



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

JEGYZŐKÖNYV
az Urbanisztikai Bizottság
NYILT üléséről

iktatószám: 1037 -5/2026.

Helye: Polgármesteri Hivatal

Ideje: 2026. május 20. 9 óra

Jelen vannak:

Hrabóczky Zsolt

Bódi Zsolt

Bognár Ignác

Molnár Tibor

Hruska János

Kissné Beta Mária

Bátori István

elnök

alelnök, képviselő

képviselő igazolt hiányzás

képviselő

szakértő külső tag igazolt hiányzás

szakértő külső tag

szakértő külső tag

A Hivatal részéről:

Tóthné Németh Barbara

Vincze Adrienn

Dr. nagy-Holló Eszter-Júlia

Dr. Szalóczi Ilona

Janikné Szabó Annamária

Balázs Gábor

Városüzemeltetési iroda vezetője

Gazdasági Iroda vezetője

irodavezető

Jogi és Közjóléti Iroda jogásza

Főépítész

Kabinet Iroda

Tanácskozási joggal:

Dr. Kárász Imre a Civil Kerekasztal képviselője

Meghívottak:

Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Gaál Loránd távhő divízióvezető, EVAT Zrt.

Szabó László tervező

Jegyzőkönyvvezető: Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

Hrabóczky Zsolt

Üdvözlí a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, mivel azon 5 fő jelen van. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Bódi Zsolt képviselőt kéri fel.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak a napirendek elfogadásáról.

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete az önkormányzat 2025. évi zárszámadásáról, valamint a központi támogatások elszámolásáról és előterjesztés Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. évi maradványának jóváhagyásáról (KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

Vincze Adrienn

Elkészítettük az önkormányzat és költségvetési szerveinek a jogszabályokon, illetve a MÁK által elfogadott beszámolókon alapuló zárszámadási rendelettervezetét. A korábbi évekhez hasonló felépítésben, mellékletekkel, valamint kimutatásokkal készült. Annyi módosítás történt az idén, hogy összedolgoztuk a zárszámadási rendelettervezetet, valamint a 2025. évi maradványfelosztásának előterjesztését, miután szervesen összefügg tartalmilag.

Az anyag bemutatja, milyen költségvetéssel indult az önkormányzat, hogyan változtak az előirányzatok, majd miként váltak véglegessé. A költségvetési rendelet végrehajtásáról szintén képet kap a testület.

A 2025. évi költségvetés 35 milliárd Ft-tal indult az eredeti előirányzatokkal, ami az évvégére 47,5 milliárd Ft-ra emelkedett. Az adott előirányzatmódosításokat már korábban jóváhagyta a testület a rendeletmódosítások alkalmával. Ezek felhasználása kerül most bemutatásra a mellékletekben.

A közgyűlés elfogadott olyan elveket, amelyek mentén végre szeretné hajtani a költségvetést. Ezek visszatükröződnek a számokban. Hangsúlyt fektettünk arra, a bevételi előirányzatokat beszédjük, külső forrásokat szerezzünk, a saját működési, szolgáltatási bevételeinket növeljük.

A bevételi oldalon 100%-os az előirányzatok teljesülése. Ezzel szemben a kiadási oldalon mindössze 83%-os. Ezen az oldalon a felhasználás nem kötelező, csak lehetőség. Így alakult ki a 2025. évi maradvány. Amennyiben a bevételi oldalon levonjuk az értékpapír, illetve a lekötött betétműveleteket, akkor látható, 31 milliárd Ft-ból gazdálkodhatott az önkormányzat tavaly.

A költségvetési szervekkel együtt mindösszesen 40 millió Ft bevételtöbblet realizálódott. A működési bevételekhez tartoznak:

- a szolgáltatások,
- ellátási díjak,
- bérleti díjak.

130 millió Ft-tal teljesítettük túl az előirányzatot, míg közhatalmi bevételek esetében 344 millió Ft-tal. Ez utóbbihoz tartoznak a helyi adók, a bírságok, a pótlék jellegű bevételek. A bérlakás értékesítésből befolyt bevételt a maradvány esetében, lakásértékesítéssel összefüggő tartalékba helyezük 272 millió 869 ezer Ft-ot, mivel ennek a felhasználása kötött.

A felhalmozási bevételek előirányzatához képest 216 millió Ft lett a bevétel. A működési célú bevételek 100%-ban teljesültek, hasonlóan a központi költségvetésből kapott támogatáshoz. Ez utóbbi esetben az eredeti előirányzat 6 milliárd Ft volt, ehhez képest az évvégén közel 10 milliárd Ft-tal teljesült. A mutatószámaink alapján több központi költségvetési támogatást tudtunk igényelni. A zárszámadási rendelettervezet bemutatja ezen támogatások elszámolását is. Két jogcímen keletkezett visszafizetési kötelezettségünk: a gyermekétkeztetés, valamint a köznevelési feladatok tekintetében. Időközben ezeket visszafizettük a MÁK-nak.

Bevételi kiesés egyedül a hitel soron tapasztalható. Ez azért történt, mert a kormányengedélyt szeptemberben kapta meg az önkormányzat. Így a 2025. évi fejlesztési célokat nem tudtuk elkezdeni megvalósítani. A 2024. évi szerződés alapján tudtunk lehívni forrást a pénzügyintézetől.

A bevételi oldalon jelentős növekedés tapasztalható az eredeti előirányzathoz képest a támogatás jellegű bevételeknél. Évközben érkeztek meg a TOP+-os források, valamint a színházak közös működtetésére kapott külön támogatás, a sportszervezetek forrása, a versenyképes járási program támogatása, a NEAK-tól érkezett egészségügyi feladatokra szánt támogatás, a Bicskei Aladár Uszoda felújítására tervezett 370 millió Ft, 2 alkalommal az önkormányzati rendkívüli támogatás és az egyedi kormánydöntés alapján érkezett 2 milliárd Ft.

Valamennyi bevételi előirányzatunk jelentős mértékben növekedett az évvégére. Amint említettem, 344 millió Ft-tal emelkedett az adóbevételeink az eredeti előirányzathoz képest, azonban a megelőző év viszonylatában 367 millió Ft-os csökkenést jelent. Évközben a rendelkezésre álló szabad forrásainkat folyamatosan lekötöttük szeptember 30-ig rövid lejáratú bankbetétbe, október 1. napjától pedig csak önkormányzati államkötvény vásárlásába tudtuk szabad pénzeszközöinket. Ebből jelentős bevételt értünk el decemberre.

A 31 milliárd Ft-ból 23 milliárd Ft-ot használt fel az önkormányzat, ha az értékpapírműveleteket nem vesszük figyelembe. 8 milliárd Ft-os maradvány mutatkozik a bevételi, illetve a kiadási tényadatok között. Jelentős megtakarításunk volt valamennyi jogcímen: a személyi jellegű kiadásokon, a dologi jellegű költségeken. A felhalmozási célú kiadásokon a hitelfelvétel kiesése miatt alacsony a teljesítés szintje.

Jelentős előirányzatot helyeztünk tartalékba. Folyamatosan mérlegeltük a források beérkezésekor, melyek azok, amelyek kötöttek, valamint melyek helyezhetők tartalékba. A zárszámadási rendelettervezet kiterjed az önkormányzat és intézményei

vagyonszerkezetére szintén, amelyet több kimutatáson, valamint mellékleten keresztül mutatunk be. A mérleg főösszegünk 2 milliárd 312 millió Ft-tal növekedett 2024. évhez képest. A befektetett eszközeink állománya, a halmozott értéknövekedés- és csökkenés hatására 2 milliárd Ft-tal csökkent. A követeléseink 6 milliárd 37 millió Ft lett évvégére, mivel a bevételi előirányzatokat teljesítettük, így jelentősen megnövekedtek 8 milliárd 687 millió Ft-ra. Kötelezettségállományunk a követelésekkel szemben sokkal alacsonyabb, mindegy 1 milliárd 715 millió Ft. A költségvetés gazdálkodását 2025. július 1-től 10 költségvetési szervvel folytattuk. Végrehajtásra került egy komoly intézményi átszervezés, ami jelentős adminisztratív feladatokat rótt ránk. Ez leképeződik a zárszámadás létszámadataiban. A záró létszámkeret 1279 fő, az átlag létszám pedig 1109 fő lett a múltévben, ami a 2024-es évhez képest csökkenő tendenciát mutat.

