, valamint az 1. és 2. számú mellékleteinek figyelembe vételével készíti el.

Ebben az esetben – mivel az új lakóterület nem új beépítésre szánt terület kijelölésével valósul meg – az OTÉK 2021. július 15-i normaszövege csak az Agglomerációs települések vonatkozásában ír elő követelményeket az új lakóterület kijelölésével összefüggésben.

Eger MJ. Város nem tartozik az Agglomerációs települések közé. Ennek megfelelően Eger MJ. város tekintetében **nincs ez irányú, - a TÉKA 13. § (3) szerinti - jogszabályi kötelezettség.**

A jogszabályi kötelezettség ellenére a tanulmányterv vizsgálja az új lakóterület kiszolgálását biztosító intézmények (óvodai, általános iskolai, egészségügyi alapellátás) és a közműkapacitások megfelelő biztosíthatóságát.

5.4 A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet:

(3) § A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen. A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk:	
az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés	Háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős.
az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával	A csapadékvíz a városi csapadékelvezető rendszerbe köthető.
az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és	A telek zöldfelületi rendszere lehetővé teszi a egyvári és évelő virágos kerti telekrészek kialakítását (előkertben, hátsó kertben játszókerthez parkolókhöz, telekhatárhoz igazodóan, zöldfelületi díszítésként).
a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.	A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít.
(4) § A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése	
A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.	Nem releváns.
A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.	A telek zöldfelülete a települési zöldinfrastruktúra részét képezi. Térbeli kialakítása a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére is alkalmas.
A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.	A telek zöldfelülete kapcsolódik a tömbbelső többi telkének kialakult, ill. a szabályozás szerint megvalósítandó zöldfelületeihez.

Összességében megállapítható, hogy a telek zöldfelületi rendszere, a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen több ökoszisztéma szolgáltatást tud biztosítani. A telek tervezett zöldfelülete fejleszti a telektömb zöld területi minőségét.



Az érvényes szabályozási terv kivonata az IMOLA BAU telephelyén nem tesz lehetővé az utcában meglévő, jellemző beépítési mélységet nem meghaladó beépítést. Ezt a szabályozási követelményt meg kell tartani a fejlesztés szerinti beépítésre is.

A szomszédos Gksz területeken a fejlesztés csak az építési helyen belül, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetéssel lehetséges. Ezek a szabályozási előírások a közvetlen környezeti hatást kizárják az eltérő területfelhasználású területek között. A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő. Ezért a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzítendő, hogy:

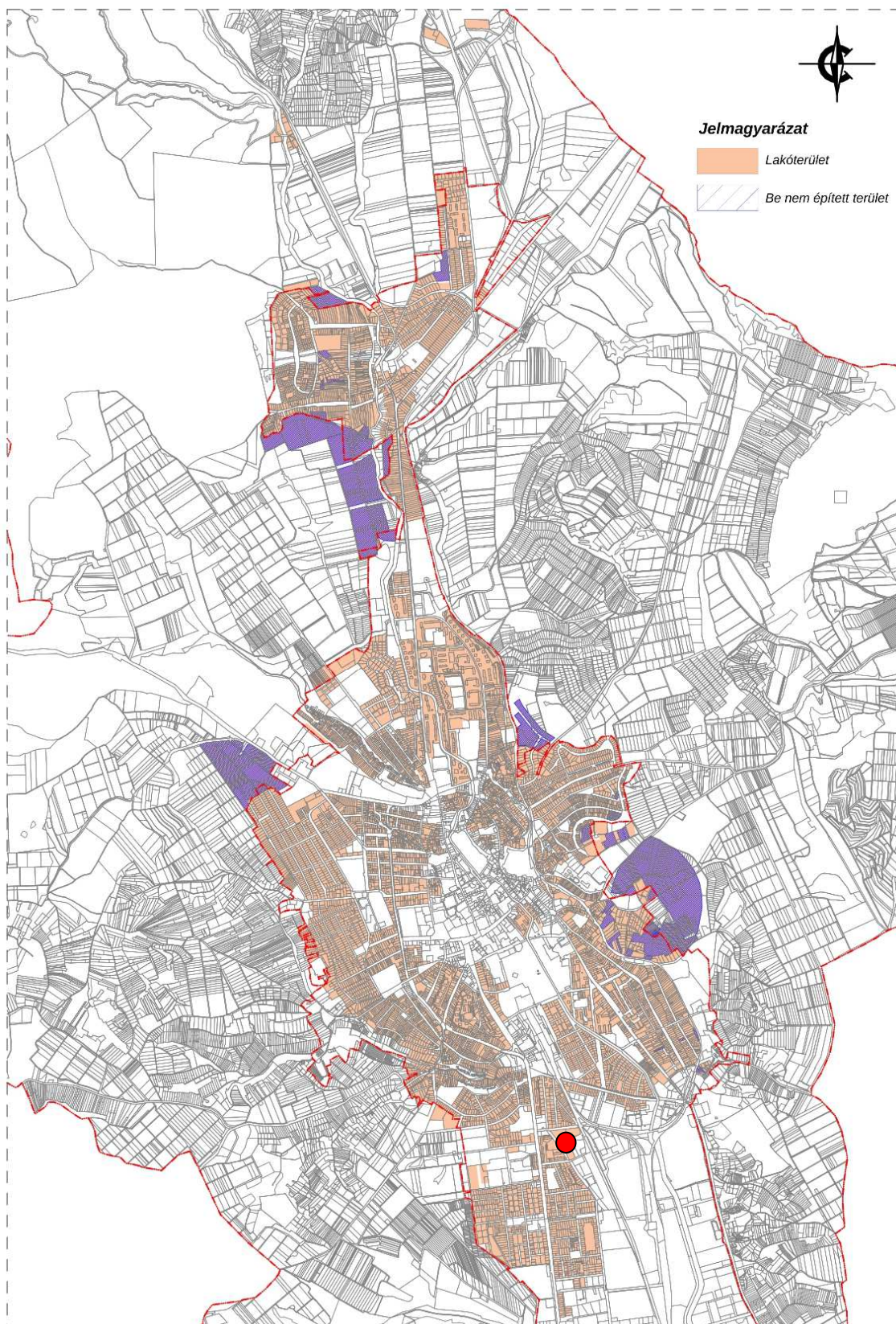
- a tömbbelső felőli telekhatárok mentén min. 5 méter széles gyeper cserje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány kialakítása,
- és a déli telekhatár mentén a két eltérő rendeltetésű telek közötti vizuális át- és rálátás zavaró hatásainak csökkentésére, valamint zajvédelmi megoldásként cserjesor (hasonlóan a már megvalósult 8946 hrsz déli telekhatárán létesítetthez) továbbá tömör kerítés kialakítása az egymással szemben épülettel fedett, bútóráruházzal közös telekhatáron.

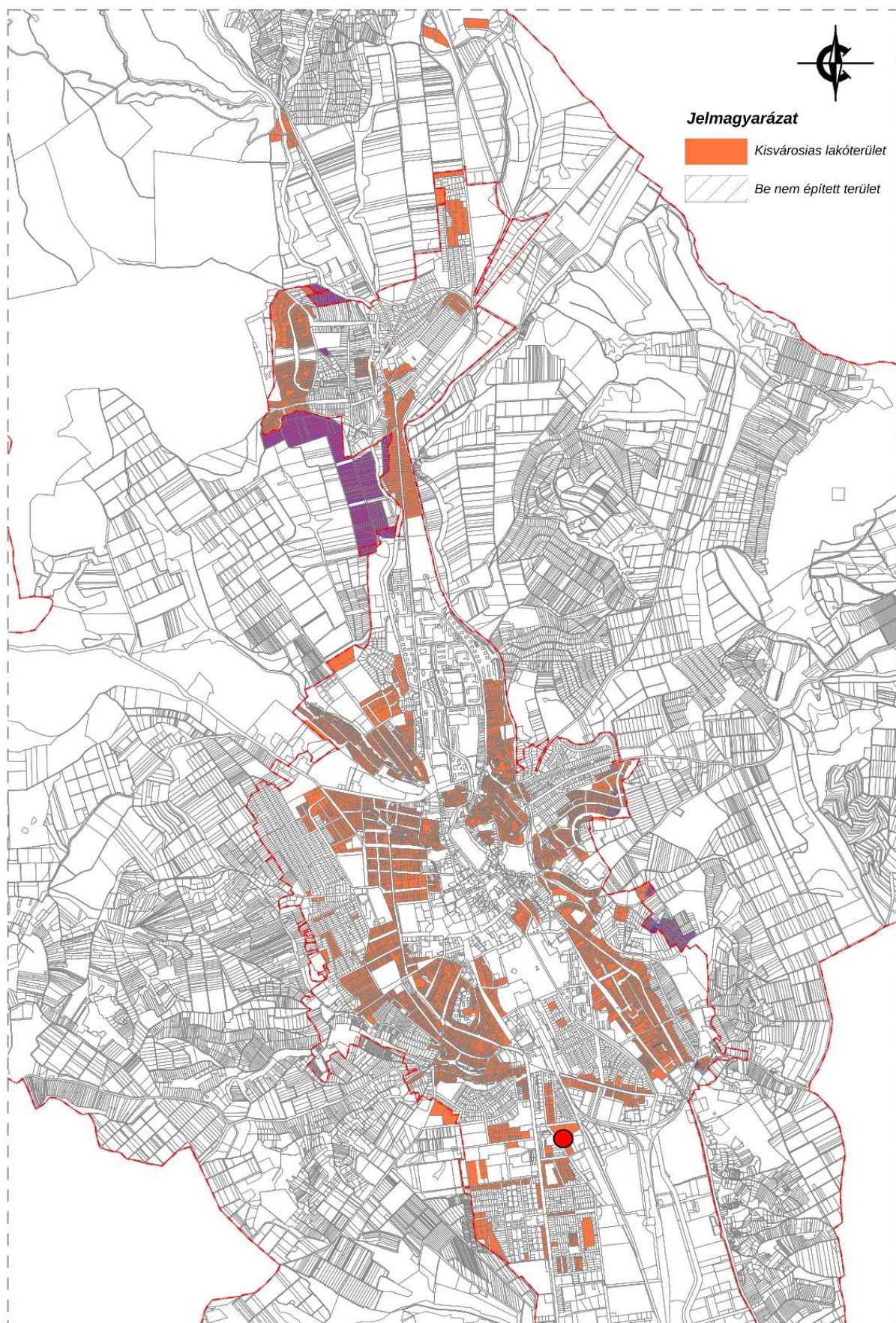
A jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában a közös telekhatáron telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány környezeti állapot javító hatású. Továbbá a telek építési helye is megtartásra van előírva, mely kompaktabb beépítést követel meg. Ezzel egységesebb zöldterületi telekhasználat és abba ágyazottan játszótér is megvalósítható. A háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít.

5.5. A már beépített és a még csak tervezett lakóterületek aránya

Összes lakóterület 728,86 ha, ebből a be nem épített terület 103,29 ha (14,17 %)

Kisvárosias lakóterület összesen 336,92 ha, ebből a ben épített terület 40,60 ha (12,05 %).



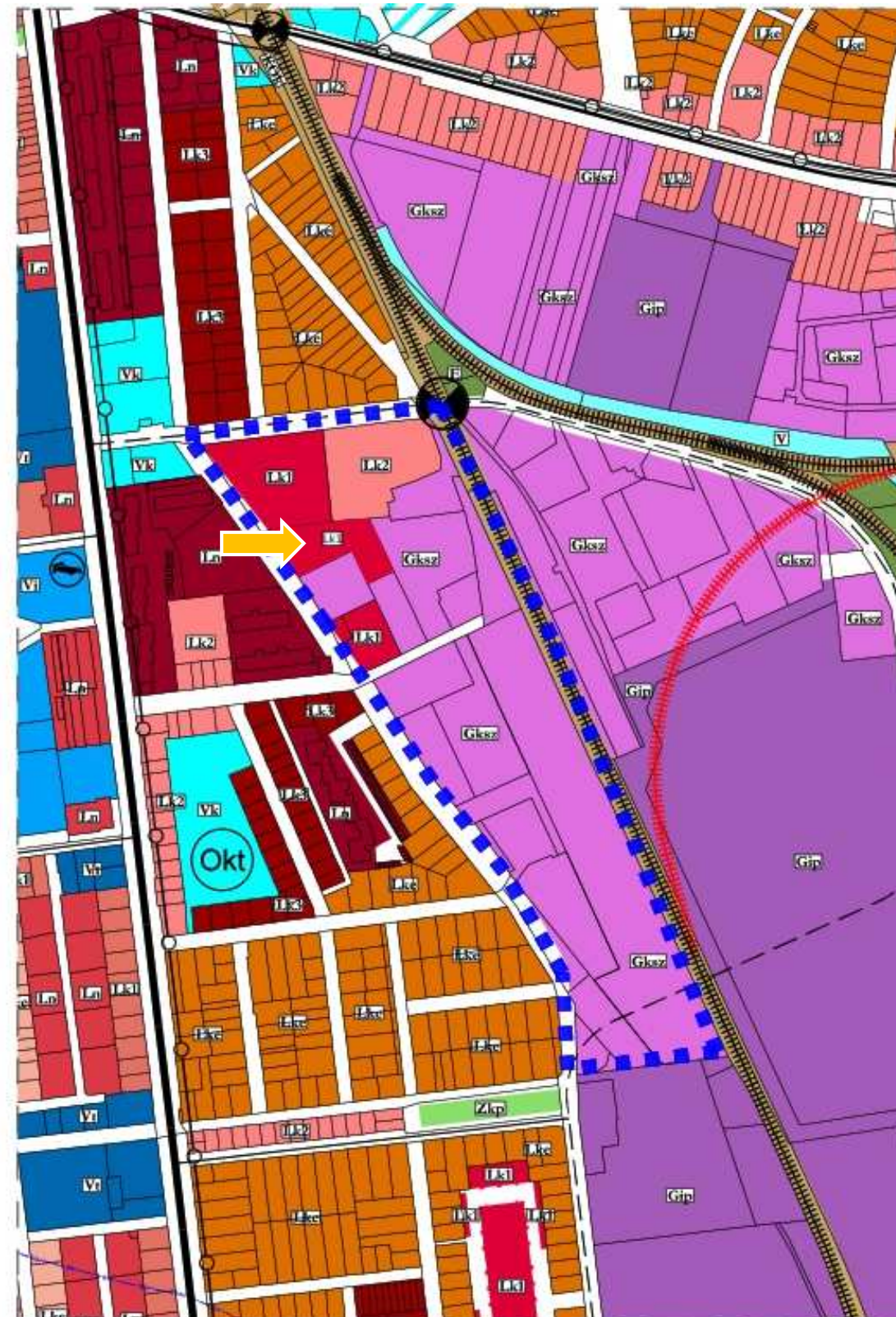


A kisvárosias lakóterület igénybe nem vett, tervezett aránya valamivel kedvezőbb, mint az összes lakóterületi ilyen arány. Ez a kisvárosias lakásépítésre való kereslet elsődlegességét támasztja alá.

Hatályos településszerkezeti terv és a módosítás tervezetének kivágata az érintett tervezési területre



Hatályos terv részlete



Módosított terv részlete

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

funkciójában
megmaradó jelentősen
 megváltozó

Lakóterületek

- | | | |
|--|--|---|
| | | kisvárosias lakóterület
általános jelleg |
| | | kisvárosias lakóterület az
építménymagasság korlátozásával |

Gazdasági területek

- | | | |
|--|--|--|
| | | kereskedelmi, szolgáltató
gazdasági terület |
|--|--|--|

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- | | |
|--|----------------------------|
| | vasúti közlekedés területe |
|--|----------------------------|

KÖZLEKEDÉS

meglévő tervezett

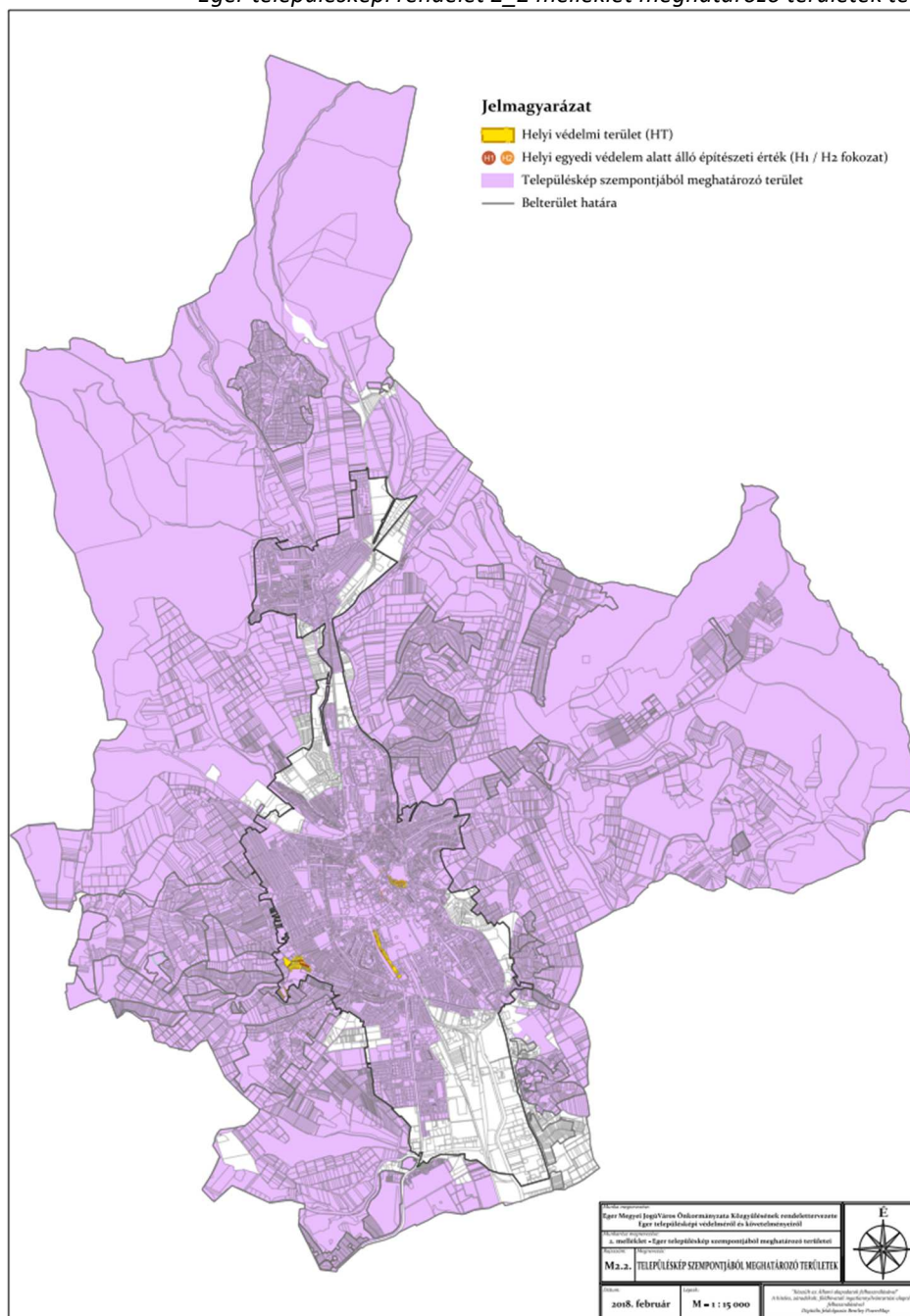
- | | | |
|--|--|-----------------------------------|
| | | szintbeni vasúti
kereszteződés |
| | | vasútvonal |

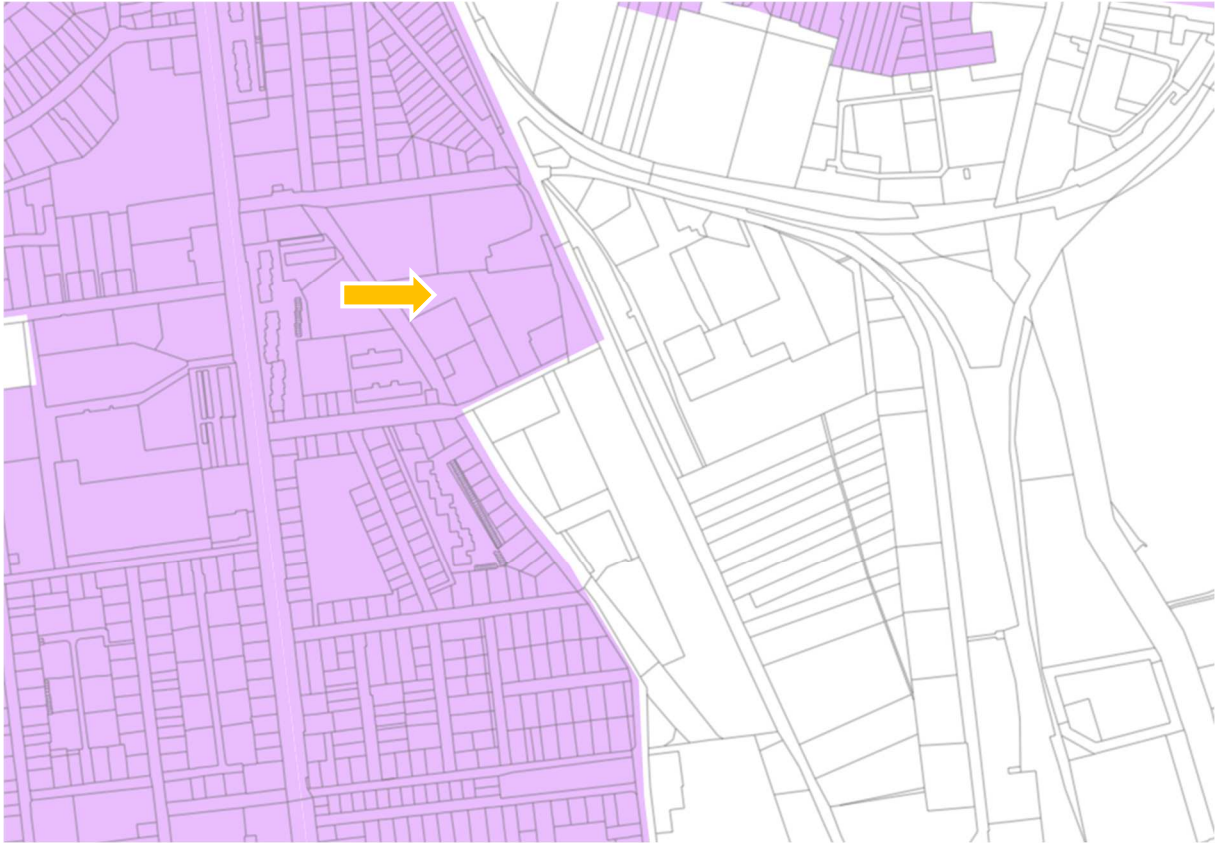
- | | |
|--|--------------------------|
| | Tervezési terület határa |
|--|--------------------------|

5.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítás szerinti lakóterületi beépítés – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben befolyásolja, fejleszti a belső településképet, ezen belül az utcakép kialakult jellegét. Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2018. (II.23.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó területfelhasználási változáshoz, azaz a telektömb meglévő és kialakult lakóterület arculatához.

Eger településképi rendelet 2_2 melléklet meghatározó területek térképi kivágata





(Forrás: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata)

„Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. § (1) ☐ város teljes közigazgatási területén az építményeken az adott környezettel nem harmonizáló homlokzati és tetőfedési anyagok, színezések nem alkalmazhatók.

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) ☐ 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, tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását tilos nem egységes anyaghasználattal és megjelenéssel megvalósítani.

(2) Belterületen közterülettel határos és közterületről feltáruló

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.

☐ *településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények*

11. § (1) ☐ *telek utcaképet meghatározó részén, új építmény(rész) építésekor, a meglévő beépítéshez igazodva, az illeszkedési szempontok figyelembevételével kell meghatározni és kialakítani:*

- a) az épületmagasságot,*
- b) a tető hajlásszögét,*
- c) a tetőgerinc irányát, a nyílászárók arányát és formáját,*
- d) a kerítés utcaképi megjelenését,*
- e) az épület színezését, anyaghasználatát.*

(2) ☐ *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) ☐ *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 növénytakaságok figyelembevételével.*

(4) ☐ *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) ☐ *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) *Előkeres 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 sövényvel választhatók le, új kerítés nem építhető, nem létesíthető.*

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

(8) ☐ *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) ☐ *kedvezőtlen településképi látványt nyújtó ipari-gazdasági jellegű tevékenységek takarásáról telkeken belül többszintű növényállomány telepítésével, vagy kerítéssel kell gondoskodni.*

☐ *településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények*

12. § (1) ☐ *az anyaghasználat tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható:*

- 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
- a) építészeti minőséget tükröző, arányos,
 - b) funkciójával összhangot mutató, logikus,
 - c) környezetébe illeszkedő megjelenésű és léptékű tömegformálás használható.
- (3) Tetőformálás tekintetében
- a) ☐ tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni, a jellemző helyi karakter figyelembevételével.
 - b) ☐ épületek utcai szárnyának kialakítása magastetővel történjen, az utcaszakaszra jellemző gerincirányt kell alkalmazni.
 - c) ☐ tetőhajlásszög a környezetére jellemző hajlásszögű legyen.
- (4) a) ☐ tetőtérbeépítések tetőfelépítményei méreteikkel, arányaikkal, építészeti kialakításukkal igazodjanak a tető tömegéhez és az épület egészéhez.
- b) ☐ tetőablakok kialakítása, mennyisége ne képezzen hangsúlyos elemet, új homlokzati szintet, a tetősíklak, álló tetőablak felület aránya kiegyensúlyozott legyen
 - c) Tetőtérbeépítésnél tetősíkból kiemelkedő felépítményt csak egy vonalban lehet elhelyezni.
- (5) ☐ homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:
- 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. ☐ történelmi városközpont és a családi házas karakterek területén kerülendő a monokróm homlokzatszínezés.
- (6) Több lakásból (rendeltetési egységből) álló épületek (társasházak, többlakásos épületek, sorházak) esetében:
- a) 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
- (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. ☐ homlokzati síkból kiugró, csak korláttal határolt erkély utólagos beépítése, redőnnyel való lezárása nem megengedett.

(9) ☐ 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

- a) ☐ zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása során az építmények és a burkolat összhangját megteremtő, a táji látványt előtérbe helyező megoldást kell alkalmazni.
- b) ☐ telkek előkertjének legalább kétharmada zöldfelületként alakítandó ki.
- c) ☐ közterületeket és a beépített telkeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni.
- d) ☐ 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) 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.

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

(13) ☐ 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.”

A fejlesztési terület településképi szempontjából meghatározó területeknek minősül. A meghatározó területekre vonatkozó egyedi és területi építészeti településképi követelmények adottak. Ezek betartásával a kialakult környezetbe való illeszkedés, jelen esetben a megvalósítandó épület utcaképbe történő arculati belesimulása - a már megvalósult hasonló lakóterületi beépítésre reagáló módon – biztosítható.

A településképi védelmi rendelet tervezett fejlesztés szerinti épületének építészeti karakteri kialakítása illeszthető egyedi és területi építészeti követelményekhez, ezért a településképi védelmi rendelet módosítása nem válik szükségessé.

6. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI VIZSGÁLATOK

Eger városa Magyarország egyik legvonzóbb vidéki települése, amely kulturális, történelmi és gazdasági szempontból is kiemelkedő pozíciót foglal el. A város turisztikai vonzereje töretlen, az Egri Vár, a barokk belváros, a Török Fürdő és a pezsgő kulturális élet évente látogatók tízezreit vonzza. Az elmúlt években jelentős városfejlesztések zajlottak, új társasházak épültek, és a sportinfrastruktúra is bővült, ami a város modernizációját és élhetőségét erősíti.

Demográfiai szempontból Eger népessége csökkenő tendenciát mutatott az elmúlt két évtizedben, azonban a gazdasági dinamika és a foglalkoztatási központi szerep ellensúlyozza a negatív trendeket. A városba naponta bejáró munkavállalók száma közel 50%-kal nőtt, ami azt jelzi, hogy Eger regionális munkaerőpiaci központként működik. A magas presztízsű foglalkoztatási csoportok aránya 2019 és 2024 között 29,1%-ról 36,4%-ra emelkedett, ami a tudásintenzív gazdasági szerkezet erősödését mutatja. Az egy főre jutó SZJA-alapú jövedelem 2018 és 2023 között 80%-kal nőtt, ami a vásárlóerő és a lakhatási kereslet stabil alapját biztosítja.

Az ingatlanpiac Egerben dinamikusan fejlődik. A használt lakások átlagos négyzetméterára 2025-ben 632 ezer Ft, míg az új építésű lakásoké 1,04–1,49 millió Ft között mozog, átlagosan 1,25 millió Ft/m². Ez a szint a prémium kategóriát képviseli a városban, különösen a belvároshoz közeli lokációkban, mint amilyen a Faiskola utca. A lakásállomány növekedése mérsékelt, miközben a népesség csökken, ami a bérleti piac számára kedvező feltételeket teremt: az egyetemi hallgatók és a bejáró munkavállalók folyamatos kereslete stabil bérbeadási lehetőséget biztosít.

A Faiskola utca környezete kiemelkedő infrastruktúrával rendelkezik. A belváros 10–20 perc alatt elérhető tömegközlekedéssel, a környéken számos bölcsőde, óvoda, általános és középiskola található gyalogos távolságban. Az élelmiszerüzletek (COOP, SPAR, PENNY, ALDI, Lidl) és gyógyszertárak 0,5–2 km-en belül elérhetők, továbbá a háziorvosi és gyermekorvosi rendelőik is könnyen megközelíthetők. Ez a szolgáltatási koncentráció jelentős életminőségi előnyt jelent, és növeli az ingatlan hosszú távú értékét.

Befektetési szempontból a Faiskola utcai társasház projekt kiemelkedően rentábilis. Az új építésű lakások prémium árszintje, a város gazdasági stabilitása, a folyamatos bérleti kereslet és az infrastruktúra közelsége együttesen biztosítják, hogy a projekt piacképes és hosszú távon értéknövelő befektetés legyen. A lokáció előnyei – oktatási intézmények, közlekedési kapcsolatok, szolgáltatások – különösen vonzóvá teszik a társasházat családok, fiatal szakemberek és befektetők számára. Az ingatlanpiaci trendek alapján az árak további emelkedése várható, így a projekt nemcsak biztonságos, hanem kiemelkedően jövedelmező befektetési lehetőséget kínál.

A Faiskola utcai társasház megépítése a város gazdasági és társadalmi potenciáljára építve biztosítja a befektetés megtérülését, kihasználtságát. A projekt minden releváns tényező – piaci kereslet, lokáció, infrastruktúra, gazdasági háttér – alapján megalapozott és versenyképes, megalapozott.

6.1. Társadalmi környezet

Eger általános bemutatása

Eger hosszú évek óta stabilan a magyarországi vidéki turizmus egyik legnépszerűbb célpontja. A város töretlen vonzerőjét sokrétű kulturális és történelmi értéke adja: az Egri Vár, a kiemelkedő műemléki jelentőségű templomok, valamint a barokk belváros hangulatos utcái és kávézói sajátos atmoszférát teremtenek. A város fürdőkultúrája sem elhanyagolható, hiszen a modern Egri Strand és a több évszázados múltra visszatekintő Török Fürdő évente látogatók tízezreit fogadja.

Az elmúlt évtizedben jelentős városfejlesztések zajlottak: megújult számos történelmi épület, és sorra épültek – illetve jelenleg is épülnek – új társasházak. A település sportinfrastruktúrája is bővült egy korszerű sportközpont létrehozásával.

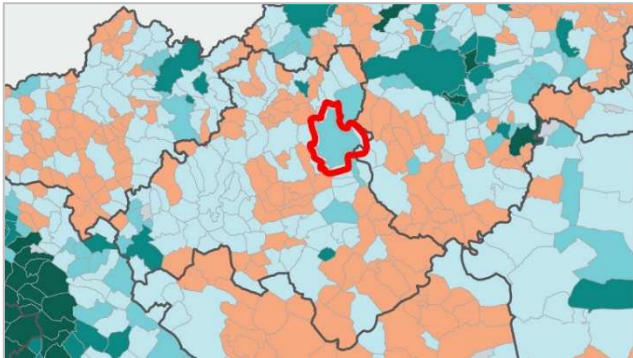
A lakosság egyre nagyobb hányada egészíti ki jövedelmét szálláshely-szolgáltatással, ami különösen az Eszterházy Károly Egyetem hallgatói iránti folyamatos keresletnek köszönhető. A vendéglátás mellett

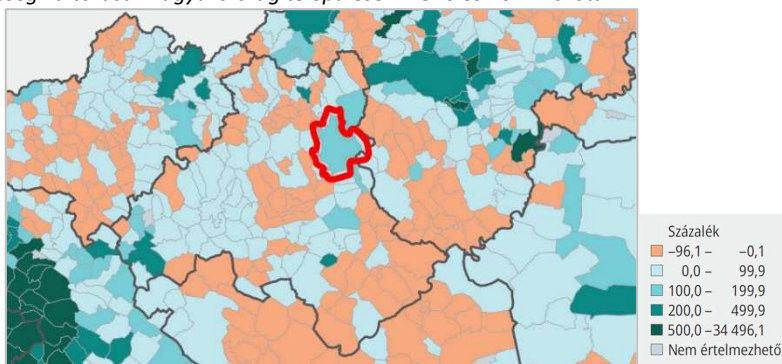
a déli ipari övezetben működő nagyvállalatok – például a ZF, a Bosch és a RUAG – biztosítanak stabil munkahelyeket.

A város egyik meghatározó kulturális eseménye a több mint másfél évtizede minden évben megrendezett, háromnapos Egri Bikavér Ünnepe. Emellett az Egri Gárdonyi Géza Színház társulata az őszi-tavaszi időszakban egész évadon át folyamatosan várja a közönséget.

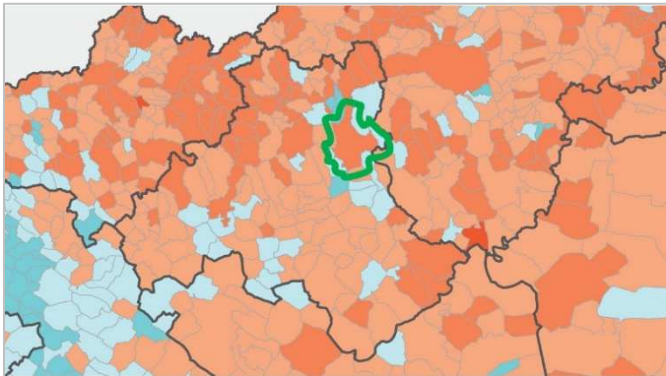
Demográfiai trendek

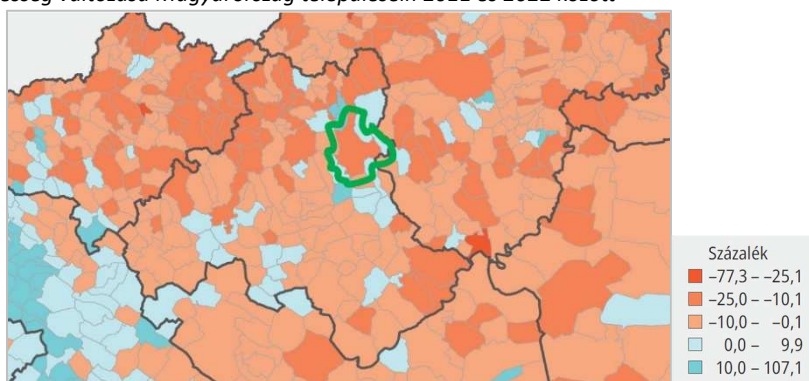
A népszámlálási adatok alapján Eger lakossága 2001 és 2022 között folyamatosan csökkent. A 2001-es 57 986 főről 2011-re 56 569 főre esett vissza a lakónépesség, ami 1 417 fős, mintegy 2,4 százalékos mérsékeltebb csökkenést jelentett. A 2011 és 2022 közötti időszakban azonban jelentősen gyorsult a fogyás üteme: a város népessége 49 182 főre esett, vagyis 7 387 fővel, több mint 13 százalékkal lett alacsonyabb. Eger 2001 és 2022 között 8 804 lakost veszített, ami több mint 15 százalékos népességfogyást jelent, és jól mutatja, hogy a város jelentős demográfiai kihívásokkal szembesül.

1. térkép:  lakónépesség változása Magyarország településein 1870 és 2022 között



(Forrás: Népszámlálási atlasz, 2022 [Központi Statisztikai Hivatal, 2024])

2. térkép:  lakónépesség változása Magyarország településein 2011 és 2022 között



(Forrás: Népszámlálási atlasz, 2022 [Központi Statisztikai Hivatal, 2024])

1. ábra: Természetes szaporodás, fogyás (ezrelék)



(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

Eger természetes népmozgalma 2019 és 2024 között folyamatos, tartós népességfogyást mutat. A természetes szaporodás minden vizsgált évben negatív, ami azt jelzi, hogy a halálozások száma tartósan meghaladja a születéseket. A trend 2019-ben még -5,5 ezrelék körül alakult, majd 2020-tól tovább romlott, 2021-ben pedig elérte a vizsgált időszak legkedvezőtlenebb értékét (-8,9 ezrelék). Ez az év kiugróan rossz eredményt mutat, nagy valószínűséggel összefüggésben áll a COVID-19 járvány népegészségügyi hatásaival.

2. ábra: Belföldi vándorlási egyenleg, ezer lakosra (ezrelék)



(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

A belföldi vándorlási egyenleg 2019 és 2024 közötti adatai azt mutatják, hogy Eger tartósan negatív migrációs mérleggel rendelkezik, vagyis minden vizsgált évben többen költöztek el a városból, mint ahányan odaköltöztek. A negatív migrációs egyenleg azt mutatja, hogy Eger számára a népességmegtartás évek óta kihívást jelent. A város valószínűleg elsősorban a fiatal, mobilabb korcsoportok elvándorlását tapasztalja, amely összefüggésben állhat a felsőoktatási életpálya-vándorlással, a megyei és regionális munkaerőpiaci különbségekkel, illetve a lakhatási, gazdasági és életminőségi szempontokkal. A tartós elvándorlás tovább erősíti a természetes fogyásból eredő demográfiai terheket, így a népesség csökkenése szerkezetileg is rögzülhet, ha a város nem tud vonzóbb migrációs pozíciót kialakítani.

6.2. Gazdasági környezet

Az alábbiakban adatokra és részletes elemzésekre támaszkodva mutatjuk be a Faiskola utcai társasház-projekt piaci megalapozottságát és rentabilitását. A bemutatott gazdasági, demográfiai és ingatlanpiaci trendek egyértelműen igazolják, hogy a beruházás nemcsak biztonságos, hanem hosszú távon kiemelkedően jövedelmező befektetési lehetőséget kínál.

Munkaerőpiaci trendek, Eger vonzása

Az adatok alapján Eger foglalkoztatási struktúrája 2011 és 2022 között jelentősen átalakult. Bár a város teljes népessége ebben az időszakban 56 569 főről 49 182 főre csökkent, a helyben foglalkoztatottak száma mégis számottevően nőtt: 30 412 főről 35 620 főre emelkedett, ami több mint 17 százalékos bővülés. A helyben élő és ugyanitt dolgozó munkavállalók száma lényegében stabil maradt, mindössze csekély, mintegy 300 fős visszaesés figyelhető meg (19 479 főről 19 188 főre). Ezzel párhuzamosan azonban jelentősen nőtt azok köre, akik más településre járnak dolgozni: számuk 3 203 főről 5 530 főre emelkedett, ami több mint 70 százalékos növekedés. Még ennél is erőteljesebb volt a városba naponta bejáró munkavállalók számának emelkedése: 10 933 főről 16 432 főre nőtt, ami közel 50 százalékos bővülést jelent. Mindez arra utal, hogy Eger foglalkoztatási központi szerepe számottevően erősödött, hiszen miközben a helyi lakosság csökkent, a városban elérhető álláshelyek száma dinamikusán bővült, és egyre nagyobb számú munkavállalót vonzott a környező településekről.

1. táblázat: Foglalkoztatott népesség településenként

A foglalkoztatott népesség településenként		
Eger	2011	2022
Népesség száma	56 569	49 182
A helyben foglalkoztatottak száma	30 412	35 620
A helyben lakó és helyben dolgozó foglalkoztatottak száma	19 479	19 188
A más településre dolgozni járó foglalkoztatottak száma	3 203	5 530
A naponta bejáró foglalkoztatottak száma	10 933	16 432

(Forrás: KSH – 2022. évi népszámlálás; saját szerkesztés)

A magas presztízsű foglalkoztatási csoportokban dolgozók arányának alakulása 2019 és 2024 között Eger munkaerőpiaci szerkezetének kedvező irányú eltolódását jelzi. A vizsgált időszakban az arány folyamatos és markáns növekedést mutat: míg 2019-ben még a foglalkoztatottak 29,1 százaléka tartozott ezekbe a kategóriákba, addig 2024-re ez az érték már 36,4 százalékra emelkedett. Ez jelentős, több mint 7 százalékpontos bővülést jelent öt év alatt.

3. ábra: Magas presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (százalék)

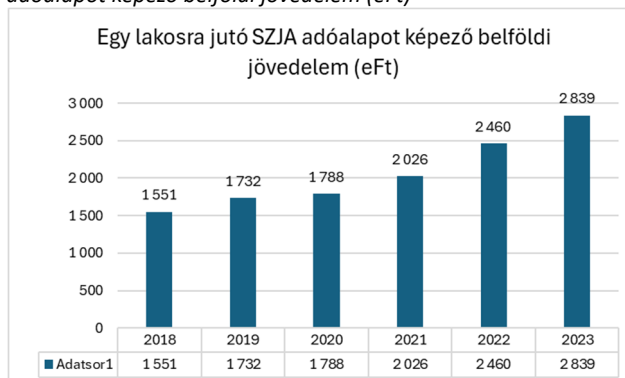


(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

A növekedés különösen 2020 és 2021 között volt látványos, amikor az arány 30,5 százalékról 35,7 százalékra ugrott. Ez arra utal, hogy a város gazdasági szerkezete egyre inkább a magasabb képzettséget igénylő, szakmai, tudásintenzív vagy vezetői pozíciók felé tolódik. Eger gazdasági és intézményi környezete képes fenntartani a magasabb presztízsű, értékteremtő foglalkoztatás bővülését.

A magas presztízsű foglalkoztatási csoportok arányának folyamatos növekedése javítja a jövedelmi és társadalmi státuszt, erősíti a helyi humán tőkét, és hosszabb távon pozitív hatást gyakorolhat a város gazdasági versenyképességére és népességmegtartó erejére is.

4. ábra: Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem (eFt)



(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

Az egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem Egerben 2018 és 2023 között folyamatos növekedést mutatott: 2018-ban 1 551 ezer forint, 2023-ban pedig 2 839 ezer forint volt, ami több mint

80%-os emelkedést jelent. Ez a trend erőteljes jövedelemnövekedésre utal a város lakossága körében, jelezve a helyi gazdaság erősödését és a foglalkoztatottság javulását.

Fontos azonban figyelembe venni, hogy Magyarországon az elmúlt években az árak is jelentősen nőttek, az infláció több évben két számjegyű volt, és a reálbérek növekedése így mérséklődhet. Bár a nominális jövedelem Egerben erőteljesen emelkedett, a lakosság vásárlóereje – a tényleges, inflációval korrigált jövedelem – ennél kisebb mértékben nőhetett.

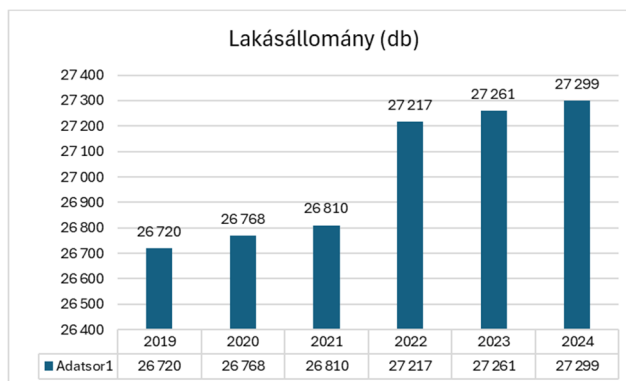
Ez azt jelenti, hogy az egyre magasabb SZJA-alapú jövedelem részben kompenzálhatta az áremelkedést, de a reáljövedelmi növekedés üteme valószínűleg lassabb volt, mint a nominális adatok alapján látszik. Az adatok így azt jelzik, hogy Eger lakossága jelentős gazdasági előrelépést ért el, de a növekvő költségek miatt a vásárlóerő változása mérsékelt lehet, különösen az alapvető fogyasztási cikkek és szolgáltatások esetében.