Az előző évi maradvány 8 milliárd 146 millió Ft, amiből a költségvetési szervek maradványa 1 milliárd 252 millió Ft, az önkormányzaté 6 milliárd 894 millió Ft. Mindkét esetben megkülönböztetünk szabadmaradványt, illetve kötelezettséggel terhelt maradványt. A költségvetési szervek esetében az előbbi 444 millió Ft lett, az önkormányzatnál pedig 2 milliárd 683 millió Ft. Az előterjesztés részét képező határozati javaslatokban ezen szabadmaradvány egy részének felosztására tettünk javaslatot. Egy jelentősebb részét bevontuk a 2026. évi költségvetés tervezésekor, ami segítette az egyensúly biztosítását. A költségvetési szervek esetében, ami felosztásra kerül 255 millió Ft, az önkormányzatnál 1 milliárd 482 millió Ft. Az utóbbi esetben javasoljuk a tartalékra helyezést, az intézményeknél pedig a vezetők javaslatait vesszük figyelembe. 3 intézménynél elvonás történik a szabadmaradványból.

A maradvány jelentősebb hányada feladatokkal terhelt. Ezeket az adott kötelezettségekre szükséges fordítani. Számtalan előirányzatot bevontunk már a 2026-os költségvetésbe, hogy a feladatok végrehajtása gördülékeny legyen. Rengeteg pályázati forrásról van szó, főként évvégén érkeztek, amelyeket már nem tudtunk az adott évben felhasználni. Ezek 2026-ban fognak realizálódni kiadásként.

A zárszámadási rendelettervezet keretében kell az idén bemutatnunk a MÁK által lefolytatott szabályszerűségi, pénzügyi ellenőrzés jelentését. Ezt nem tudtuk a bizottság számára határidőben kiküldeni, miután tegnap érkezett meg a kincstártól. 8 nap áll rendelkezésünkre a 300 oldalas tervezet áttanulmányozására, valamint az észrevételek megtételére. A közgyűlés részére a zárszámadási anyaghoz fogjuk csatolni.

Röviden összefoglalom a jelentés lényegét:

Az ellenőrzés tavaly kezdődött az önkormányzatnál, a költségvetési szerveknél, valamint a nemzetiségi önkormányzatoknál és két társulásnál. Átfogó pénzügyi, illetve számviteli ellenőrzés volt. 3 témára fókuszáltak; a belső kontrollrendszer keretében megvizsgálták az összes törzsszámunk szabályozottságát, a rendszer működését, továbbá a könyvvezetés szabályosságát, a bizonylatokkal való alátámasztottságát, majd az éves költségvetési beszámolóról mondtak véleményt. Évközben volt egy megállapítás a belsőkontrollrendszerrel, valamint a könyvvezetés helyességéről, melyet novemberben lezárt a MÁK. Ezt januárban ismerhettük meg és a dokumentumban megfogalmazott hiányosságok pótlása, a hibák javítása elkezdődött. A javítható hibákat teljeskörűen javítottuk. A könyvvezetésben voltak olyan hibák, amelyeket a régi könyvelési rendszer

adottságai okán nem állt módunkban javítani. Ez január 1 napjától az ASP-re történő csatlakozással szűnik meg. Szabályzatok esetében elkezdjük azok felülvizsgálatát valamennyi intézményvezetővel közösen. A jövőben szintén intézkedést fog vonni maga után, ugyanis a szabályzatok jelenlegi állapotát annyiban kifogásolja a kincstár, hogy az önkormányzat szabályzatai vannak kiterjesztve az intézményekre. Ettől szerencsésebb lenne, amennyiben valamennyi törzsszám saját szabályzatokkal rendelkezne. Mindegyiknek megvan a sajátossága. A könyvvézés tekintetében a kiküszöbölendő hibák az ASP-re történő átállással megoldódnak. Egyebekben nem kaptunk negatív megállapítást. Valamennyi mintatételt bizonylattel tudtunk alátámasztani. A nyilvántartásaink vezetése folyamatos és naprakész. Ezen a területen van hová fejlődni, de szerencsére a MÁK hozzáállása segítőkész volt.

Az éves beszámoló esetében összességében teljes és valós képet adnak a dokumentumok. Két mérlegsor esetében kaptunk megállapítást. Ezek összefüggenek az ASP csatlakozással. Január 1. napjától az önkormányzat csatlakozott a rendszerhez, ami alapjaiban forgatta fel minden intézménynél a pénzügyi, illetve számviteli folyamatokat. Az év elején kezdtük egy banki migrációval, majd az ASP csatlakozással, illetve elkészítettük a költségvetést. Le kellett zárunk a 2025-ös évet úgy, hogy a szóban forgó ellenőrzést vittük magunkkal. A mérlegkészítésnek van egy olyan időszaka, amikor január 1. és február 25. között vizsgálni szükséges azokat a bizonylatokat, amelyek még az előző évet érintik. Ezeket a számlákat párhuzamosan kellett volna rögzíteni a régi rendszerben, valamint az ASP-ben. Azokat a számlákat, amelyek január 1. és február 25. között érkeztek és még 2025. évet érintették, a beszámolóban passzív időbeli elhatárolással mutattuk ki. Ez nem torzította a beszámolót. Erre tett megjegyzést a MÁK, hogy eltértünk a passzív időbeli elhatárolással a mérleg két sorában. Az egyik esetben pozitív, míg a másikban negatív irányban. Ezért kaptunk észrevételt. Az ASP-re történő csatlakozás miatt ez többlet terhet rótt volna a kollégáimra és a határidőt szerettük volna tartani. Így is nagyon büszke vagyok a munkatársaimra, amiért ezt teljesíteni tudtuk.

Bódi Zsolt

Meglepődve tapasztaltam, mekkora összeg a maradvány. Az elmúlt években nem láthattunk hasonlót.

Irodavezető asszonnyal már több alkalommal egyeztetünk Felnémet városrészt illetően, amelyek a hitelfelvétellel függenek össze. Nyilván a választás miatt még nincs kormányengedély. Kérdésem, Felnémeten a híd felújítása 60-100 millió Ft-os tétel. A maradvány terhére nem lehet megvalósítani? Kérem, egyeztessünk erről. Amikor megtörténik a hitelfelvétel, akkor ezt vissza tudjuk pótolni.

A bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal elfogadta a rendeletervezetet.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

21/2026. (V.20) UB döntés

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

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (V. 28.)
önkormányzati rendelete az önkormányzat 2025. évi zárszámadásáról és a központi
támogatások elszámolásáról**

[1] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a vagyonáról és - az éves költségvetési beszámolók alapján, az elfogadott költségvetéssel összehasonlítható módon - a 2025. évi költségvetés végrehajtásáról, annak pénzügyi teljesítéséről szóló zárszámadás elfogadása céljából önkormányzati rendeletet kíván alkotni.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 91. §-ában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Közgyűlés az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelettel megállapított **2025. évi költségvetés zárszámadását 47.555.455.014 forint bevételi és 39.409.611.689 forint kiadási főösszeggel hagyja jóvá:**

- a) a működési bevételeket 44.283.899.485 Ft-ban hagyja jóvá, ebből:**
 - aa)* intézmények és az önkormányzat működési bevételeit 4.590.958.292 Ft-ban,
 - ab)* közhatalmi bevételeket 7.522.114.088 Ft-ban,
 - ac)* önkormányzatok költségvetési támogatását 9.968.899.400 Ft-ban,
 - ad)* működési célú támogatások államháztartáson belülről 2.175.384.800 Ft-ban, amelyből a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelőtől származó működési célú támogatás 465.550.484 Ft,
 - ae)* működési célú átvett pénzeszközöket 313.176.877 Ft-ban, amelyből a kölcsön visszatérülés 150.000.000 Ft,
 - af)* finanszírozási bevételből a maradványt 2.169.253.725 Ft-ban,
 - ag)* egyéb finanszírozási bevételt 17.543.023.277 Ft-ban,
 - ah)* elvonások és befizetések bevételeit 1.089.026 Ft-ban.
- b) a működési kiadásokat 38.355.087.393 Ft-ban hagyja jóvá, ebből:**
 - ba)* személyi juttatásokat 8.418.152.215 Ft-ban,
 - bb)* munkaadókat terhelő járulékokat és a szociális hozzájárulási adót 1.140.227.177 Ft-ban,
 - bc)* dologi kiadásokat 7.020.828.958 Ft-ban,
 - bd)* ellátottak pénzbeli juttatásait 85.079.512 Ft-ban,
 - be)* egyéb működési célú kiadásokat 4.706.568.735 Ft-ban, amelyből kölcsön nyújtás 120.000.000 Ft,

- b)* egyéb finanszírozási kiadásokat 16.984.230.796 Ft-ban.
- c)* **a felhalmozási bevételeket 3.271.555.529 Ft-ban hagyja jóvá, ebből:**
- ca)* felhalmozási bevételeket 1.331.078.996 Ft-ban,
- cb)* önkormányzatok költségvetési támogatását 0 Ft-ban,
- cc)* felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről 723.798.705 Ft-ban, amelyből a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelőtől származó felhalmozási célú támogatás 0 Ft,
- cd)* felhalmozási célú átvett pénzeszközöket 12.692.002 Ft-ban, amelyből a kölcsön visszatérülés 11.719.734 Ft,
- ce)* finanszírozási bevételből a maradványt 825.449.643 Ft-ban,
- cf)* finanszírozási bevételből a hitelfelvételt 378.536.183 Ft-ban.
- d)* **a felhalmozási kiadásokat 1.054.524.296 Ft-ban hagyja jóvá, ebből:**
- da)* beruházások összegét 436.096.814 Ft-ban,
- db)* felújítások összegét 261.852.337 Ft-ban,
- dc)* egyéb felhalmozási kiadásokat 93.480.675 Ft-ban, amelyből a kölcsön nyújtás 600.000 Ft,
- dd)* finanszírozási kiadásból a hiteltörlesztést 263.094.470 Ft-ban.
- e)* **az átlaglétszámot a költségvetési szervekre és az önkormányzatra 1.190 főben állapítja meg.**

(2) A 2025. évi **hitelfelvétel összege 378.536.183 forint**, melyet az (1) bekezdésben jóváhagyott felhalmozási bevétel már tartalmaz.

(3) A 2025. évi **hiteltörlesztés összege 263.094.470 forint**, melyet az (1) bekezdésben jóváhagyott felhalmozási kiadás már tartalmaz.

2. §

(1) A Közgyűlés a 1. §-ban megállapított **47.555.455.014** forint bevételi főösszeget az alábbiak szerint hagyja jóvá:

- a)* **Költségvetési szervek bevételei 5.080.468.433 Ft (I. fejezet)**
- b)* **Önkormányzati feladatok saját bevételei 10.926.606.279 Ft (II. fejezet)**
- c)* **Helyi önkormányzatok támogatásai 9.968.899.400 Ft (III. fejezet)**
- d)* **Önkormányzat támogatások államháztartáson belülről és átvett pénzeszközök 1.653.576.983 Ft (IV. fejezet)**
- e)* **Támogatási kölcsönök igénybevétele és visszatérülése 161.719.734 Ft (V. fejezet)**
- f)* **Finanszírozási bevételek 19.763.095.159 Ft (VI. fejezet)**
- g)* **Elvonások és befizetések bevételei 1.089.026 Ft (VII. fejezet).**

(2) A bevételi főösszeget részletezett források szerint az 1. melléklet tartalmazza.

(3) A Közgyűlés az 1. §-ban megállapított **39.409.611.689** forint kiadási főösszeget az alábbiak szerint hagyja jóvá:

- a)* **Önkormányzati költségvetési szervek működési költségvetés (I. fejezet/1 előirányzati csoport) 14.007.825.624 Ft**
- b)* **Önkormányzati költségvetési szervek felhalmozási kiadások (I. fejezet/2 előirányzati csoport) 266.065.306 Ft**

- c) **Önkormányzat működési költségvetés** (II. fejezet/1 előirányzati csoport) **4.024.874.202 Ft**
- d) **Önkormányzat vagyonnal kapcsolatos kiadásai** (II. fejezet/1, 2 előirányzati csoport) **876.910.409 Ft**
- e) **Önkormányzat felújítási kiadásai** (II. fejezet/1, 2 előirányzati csoport) **51.944.512 Ft**
- f) **Önkormányzat nagyberuházások kiadásai** (II. fejezet/1, 2 előirányzati csoport) **164.436.068 Ft**
- g) **Önkormányzat kis- és középberuházásai** (II. fejezet/1, 2 előirányzati csoport) **197.780.709 Ft**
- h) **Önkormányzati részesedés 0 Ft**
- i) **Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülre és átadott pénzeszközök** (III. fejezet) **18.643.766 Ft**
- j) **Kölcsönök nyújtása** (IV. fejezet) **120.600.000 Ft**
- k) **Finanszírozási kiadások** (VI. fejezet) **17.247.325.266 Ft**
- l) **Költségvetési befizetések** (VII. fejezet) **2.433.205.827 Ft.**

(4) A kiadási összeget részletezett tételek szerint a 2. melléklet tartalmazza.

(5) A 2025. évi költségvetés **mérlegei** bevételi források és kiadási tételek szerinti bontásban a 3. mellékletben szerepelnek.

3. §

A **települési önkormányzatok** általános működése és ágazati feladatai támogatásainak **elszámolását** jogcímek szerint a 4. melléklet tartalmazza. A tényleges mutatószámok és a felhasználás alapján **32.230.780 Ft befizetési kötelezettség** keletkezett a központi költségvetéssel szemben.

4. §

A Közgyűlés a 2025. évi összes (alaptevékenység és vállalkozási tevékenység) **maradványának** összegét, mely **8.145.843.325 Ft összegben** hagyja jóvá.

5. §

Az **önkormányzati költségvetési szervek vállalkozási tevékenységből származó 2025. évi maradványa 17.283.021 Ft**, melyből a **befizetési kötelezettség** az önkormányzat felé **1 555 472 Ft**.

6. §

(1) Az Önkormányzat Közgyűlésének irányítása alá tartozó költségvetési szervek és az Önkormányzat **létszámának alakulását** az 5. melléklet alapján fogadja el a Közgyűlés.

(2) A **pénzeszközök változását** a 6. melléklet szemlélteti.

(3) A 2025. évi módosított előirányzat és teljesítés adatainak **működési és felhalmozási célú bontását** a 7. melléklet szerint hagyja jóvá a Közgyűlés.

(4) A költségvetési szervek **felügyeleti szervtől kapott támogatásának** alakulását 2025. évben a 8. melléklet szerint hagyja jóvá a Közgyűlés.

(5) Az önkormányzati **vagyon** 2025. december 31-i állapotát a forgalomképesség szempontjából a 9. melléklet részletezi.

(6) A 2025. december 31-én fennálló **hitelállományt** a 10. melléklet tartalmazza a hitelintézetek és a célok szerinti bontásban.

(7) A 2025. évi önkormányzati **adósságállományok**, adósságot keletkeztető ügyletek teljes futamidő szerinti bemutatása a 11. mellékletben történik.

(8) A 2025. évi zárszámadás **mérlegének főösszegét 104.617.989.688 Ft** összegben fogadja el a Közgyűlés, melynek tételes bontása eszköz- és forráscsoportonként a 12. mellékletben található.

(9) A **gazdasági társaságokban** fennálló önkormányzati részesedésekkel összefüggő adatok a 13. mellékletben találhatók.

(10) A Közgyűlés a **közvetett támogatásokat** azok jellege, mértéke, összege szerint a 14. melléklet szerinti részletezettségben hagyja jóvá.

(11) Az önkormányzat **többéves kihatással járó feladatait** a 15. melléklet részletezi.