Eger gazdasági és munkaerőpiaci helyzete egyértelműen kedvező alapot teremt az új társasházak iránti kereslet számára. A városban számos nagyvállalat működik – például a ZF, Bosch és RUAG –, amelyek stabil, jól fizető munkahelyeket biztosítanak, miközben az intézményi szektor és a szolgáltatások is folyamatosan bővülnek. Ennek eredményeként Eger foglalkoztatási központi szerepe erősödött: az elmúlt években jelentősen nőtt a városba naponta bejáró munkavállalók száma, ami azt jelzi, hogy a környező településekről sokan választják Egerben a munkát, és egyre többen keresnek helyben lakhatási lehetőséget. A magas presztízsű foglalkoztatási csoportok aránya 2019 és 2024 között látványosan emelkedett (29,1%-ról 36,4%-ra), ami a tudásintenzív, jól fizetett állások térnyerését mutatja. Ez a trend nemcsak a jövedelmi szintet növeli, hanem a fizetőképes keresletet is erősíti az ingatlanpiacon. Az új építésű lakások prémium árszintje (1,04–1,49 millió Ft/m²) és a folyamatos bérleti igény – különösen az egyetemi hallgatók és a mobil szakemberek részéről – biztosítja, hogy az építendő társasházra magas kereslet lesz. A lokáció előnyei, az infrastruktúra közelsége és a város gazdasági stabilitása együttesen garantálják, hogy a projekt nemcsak piacképes, hanem hosszú távon kiemelkedően jövedelmező befektetés.

Ingatlanpiaci trendek Eger Városában

Eger lakásállománya folyamatos, de mérsékelt növekedést mutat 2019 és 2024 között. 2019-ben 26 720 lakás volt a városban, míg 2024-re ez a szám 27 299-re emelkedett, ami 579 lakásnyi növekedést, azaz kb. 2,2%-os bővülést jelent öt év alatt.

5. ábra: Lakásállomány (db)

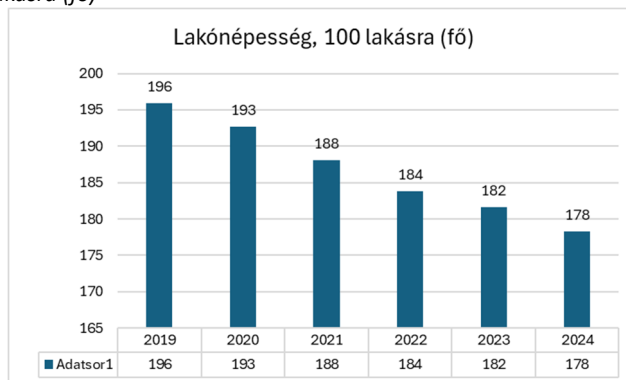


(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

A 100 lakásra jutó lakosok száma 2019 és 2024 között folyamatosan csökkent: 2019-ben 196 fő/100 lakás, 2024-re pedig 178 fő/100 lakás, ami 9,2%-os csökkenést jelent öt év alatt.

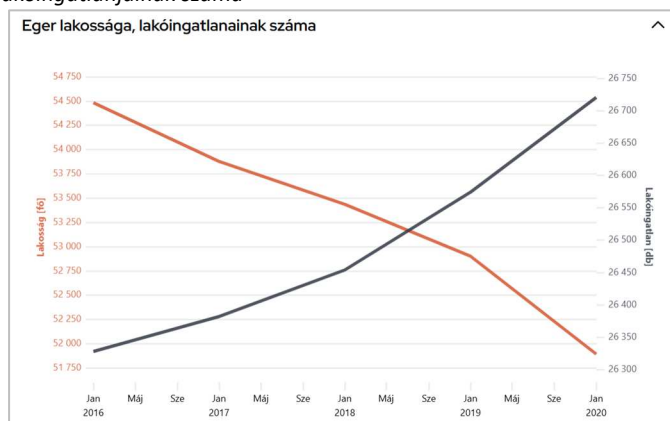
Ez a csökkenő tendencia azt jelzi, hogy a városban fogy a lakónépesség, miközben a lakásállomány enyhén növekszik. Ennek következménye, hogy egyre több üres vagy kevésbé kihasznált lakás lehet a városban, ami a lakáspiacra, a bérleti díjakra és az ingatlanárakra is hatással lehet.

6. ábra: Lakónépesség, 100 lakásra (fő)



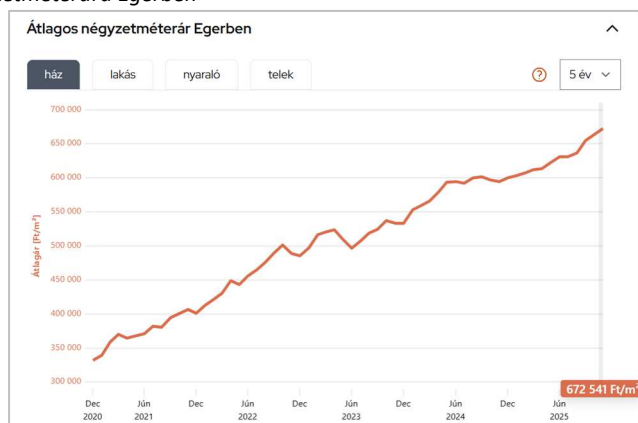
(Forrás: TEIR KSH; saját szerkesztés)

7. ábra: Eger lakossága és lakóingatlanjainak száma



(Forrás: <https://ingatlan.com/eger>)

8. ábra: Házak átlagos négyzetméterára Egerben

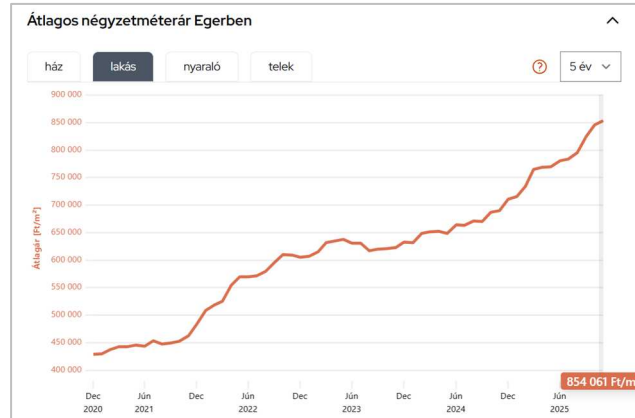


(Forrás: <https://ingatlan.com/eger>)

Egyes ingatlanok adásvételével, az ingatlanhirdetések kezelésével foglalkozó portál jelentős adatbázisukra alapozva megalapozottan tudnak az ingatlanpiaci trendekhez valós, számszerű mutatókat rendszerezni.

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak az Egerben hirdetett nem újjépítésű ingatlanokból került kiszámításra. Az adott ingatlanportál szerint 2025 novemberében a családi házak átlagos négyzetméterára 672 541 Ft/m² volt a településen.

9. ábra: Lakások átlagos négyzetméterára Egerben



(Forrás: <https://ingatlan.com/eger>)

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak az Egerben hirdetett nem újjépítésű ingatlanokból került kiszámításra. 2025 novemberében a lakások átlagos négyzetméterára 854 061 Ft/m² volt a településen.

Új építésű lakások

Az elemzés időpontjában fellelhető ingatlanhirdetések vizsgálata alapján új építésű egeri lakások négyzetméterárai jelentős szórást mutatnak, 1,04 és 1,49 millió forint között mozognak. A minta alapján az átlagos fajlagos ár mintegy 1,265 millió forint, a piaci szint jellemzően 1,25 millió forint körül alakul. A legkisebb és a legnagyobb alapterületű új építésű lakások bizonyulnak a legdrágábbnak: a 40 négyzetméteres ingatlan 1,434 millió forintos, míg a 107 négyzetméteres lakás már 1,487 millió forintos fajlagos áron érhető el. Ezzel szemben a közepes méretű, 67 és 80 négyzetméter közötti lakások négyzetméterárai kiegyensúlyozottabban alakulnak, többnyire 1,23 és 1,34 millió forint között. Megállapítható, hogy nem a szobaszám, hanem inkább az épület, annak minősége, lokáció és adottságok határozzák meg az árat.

2025-ben a megyeszékhelyek használt lakásainak árai jelentős szórást mutatnak: a legdrágábbak, mint Debrecen, Székesfehérvár, Győr és Veszprém, 700–900 ezer Ft/m² körül mozognak, a középmezőnyben Szeged és Pécs helyezkedik el, míg a legkedvezőbb áru városok, például Salgótarján, jóval alacsonyabb, 264–564 ezer Ft/m² körüli árszinten kínálják ingatlanukat. Eger a használt lakások piacán a középső–alsó ársávban található, a kínálati átlagár körülbelül 632 ezer Ft/m², miközben a városrészek szerint az árak 600–950 ezer Ft/m² között változnak: a belvárosi lakások drágábbak, a kertvárosi vagy peremkerületi ingatlanok kedvezőbb áron érhetők el. Az új építésű lakások esetében Egerben a négyzetméterár 1,0–1,5 millió Ft között van, ami a városban a közép-magas vagy prémium kategóriát jelenti. Az árakat itt főként az ingatlan elhelyezkedése, műszaki tartalma és a projekt minősége határozza meg.

6.3. Lakókörnyezet bemutatása

Lajosváros városrész bemutatása

Lajosváros Eger egyik jelentős városrésze, amelyet a 25-ös számú főút két részre oszt. Az utcahálózat és a telekszerkezet alapvetően az 1930-as években alakult ki, és a területet elsősorban lakófunkció jellemzi, bár a beépítési karakter nem egységes.

A lakófunkció mellett Lajosváros számos intézményt is magában foglal: általános iskolák, gimnáziumok, kollégiumok, szakközépiskolák, technikumok, óvodák és bölcsődék találhatóak itt. Emellett a városrészben működik a Magyar Nemzeti Levéltár Heves Megyei Levéltára és a Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság. Ezek az intézmények főként a Pozsonyi utca és a 25-ös főút mentén koncentrálódnak,

alközponti jelleget adva a területnek, bár a környék beépíttelensége miatt valódi alközpontként nem tekinthető. A középiskolák sűrűsödése részben a városközpontban, részben Lajosvárosban, a Pozsonyi utca környékén figyelhető meg. A városrészben nemrégiben a Köztársaság téren Komplex Egészségügyi Központ létesült, amely tovább növeli a terület ellátottságát.

Közlekedési szempontból Lajosváros keleti része a vasútvonalak által körbezárt terület megközelítését biztosító Külsősor utcán keresztül érhető el, amely 2x1 sávós, 15–20 méter széles közterülettel rendelkezik. A vasút menti gazdasági terület gyűjtőútja a Faiskola utca, amely 16 méteres telken, szintén 2x1 sávós kialakítással fut. A 25-ös főút és a Faiskola utca közötti kapcsolatot a Liszt Ferenc utca – Madách utca egyirányú útpár, valamint a Szövetkezet utca (2x1 sáv) biztosítja gyűjtőút jelleggel. A Faiskola utcához csatlakozik továbbá a vasúti területek közötti ipari fejlesztések megközelítését szolgáló Külsősor utca.

Az utóbbi években a városrészben megjelentek a lakossági kulturális önszerveződések is, például az „Utcánap Lajosvárosban” rendezvény, amely a közösségi élet erősödését jelzi.

Közlekedés

Közúti elérhetőség

Faiskola utca Eger dél-déli részén található, a város belterületén, más utcákkal összekötve Mátyás Király út és Külsősor utca felől is elérhető.

Tömegközlekedés

A Faiskola u. 3., Eger, 3300 lakóhelyről a város főbb pontjai tömegközlekedéssel egyszerűen és kényelmesen elérhetők. Egerben a helyi buszhálózatot a Volánbusz (Agria Volán) üzemelteti, amely számos járatral köti össze a különböző városrészeket a belvárossal, a vasútállomással és a nagyobb közlekedési csomópontokkal. A Dobó tér, a város történelmi és kulturális központja, a Faiskola utcától néhány átszállással könnyen megközelíthető. A leggyakoribb útvonal szerint először a Faiskola utcában vagy a Mátyás király/Kertváros környékén található közeli buszmegállóhoz kell sétálni, ami kb. 5–10 percet vesz igénybe. Innen felszállva egy a városközpont felé tartó buszra, például olyan járatra, amely a Széna tér vagy a Törvényház utca irányába halad, a központi megállóknál kell leszállni. A Dobó tér innen gyalogosan, körülbelül 5 perc alatt érhető el. A teljes menetidő forgalomtól és az esetleges átszállásoktól függően jellemzően 10–20 perc.

Eger vasútállomása, a város legfontosabb vasúti csomópontja, a helyi buszhálózat segítségével szintén könnyen elérhető. A 17-es jelzésű járat például közvetlenül érinti a vasútállomást, miközben a város több pontjáról indul, így a Faiskola utcától számítva a menetidő kb. 15–25 perc. A helyi buszok rendszeres közlekedése praktikus és gyors alternatívát jelent a gyaloglással szemben, különösen akkor, ha a vasútállomásról vonatot vagy távolsági buszt szeretnénk igénybe venni. A pontos indulási időket és a járatszámokat érdemes a Volánbusz online menetrendjében ellenőrizni, így a csatlakozások tervezhetők, és a városi közlekedés még kényelmesebbé válik. A helyi buszok a főbb bevásárlóközpontokat, így a Plazát vagy az Agria Parkot is közvetlenül érintik, így a Faiskola utcáról indulva ezek a pontok is könnyen elérhetők.

Nevelés-oktatási intézmény ellátottság

A Faiskola utca 3. szám alatti lakóingatlan egyik kiemelkedő értéknövelő adottsága Eger városszerkezetében ritkán elérhető módon a teljes körű, életkorokon átívelő oktatási-nevelési infrastruktúra közelsége. Az ingatlan közvetlen környezetében, biztonságos gyalogos távolságon belül érhető el bölcsődék, óvodák, általános iskolák és középiskolák egyaránt, ami hosszú távon kiszámítható, stabil keresletet biztosít családok lakosság, fiatal pályakezdők és befektetők részéről is. A lakóhelytől néhány perc sétára működő bölcsődék és óvodák – mint a Gyermekkert Tagóvoda vagy a Ney Ferenc Tagóvoda –, valamint az általános iskolai és alternatív pedagógiai kínálatot nyújtó Hunyadi Mátyás Általános Iskola és Waldorf intézmény jelentősen csökkentik a mindennapi logisztikai

terheket, miközben növelik az életminőséget. Kiemelt előnyt jelent továbbá, hogy a középiskolai oktatás is gyalogosan elérhető, hiszen a Szilágyi Erzsébet Gimnázium és a Neumann János Gimnázium telephelyei a közvetlen városrészen belül találhatók.

Bölcsődék és óvodák

- Sétatávolságon belül

A Faiskola u. 3. közvetlen környezetében több bölcsődei és óvodai ellátást nyújtó intézmény is található, amelyek legfeljebb 1 km-en belül, biztonságosan és rövid idő alatt gyalogosan elérhetők. Ide tartozik például az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény Gyermekkert Tagóvodája (0,2 km), a Dobó Katica Bölcsőde és Családi Bölcsőde Hálózat, valamint a Ney Ferenc Tagóvoda (egyenként 0,7 km), továbbá a Kertvárosi Óvodai Intézményegység és Kertvárosi Tagóvoda (0,8 km). Ezek az intézmények különösen kedvező feltételeket biztosítanak a kisgyermekes családok számára, mivel a mindennapi intézményhasználat gépjármű igénybevétele nélkül is megoldható.

- Könnyen elérhető (gyalog + autó / tömegközlekedés)

Az 1–3 km-es körzetben elhelyezkedő bölcsődék és óvodák rövid autóúttal vagy helyi tömegközlekedéssel gyorsan elérhetők, és érdemben bővítik a választható ellátási formák körét. Ebbe a körbe tartozik többek között a Deák Ferenc Tagóvoda (1,6 km), az I–III. számú Családi Bölcsőde a Mocsáry Lajos utcában (1,7 km), az Eszterlánc Tagóvoda és a Napsugár Tagóvoda (1,9 km), valamint a Katica Tagóvoda, a Belvárosi Óvodai Intézményegység és a Szivárvány Tagóvoda (2,2–2,3 km). E körbe sorolhatók továbbá a Cecey Éva Bölcsőde és Micimackó Mini Bölcsőde, illetve a Csillagfény Tagóvoda (2,4 km), amelyek eltérő nevelési és ellátási hangsúlyokkal kínálnak alternatívát.

- Autóval jól elérhető

A 3 km-nél nagyobb távolságban fekvő bölcsődék és óvodák elsősorban célzott választás esetén jöhetnek szóba. Ilyenek például az Epreskert utcai Tagóvoda (3,4 km), a Semmelweis Ignác Bölcsőde és a Gyermeklánc Tagóvoda (4,5 km), valamint a Benedek Elek, Felsővárosi, Ovi-Vár és Joó János Tagóvodák (4,7–5,0 km). Ezek az intézmények autóval vagy tömegközlekedéssel ésszerű menetidőn belül elérhetők.

Általános iskolák

- Sétatávolságon belül

A lakóhely közvetlen közelében elérhető általános iskolák jelentős előnyt biztosítanak, különösen az alsó tagozatos korosztály számára. Az Egri Hunyadi Mátyás Általános Iskola és az Egri Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola egyaránt mintegy 0,4 km-re található, így a tanulók rövid, biztonságos útvonalon, akár önállóan is megközelíthetik az intézményt, ami városi környezetben kiemelkedő adottságnak tekinthető.

1. fénykép: Egri Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (a Faiskola 3. számától 0,4 kilométer távolságra)



(Forrás: intézmény honlapja)

- Könnyen elérhető (gyalog + autó / tömegközlekedés)

Az 1–3 km-es távolságban elhelyezkedő általános iskolák jól illeszkednek Eger városi közlekedési rendszeréhez. Ebbe a körbe tartozik a Szent Imre Katolikus Általános Iskola és Jó Pásztor Óvoda (1,3–2,2 km), az Egri Kemény Ferenc Sportiskolai Általános Iskola (1,9 km), az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem Gyakorló Általános Iskolája, valamint a Szent Orsolya Bencés Általános Iskola (egyenként kb. 2,2 km). Ezek az intézmények különböző pedagógiai irányultságot képviselnek, miközben a napi eljutás autóval vagy tömegközlekedéssel könnyen megoldható.

- Autóval jól elérhető

A nagyobb távolságban fekvő általános iskolák esetében az intézményválasztás jellemzően tudatos, speciális szempontok alapján történik. Ide sorolható az Egri Balassi Bálint Általános Iskola (4,1 km), az Egri Lenkey János Általános Iskola (4,7 km), valamint a Tinódi Sebestyén Magyar–Angol Két Tanítási Nyelvű Tagiskola (5,4 km). Ezek az intézmények autóval jól elérhetők.

Középiskolák (gimnázium, technikum, szakképzés)

- Sétatávolságon belül

A Faiskola utca környezetének egyik legnagyobb előnye, hogy középiskolai szinten is találhatók gyalogosan elérhető intézmények. A Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium különböző telephelyei (0,4–0,9 km), valamint a Neumann János Gimnázium, Technikum és Kollégium Pozsonyi úti telephelye (0,6 km) lehetővé teszik, hogy a középiskolás korosztály napi utazási idő nélkül, önállóan jusson el az oktatási intézménybe.

- Könnyen elérhető

Az 1–3,5 km-es körzetben számos meghatározó egri középiskola található, amelyek autóval vagy tömegközlekedéssel rövid idő alatt megközelíthetők. Ide tartozik a Gárdonyi Géza Ciszterci Gimnázium és Kollégium (3,0–3,2 km), az Egri Dobó István Gimnázium (3,3 km), a Neumann János Gimnázium, Technikum és Kollégium Rákóczi úti telephelye, valamint az Eventus Üzleti és Művészeti Szakgimnázium és az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem gyakorló középiskolai telephelyei (kb. 3,1 km). Ezek az intézmények széles képzési kínálatot biztosítanak.

2. fénykép: Egri Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium (a Faiskola 3. számától 0,5 kilométer távolságra)



(Forrás: intézmény honlapja)

- Autóval / helyközi közlekedéssel

A távolabbi, illetve településen kívüli középiskolák – például az Eventus Cifrakapu téri telephelyei (4,2–4,3 km), az Európai Üzleti Gimnázium (4,6 km), valamint a Neumann János Gimnázium Servita úti telephelyei (4,5–4,6 km) – már jellemzően autóval vagy helyközi közlekedéssel érhetők el. Ezek az intézmények elsősorban speciális képzési irányai miatt relevánsak, és tudatos intézményválasztás esetén jelentenek alternatívát.

Közelben lévő élelmiszerüzletek, gyógyszertárak és egészségügyi szolgáltatások

A Faiskola utca 3. szám alatti ingatlan egyik további, jelentős ingatlanérték-növelő adottsága, hogy a mindennapi élethez szükséges élelmiszerboltok és gyógyszertárak rövid távolságra találhatóak, csökkentve a napi logisztikai terheket és javítva az életminőséget. Például a 318. sz. COOP (BE-L-GA Kft.; távolság 1,1 km) élelmiszerbolt a közeli Mátyás király úton, így könnyen bejárható gyalog is. Ugyancsak a környéken, alig egy kilométeres sétatávolságban több nagyobb élelmiszerüzlet is van: a SPAR express (1,2 kilométer) bolt, a PENNY (távolság 1,4 kilométer), a ALDI (távolság 1,7 kilométer) és a Lidl supermarket (távolság 1,9 kilométer), melyek rövid autóúttal vagy akár kerékpárral is könnyen megközelíthető. A központibb részek felé haladva, alig három kilométeren belül elérhető a Tesco (Törvényház u.) és a nagyobb Tesco Hipermarket, amelyek heti nagybevásárlást is kényelmesen kiszolgálnak.

3. fénykép: Közeli élelmiszerüzlet (a Faiskola 3. számtól 1,4 kilométer távolságra)



(Forrás: google.maps)

Az egészségügyi szolgáltatások és gyógyszertárak tekintetében is adott a magas szintű ellátottság. A környék kb. 500–900 méteres sétatávolságon belül több gyógyszertár található, például a Levendula Gyógyszertár (Berze Nagy János u., távolság gyalogosan 900 méter), a Pharmacy Plus Pharmacy (Sas utca, gyalogosan 700 méterre), amelyek a mindennapi gyógyszerellátást, egészség- és higiéniai termékeket biztosítják. Szintén könnyen elérhető, kb. 1,0–1,5 km távolságon belül a Székfű BENU Gyógyszertár (távolság 1,2 kilométer), a Tégely Patika (Hadmagy út, távolság 1,7 kilométer) és az Agria Gyógyszertár, míg a városközpont irányában további patikák is könnyen megközelíthetőek.