(12) A **2024. és 2025. évi bevételek és kiadások összehasonlítását** a 16. melléklet tartalmazza.

(13) **Készfizető kezességvállalással az önkormányzat nem rendelkezik 2025. december 31-én.**

(14) A 2025. évi **maradvány levezetését** a 17. melléklet szerint hagyja jóvá a Közgyűlés.

(15) A 2025. évi összesített **eredménykimutatást** a 18. melléklet szerint fogadja el a Közgyűlés.

(16) Az **adósságot keletkeztető ügyletekből** fennálló egyenlegeket, valamint az ezekből származó fizetési kötelezettségeknek a várható alakulását 2025. – 2026. években a 19. melléklet szerint fogadja el a Közgyűlés.

(17) Az **Európai Uniós programok** 2025. évi bevételeit és kiadásait a 20. melléklet szerint fogadja el a Közgyűlés.

7. §

Hatályát veszti az önkormányzat 2023. évi zárszámadásáról, és a központi támogatások elszámolásáról szóló 13/2024. (V. 30.) önkormányzati rendelet.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Vágner Ákos
polgármester

.....
dr. BartaViktor
jegyző

Határozati javaslatok:

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2025. évi zárszámadás elfogadásával tudomásul veszi a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.) Korm.rendelet 11. § (2a) bekezdése szerinti vezetői nyilatkozatokat.

Felelős: Vágner Ákos polgármester
dr. Barta Viktor jegyző
Vincze Adrienn Gazdasági irodavezető
valamennyi költségvetési szerv vezetője
Határidő: azonnal

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2025. évi maradvány összegét 8.145.843.325 Ft-tal hagyja jóvá a 1. mellékletben foglalt részletezés alapján.

Ezen belül:

- a) Az önkormányzati költségvetési szervek alaptevékenységének 2025. évi költségvetési maradványa 1.234.913.279 Ft, melyből 829.176.753 Ft a 2026. évi költségvetésben már tervezett összeg. A vállalkozási tevékenység 2025. évi maradványa 17.283.021 Ft. A Közgyűlés a 2025. évi maradványt és a személyi juttatás maradványának összegét a 2. mellékletében foglalt intézményi részletezésnek megfelelően 423.019.547 Ft összegben – melyből a személyi juttatás maradványának összege 142.013.509 Ft - hagyja jóvá. A költségvetési szervek kötelezettséggel terhelt, valamint feladatokra előirányzott maradványának részletezését a 2/a. melléklet szerint fogadja el a Közgyűlés.
- b) Az önkormányzati feladatokra jóváhagyott 2025. évi maradvány 6.893.647.025 Ft, az alábbiak és a 3-5. mellékletekben foglaltak szerint:

Önkormányzat működési kiadásai
Beruházások

52.396.481 Ft
42.241.705 Ft

Tartalékok	1.560.621.286 Ft
2026. évi költségvetés finanszírozásába bevont összeg	5.238.387.553 Ft

A jóváhagyott maradványból a **bérlakás értékesítéssel összefüggésben képződött maradvány 281.916.710 Ft**, melyből a 2026. évi költségvetésben eredeti előirányzatként nem terveztünk.

- c) A személyi jellegű kiadás maradványának összege a személyi jellegű kiadások 2026. évi előirányzatát növeli és felhasználására az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló rendelet szabályai az irányadók.
- d) Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elrendeli, hogy a 2025. évi maradvány jóváhagyott összege a mellékletek szerinti jogcímenen kerüljön átvezetésre a 2026. évi költségvetésen az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Kormányrendelet szabályozásának figyelembevételével.

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

Határidő: 2026. május 31.

3. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2026. június 1-i hatállyal elrendeli az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről, módosításáról és végrehajtásának rendjéről szóló 3/2026. (II.26.) önkormányzati rendelet 7. mellékletében az alábbi létszámkeret módosításokat:

Eger MJV Polgármesteri Hivatala	Köz- tisztviselő	Munka törvény- könyve hatálya alá tartozó dolgozó	Létszám- keret összesen
Engedélyezett létszámkeret 2026.05.31-ig:	172 fő	20,5 fő	192,50 fő
Módosítás	+ 2 fő	-1 fő	+ 1 fő
Engedélyezett létszámkeret 2026.06.01-től:	174 fő	19,5 fő	193,5 fő

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

Határidő:
2026. június 1. a létszámkeret módosítására

2026. szeptember 30. a 2026. évi költségvetési
rendelet módosítására

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelet-tervezete a távhőszolgáltatásról szóló 30/2024. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról (UB, PGÜB, KGY)

Dr. Barta Viktor jegyző

Meghívottak:

Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Gaál Loránd távhő divízióvezető, EVAT Zrt.

Dr. Bánhidy Péter

A rendeletmódosítás elfogadásával egy jogszabályi kötelezettségnek teszünk eleget. A 676/2023-as kormányrendelet írja elő, hogy a nem távhővel fűtött lakóépületeknél, ahol központi hőellátási rendszer működik, ott az önkormányzatoknak meg kell határozni a költségmegosztók által elérhető megtakarítási arányt. A Magyar Távhőszolgáltatók Szakmai Szövetsége tett javaslatot. A mi javaslatunk minden esetben a minimális megtakarítási arány. Ez nagyobb mozgásteret eredményez az egyes lakóépületek tekintetében. A saját távhővel ellátott lakóépületeink esetében szintén az a tapasztalat – ahová már költségmegosztókat szereltünk fel – hogy ezek műszakilag és szakmailag egyaránt megalapozottak a megtakarítási arányok. Nekünk nincs nyilvántartásunk ezekről az épületekről. Olyan előírásról van szó, amelyet a társasházaknak maguknak kell átültetni a gyakorlatba.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

22/2026. (V.20) UB döntés

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

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (V. 28.)
önkormányzati rendelete a távhőszolgáltatásról szóló 30/2024. (XII.19.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] A rendeletmódosítás célja, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 676/2023. (XII.29.) Korm. rendelet 2. mellékletében előírtak szerint, a maximálisan elérhető fűtési célú hőmennyiség-megtakarítás mértéket meghatározza a legalább két lakással vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező, nem távhővezetékes központi hőellátási rendszerrel működő épületek részére.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 60. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 20. pontjában, a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 6. § (2) bekezdésében, valamint a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 676/2023. (XII.29.) Korm. rendelet 2. melléklet 1.5. pontjában meghatározott feladatkörében, a következőket rendeli el:

1. §

A távhőszolgáltatásról szóló 30/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Nem tartozik a rendelet hatálya alá - a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 676/2023. (XII.29.) Korm. rendelet 2. melléklet 1.5. pontjában kapott felhatalmazás alapján a maximálisan elérhető fűtési célú hőmennyiség-megtakarítás százalékban kifejezett értékének megállapítása kivételével - a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás szabályozása, díjmegállapítása.”

2. §

A távhőszolgáltatásról szóló 30/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet a következő 13/C. §-sal egészül ki:

„13/C. §

(1) A fűtési célú hőmennyiség épületrészenkénti hiteles mérésének kialakítása vagy fűtési költségmegosztók alkalmazása esetén, a költséghatékonysági vizsgálat során a központi fűtésről és melegvíz szolgáltatásról szóló 676/2023. (XII. 29.) Korm rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 6. sora szerinti megtakarítási arány (E) értéke:

- a) azon épületek esetében, amelyek fűtési rendszere, fűtőberendezései egyedileg szabályozhatóak és termosztatikus radiátorszeleppel felszereltek E= 10 %,
- b) azon épületek esetében, amelyek fűtési rendszere, fűtőberendezései egyedileg szabályozhatóak és hagyományos radiátorszeleppel felszereltek E= 6 %.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megtakarítási arányokat a fűtési költségmegosztók alkalmazásával elérhető maximális energiamegtakarítás becsléseként kell figyelembe venni.

(3) A költséghatékonysági vizsgálatot a felhasználói közösség köteles a 676/2023. (XII.29.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal és feltételek szerint elvégezni.

(4) A rendelet alkalmazása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a fűtési költségmegosztók alkalmazása önmagában nem helyettesíti a komplex épületenergetikai és fűtőkorszerűsítési beruházásokat.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Vágner Ákos
polgármester

.....
dr. Barta Viktor
jegyző

3. Előterjesztés elvi állásfoglalás kéresteről az Eger, Timár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósított beruházásra vonatkozó telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban (UB)
Janikné Szabó Annamária Főépítész

Meghívott:

Orosz Tamás ügyvezető, Orosz Építők Kft.

Szabó László tervező

Janikné Szabó Annamária

Ez egy olyan szabályozásiterv módosítási kérelem, ami egy szabálytalan építkezés fennmaradását szolgálja. A kérelmet két szakaszra bontottam. Előzetes állásfoglalás kérésre hoztam novemberben a bizottság elé. Ekkor az a döntés született, hogy a bizottság támogatja a folyamat továbbvitelét. A következő lépés az volt, hogy hiánypótlást kértem. Kerüljenek bizonyos kérdések jobban kidolgozásra, ami megtörtént. A partnerségi egyeztetésre bocsátás is lezajlott. Egyedül a Heves Vármegyei Építészakamarától érkezett partnerségi észrevétel. Azokat a kérdéseket feszegették, amelyeket a bizottság a novemberi ülésén megtárgyalt. Amennyiben a bizottság elfogadja a telepítési tanulmánytervet, illetve a partnerségi véleményre adott választ. Ezt követően vehetjük fel ezt a tervezési területet a következő módosítási csomagunk egyik pontjává.

Bódi Zsolt

A csomag mikor kerül benyújtásra?

Janikné Szabó Annamária

Júniusban fogja a közgyűlés tárgyalni. Jelenleg várom, hogy elvi állásfoglalás keretében mindegyikre pontot tudjunk tenni. A júniusi közgyűlés elé tudom vinni az összes összegyűjtött kérelmet.

Szabó László

Méretadatokkal készültem, amennyiben van kérdés, szívesen válaszolok.

Hrabóczky Zsolt

A témát már a bizottság megtárgyalta és elvi hozzájárulást adtunk. Most saját hatáskörben döntést is kell róla hoznunk. Megkérem a tervező urat, tolmácsolja az ügyvezető úrnak, hogy visszahoztuk az ügyet. Látunk benne egy kis szándékosságot is. Amennyiben a bizottság megszavazza, akkor legközelebb erre figyeljen oda, hogy ne kelljen egy ilyen túlépítkezést legalizálni.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő döntést hozta:

23/2026. (V.20) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottsága a 67/2025. (XI.19.) számú határozatában foglaltakat fenntartja. A Bizottság az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet és kiegészítését, 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, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósult beruházás fennmaradásához szükséges helyi építési szabályozási környezet kialakítása érdekében.

Felelős: Janikné Szabó Annamária főépítész

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

4. Tájékoztató a 2026. április havi polgármesteri és intézményvezetői saját hatáskörben végrehajtott előirányzat módosításokról (KSZSB, KIB, UB, PGÜB, KGY)

Vágner Ákos polgármester

nem volt észrevétel

-kmf-



Hrabóczy Zsolt
elnök



Bódi Zsolt
hitelesítő tag



Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária
jegyzőkönyvvezető

3. napirend melléklete

18254-1/2025.

KÉRELEM

Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározására

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

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

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

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

Tisztelt főépítész asszony!

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

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

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

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

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

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

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

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

Eger, 2025. szeptember 11.



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



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE

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

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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

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

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

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

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

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

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

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

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

E+P

2025. SZEPTEMBER 22.

Handwritten signature

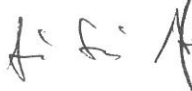
- d) a megvalósult beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására;
- e) a szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat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

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

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

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

Eger, 2025. szeptember 22.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze



AVDH Bélyegző

**KÉRELEM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BENYÚJTÁSÁVAL**

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

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

Tisztelt Urbanisztikai Bizottság!
Tisztelt Főépítész Csoport!

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

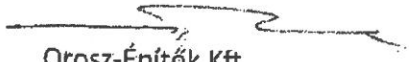
Mellékelve benyújtom a településrendezési szerződés megkötését alátámasztó telepítési tanulmánytervet.

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

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

Eger, 2025. október 20.

Tisztelettel


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

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

Megrendelő:

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

Tervező:

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

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

2025. október 10.

TARTALOMJEGYZÉK

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

1. Adatlap

2. Főépítési feljegyzés

3. Műszaki leírás

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

4. Beépítési terv

Eger, 2025. október 10.

1. ADATLAP

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

Megrendelő:

Orosz-Építők Kft.

Orosz Tamás ügyvezető

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

Tervező:

Felelős településtervező:

Szabó László

vezető településtervező TT1-10-0245

településrendezési szakértő SZTT-10-0245

Településtervező munkatárs:

Szabó-Kalmár Éva

okleveles településmérnök

várostervezési és városgazdasági okleveles szakmérnök

Településtervező munkatárs:

Tímár Simon

okleveles építésmérnök É-10-

Településtervező munkatárs:

Gál Sándor

okleveles építésmérnök É-10-

Eger, 2025. október 10.

2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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



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

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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

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

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

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

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

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

A telepítési tanulmánytervet az alábbi szűkített tartalommal kell elkészíteni:

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

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

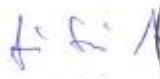
- d) a megvalósult beépítés környezeti hatásait és követelményeit, különös tekintettel a környező lakótelkek beépítésére, használatára és a zöldfelületek kialakítására;
- e) a szabályozási terv kért változásának tartalmát, a szabályozás koncepcióját és amennyiben szükséges, a helyi építési szabályzat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

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

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

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

Eger, 2025. szeptember 22.



JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

3. MŰSZAKI LEÍRÁS

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

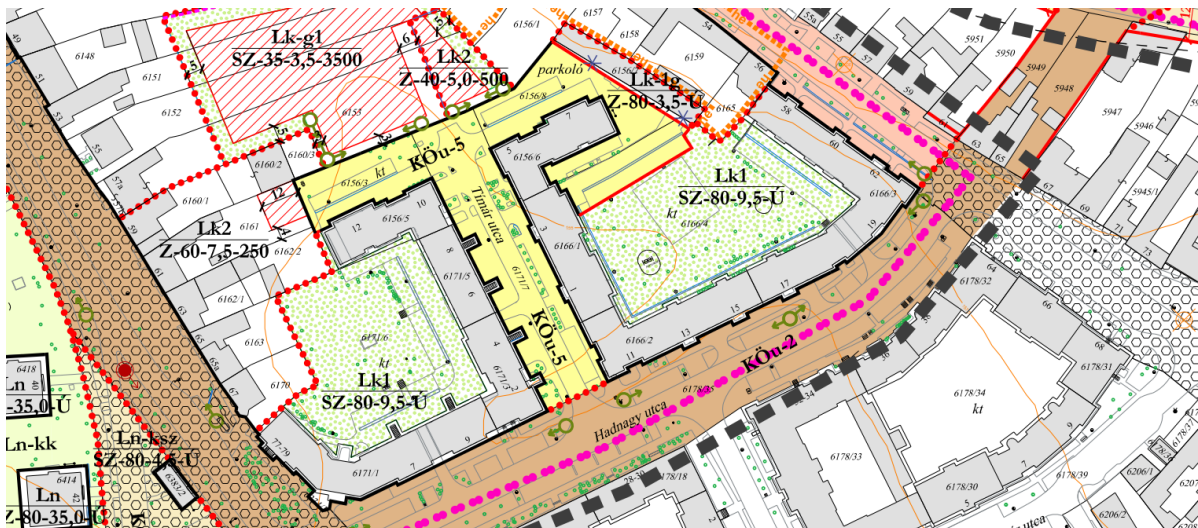
3.1 A terület és környezetének, hatásterületének szöveges és fényképes bemutatása.