Az egészségügyi ellátást kiegészítik a környéken működő háziorvosi és gyermekorvosi rendelők, amelyek a városrészen belül vagy a központ felé néhány perces autóútra találhatóak, tovább javítva az ingatlan környezetének használhatóságát. A fenti szolgáltatási koncentráció nem csupán kényelmet biztosít a mindennapi élethez, hanem a Faiskola utcai ingatlan hosszú távú piaci értékét és bérbe adhatóságát is erősíti: a közeli élelmiszer- és egészségügyi ellátás a vásárlók és bérlők szemében egyaránt jelentős előnyt jelent az urbanizált környezetben.

6.4 A beruházás környezetének nevelési–oktatási kapacitásai és azok alkalmassága a várható lakossági igények kielégítésére

Az Eger, Faiskola utca 3. szám alatt tervezett új építésű társasház esetében a várhatóan megjelenő mintegy 58-95 fős lakónépeség – ezen belül a magyar demográfiai átlagok alapján reálisan becsülhető gyermeklétszám – nevelési és oktatási igényeinek kielégítése nem jelent kockázatot. A beruházás közvetlen környezetében, illetve rövid gyalogos vagy minimális utazási időn belül elérhető bölcsődei, óvodai, általános iskolai és középiskolai intézmények összkapacitása, fenntartói stabilitása és szakmai sokszínűsége együttesen biztosítja, hogy a társasházban megjelenő családok gyermekei számára az ellátás folyamatossága és minősége hosszú távon is garantált legyen. Az intézményi férőhelyek száma és a körzeti besorolások alapján megállapítható, hogy a beruházás nem terhel túl egyetlen ellátórendszert sem, hanem jól illeszkedik a meglévő városi kapacitásokhoz, ezáltal a fejlesztés demográfiai hatása kezelhető, tervezhető és fenntartható.

Várható lakóösszetétel

Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatt tervezett új építésű társasház várható lakóösszetétele a projekt műszaki és piaci pozicionálása alapján egyértelműen fiatal, aktív korú, jó jövedelmi helyzetű célcsoporthoz köthető. Mivel új építésű, modern műszaki tartalommal és a használt lakások árszintjét meghaladó négyzetméteráron kerül értékesítésre, az ingatlan nem az idősebb korosztályt vagy alacsony jövedelmű háztartásokat célozza, hanem kifejezetten mobil, városi életformát előnyben részesítő tudatos lakásvásárlói réteget szólít meg.

A társasház elsődleges célközönségét fiatal pályakezdő, illetve már stabil munkahellyel és rendszeres jövedelemmel rendelkező egyedülállók, valamint fiatal párok alkotják, akik számára a városi elhelyezkedés, a korszerű lakókörnyezet és az alacsony fenntartási költségek kiemelt szempontot jelentenek. Ebbe a körbe tartoznak az egyedülálló szakemberek és a két fős háztartások, akik jellemzően 1–2 szobás lakásokat keresnek, és számára a társasház jó közlekedési kapcsolata, valamint a belváros és szolgáltatások közelsége jelent valódi hozzáadott értéket. Ezekben a lakásokban az átlagos létszám 1–2 fő, jellemzően gyermek nélkül, de a közeljövőben családalapítást tervező élethelyzetben.

A projekt másik meghatározó lakói a családalapítás előtt álló vagy már kisgyermekes fiatal családok lesznek. Ez a réteg tipikusan olyan párokból áll, akik korábban kisebb, még két fő számára elegendő – sok esetben használt – lakásban éltek, és az élethelyzetük változása (gyermekvállalás, második gyermek tervezése) miatt nagyobb, korszerűbb, hosszabb távon is elérhető lakásba költöznek. Számukra az új építésű társasház műszaki minősége, az energiatakarékos megoldások, a jó alaprajzi kialakítás és a környék intézményi ellátottsága (bölcsőde, óvoda, iskola közelsége) különösen fontos döntési tényező.

A gyermekes családok várhatóan a lakások 30–40%-át teszik ki, ami egy 38-40 lakásos ház esetében 32-36 családot jelenthet. Ezekben a háztartásokban jellemzően 1–2 kisgyermek él, döntően bölcsődés, óvodás vagy alsó tagozatos korosztályban. Ez a lakóösszetétel homogén, kiszámítható, hosszú távon is stabil lakóközösség kialakulását vetíti előre. Ennek megfelelően a teljes társasházon belül 16-24 gyermek jelenléte reálisnak tekinthető, ami összhangban van a környék oktatási és nevelési intézményhálózatával, valamint a családbarát városi környezettel.

A társasház lakóinak száma várhatóan 120-150 fő között alakul, amelyből a túlnyomó többség fiatal, aktív korú, dolgozó felnőtt, stabil egzisztenciával és hosszú távú lakhatási szándékkal. A lakóösszetétel homogénnek tekinthető abban az értelemben, hogy hasonló élethelyzetű, jövedelmi szintű és értékrendű háztartások költöznek az épületbe, ami kiszámítható, rendezett, jó minőségű lakóközösség kialakulását vetíti előre.

A fentiekben bemutatott lakóösszetételhez szorosan kapcsolódik az a kérdés, hogy a közvetlen környezet nevelési-oktatási intézményhálózata mennyiben képes kielégíteni az itt élő – döntően fiatal, illetve kisgyermekes – háztartások igényeit.

Ez különösen fontos értéknövelő tényező egy új építésű társasház esetében, mivel lehetővé teszi, hogy a családok akár a gyermekek középiskolás koráig is az ingatlanban maradjanak.

Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti fejlesztés ebből a szempontból kifejezetten kedvező helyzetben van, mivel a környék intézményi ellátottsága városi szinten is kiemelkedő, és több életkori szintet lefed, a bölcsődétől egészen a középiskolai oktatásig.

A kisgyermekes családok számára elsődleges szempont a bölcsődei és óvodai férőhelyek elérhetősége, különösen akkor, ha mindkét szülő aktív munkavállaló. A Faiskola utca közvetlen környezetében – jellemzően néhány száz méteres, gyalogosan is könnyen bejárható távolságon belül – több önkormányzati bölcsőde és óvoda működik. Ez azt jelenti, hogy az itt élő családok gyermekei nem igényelnek hosszú utazást vagy bonyolult logisztikát a mindennapi elhelyezéshez, ami jelentős életminőség-javulást jelent a dolgozó szülők számára.

Bölcsőde

A bölcsődei ellátás terén meghatározó szerepet tölt be az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény Dobó Katica Bölcsődéje és Családi Bölcsőde Hálózata (3300 Eger, Ifjúság utca 7–9.), amelynek fenntartója Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, OM azonosítója 203675. Az intézmény a hagyományos bölcsődei ellátás mellett családi bölcsődei formában is kínál férőhelyeket, ami különösen kedvező a dolgozó, aktív életet élő szülők számára. A férőhelyszám városi szinten is jelentős, és jól illeszkedik a kertvárosi lakókörnyezet igényeihez.

Óvoda

Az óvodai ellátás tekintetében kiemelt jelentőségű, hogy a Faiskola utca hivatalosan az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény (fenntartó: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, OM azonosító: 203675) felvételi körzetébe tartozik, azon belül is az Egri BÖI Gyermekkert Tagóvodához, amely Eger déli városrészén, nyugodt lakókörnyezetben működik. Az 1974-ben épült intézmény 100 fő felvételére alkalmas, négy óvodai csoportban biztosítja a gyermekek nevelését. A homogén, részben osztott csoportszerkezet, a tágas, jól felszerelt belső terek, a nagy udvar, valamint a 2023–2024-es nevelési évben átadott gumiburkolatú játszófelület mind a minőségi ellátást szolgálják. A mozgásfejlesztést egy 2011-ben kialakított, jól felszerelt tornaszoba támogatja, míg a saját főzőkonyha napi háromszori, helyben készített étkezést biztosít, ami különösen fontos szempont a tudatos fiatal szülők számára.

Ez a körülmény kiemelt biztonságot és kiszámíthatóságot jelent a Faiskola utcai társasházba költöző fiatal családok számára, hiszen a gyermekek intézményi elhelyezése nem csupán lehetőség, hanem körzetileg biztosított ellátás.

A Gyermekkert Tagóvoda 1974-ben épült Eger déli városrészén, kifejezetten csendes, nyugodt lakókörnyezeti adottságok között, ami jól illeszkedik a környék lakófunkciójához és a kisgyermekes családok elvárásaihoz. Az intézmény összesen 100 férőhellyel rendelkezik, amely stabil kapacitást biztosít a körzetben élő gyermekek számára, és mérsékli a túlterheltségből fakadó bizonytalanságokat. A négy óvodai csoportban zajló nevelőmunka családias, barátságos légkörben történik, ami különösen vonzó a fiatal, első gyermeküket nevelő szülők számára.

A csoportszerkezet homogén, részben osztott, így az egyes csoportokba megközelítően azonos életkorú gyermekek járnak, ami pedagógiai szempontból is előnyös, és jól illeszkedik a kisgyermekes családok igényeihez. Az óvoda tágas, jól felszerelt belső terekkel és nagy udvarral rendelkezik, ahol az időjárás viszonyokat figyelembe véve a gyermekek a nap jelentős részét a szabadban tölthetik. Ez a mindennapos mozgás és levegőzés különösen értékes szempont a városi lakókörnyezetben élő családok számára.

Az intézmény folyamatos fejlesztésen esik át: a 2023–2024-es nevelési év kezdetére átadásra került egy gumiburkolattal ellátott játszófelület, amely tovább növeli a biztonságot a kültéri mozgás során. Az udvari játék- és fejlesztőeszközök EU-szabványoknak megfelelő kialakításúak, és lehetővé teszik, hogy minden gyermek megtalálja a saját mozgásigényéhez és fejlettségi szintjéhez illeszkedő tevékenységeket. A mozgásfejlesztést beltéri környezetben egy jól felszerelt tornaszoba is támogatja, amely a fenntartó segítségével már 2011-ben megvalósult, és azóta is az óvodai nevelés fontos része. A Gyermekkert Tagóvoda további jelentős előnye, hogy saját főzőkonyhával rendelkezik, amely biztosítja a gyermekek napi háromszori, helyben készített étkezését. Ez a megoldás különösen fontos a tudatos, egészséges életmódra törekvő fiatal szülők számára, akik számára az étkezés minősége és kiszámíthatósága kiemelt szempont.

4. fénykép: Gyermekkert Tagóvoda bejárata (a Faiskola 3. szántól 0,4 kilométer távolságra)



(Forrás: <https://gyermekkert.egerovi.hu/>)

Mindezek alapján megállapítható, hogy a Faiskola utcai társasház közvetlen környezetében működő Gyermekkert Tagóvoda nemcsak elérhető, hanem minőségi, kapacitásában és infrastruktúrájában is megfelelő ellátást biztosít a várhatóan itt élő kisgyermekes családok számára. Ez a tényező tovább erősíti a fejlesztés családbarát és hosszú távon is értékálló ingatlanpiaci pozícióját, és hozzájárul ahhoz, hogy az új építésű társasház a fiatal, tudatos lakásvásárlók számára különösen vonzó választássá váljon. A kertvárosi óvodai kapacitást tovább erősíti az Egri Bölcsődei és Óvodai Intézmény Kertvárosi Óvodai Intézményegysége és Kertvárosi Tagóvodája (3300 Eger, Ifjúság utca 4.), szintén önkormányzati fenntartásban, azonos OM azonosítóval (203675), amely további alternatívát és ellátásbiztonságot nyújt a környéken élő családok számára.

Általános iskola

Az óvodáskort követően az általános iskolai ellátás szintén jól szervezett a környéken. A Faiskola utcától rövid távolságra több általános iskola érhető el, amelyek között állami, egyházi és alternatív pedagógiai szemléletű intézmények is megtalálhatók. Ez különösen vonzó a tudatos, jellemzően magasabb iskolázottságú szülők számára, akik nem csupán a közelséget, hanem az oktatás minőségét és pedagógiai irányultságát is mérlegelik. A gyalogos vagy rövid buszos elérhetőség miatt az alsó tagozatos gyermekek önállóbb közlekedése is reálissá válik, ami hosszabb távon a család mindennapi terheit csökkenti.

5. fénykép: Egri Hunyadi Mátyás Általános Iskola épülete (a Faiskola 3. számtól 0,4 kilométer távolságra)



A tervezett társasház környezetében az általános iskolai ellátás is kedvező adottságokkal rendelkezik, amely különösen fontos a kisgyermekes, illetve a közeljövőben iskoláskorúvá váló gyermekeket nevelő családok számára. A Faiskola utca térségéből gyalogosan is rövid idő alatt elérhető, több, eltérő pedagógiai szemléletet képviselő általános iskola működik, ami valódi választási lehetőséget biztosít a szülők számára. Az általános iskolai ellátás szempontjából a lokáció szintén kiemelkedő. A társasháztól mintegy 0,4 km-re található az Egri Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (3300 Eger, Mátyás király út 52–54.), amelynek fenntartója az Emberfia Egri Waldorf Alapítvány, OM azonosítója 202903, a felvehető tanulói létszám 200 fő. Az intézmény alternatív pedagógiai programja és művészeti nevelésre épülő szemlélete vonzó választás lehet a magasabb elvárásokat támogató szülők számára, akik a hagyományos tantervtől eltérő, gyermekközpontú oktatási környezetet keresnek. Ugyancsak kb. 0,4 km-es távolságban működik az Egri Hunyadi Mátyás Általános Iskola (3300 Eger, Fadrusz János utca 1/a.), amelynek fenntartója az Egri Tankerületi Központ, és amely 896 fő felvételére alkalmas. Az iskola közelsége jelentősen csökkenti a mindennapi közlekedési terheket, és elősegíti a gyermekek önállóbb közlekedését.

A két, egymáshoz és a lakóterülethez is közeli általános iskola jelenléte azt jelenti, hogy a Faiskola utca környezetében élő családok számára az alapfokú oktatás kapacitása és elérhetősége biztosított, ráadásul eltérő pedagógiai irányultság közül választhatnak. Ez a sokszínű intézményi kínálat tovább erősíti a terület lakófunkcióját, és jól illeszkedik a tervezett társasház fiatal, hosszabb távra tervező lakóösszetételéhez.

Középfokú oktatás:

A későbbi életkorok szempontjából sem jelent bizonytalanságot a lokáció, mivel a város ezen részéről több középiskola, gimnázium és technikum is könnyen megközelíthető. A középiskolai ellátás folytonossága szintén biztosított: a Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium több telephelye (Mátyás király út 62., 76.; Ifjúság utca 2.) 0,4–0,9 km-es körzetben érhető el, míg a Neumann János Gimnázium,

Technikum és Kollégium Pozsonyi úti telephelye kb. 0,6 km-re található. Emellett technikumi és szakképző intézmények is 1–1,5 km-es távolságon belül biztosítanak további továbbtanulási lehetőségeket.

A közeli intézmények kapacitása és sokszínűsége lehetővé teszi azt is, hogy a szülők ne kizárólag egyetlen intézményre legyenek utalva, hanem alternatívák közül választhassanak.

Bár a társasház elsődleges célcsoportja jelenleg kisgyermekes vagy gyermekvállalás előtt álló családokból áll, az oktatási infrastruktúra folytonossága biztosítja azt, hogy az itt élők hosszabb távon, akár a gyermekek középiskolás koráig is a lakásban maradhassanak, anélkül, hogy az intézményi ellátottság hiánya költözési kényszert teremtené.

A tervezett Faiskola utcai társasház környezete teljes mértékben képes kiszolgálni a fiatal családok nevelési-oktatási igényeit, mind elérhetőség, mind intézményi választék szempontjából. Ez a tényező nemcsak a mindennapi életminőséget növeli, hanem ingatlanpiaci értelemben is jelentős értéknövelő hatással bír, hiszen az olyan lakások, amelyek jól ellátott, gyermekbarát intézményi környezetben helyezkednek el, hosszú távon is keresettek maradnak. A fejlesztés így nem csupán rövid távú lakásigényeket elégít ki, hanem stabil, családbarát városi lakókörnyezetet teremt, amely a célcsoport életútjának több szakaszában is versenyképes marad.

7. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

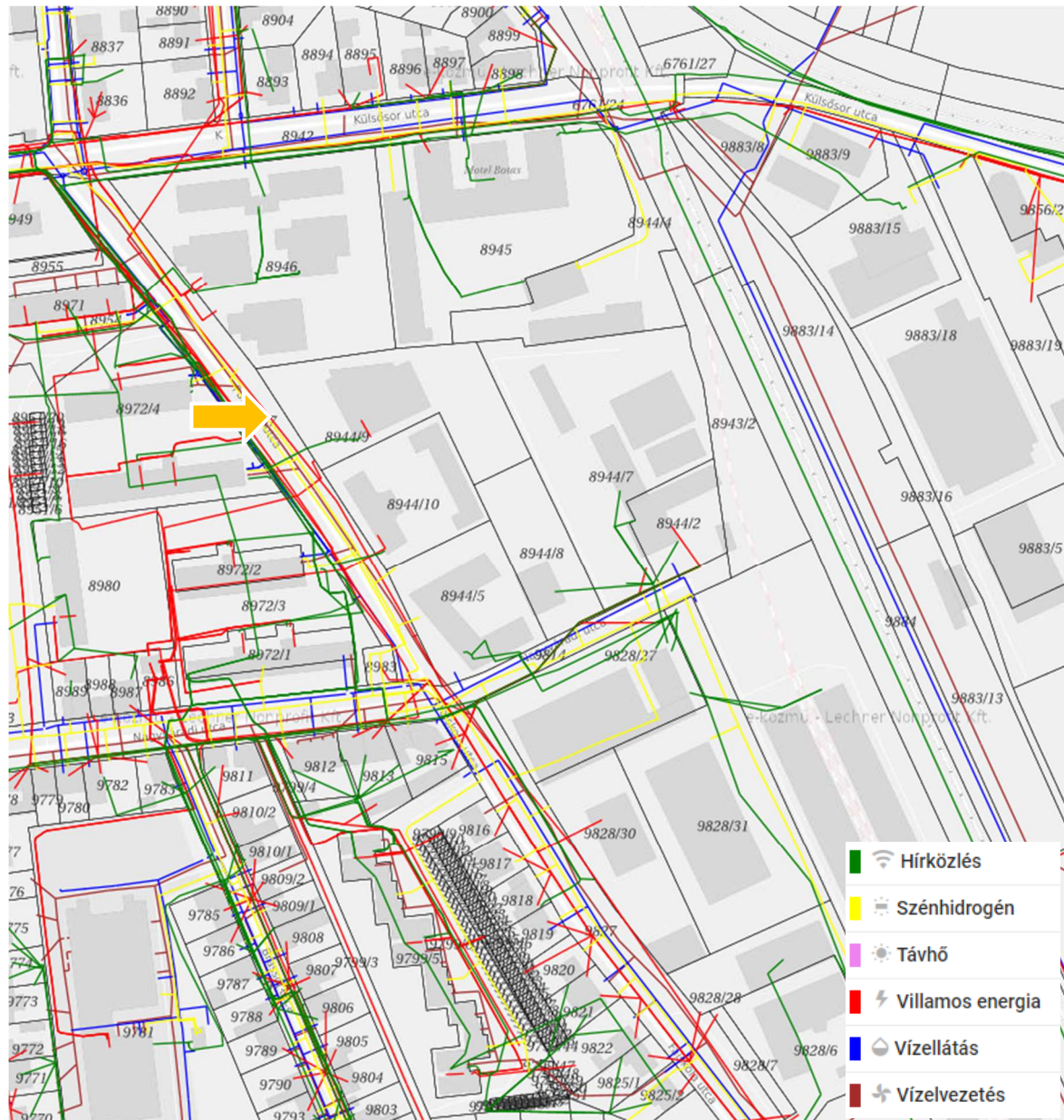
7.1. Közlekedés

A telek a kiszolgáló út funkciót betöltő Faiskola út mentén helyezkedik el. A Mátyás Király útról, mint helyi közúti főhálózati elemről (KÖu-1) leágazó Külső sor és Nagyváradi utcákon át közelíthető meg. A lakóterülethez kapcsolódó kiszolgáló útnak a csomópontok és összekötő szakaszok keresztmetszeti kapacitása a fejlesztés megvalósulásával nem merül ki.

7.2. Közműellátás

A tervezési terület teljes közmű ellátottsága biztosított, a szükséges kapacitások fejlesztések elegendőek. Az épületek tervezésénél, kivitelezésénél az energiaellátása kapcsán a megújuló energiák alkalmazására kell törekedni, ami napelemek, hőszivattyús fűtési rendszer, valamint geotermikus energia alkalmazási lehetőségének vizsgálatára egyaránt kiterjed.

A szükséges közmű kapacitások a becsatolt közmű szolgáltatói nyilatkozatok alapján az ivóvízellátás és a szennyvízelhelyezés biztosítható. A közútkezelői nyilatkozat szerinti a telek közúti közlekedési kapcsolata és a telken a csapadékvíz elhelyezése a rögzített feltételek mellett megvalósíthatók.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

Eger Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Heves Megyei Vízmű Zrt. – Egri Üzemegység
Telephely: 3300 Eger, Tulipán tér 3.
Adószám: 11164810-2-10, cégjegyzékszám: 10-10-020086
Tel.: 06-36/518-417, fogyasztói iroda: 06-36/412-384
E-mail: titkarsag@eger.hmvizmurt.hu
E-mail: ugyfelszolgalat@eger.hmvizmurt.hu
Web: www.hmvizmurt.hu



Civil CAD Mérnökiroda Kft.
részére
3324 Felsőtárkány, Pázsit u. 9.
E-mail: horcsinzoltan@gmail.com

Dátum: Eger, 2025. December 17.
Ikt.sz.: HMV-3090-02/25
Ügyintéző: Szűcs Ádám

Tárgy: Eger, Faiskola u. Imola Bau Kft.

Tisztelt Horcsin Zoltán Úr!

Hivatkozással a 2025. December 11-én kelt levelére az alábbiakról tájékoztatjuk.

Az Eger, Faiskola u. - Imola Bau Kft. területére tanulmánytervükben meghatározott 45 lakásos társasházhoz kapcsolódó Ivóvíz illetve szennyvízelvezetésének víziközmű ellátását Társaságunk biztosítani tudja.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét, a szükséges intézkedések megtételét.