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

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



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



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

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

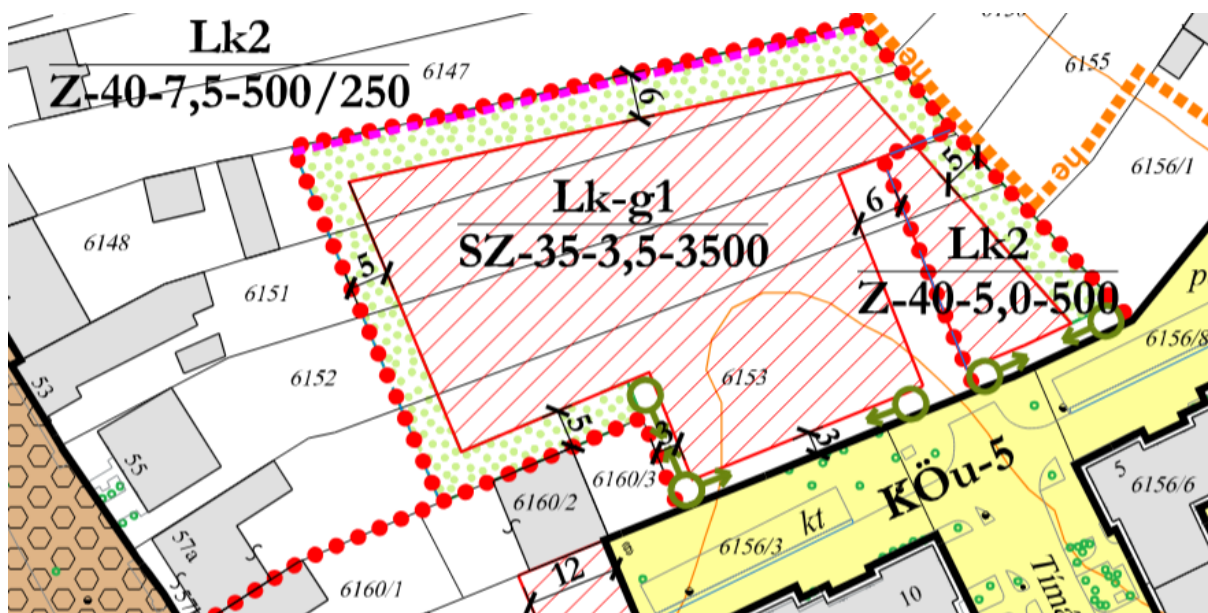
A telektömb Kertész utca felőli magántelkeinek többsége nagymélységű. Mivel a nagy telekmélységből adódó nagyobb beépíthető terület úgysem használható fel a Kertész utca felőli beépítéseknél, ezért a tömbbelső ezen része másfajta hasznosítást is lehetővé tesz. E másfajta hasznosítás lehetőségét biztosítja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

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

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

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

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



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

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

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

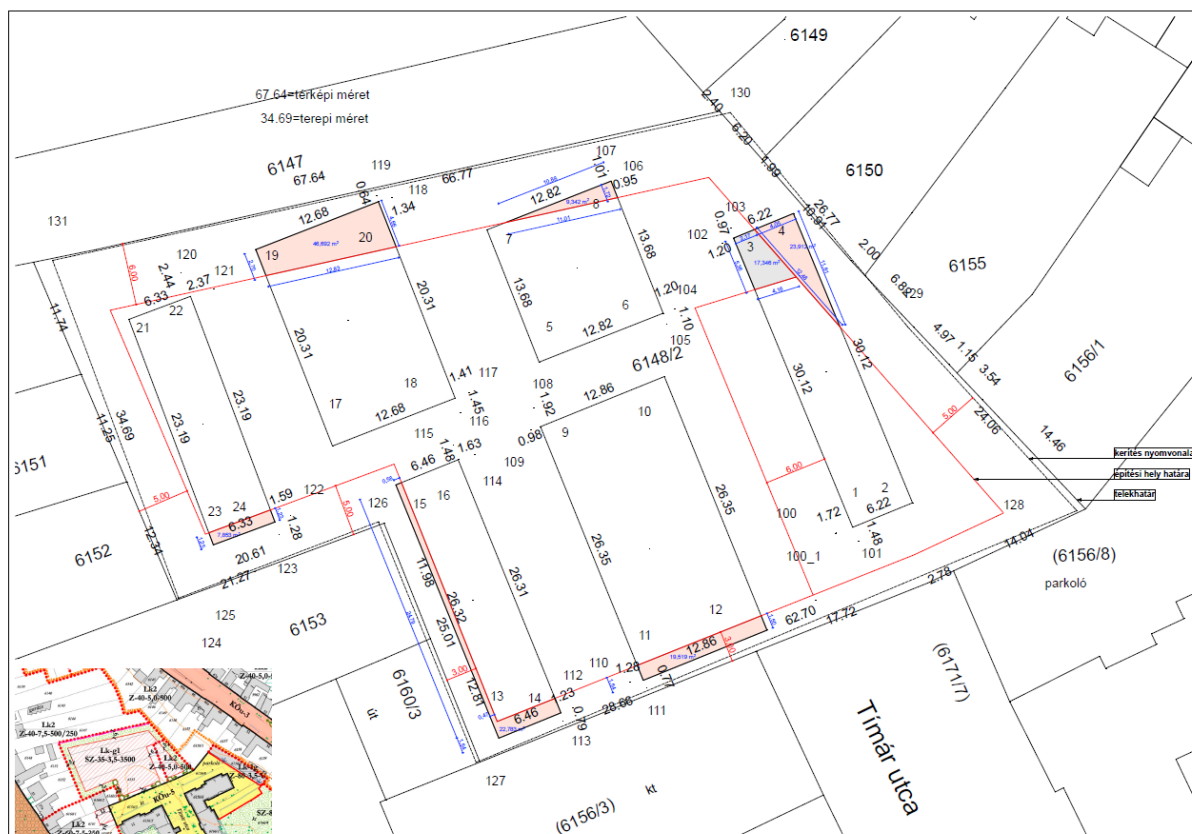


3. ábra: Az építési engedély terv helyszínrajza (forrás: Megrendelő)

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

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

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



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



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



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



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



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



5. kép: A terület nyugati részének zöldfelülete.



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



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



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



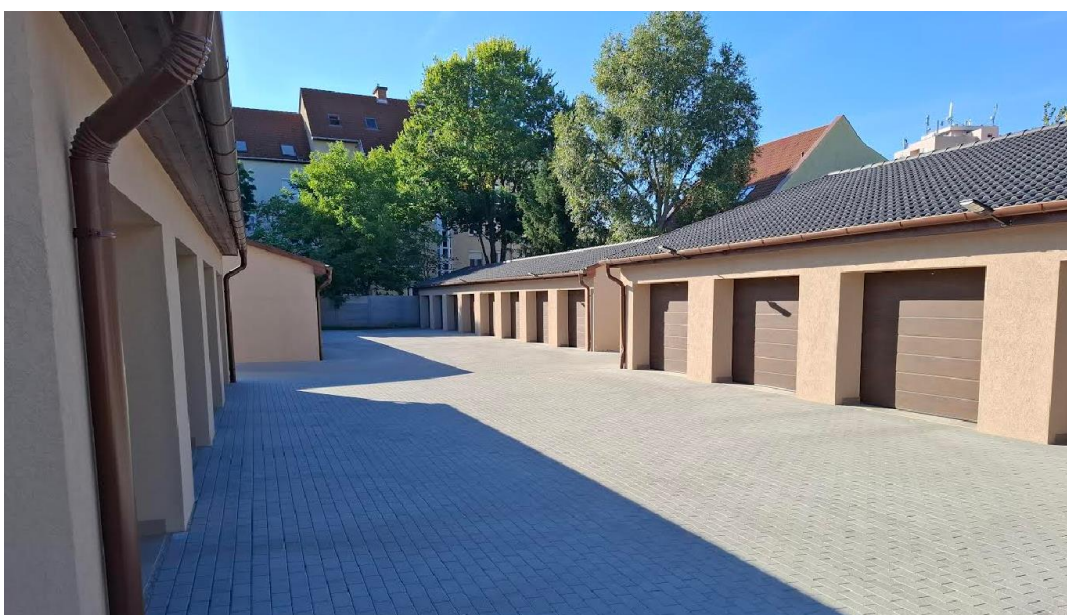
9. kép: A terület északi részének zöldfelülete a magántelkek irányába.



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



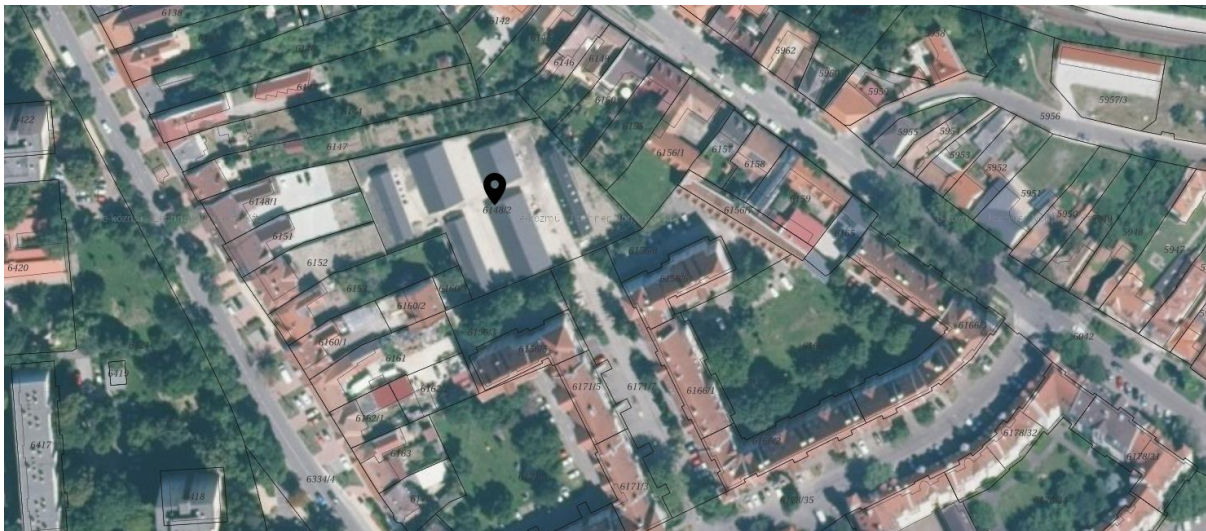
11. kép: A terület középső része az északi irányába.



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. A szabályozási koncepció javaslata a következő:

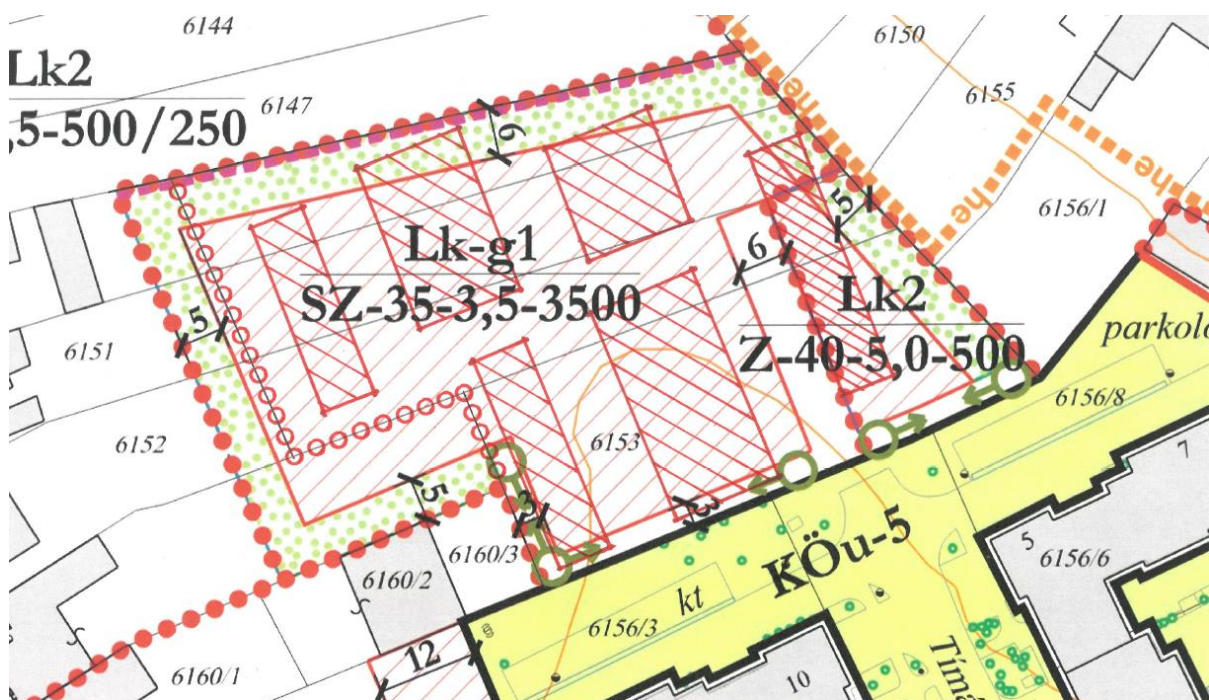
- 1.) A tárgyi terület jelenlegi telekhatára lesz az új övezeti határ.
- 2.) A tárgyi terület további építési övezetekre nem kerül felosztásra.
- 3.) A tárgyi terület övezeti besorolása, a területen már meglévő „Lk2 / Z / 40 / 5,0 / 500” jelölésű „korlátozott magasságú kisvárosias lakóterület” elnevezésű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

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

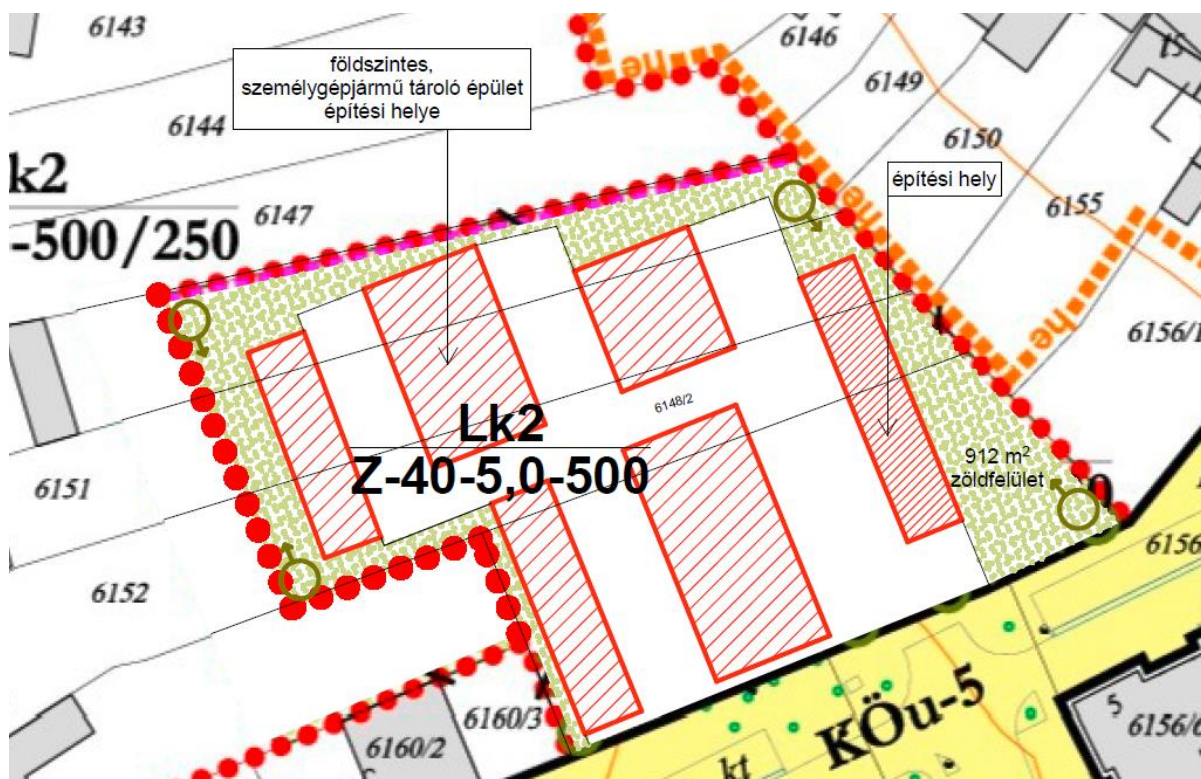
- 1.) A tárgyi területen meglévő épületek megfelelnek a zárt sorú beépítési módnak és az építési övezet további paramétereinek. Ezért fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.
- 2.) A tárgyi területen meglévő épületek nem lógnak ki a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyekből. Ezért elhelyezésük megfelel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