Heves Megyei Vízmű Zrt.
Egri Üzemegység
3300 Eger, Tulipán tér 3.
Adószám: 11164810-2-10
Telefon: (36) 412-384

Tisztelettel: 12033097-00273824-09109000

Bárdos Zsolt
Üzemvezető főmérnök

Kapják:

1. Címzett
2. Ügyintéző
3. Irattár



VÁGNER ÁKOS POLGÁRMESTER

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.
TEL: +36 36 523 701, VAGNER.AKOS@PH.EGER.HU

Előadó: Uri Attila Ágoston
Iktatószám: 23386-2/2025

Tárgy: Eger, Faiskola u. 45. sz. társasház tanulmánytervéhez tulajdonosi és közútkezelői hozzájáruló nyilatkozat.

Civil CAD Mérnökiroda Kft.

FELSŐTÁRKÁNY
Pázsit u. 9.
3324

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához benyújtott kérelmére, illetve Horcsin Zoltán tervező által készített 2025-67-CC tervszámú helyszínrajz alapján, mint Eger város közútjainak tulajdonosa és kezelője

Tulajdonosi, közútkezelői hozzájárulást, valamint csapadékvíz befogadói nyilatkozatot

adok, az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő Eger, Faiskola utca 8947 hrsz.-ú közterületre,

az Eger, Faiskola utca 45. szám – 8944/9 hrsz.-ú társasház tanulmánytervéhez, az alábbi feltételekkel:

- A kivitelezési munkálatok megkezdése előtt 30 nappal külön útkezelői hozzájárulást kell kérni az 1988. évi I. törvény, valamint az 15/2009. (III. 27.) sz. önkormányzati rendelet alapján, a közút nem közlekedési célú igénybevétele, illetve közterületen végzett kivitelezési munkálatok miatt.
- A csapadékvíz rákötést, a kivitelezési munkák kezdete előtt, külön kell Irodánkkal egyeztetni.
- A közterületek bontását, helyreállítását „Eger MJV Önkormányzat Közgyűlésének 15/2009. (III. 27.) önkormányzati rendelete a közterületek felbontásáról, és a közúton folyó munkákról” előírásai alapján kell végezni.
- Az 1988. évi I. tv. és az Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének 15/2009 (III.27.) számú rendelete alapján a közút nem közlekedési célú igénybevétele, valamint a közterületi zöldterületek felbontása díjköteles.
- A bejelentés, és a hozzájárulás megkérésének elmulasztását úgy kell tekinteni, hogy a közutat az előírt hozzájárulás nélkül vették igénybe.

- A munkák előjelzését, jelzését és a munkaterület elkorlátozását az érvényben lévő Útügyi Műszaki Előírásokban foglaltak alapján kell megvalósítani.
- A kivitelezési munkák ideje alatt a KRESZ előírásai betartandók. Mulasztásból eredő mindennemű anyagi kárért és személyi sérülésért az engedélyest terheli a felelősség.
- A csapadékvíz elvezető rendszerbe kommunális szennyvíz még tisztítás után, ideiglenes jelleggel sem kerülhet. A kivitelezés során különös figyelmet kell fordítani az esetleges bevezetések lehetőségének kizárására.
- A közterületen a munkálatok ideje alatt a csapadékvíz akadálytalan lefolyásáról, a sár és más szennyeződés, idegen anyagok (pl. kő, fa, építőanyag stb.) eltakarításáról engedélyes folyamatosan -késlekedés nélkül- köteles gondoskodni.
- Munkálatokat engedélyes saját felelősségére és költségére végzi. Ebből kifolyólag esetlegesen keletkező bárminemű kártérítési kötelezettség az útkezelőre nem hárítható át, továbbá engedélyes köteles az így keletkezett kárt haladéktalanul elhárítani, illetve a kellő helyreállítást végrehajtani.
- A műszaki átadás-átvétel időpontjára a csapadékelvezető rendszerbe, a víznyelőkbe kerülő törmelékanyagot a kivitelező köteles kitakarítani.
- **A közutat és tartozékait föld és egyéb anyag tárolására felhasználni nem lehet.**
- A közút területén lévő vagy azt érintő létesítmény, műtárgy, geodéziai jel, egyéb építmény, úttartozék munkálatokból esetlegesen származó károkozásért a felelősség az engedélyest terheli. A kár felszámolása érdekében engedélyes köteles késlekedés nélkül eljárni, illetőleg együttműködni.
- **Az ideiglenes forgalomszabályozással érintett közutakon a beavatkozásra (teljes és félpályás lezárás) előzetesen be kell szerezni Hatóságom közútkezelői hozzájárulását.**
- **A kivitelezés előtt, forgalomtechnikai tervet kell készíteni, amit Irodánkkal engedélyeztetni kell.**
- **A lezárással érintett szakaszokon a gyalogosok védelmét biztosítani kell.**
- **A kivitelezési munkálatok ideje alatt a célforgalmat folyamatosan fenn kell tudni tartani.**
- **A kivitelezési munkálatok ideje alatt a gyalogosok védelméről elkorlátozással gondoskodni kell.**
- A kapubejárót úgy kell kialakítani, hogy annak vízelvezetése továbbra is a közterületen valósuljon meg. Ügyelni kell a csapadékvíz bejutásának megakadályozására, a magáningatlanokra.
- A közterületről esetleges befolyó vizekért az Önkormányzat felelősségi körén kívül esik bármilyen vállalás, kártérítés a kapubehajtó átépítésével kapcsolatosan.
- A kivitelezési munkálatok ideje alatt a magáningatlanra történő beközeledést fenn kell tudni tartani.

- **Építési anyag, illetve berendezés közterületen történő esetleges elhelyezésére (pl.: konténer) külön közútkezelői engedélyt kell kérni Eger MJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájától.**
- A kivitelezési munkálatok során sérült burkolatok helyreállítása is az Engedélyes feladata.
- A helyi települési rendelet szerint, kapubejáró helyét úgy kell megválasztani, hogy fát ne kelljen kivágni.
- A munkálatok végleges befejezését követően a provizórikusan kihelyezett közúti jelzőtáblákat el kell távolítani a közterületről.
- Amennyiben a tervezett létesítmény csapadékcatornát, illetve nyílt árkot keresztez, kérem a szabványos (MSZ 7487/1, MSZ 7487/2. 253/1997. (XII. 20.) Kormány Rendelet) védőtávolság és takarás betartását.
- A célterület megközelítése során esetlegesen sérült területek helyreállítása is az Engedélyes feladata.
- A tulajdonosi hozzájárulás idegen ingatlan birtokbavételére nem jogosít.
- **A munkálatok befejezése után a közterület eredeti állapotába haladéktalanul visszaállítandó.**
- Jelen hozzájárulás a létesítmény engedélyeztetéséhez és megépítéséhez szükséges egyéb engedélyek, szakhatósági hozzájárulások megszerzése alól nem mentesít.
- Az egyeztetési jegyzőkönyvekben, műszaki leírásban, szakhatósági hozzájárulásokban meghatározott feltételek betartásáért a beruházó és kivitelező együttesen felelős. Attól eltérni csak az érintettekkel felvett jegyzőkönyvben és módosított hozzájárulás előírásainak figyelembevételével lehet.
- A Közútkezelői hozzájárulást a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet és a 26/2021 (VI. 28.) ITM rendelet szerint eljárva adtam meg.
- Jelen közútkezelői hozzájárulás a kiadás dátumától számított 1 évig érvényes.

Kérjük a létesítményt engedélyező hatóságot, hogy az építési (létesítési) engedélyét – a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36. § (3) bekezdése alapján – a hozzájárulásunk figyelembevételével adja meg.

Eger, 2025. december 16.

Vágner Ákos
polgármester megbízásából:



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

horcsinzoltan@gmail.com

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új lakó területként jelenik meg a településszerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az épület magas kényelmi szolgáltatásokat nyújtó minősége, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a déli irányú kereskedelmi szolgáltató területtől már távoli elhelyezkedés, valamint a nagyvárosias lakóterület közkerti beágyazottsága miatt nem várható. Pozitív változásként értékelhető azonban a gazdasági-kereskedelmi szolgáltatás megszűnése a levegő tisztaság és a növényvilág szempontjából. A lakó használat a települési zöld infrastruktúra részévé teheti a telek gondozott zöldfelületét. A településkép szempontjából is kedvező a változás, egységesebb építészeti karakterű lehet az utca. Végül a kereskedelmi telephely (Tüzép telep) helyét felváltó lakóterület fejlesztés az ember és a társadalom szempontjából is előnyösebb használat lesz. Egyúttal valós lakáskeresleti igényt tud kiszolgálni.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	lakóterület fejlesztés a jelenlegi kereskedelmi telephely (Tüzép telep) helyén
zaj, rezgés	0
levegő	+1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	+1
táj, településkép	+1
ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0 = nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

Összegzés

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan a társadalom és a foglalkoztatottság, a munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából azok állapotában - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – kedvező változás a fejlesztés megvalósításával történik, mivel az építőanyag telep környezet-terhelését egy kedvezőbb, lakóterületi használat váltja fel.

A jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában a közös telekhatáron telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány környezeti állapot javító hatású. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít. Továbbá a telek építési helye is megtartásra van előirányozva, mely kompaktabb beépítést követel meg. Ezzel egységesebb zöldterületi telekhasználat és abba ágyazottan játszótér is megvalósítható.

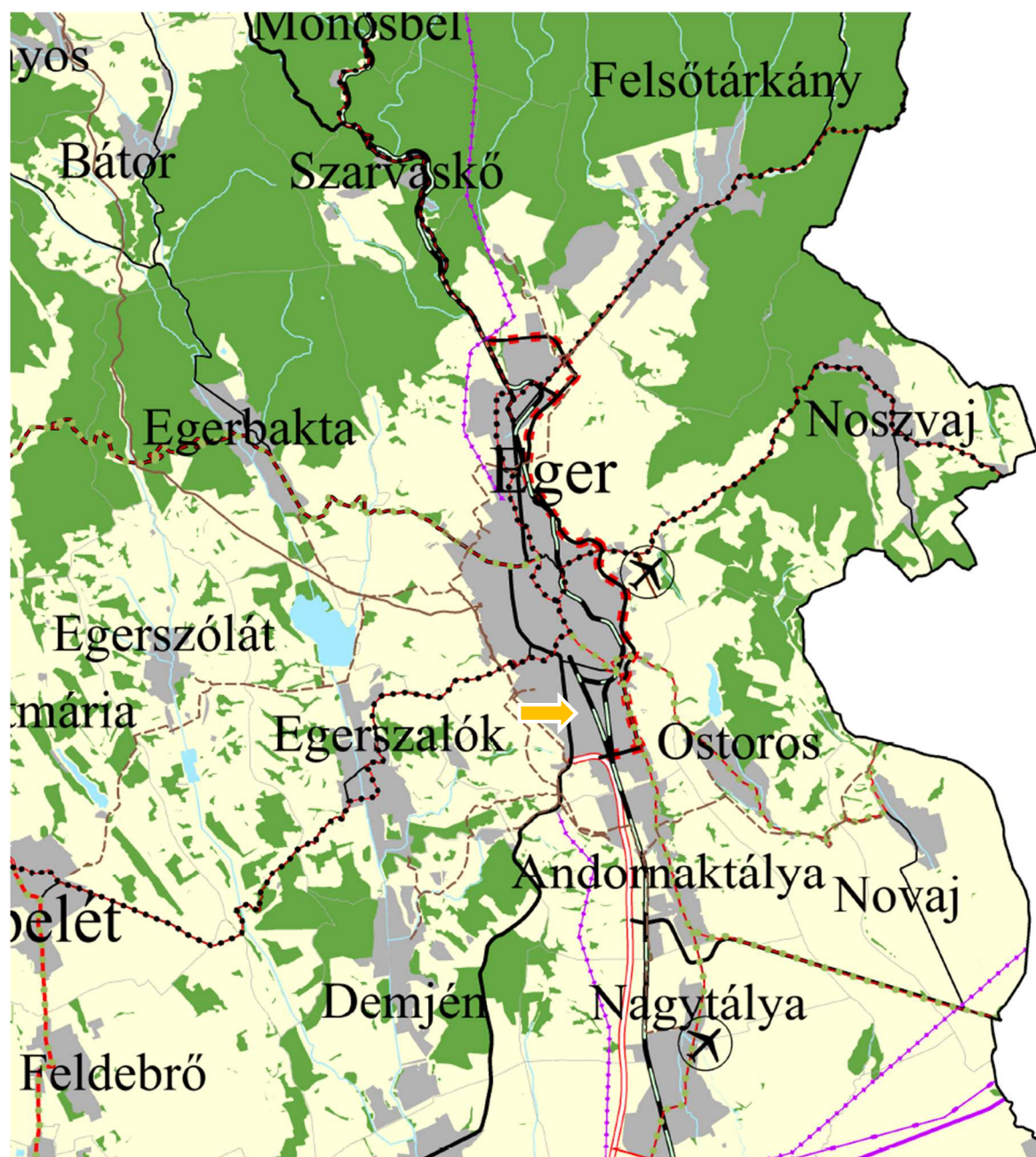
9. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

9.1. Térségi övezeti érintettség

Heves Megyei Területrendezési Tervről szóló 5/2020.(V.7.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

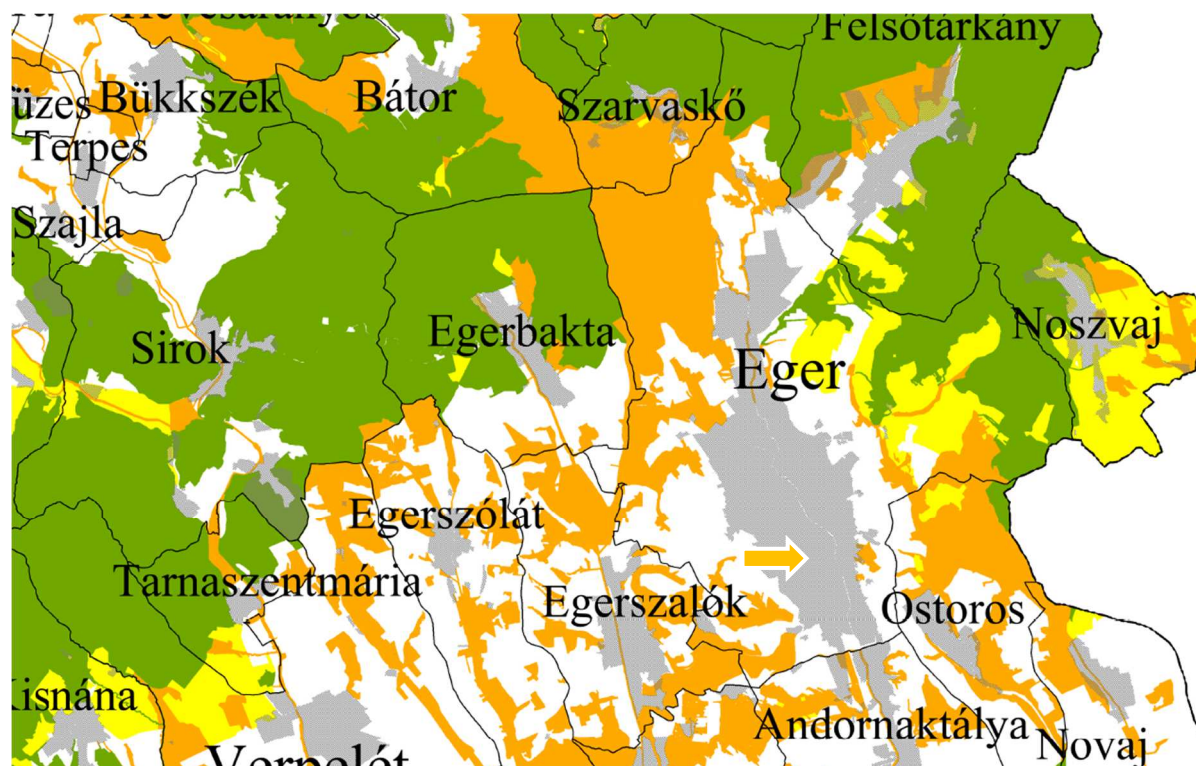
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
21.	Belvízzel veszélyeztetett terület	nem érinti	nem érinti
22.	Földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	érinti
23.	Tájr rehabilitációt igénylő terület övezete	érinti	érinti
24.	Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	érinti	érinti
25.	Magas természeti értékű terület övezete	érinti	érinti
26.	Összenövással érintett települések övezete	érinti	érinti
27.	Tisza-menti együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
28.	Vízerózióknak kitett terület övezete	érinti	érinti

Térségi Szerkezeti Terv

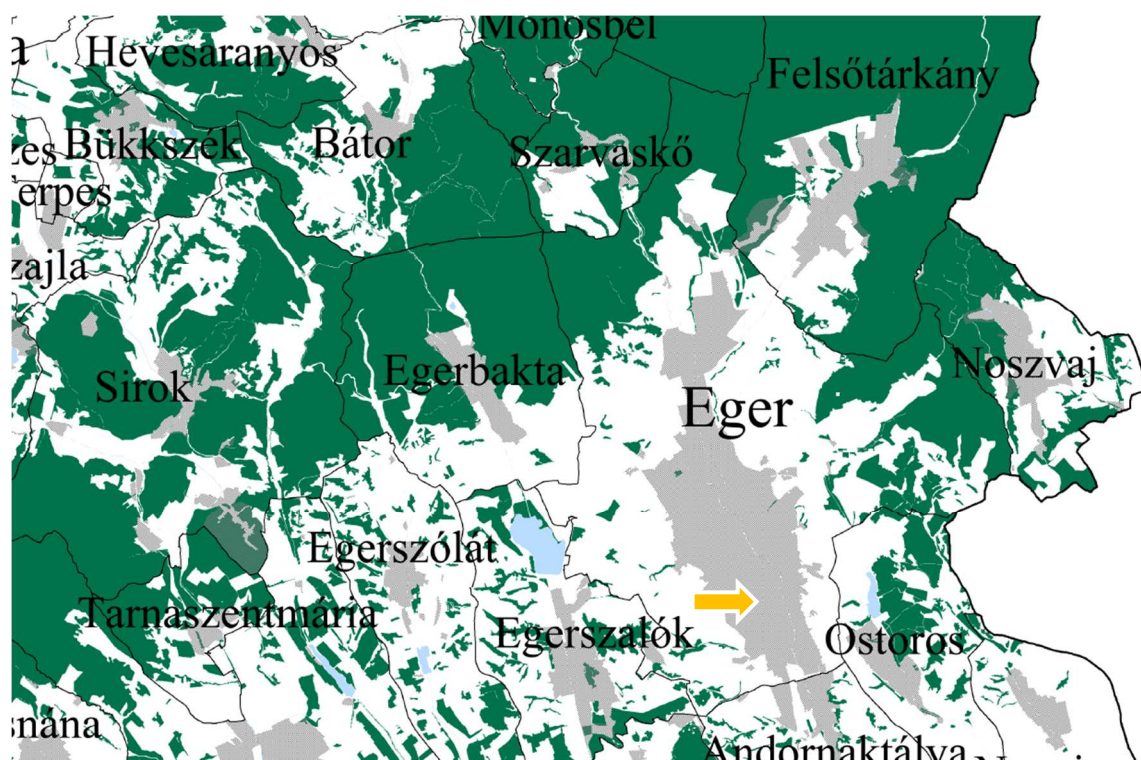


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek

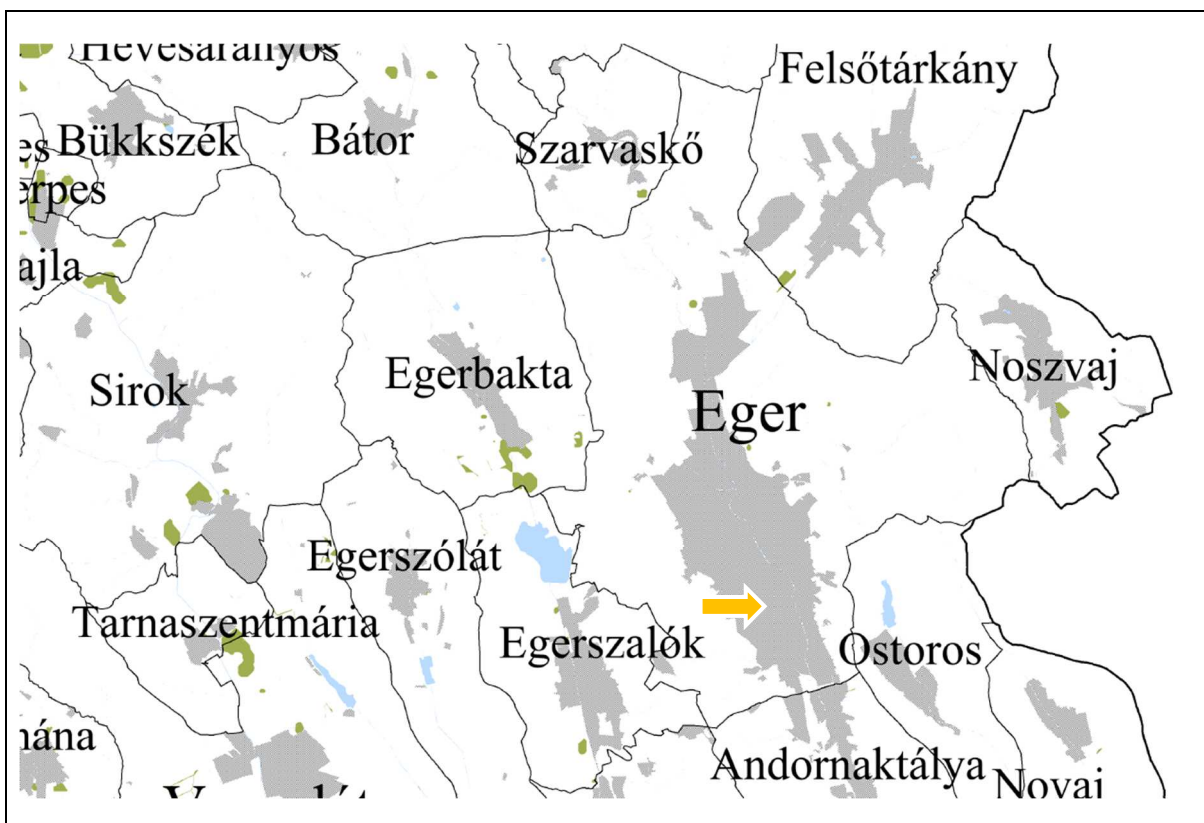
A tervezési terület települési térségen belül helyezkedik el melyen belül bármilyen területfelhasználás kijelölhető.



- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 9. Ökológiai puffer területének övezete



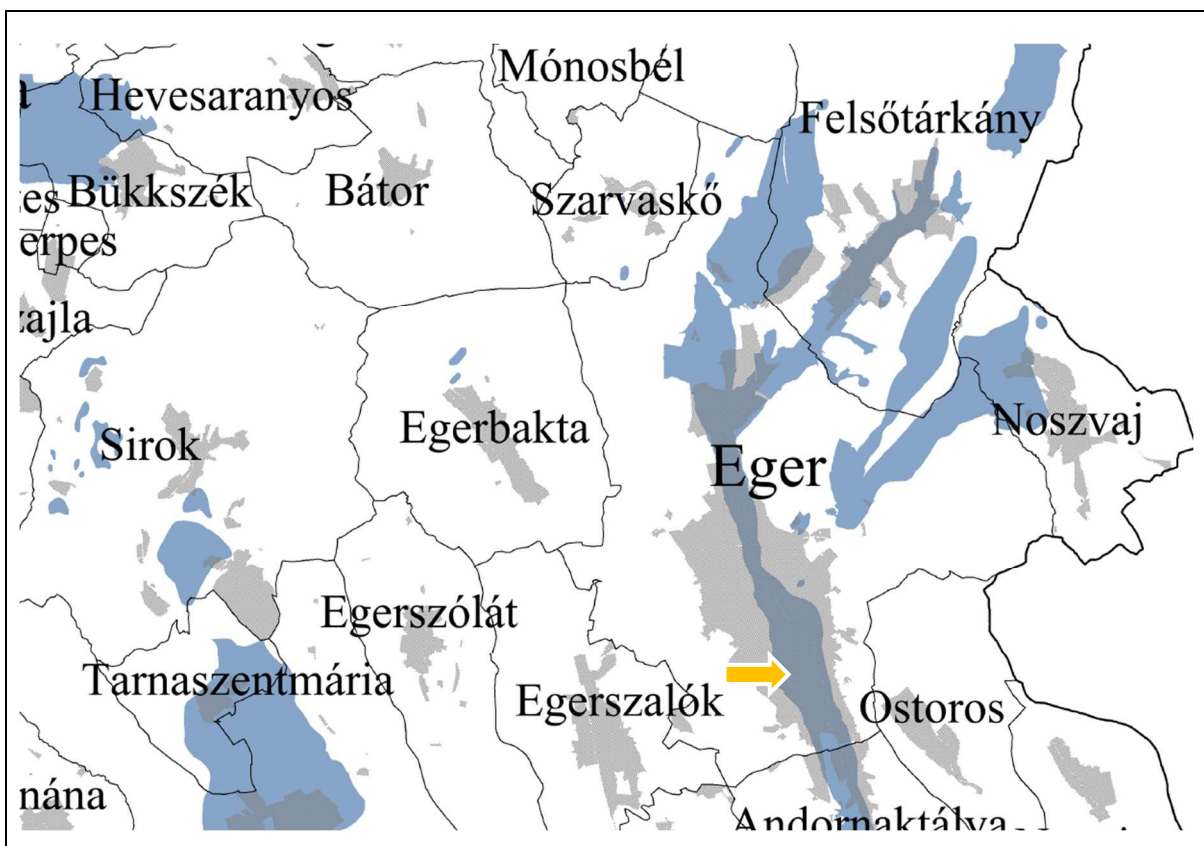
- 12. Erdők övezete



13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



14. Tájképvédelmi terület övezete



16. Vízminőség-védelmi terület övezete



19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



20. Ásványi nyersanyagvagyron övezete



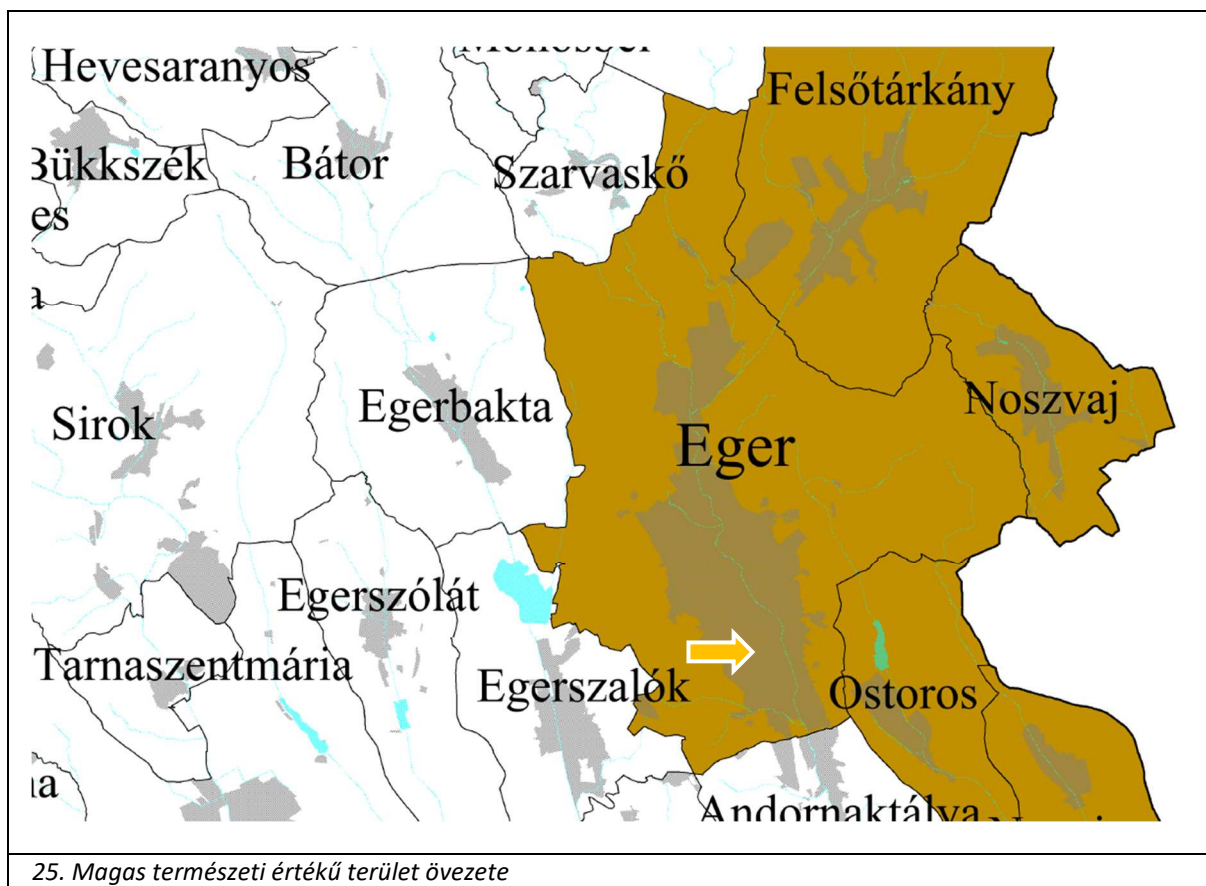
22. Földtani veszélyforrás terület övezete



23. Tájrrehabilitációt igénylő terület övezete



24. Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete





9.2. Térségi Övezeti követelmények

„26. Tájrehabilitációt igénylő terület övezete

27. § (1) **26** tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak:

- a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek,
- b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók
- c) erdőirtás következtében kialakult kopárok.

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8. § (7) bekezdés, valamint a Törvény 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan

- a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni,
- b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(5) **26** övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza.

A követelmények nem relevánsak.

27. Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete

28. § (1) *☐ borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembe vételével.*

(2) *☐ borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

(3) *☐ z övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.*

(4) *☐ z övezet által érintett településeket a 3/16. számú térképmelléklet tartalmazza.*

A követelmények nem relevánsak.

28. Magas természeti értékű terület övezete

29. § (1) *☐ Magas természeti értékű övezetet tartalmazó területeket az érintett települések településrendezési eszközeiben kell lehatárolni.*

(2) *☐ magas természeti értékű terület övezetével érintett települések településrendezési eszközeiben a lehatárolt területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és telek belterületbe nem vonható kivéve, ha a települési területet a Magas természeti értékű terület övezete körülzárja, és természetvédelmi érdekbe nem ütközik.*

(3) *☐ z övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.*

A követelmények nem relevánsak.

29. Összenövésrel érintett települések övezete

30. § *☐ z összenövésrel érintett települések övezetének területén*

a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,

b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók,

c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,

d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél.”

A követelmények nem relevánsak.

„31. Vízérózióknak kitett terület övezete

32. § *☐ vízérózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízérózió mértékét csökkenti.”*

A követelmények nem relevánsak.

10. A CÉLMEGVALÓSÍTÓ ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK BEMUTATÁSA

A Méptv. 92. § (6) bekezdése értelmében a Célmegvalósító IMOLA BAU Kft vállalja, hogy saját költségén elkészítteti a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is figyelembe véve a településrendezési eszközök módosításának dokumentumait, ezen belül a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges, a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezési és záró szakmai véleményezési dokumentációkat Az E-TÉR szakrendszer felületén lefolytatásra kerülő véleményezési eljárások lefolytatása céljából megküldi a partnerségi és az államigazgatási véleményezési dokumentációkat az Önkormányzat részére.

Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a HÉSZ a szabályozással érintett területen a telek beépítésének feltételeként teljes közművesítettséget ír elő. Erre tekintettel a Célmegvalósító vállalja, hogy a HÉSZ hatálybalépését követően a fejlesztéssel közvetlenül összefüggő valamennyi szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatot saját költségén elvégző, elvégeztet.

Tekintettel arra, hogy a telken belüli infrastruktúra fejlesztés megvalósítása a célmegvalósító érdeke, ezért annak konkrét határidejét és a megvalósulás elmaradásának jogkövetkezményét a nem indokolt rögzíteni.

A célmegvalósító vállalja a telken belüli, a szabályozási terv szerinti helyen és mértékben háromszintes növényállomány kialakítását, továbbá az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítését, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kialakít ki.



Egyéb, az önkormányzatot terhelő költség a lakóterület fejlesztésből nem keletkezik.

11. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

11.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan területfelhasználás és építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó jogszabályok betartásával a tervezett lakóterület fejlesztés megvalósítás településrendezési háttérét biztosítani tudja.

Az érintett ingatlanon legfeljebb. 40 db, 33-85 m² közötti alapterületű lakás elhelyezése tervezett, 57 db parkolóval, – részben az épületben, részben az ingatlanon önállóan – 50 m²-t meghaladó játszótér kialakításával, telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal kialakítandó területsáv a jelentősebb környezeti terhelésű kereskedelmi-szolgáltató építési övezettel határos telekhatárokon.

11.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik.

A normatív szabályozás elve alapján a lakóterületi fejlesztés helye szerinti telek építési jogait meghatározó építési övezeti mutatók a már lakóterületként kijelölt és beépített csatlakozó terület tekintetében megegyezők, vagy attól csak kis mértékben, a telek és környezete sajátos, eltérő területfelhasználású adottságai miatt térhet el.

A kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában – a hátsókerti telekhatár ill. a déli beépítetlen telekrész oldalkertje mentén környezetvédelmi és rálátási, vizuális takarási szempontok miatt a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzített, telken belül zöldfelületként kialakítandó min 5 méter széles gyeperje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány alakítandó ki. A Faiskola utcai szomszédos telken üzemelő bútorarúházi tevékenysége nem jelent olyan terhelést, ezért az előzőktől eltérően megoldásként cserjesor (hasonlóan a már megvalósult 8946 hrsz déli telekhatárán létesítetthez) és vizuális átlátást is korlátozó tömör kerítésként zajvédelmi műszaki megoldás kialakítása (az egymással szemben épülettel fedett, bútorarúházzal közös telekhatáron) javasolt.

A szabályozásánál az épületen belüli gépjármű elhelyezés az elsődleges, a telken a szükséges gépkocsi parkoló felület koncentráltan jelenjen meg. A telekhasználat ennek megfelelően helyet biztosítson a játszó pihenő területnek a parkoló felülettől elválasztott térbeli elhelyezéssel.

A módosítás során az érintett ingatlan beépítési módja szabadon álló épület elhelyezéssel tervezett, hasonlóan a szomszédos, csatlakozó építési övezetekhez. A 8944/9 hrsz-ú ingatlan dimenziói és a szomszédos telkek meglévő beépítései ezen épületelhelyezést preferálják elsősorban.

A legnagyobb beépítettség mértéke a tömbben változó jellegű, de szűk határok között mozog. A kisvárosias lakó építési övezetek beépítettségi mutatói azon építési övezetekben, ahol nem csatlakozik eltérő építési övezet 35%. Ahol a tömbből folyamatosan kiszoruló kereskedelmi-szolgáltató építési övezethez csatlakozik, a beépítési mutató 40%. A magasabb érték az adott ingatlan védelme érdekében alkalmazandó intézkedések miatt is elvárható.

A legnagyobb épületmagasság értéke a tervezett projekt földszint és három lakószint megvalósíthatóságát támogatja. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, továbbá a harmadik szinten a teljes szinthez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel alakítható ki a megengedett legnagyobb építménymagasság betartása érdekében. A szomszédos lakó épületek – akár a jelen beruházó, 8946 hrsz-en megvalósult korábbi fejlesztését, akár a Faiskola utca másik oldalán meglévő

épületeket nézzük – 4 szinten valósultak meg. Ehhez tud igazodni a tervezett fejlesztés. Az ehhez tartozó legnagyobb épületmagasság értéke 10,5 méterre tervezett.

Az érintett 8944/9 hrsz-ú ingatlan egyedi kialakítása, egyedi kialakítható legkisebb telekmértet igényelhet, figyelembe véve a tömbre jellemző 1000-1500 m² közötti értékekkel rögzített építési övezeteket. Mindezek figyelembe vételével a javasolt kialakítható legkisebb telekterület mérete 1000 m². Ez a méret a 4371 m²-es telek 4 elvi telekre osztását teszi lehetővé és mivel egy-egy telken 10-10 lakás elhelyezése lehetséges a HÉSZ fő szabálya szerint a legfeljebb 40 lakás elhelyezhetőségét ez a szabály is alátámasztja.

A telken belüli zöldfelületi mutató normatív értéke a tömbben jelen lévő kisvárosias lakó építési övezetknél, jellemzően 30%-ban meghatározott. Az érték a fejlesztés során alsó küszöb értéként értelmezhető, mert a lakás rendeltetési egységek számához rendelt egyedi szabályok ezt az értéket jelentősen megnövelhetik. Az ingatlan kialakítására vonatkozó egyedi, speciális szabályok figyelembevétele miatt – fásított ütköző zóna a telken belül a kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában gazdasági építési övezettel közös telekhatáron, játszótér kötelező kialakítása – a lakó rendeltetési egységekhez rendelt lakásonként biztosítandó zöldfelület a HÉSZ előírásának megfelelően 50 m²/lakás értékben lett figyelembe véve. Azonban a zöldfelületi aránynak megfelelést igazoló számításban, a háromszintes növényállomány területe (a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. mellékletének felületminőségre vetített értékmutatói alapján: egyszintes növényzet eseté 5, háromszintes esetén 7 az érték, mely utóbbi 1,4-szeres többlet az egyszinteshez képest), 140%-os értékkel kerül figyelembe vételre. A háromszintes növényállomány ugyanis magas településökológiai szolgáltatást biztosít. A háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít. Ezért kizárólagosan a lakások számához kötött zöldfelületi értékbe való beszámíthatósága szakmailag igazolt. A telek legkisebb zöldfelületébe természetesen megnövelt értékben nem számítható be, ennél a valós zöldfelületi számítás alkalmazandó. A lakások számához kötött magasabb értékű zöldfelület magasabb normatív értéként történő alkalmazásának lehetősége az egyéb feltételekkel együtt egyedi előírásként az építési szabályzatban rögzítendő.

A zöldfelület kialakítására ezért külön előírás is kell vonatkozzon, mely a telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány helyét rögzíti, továbbá azt is előírja, hogy a zöldterületen felül, abba ágyazottan játszótérrel kell megvalósítani. Ezt majd a kivitelezési dokumentáció szerinti kertépítészeti terv kell, hogy tartalmazza és a zöldfelületi tanúsításban is szerepelnie kell.

Az 1866 m² zöldfelület - mely a tervezett játszótér területét nem tartalmazza - amelyben 406 m² háromszintes növényállománnyal fedetten kerül kialakításra, a lakó rendeltetési egységekre vetített 50 m²/lakás érték számítás során, a következő képen alakul:

$$(1460 \text{ m}^2 + 1,4 \cdot 406 \text{ m}^2) / 50 \text{ m}^2 = 40,57$$

Az előzőek alapján, a projekt támogatására elvárt és javasolt, az építési övezetre vonatkozó normatív érték tervezetek – a telek építési használatának megengedett határértékei - a következők:

- *beépítési mód: szabadon álló épület elhelyezés*
- *legnagyobb beépítettség: 40%*
- *legnagyobb épületmagasság: 10,5 méter*
- *kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²*
- *legkisebb zöldfelület: 30%*
- *☐ lakásonként biztosítandó, a HÉSZ rendeletben előírt zöldfelület mértéke a telken belül zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, de legfeljebb 10 %-pont mértékkel csökkenthető. Ez az építési övezeti mutató szerinti zöldfelületi érték megtartása mellett ténylegesen 50 m² /lakás helyett 45 m² / lakás mértékre történő csökkentést tesz legfeljebb lehetővé.*

vagy

☐ lakásonként a rendeletben előírt zöldfelületi aránynak való megfelelést igazoló számításban, a háromszintes növényállomány területe - figyelemmel annak magas településökológiai szolgáltatására - 140 %-os értékkel kerül figyelembevételre. Ezzel ténylegesen az 50 m² /lakás mutatószám csökkentése jelen egyedi projekt esetén sem kerül módosításra.

- ☐ szabályozási terv a telek eddig szabályozott építési helyén nem változtat. Ennek megfelelően a telek hátsó kert irányú nyúlványa továbbra sem lesz beépíthető, mely a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek miatt a lakáshasználat szempontjából előnyös.
- az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani.

Az így létrejövő kisvárosias lakó építési övezetbe a következő egyedi szabályok rögzítése tervezett:

- az építési övezetben, a telek zöldfelülete nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként 50 m²-nél, mely a telken belül zöldterületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, de legfeljebb 10 % ponttal csökkenthető;
vagy
az építési övezetben, a telek zöldfelülete nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként 50 m²-nél, melynek igazolása során a telken belül zöldterületként kialakítandó háromszintes növényállomány területét az egy ill. három szintes növényállományú zöldfelület közötti biológiai aktivitás értékben kifejezhető 140 %-mértékkel kell beszámítani.
- az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. ☐ lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.
- az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani.

A tervezet építési övezet HÉSZ szerinti általános előírásai – 39.§ (1) bekezdés - a következők:

Kisvárosias lakóterület építési övezetei 1

39. §

(1) 2 Kisvárosias általános lakóterületek Lk1/... jelű építési övezetei, övezetei:

(...)

a) ³ Lk1/... jelű építési övezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, egyedi építési telken 1 db épület, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő és meghaladó tömbtelken korlátozás nélküli épületszám helyezhető el, amely lehet:

aa) lakóépület, ahol a tervezett rendeltetéshez szükséges közterületi és telken belüli közlekedési kiszolgáló, valamint parkolási kapacitások rendelkezésre állnak új épület létesítése esetén,

ab) szállás jellegű épület,

ac) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ad) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális rendeltetés épülete,

ae) iroda épület,

af) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület,

ag) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó épület,

ah) ⁴ a fő rendeltetésű épülettől különálló garázs, vagy sorgarázs melléképülete

ai) ⁵ az Lk-g1, az Lk-g1/... és Lk-g2 jelű építési övezetekben önálló garázs, vagy sorgarázs épület.

b) Lk1/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) sportépítmény,

bb) üzemanyagtöltő,

bc) lakókocsi,

bd) feszített, vagy felfújtt sátor,

be) termelő kertészeti építmény (üvegház, fóliaborítású növényház),

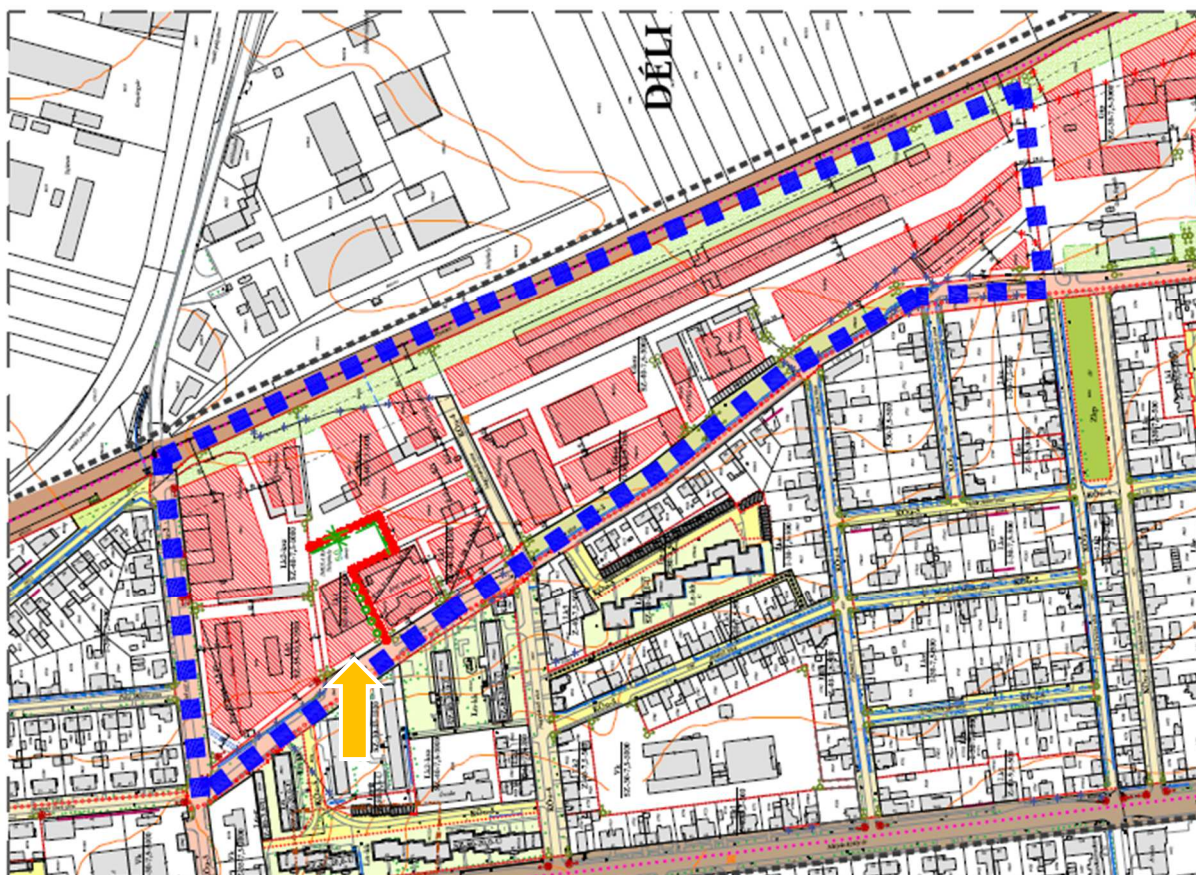
bf) ⁶

(...)

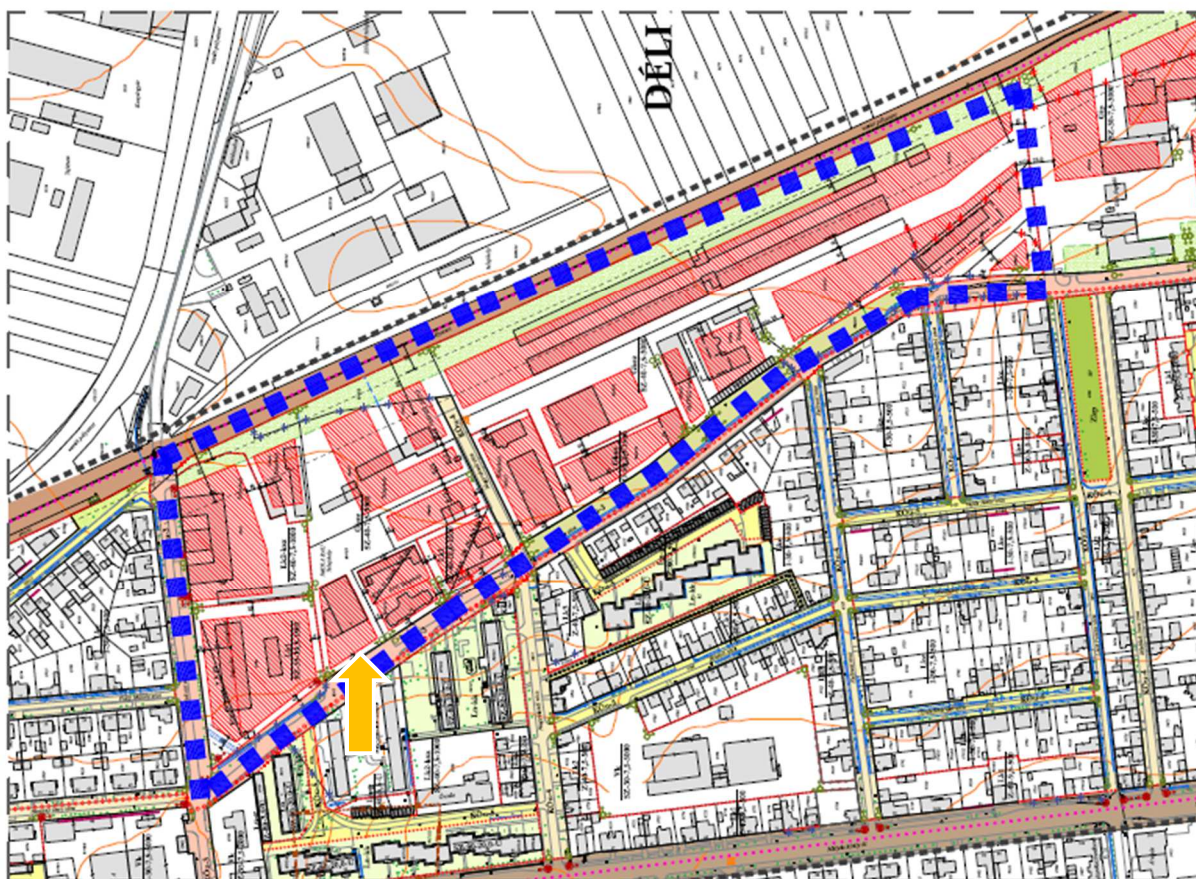
Ezen általános előírásokon változtatni nem kell a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

A tervezési terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi övezettel érintett. Az ezzel kapcsolatos előírásokat a HÉSZ 12. §-a tartalmazza, az változatlan tartalommal érvényes, kiegészítés nem szükséges.

Hatályos szabályozási terv és a módosítás tervezetének kivágata a tervezési területre



Módosított terv részlete



Hatályos terv részlete



11.3. Településszerkezeti terv és leírás jóváhagyandó határozat tervezete

HATÁROZAT-TERVEZET

**Eger MJ. Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.... /2026. (.....) KT. számú határozata**

a 279/2004(VI.24.) Kt. számú határozattal jóváhagyott
településszerkezeti terv és leírás módosításáról

A Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján

2026. napjával módosítja Eger MJ. Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **279/2004 (VI.24.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét** a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

A módosítással érintett területen belül a 8944/9 hrsz-ú ingatlan területe (0,437 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználása kisvárosias terület (Lk) területfelhasználásra módosul.

1. számú melléklet:

T-1/M-2026. rajzszámú tervlap

2. számú melléklet:

Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Eger, 2026.....hó....nap

1.számú melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Településszerkezeti terv - Részlet terv M = 1:6000



JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

funkciójában
megmaradó jelentősen
megváltozó

Lakóterületek

- kisvárosias lakóterület
általános jelleg
- kisvárosias lakóterület az
építménymagasság korlátozásával

Gazdasági területek

- kereskedelmi, szolgáltató
gazdasági terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- vasúti közlekedés területe

KÖZLEKEDÉS

meglévő tervezett

- szintbeni vasúti
kereszteződés
- vasútvonal

- Tervezési terület határa



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pityong u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: IMOLA BAU Kft.
H-3300 Eger, Kossuth u. 6.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-
RÉSZLET TERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS:
Ugochukwu Georgina

TERVEZŐ - TT-15-0378:
Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:
Labbancz András

MUNKASZÁM:
T - 21/2025

DÁTUM:
2026.01.hó

TERVFAJTA:
szerkezeti terv

MÉRETARÁNY:
M=1:6000

RAJZSZÁM:
T-1/M-
2026

2.számú melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A módosítás Eger MJ. Város településszerkezeti tervének a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt területén belül a **8944/9** hrsz-ú ingatlant érinti.

A tervmódosítás célja:

A helyi építési szabályozás olyan módosítása, mely lehetővé teszi az érintett építési övezetben, a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt tömbben található 8944/9 hrsz-u telek kisvárosias lakóterületként történő hasznosítását. Ennek megvalósításához szükséges a jelenlegi telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból kisvárosias lakóterületbe sorolása.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, csak a sajátos használat szerinti változás következik be, ahol a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás helyett kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre cca. 4370 m² nagyságban. A településközpont vegyes terület nagysága ugyanennyivel csökken.

A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységén belül.

A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén lakóterületi fejlesztés, lakásépítés valósul meg.

A területfelhasználás területi változása csak a módosuló területfelhasználás esetén:

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
kisvárosias lakóterület (Lk)	0	0,4371	+ 0,4371
kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	0,4371	0	- 0,4371
Összesen:	0,4371	0,4371	0

11.4. Rendelettel jóváhagyandó HÉSZ módosítás tervezete

EGER MJ: VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016. (II. 26.). számú rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja Eger Lajosváros -kelet területén kisvárosias jellegű lakóterület fejlesztés megvalósításának településrendezési megalapozása.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testülete

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

közlekedési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

honvédelmi felelős miniszter

Heves Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is

eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Heves Vármegyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészre záró szakmai véleménye figyelembevételével és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II. 26.). számú rendelet 39.§ (1) bekezdése kiegészül a k) pont előírásaival:

/ Kisvárosias lakóterület építési övezetei/

I. változat

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

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

kb) az építési övezetben legfeljebb 40 lakás létesíthető.

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

kd) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani

vagy II. változat

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

ka) az építési övezetben a telken belüli zöldfelület nem lehet kisebb sem az építési övezeti mutatókban meghatározott értéknél, sem lakásonként előírt 50 m²-nél azzal, hogy a lakásonként biztosítandó 50 m²/lakás zöldfelületi arány biztosításánál a háromszintes növényállomány területét – az egy és a három színes növényállomány közötti tényleges biológiai aktivitás érték különbségnek megfelelő - 140%-os értékkel kell figyelembe venni.

kb) az építési övezetben legfeljebb 40 lakás létesíthető.

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

kd. az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani”

2.§.

Az M-1/14 jelű, Eger Lajosváros-kelet szabályozási terv jelen rendelet 1. mellékletében a Külső sor utca, vasútvonal (87a-s számú), a 9829/2 hrsz-u és a 9832/6 hrsz-u telkek, valamint a Faiskola utca által határolt által határolt terület részre a M-1/14m-2026. rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul.

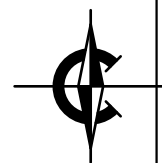
3. §

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet előírásai a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazhatók.

sk.
jegyző

sk.
polgármester

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS** **Szabályozási terv Belterület - Részlet terv** **M=1:6000**



JELMAGYARÁZAT

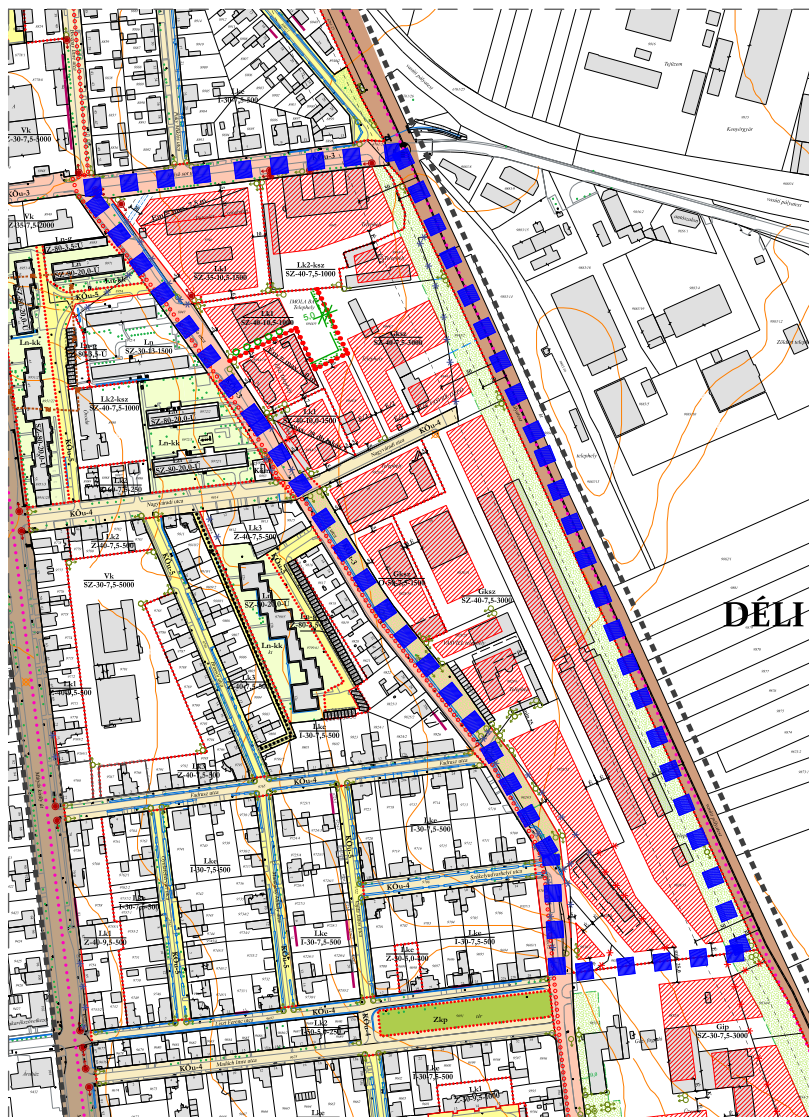
B.1.1.		SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
meglévő	tervezett	megnevezés
		közerületi telekhatár / szabályozási vonal
		szabályozási szélesség
		építési övezet, övezet határa
		építési övezet, övezet jele
B.2.1.		SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMJEI
B.2.2.		ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMJEK
		építési hely
		megtartandó zöldfelület / kialakítandó zöldfelület
B.2.3.		EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMJEK
		kötelező fásítás
C.1.5.		KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI
C.1.5.1.		KÖZMŰ VEZETÉKEK KORLÁTOZÁSAI
		közmű érintettségű teleksáv
D.1.1.		EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ FELÜLET JELÖLÉSEK
D.1.2.		ÖVEZETI BESOROLÁSOK, KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK
meglévő	tervezett	megnevezés
		KÖk - vasút területe
		KÖu-3 - gyűjtőút
		KÖu-4 - kiszolgáló út
D.1.3.		EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK



Egysoros cserjesor



Tervezési terület határa



Készült az állami alapadatok felhasználásával!



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.

H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: IMOLA BAU Kft.
H-3300 Eger, Kossuth u. 6.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

**SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET -
RÉSZLET TERV**

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

Ugochukwu Georgina

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labbancz András

MUNKASZÁM:
T - 21/2025

DÁTUM:
2026.01.hó

TERVFAJTA:
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:
M=1:6000

RAJZSZÁM:
**M-1/14m-
2026**

1. melléklet a tanulmánytervhez



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

Iktatószám: 19126 - ...³./2025.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
telepítési tanulmányterv szükséges tartalmáról

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. Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére készítendő telepítési tanulmányterv célja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Eger, Lajosváros-kelet városrész szabályozási tervének módosítása az Imola Bau Kft. (képviseli: Takács Tibor ügyvezető) által 2025. október 2-án benyújtott kérelemben foglalt építési beruházás megvalósítása érdekében.

A tervezési terület: Eger, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A 8944/9 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott terület, mely építőanyag kereskedelemnek ad helyet. A tervezett fejlesztés keretében az ingatlanon a vele szomszédos 8946 helyrajzi számú ingatlanon már megvalósult projekthez hasonlóan lakások építése a cél. Ennek érdekében az ingatlan lakóövezeti átsorolása válik szükségessé.

Az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa: a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92.§ (4) a)), valamint a telepítési tanulmánytervben foglaltaktól függően azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a kérelmező általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. (Méptv. 92.§ (4) c)).

A telepítési tanulmánytervet teljes 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,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a meglévő infrastruktúra bemutatását, és a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, valamint a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakó- és gazdasági területekkel való kapcsolatára,

- e) a szabályozási terv változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és a helyi építési szabályzat módosításának tartalmát.

A beépítési tervnek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolnia kell:

- a) a beépítés javaslatát,
- 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) a meglévő és tervezett közlekedési és parkolási rendet,
- e) a meglévő és a fejlesztéshez kapcsolódó közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A tervezett fejlesztés léptékét és annak tágabb épített és természeti környezetébe való beilleszthetőségét a beépítési terv térbeli környezetalakítási tervével szükséges szemléltetni.

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé. A tanulmánytervnek meg kell határoznia azon költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s amelyeket a cél megvalósítójának a településrendezési szerződésben átvállalnia szükséges.

A telepítési tanulmánytervben kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlanon létesítendő rendeltetési egységek számával és az ahhoz kapcsolódó gépkocsi-elhelyezéssel, zöldfelületi mutatóval és közműterhelésekkel kapcsolatos kérdésekre.

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

Eger, 2025. október 9.



JANIKNÉ SZABO ANNA MÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

**EGER**

MEGYEI JOGÚ VÁROS

ÖNKORMÁNYZATA

HELYI ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCSA

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733

FOEPITESZ@PH.EGER.HU

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti Tervtanácsa
2026. február 25-i ülésének jegyzőkönyvi kivonata**

Eger, Faiskola u. 3. sz. 8944/9 hrsz**Lakóterület fejlesztés***Telepítési tanulmányterv**Szakmai konzultáció**Építtető:* Imola Bau Kft.

3300 Eger, Kossuth L. u. 6.

Tervezők: Jambrik Imre (TT-09-0175) URBAN Linea Kft.

Labbancz András (TT-15_0378) URBAN Linea Kft.

7/2026.(II.25.) sz. Tervtanácsai konzultációs javaslat

A Tervtanács az ingatlan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetből lakóövezetbe való átsorolását nem kifogásolja. Az északnyugati saroktelken kialakított lakópark azonos építészeti eszköztárral való folytatása támogatható. A létesítendő 36-40 db lakás elhelyezése elképzelhető, azonban a tanulmánytervben javasolt szabályozási paraméterek tekintetében több észrevétel is megfogalmazódott.

Kritika érte a tervezett 40%-os beépítettséget, hiszen a tanulmányterv szerinti épület a 35%-os beépíthetőségbe is belefér, de a tagok többsége a 40%-os beépíthetőséget is illeszkedőnek tartja a tömb többi telkére jellemző beépíthetőségre való tekintettel.

A legkisebb kialakítható telekterületet a tömb másik két lakótelkéhez hasonlóan 1500 m²-ben javasolt meghatározni, a maximálisan elhelyezhető lakásszámot pedig a telekre egyedileg rögzíteni.

A tervezett lakásszámhoz a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) alapján biztosítandó lakásonként 50 m²-es zöldfelületi mérték alóli felmentés indokoltsága megkérdőjelezhető. Arra való tekintettel, hogy a beruházás tervezése és a tanulmányterv készítése még a HÉSZ módosítása előtt megkezdődött, a tagok többsége egyedi esetként kezelve a helyzetet, el tudja fogadni a telekhatárok mentén 5,0 m szélességben javasolt háromszintű zöldfelületi sáv kialakítását. Ezt a kötelezettséget azonban szükséges a településrendezési szerződésben rögzíteni, valamint ilyen jellegű kedvezmény biztosítását a továbbiakban jelentkező fejlesztési igények esetében elkerülni. Vizsgálandó a lakóövezetbe átsorolandó telek szomszédos bútorüzlet gazdasági övezetbe tartozó telkével való kapcsolata.

A Tervtanács a szabályozási terv kérelem szerinti módosítását az építési övezeti paraméterek fenti korrekciójával javasolja.

Eger, 2026. március 5.

JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Helyi Építészeti Tervtanácsának elnöke

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött:

egyrésztől **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó tér 2., adószám: 15729325-2-10, statisztikai számjel: 15729325-8411-321-10) képviseletében Vágner Ákos Polgármester, mint települési önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrésztől a **IMOLA-BAU Építőipari Kft.** tulajdonos, kérelmező (székhely: 3300 Eger, Kossuth Lajos utca 6.; adószám: 10587816-2-10, Cgysz: 10-09-020279), mint kérelmező (továbbiakban: **Kérelmező**)

képviseletében **Takács Tibor** ügyvezető igazgató (született: , anyja neve:, adóazonosító:) szám alatti lakos, mint meghatalmazott (továbbiakban: **Meghatalmazott**)

az Önkormányzat és a Kérelmező (továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) között a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

I. Szerződés előzményei

- 1.1 Szerződő felek megállapítják, hogy Kérelmező az Önkormányzat illetékességi területén, az **Eger, Faiskola utca 3.** szám alatti **8944/9** helyrajzi számú ingatlanon **a meglévő építőipari telephely lakóterületként történő hasznosítása, társasház építés** céljából beruházást kíván megvalósítani (továbbiakban: **fejlesztési cél**), melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 1.2 Szerződő felek kijelentik a módosítással érintett ingatlanok vonatkozásában, hogy az **Eger, 8944/9** helyrajzi számú, természetben **Eger, Faiskola utca 3.** szám alatt található ingatlan a **Kérelmező** tulajdonában áll.
- 1.3 Kérelmező a településrendezési eszközök módosításának előkészítéseként „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete és a főépítési feljegyzés szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készítettett (továbbiakban: **Tanulmányterv**), amely a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

II. Szerződés tárgya

- 2.1 Jelen szerződés tárgya Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének, és annak mellékletét képező **Lajosváros-kelet** városrész szabályozási tervének módosítása a **8944/9** helyrajzi számú ingatlant érintően **a meglévő építőipari telephely lakóterületként történő hasznosítása, társasház építés** céljából a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező Tanulmányterv alapján.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályoknak és a Kérelmező érdekeinek megfelelő tartalommal elkészített fenti ingatlan tömbjére vonatkozó módosított szabályozási tervet a megbízott településtervezővel az „**Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026.)**” megnevezésű tervezési feladat ajánlattételi felhívás nyertes pályázójával kötött tervezési szerződés alapján.

- 2.2 Kérelmező a tervkészítés költségeit finanszírozza, és vállalja annak Önkormányzat részére történő megfizetését. Kérelmező tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Csoportja jár el.
- 2.3 A szabályozási terv módosításának alapját Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottságának számú támogató döntése képezi.

III. A tanulmányterv főbb megállapításai

- 3.1 A Tanulmányterv alapján **Kérelmező fejlesztési célja a tulajdonában lévő ingatlan lakóterületként történő hasznosítása, új társasház építése.** A megvalósítani kívánt cél elérése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 3.2 A szerződés mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint a telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt nem válnak szükségessé közfejlesztések, a településrendezési szerződést Szerződő felek a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására kötik meg.
- 3.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a Kérelmező által a 3.1 pontban megfogalmazott **fejlesztési cél megvalósításához a hatályos előírások módosítására van szükség** a szabályozási terven meghatározott **építési övezet** tekintetében. A módosítás alapját a Kérelmező által benyújtott **Tanulmányterv** képezi.

A tanulmánytervben javasolt módosítás által a szabályozási terven rögzített **Gksz/SZ-40-7,5-3000** jelű **gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek** építési övezet az **Lk1/SZ-40-10,5-1000** jelű **kisvárosias lakóterület** építési övezetre módosulna. A módosítás által a beépítési mérték 40% marad, a zöldfelületi arány 30% marad, az épületmagasság 7,5 méterről 10,5 méterre módosul a szomszédos lakóterülethez igazodva. Az ingatlanon legfeljebb 40 db, 33-85 m² közötti alapterületű lakás elhelyezése tervezett, 57 db parkolóval – részben az épületben, részben az ingatlanon önállóan. A Helyi Építési Szabályzatban a lakásszámhoz előírt lakásonkénti 50 m²-es zöldfelület kialakítását a tervben előírt fejlesztési megoldás nem tudja biztosítani, ezért a tanulmányterv az ingatlanra egyedi, speciális zöldfelületi előírásra tesz javaslatot, kompenzációként pedig a telken belül 50 m²-t meghaladó játszótér és a telek jelentősebb környezeti terhelésű kereskedelmi-szolgáltató építési övezettel határos telekhatárain háromszintes növényállományú területsáv kialakítását irányozza elő.

IV. Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 4.1 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosításának eljárását elindítja, az egyeztetési eljárást a tervezési szerződés megkötését követő 6 hónapon belül lefolytatja.
- 4.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy az eljáráshoz szükséges egyeztetéseket lefolytatja és képviselő-testületi döntéshozatalhoz szükséges anyagokat elkészíti.

V. Kérelmező kötelezettségvállalásai

- 5.1 Kérelmező a Tanulmánytervet és annak felhasználási jogát a településrendezési eszközök módosítása érdekében az Önkormányzat részére jelen településrendezési szerződés aláírásával egyidejűleg térítésmentesen átadja.
- 5.2 Kérelmező a **településrendezési eszközök módosításának költségeit** finanszírozza, és vállalja annak Önkormányzat részére történő megfizetését.
- 5.3 Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben a tervezett településrendezési eszközök módosítása alapján folyó államigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a Szabályozási terv átdolgozást, változtatást igényel, annak költsége a Kérelmezőt terheli. A Kérelmező tudomásul veszi továbbá, hogy az esetleges ismételt véleményezési eljárás elhúzódhat. Az ilyen okból bekövetkező módosítás az Önkormányzatnak nem felróható, így az ebből származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik.
- 5.4 Az Önkormányzat a partnerségi eljárás keretében kiértésíti a Kérelmezőt. A partnerségi egyeztetés során Kérelmezőnek lehetősége van a megbízott településtervező által készített tervdokumentáció megismerésére és véleményezésére. Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben észrevételt, javaslatot nem tett a folyamat ezen szakaszában, úgy az egyetértőnek tekintendő. Az Önkormányzatnak nem felróható a későbbiekben az ebből származó esetleges kár, többlet költség.
- 5.5 Kérelmező tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nevében a jelen szerződésben foglalt feladatok ellátása során Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Csoportja jár el.
- 5.6 Kérelmező Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Csoportjának kérése szerint köteles a szükséges adatok szolgáltatására, és az egyeztetéseken való részvételre, ezek elmaradása esetén viseli az ebből eredő károkat és időbeli késedelmet.
- 5.7 Kérelmező vállalja, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a 8944/9 hrsz-ú ingatlanon a fejlesztés megvalósítása során
 - 50 m²-t meghaladó területű játszóteret alakít ki;
 - a jelentősebb környezeti terhelésű kereskedelmi-szolgáltató építési övezettel határos telekhatárokon telken belül zöldfelületként háromszintes növényállományú területsávot alakít ki.

E kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében az Önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

VI. Pénzügyi rendelkezések

- 6.1 Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat bonyolítja. A közgyűlési tárgyalás és jóváhagyás feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása, valamint a finanszírozási díj megfizetése.
- 6.2 A településrendezési eszközök módosításának költsége **nettó**- Ft + **törvényes ÁFA**, azaz **bruttó**- Ft, azaz **forint**.
- 6.3 Szerződő felek a díjazás tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg: Az Önkormányzat a tervezési feladat elvégzését követően számlát állít ki a Kérelmező részére az általa fizetendő összegről. Kérelmező kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által kiállított számlát annak kézhezvételét követő 8 banki napon belül megfizeti az Önkormányzat **MBH Banknál** vezetett **50400209-16264252-00000000** számú bankszámlájára.
- 6.4 A jóváhagyás feltétele, hogy a finanszírozási díj a közgyűlési tárgyalást megelőzően, de legkésőbb a számla kiállítását követő 8. napon az Önkormányzat számlájára megérkezzen.
- 6.5 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kérelmező finanszírozásában az Önkormányzat által elkészített Szabályozási Tervek az Önkormányzat tulajdonát képezik. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközök 1 példányát a Kérelmező részére átadja.

VII. Kapcsolattartói adatok

- 7.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés teljesítése során az egymásnak küldött írásbeli nyilatkozataikat az alábbi címekre küldhetik meg:

7.2 Az Önkormányzat részéről:

név: **Janikné Szabó Annamária** – Eger MJV Főépítésze
levelezési cím: 3300 Eger, Dobó tér 2.
e-mail: janikne.annamaria@ph.eger.hu
telefon: +36-36/523-700

7.3 A Kérelmező részéről:

név: **Takács Tibor** – ügyvezető igazgató
levelezési cím:
e-mail:
telefon:

VIII. Vegyes és záró rendelkezések

- 8.1 Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az Önkormányzat részéről a Közgyűlésnek a módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv jóváhagyása tárgyában hozandó döntése tekintetében nem minősül kötelezettségvállalásnak, annak esetleges elutasítása esetén a 6.2 pont alapján addig megfizetett költségek nem járnak vissza a Kérelmezőnek, aki jelen szerződés aláírásával külön kijelenti, hogy ebből eredően semmilyen igényt nem támaszt az Önkormányzattal szemben.
- 8.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat befolyásoló jogszabályi változások, vagy a jelenlegi jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos jogértelmezési viták esetén kölcsönösen tárgyalásokat kezdeményeznek a jelen megállapodásból eredő kötelezettségeik megfelelő teljesítése érdekében.
- 8.3 A Kérelmező jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy megismerte Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződésről, az útépitési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 24/2022. (IX.30) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseit és azt magára nézve kötelezőnek tekinti.
- 8.4 Jelen megállapodás módosítása csak írásban lehetséges. Felek a jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseket megkísérlik tárgyalások útján rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 8.5 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadók.

Jelen megállapodást Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták. Jelen településrendezési szerződés 4 példányban készült.

Eger,

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében
Vágner Ákos Polgármester
Önkormányzat

IMOLA-BAU Építőipari Kft.
képviselésében
Takács Tibor ügyvezető igazgató
Kérelmező

Mellékletek:

1. számú melléklet: az Eger, Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet: 5786 – 13/2026. iktatószámú főépítész feljegyzés
3. számú melléklet: partnerségi véleményezés összefoglalója

Ikt.sz.: 5786 – ¹⁴..../2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan
lakóterületi fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervről

Az Eger, Faiskola u. 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan tömbjére vonatkozó, az Urban Linea Kft. (Jambrik Imre (TT-09-0175) és Labbancz András (TT-15-0378) településtervezők) által készített telepítési tanulmányterv Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Lajosváros-kelet városrész Szabályozási Tervének módosítását alapozza meg.

A tervezési terület: Eger, Faiskola u. 3. szám alatti, 8944/9 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló tömb.

A tervezési feladat és a tervezési cél: A 8944/9 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott terület, mely építőanyag kereskedelemnek ad helyet. A tervezett fejlesztés keretében az ingatlanon a vele szomszédos 8946 helyrajzi számú ingatlanon már megvalósult projekthez hasonlóan lakások építése a cél. Ennek érdekében az ingatlan lakóövezeti átsorolása válik szükségessé.

A telepítési tanulmányterv „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ (4) szerinti, 2025. október 9-én kiadott főépítési feljegyzés alapján készült el és Eger Megyei Jogú Város Helyi Építészeti Tervtanácsa 7/2026. (II.25.) számú konzultációs javaslata alapján került véglegesítésre.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján

- megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv csak a zöldfelületek kialakításával összefüggésben önként felvállalt kötelezettségek teljesítésével állítható összhangba Eger településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt nem válnak szükségessé közfejlesztések, azaz a tervezett fejlesztés nem keletkeztet olyan költségeket vagy egyéb ráfordításokat, melyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, s melyeknek a cél megvalósítója általi átvállalása válna szükségessé.

Fentiek szerint a településrendezési szerződést „a magyar építészetéről” szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) a) pontjában foglaltakra vonatkozóan - a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására - szükséges megkötni, azonban a kérelmezett szabályváltozás kapcsán a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek érvényesülése érdekében a szerződésben rögzíteni szükséges az alábbiakat:

Kérelmező vállalja, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a 8944/9 hrsz-ú ingatlanon a fejlesztés megvalósítása során

- 50 m²-t meghaladó területű játszóteret alakít ki;

- a jelentősebb környezeti terhelésű kereskedelmi-szolgáltató építési övezettel határos telekhatárokon telken belül zöldfelületként háromszintes növényállományú területsávot alakít ki.

E kötelezettségvállalás tényét a Méptv. 92.§ (8) szerint a telepítés biztosítása érdekében az Önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Hivatkozva a Korm. rendelet 7.§-ban foglaltakra, a telepítési tanulmányterv felhasználható Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Lajosváros-kelet városrész Szabályozási Tervének módosításához készítendő megalapozó vizsgálatához és alátámasztó javaslatához.

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 56/A.§ (1) és (2) alapján készült.

Eger, 2026. március 17.


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger MJV Főépítésze



ÖSSZEFOGLALÓ

**Az Eger, Faiskola u. 3. számú, 89944/9 helyrajzi számú ingatlan övezeti tömbjére
vonatkozó telepítési tanulmányterv kapcsán beérkezett
partnerségi vélemények és az azokra adott szakmai válaszok**

A partnerségi egyeztetés 2026. március 18. – április 2. között zajlott.

Partnerségi vélemény nem érkezett.

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN RÉSZT VETT	VÉLEMÉNYRE ADOTT VÁLASZOK

Eger, 2026. április 10.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSÉNEK MENETE

általános ismertetés

Amennyiben egy építési beruházás az ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (együttesen: településrendezési terv) módosítását teszi szükségessé, a módosítás kezdeményezéséhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készíttetni és az alapján településrendezési szerződést kell kötni az önkormányzattal. Eger MJV Alapokmányának 4. melléklete alapján a külső kérelemre induló szabályozási tervmódosítások indokoltságáról és a telepítési tanulmánytervről a Közgyűlés által a Bizottságra átruházott hatáskörben az Urbanisztikai Bizottság dönt.

A településrendezési terv módosításának kezdeményezéséhez szükséges eljárásrendet, a településrendezési szerződéssel és a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos szabályokat *A magyar építészetről* szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 92.§, valamint *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 19.§ és 56/A.§ határozza meg.

Az önkormányzat a településfejlesztési, településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A terv kidolgozásának finanszírozására vonatkozó szerződés esetén az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési terv módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.

Építési beruházás esetén a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosításának kezdeményezéséhez és a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. 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. A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a Korm. r.-ben foglaltak figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg. E főépítési feljegyzés alapján kell a kérelmezőnek a telepítési tanulmánytervet elkészíttetnie. A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmánytervben foglaltak figyelembevételével készül el.

A jogszabályok alapján a főépítésznek vizsgálnia szükséges, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A telepítési tanulmánytervet ezt követően legalább 15 napos határidő biztosításával véleményeztetni kell a partnerekkel, melyre a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 15/2025.(IV.24.) önkormányzati rendelet szabályai irányadók.

A főépítési feljegyzést és a partnerek által megküldött véleményeket az Urbanisztikai Bizottság a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja, és dönt a terv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv és a beérkezett véleményekre adott és a bizottság által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A bizottsági döntést és a településrendezési szerződés véglegesítését követően kezdődhet meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó eljárás.

7. napirend melléklete

KÉRELEM KÖZTERÜLETI VENDÉGLÁTÓ TERASZ LÉTESÍTÉSÉRE

tárgy: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról 6.§ (7) alapján ideiglenes jelleggel, maximum 180 nap időtartamra létesíthető **vendéglátó terasz kialakítása**

helyszín: 3300 Eger, Zalár József u. 10 (HRSZ.: 4899) alatti vendéglátó egység (Makákó kávézó) előtti közterület (HRSZ.: 4897/1)

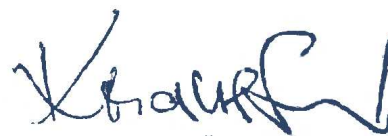
kérelmező: **WELLPROD-INVEST Kft.**
3323 Szarvaskő, Egri út 505.

képviseli.: **Kovács Sándorné** ügyvezető

tervező: Komáromi Tas
okl. építészmérnök
É-10-0238
3300 Eger, Karéj u. 2.
tel.: +6 30 45 88 749
e-mail.: komaromi.tas@egriepir.hu

Alulírott Kovács Sándorné kérelmezem, a Zalár József u. 10. sz. alatti vendéglátó egységünk előtti közterületen a mellékelt tervek szerinti **vendéglátó terasz kialakításának településképi véleményét.**

Kelt.: Eger, 2026. 04. 10.



Kovács Sándorné ügyvezető



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI
HIVATALA

VÁROSÜZEMELTETÉSI IRODA

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 740
FAX: +36 36 523 745, VAROSUZEMELTETESI.IRODA@PH.EGER.HU

Iktatószám: **FSZS-2**/2026

Előadó: Tóthné Németh Barbara/Kovács Erika

Tárgy: Állásfoglalás az Eger, Zalár u. 4899
hrsz. előtti közterületen vendéglátó
terasz kialakításához

Janikné Szabó Annamária
Főépítész részére
Főépítész Csoport

Helyben

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozással Eger MJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájához küldött levelére, melyben az Eger, Zalár u. 4899 hrsz. előtti közterületen (Makákó kávézó előtt) vendéglátó terasz kialakításához kért előzetes állásfoglalást, az alábbiak szerint tájékoztatom:

- a kávézóhoz terasz kialakítását közlekedésbiztonsági okokból a járdán nem lehet biztosítani, mivel ezen járdaszakasz forgalmas, gyalogátkelő található. Amennyiben az asztalok ide kerülnének kialakításra, úgy a járda szélessége nem lenne megfelelő, emellett a gyalogátkelőhelyhez a belátás is akadályozottá válna.
- a zöldterület lefedése fentiek miatt nem kizárható, azonban amennyiben ez megtörténik a Városüzemeltetési Iroda az alábbi előírásokat kívánja fenntartani:
 - a faveremrács nem burkolható le, azt szabadon kell hagyni
 - a területen lévő fa vízutánpótlását biztosítani szükséges (a burkolás miatt kevesebb vízhez jut)
 - az asztalok, székek kihelyezésénél a fa lombkorona méretét, alakját figyelembe kell venni, fagallyazás csak a fa habitusának megtartásával, a fa egészségének megőrzése céljából végezhető a Városüzemeltetési Iroda előzetes engedélyével
 - a területen lévő egyéb növények (rózsa) átültetését földlabdásan a Városüzemeltetési Iroda által kijelölt helyre a terasz kiépítője megvalósítani köteles
 - az átültetett növényzetet egy évig gondozni szükséges

- amennyiben az átültetett növényzet nem marad meg, a növény pótlásáról a terasz építtetőjének, üzemeltetőjének kell gondoskodnia
- az érintett területen a növényzet megóvásáért az építési és az üzemeltetési munkák során az engedélyes felel
- a terasz kiépítési munkái során a fa védelméről gondoskodni szükséges (3 szintű védelem),
- amennyiben a munkavégzés során a fa védelméről nem gondoskodnak és a gyökérzet, törzs, lombkorona sérül, növénykárosítás miatt eljárás indítható, valamint az engedélyes köteles a szükségeszerű ápolási munkákat, helyreállítást, pótlásokat elvégezni
- a hatósági engedélyben meghatározott hasznosítási cél megszűnése vagy megszüntetése esetén az engedélyes köteles az igénybe vett területet eredeti állapotába helyreállítani, a füves területet fellazítani, felújítani (humuszterítés, tápanyagutánpótlás, füvesítés, stb.)

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Eger, 2026. április 10.


Tóthné Németh Barbara
irodavezető



Kapja:

- 1) Címzett
- 2) Irattár



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI
HIVATALA

VÁROSRENDESZETI IRODA
KÖZTERÜLET-GAZDÁLKODÁSI CSOPORT
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 731
KOZTERULET.GAZDALKODAS@PH.EGER.HU

Ügyiratszám: 7340-2/2026.

Ügyintéző: dr. Rózsa Beatrix

Tel.: 06-36/521-963

Email: rozsa.beatrix@ph.eger.hu

*Tárgy: Eger 4897/1 helyrajzi számú területen vendéglátó terasz kialakításával
kapcsolatos állásfoglalás*

Főépítési Csoport

Janikné Szabó Annamária Eger MJV Főépítésze részére

Helyben

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozással a Csoportunk részére 2026. április 09-én megküldött megkeresésére, amelyben a 4897/1 hrsz. alatti közterületen történő vendéglátó terasz kialakításával kapcsolatban szakmai állásfoglalásunkat kéri, az alábbi tájékoztatást adom:

Fent megjelölt 3300 Eger, Zalár József utca 10. szám (4899 hrsz.) alatti ingatlan előtt található 4897/1 helyrajzi számú cca. 20 m² nagyságú közút megnevezésű közterületen történő ideiglenes vendéglátó terasz kialakítását az alábbi szempontok figyelembevételével támogatjuk:

- A gyalogos közlekedés számára folyamatosan biztosítani kell a megfelelő szélességű, akadálymentes közlekedősávot.
- A terasz kialakítása és üzemeltetése nem akadályozhatja a közúti forgalmat, valamint a közművek – jelen esetben a tűzcsap, elektromos szekrény, vízóra akna - megközelítéséhez való hozzáférést folyamatosan biztosítani kell.
- Tekintettel arra, hogy a tárgyi terület alatt közművezetékek húzódnak, biztosítani kell az azokhoz való folyamatos és akadálymentes hozzáférést, ennek megfelelő műszaki és területhasználati kialakítás alkalmazásával.

- A fa védelme elsődleges szempontként érvényesítendő, különös tekintettel a túlzott zsúfoltság elkerülésére. A fa környezetében szükséges a megfelelő méretű szabad terület biztosítása annak érdekében, hogy a csapadékvíz talajba jutása megfelelően biztosított legyen. Továbbá kerülendő a fa koronájának indokolatlan, különösen felfelé irányuló gallyazása.
- A közterület vendéglátó terasz létesítése céljából történő használatával kapcsolatos engedélyezési eljárást szükséges lefolytatni.
- A terasz működése nem járhat a környező ingatlanok rendeltetésszerű használatát zavaró mértékű zaj- vagy egyéb környezeti terheléssel.
- A vendéglátási tevékenység megszűnését követően az érintett közterület eredeti állapotának helyreállítása az üzemeltető kötelezettségét képezi.

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét.

Eger, 2026. április 15.

Köszönettel:


dr. Rózsa Beatrix
Eger MJV PH Városrendészeti Iroda
Közterület-gazdálkodási Csoport vezetője



8. napirend melléklete

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI ANYAG
ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOKAT ÉRINTŐEN
– HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA –

ALMAGYAR-MERENGŐ

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

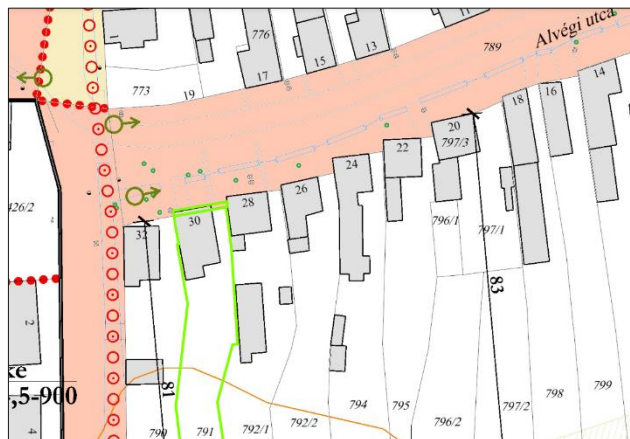
A városrész keleti oldalán a Buzogány utcát és a Cecey Éva utcát egy gyalogos átjáró köti össze. Már korábban is felmerült az igény, hogy a Cecey Éva és a Joó János utcák összekötésének biztosítására a meglévő lépcsősor folytatása kiépítésre kerülhessen. A gyalogos átjáró az önkormányzati tulajdonú 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon tud majd megvalósulni. Az ingatlanok jelenleg az Lk2/Z-40-6,6-250 kisvárosias lakóterületek övezetbe vannak sorolva, azaz beépítésre szánt területként határozza meg őket a szabályozási terv. A terület közművekkel érintett, így a telkek jelenlegi övezeti besorolás szerinti felhasználása nem lehetséges, valamint a gyalogos közlekedés biztosítása is szükséges a lakók számára. A szabályozási terv módosítása a tervezett területfelhasználás rögzítése a szabályozási terven, azaz a gyalogos átjáró közterületként történő kiszabályozása a területtől északra lévő meglévő szabályozáshoz hasonlóan. A szükséges szabályozási szélességen túl fennmaradó területek a szomszédos ingatlanokhoz csatolhatók telekkiegészítésként. A módosítás önkormányzati érdek.



FELNÉMET

2. Az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából

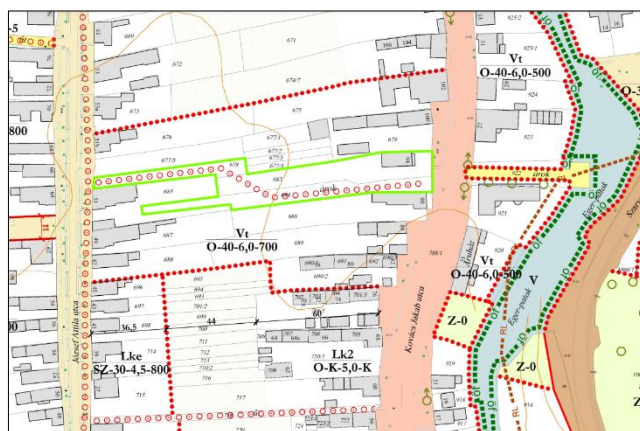
Az Alvégi utca 30. szám alatti ingatlanon található lakóépület az ingatlan utcai telekhatárának mentén az önkormányzati tulajdonú 789 helyrajzi számú közterület telkére épült rá. A módosítás célja az évtizedekkel ezelőtti kialakult állapot rendezése. Az eltérést kimutató geodézia a kérelmező tulajdonos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



FELNÉMET

3. A Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

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



FELSŐVÁROS

4. A Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából

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