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

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



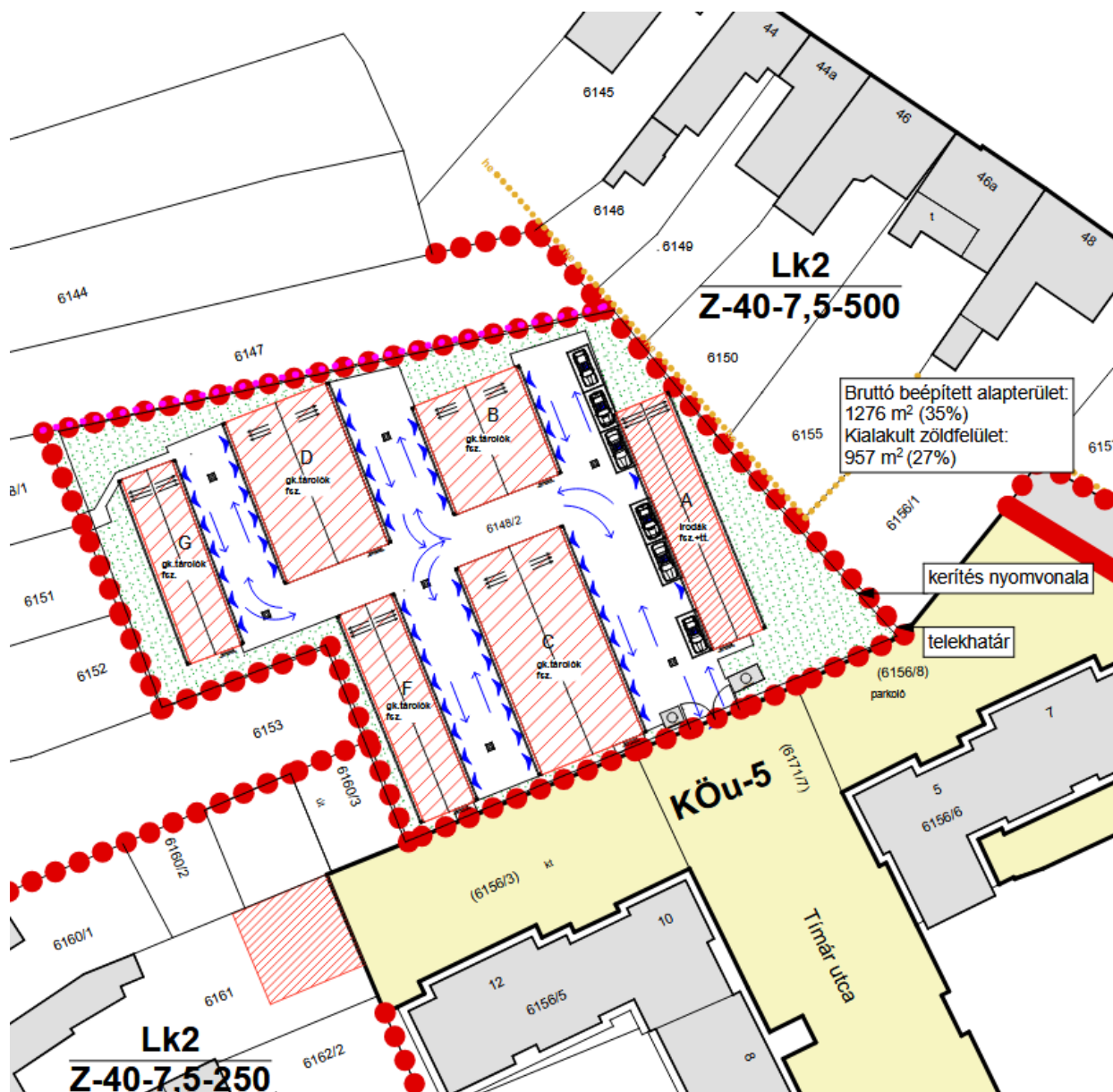
8. ábra: Szabályozási koncepció (Szabályozási Terv változásának ábrázolása.)



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

4. BEÉPÍTÉSI TERV HELYETTI MEGVALÓSULÁSI TERV

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



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

Eger, 2025. október 10.

Szabó László
Szabó László (felelős településtervező)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KIEGÉSZÍTÉSE

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

Megrendelő:

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

Tervező:

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

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, figyelemmel a 18254-8/2025 iktatószámú főépítési hiánypótlásra.

2025. december 15.

TARTALOMJEGYZÉK

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez

1. Adatlap

2. Főépítési hiánypótlás

3. Műszaki leírás kiegészítése

- 3.1. Részletes összehasonlító kimutatás a hatályos szabályozást megalapozó tanulmányterv, az építési engedélyezési terv és a megvalósult állapot különbségeiről.
 - 3.1.1. A gépkocsitárolókról, valamint az egyéb funkciójú önálló rendeltetési egységek darabszámának változásai.
 - 3.1.2. A kialakított építési telek beépítési mértékének és zöldfelületi mértékének változásai.
 - 3.1.3. A háromszintű zöldfelületi kialakítás lehetőségeinek változása.
- 3.2. Az irodaépület nagyságának változásai az engedélyezési terv és a megvalósult állapot összehasonlításával.
 - 3.2.1. A változás gépkocsi elhelyezési vonzatai.
 - 3.2.2. Az irodák létesítésének haszna a fejlesztési cél szolgálatában.
- 3.3. Az építési engedély terveken szereplő 2 db. felszín alatti csapadékgyűjtő tartály megvalósítása.
- 3.4. Az építési engedélyezési tervhez képest történt változások indoklása, figyelembe véve az eltérések szabálytalanságát.
- 3.5. A fennmaradási engedély megadását akadályozó változások felsorolása.
- 3.6. Az építési helyen kívülre történt építések rendeltetési egység vonzatai.
- 3.7. A településtervező munkatársként közreműködő tervezők tervezői jogosultságának tisztázása.

Eger, 2025. december 15.

1. ADATLAP

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KIEGÉSZÍTÉSE

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

Megrendelő:

Orosz-Építők Kft.

Orosz Tamás ügyvezető

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

Tervező:

Felelős településtervező:

Szabó László

vezető településtervező TT1-10-0245

településrendezési szakértő SZTT-10-0245

Településtervező munkatárs:

Szabó-Kalmár Éva (szakmai munkatárs)

okleveles településmérnök

várostervezési és városgazdasági okleveles szakmérnök

(településtervezői jogosultsággal nem rendelkezik)

Településtervező munkatárs:

Tímár Simon (rajzi tervfeldolgozás)

okleveles építészmérnök

(településtervezői jogosultsággal nem rendelkezik)

Településtervező munkatárs:

Gál Sándor (kapcsolattartás és szakmai munkatárs)

okleveles településmérnök

(településtervezői jogosultsággal nem rendelkezik)

Eger, 2025. december 15.

2. FŐÉPÍTÉSZI HIÁNYPÓTLÁS

Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez



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

Ikt.sz.: 18254 - 8/2025.

Tárgy: hiánypótlás telepítési
tanulmányterv kapcsán
Melléklet: bizottsági döntés kivonata

Szabó László
településtervező
részére

ANDORNAKTÁLYA
II. Rákóczi Ferenc út 114.
3399

Tisztelt Szabó László!

Az Orosz-Építők Kft. kérelmet nyújtott be a Főépítész Csoporthoz, melyben az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósult garázssorok kapcsán a szabályozási terv módosítását kéri. Kérelmének megalapozására a 18254-2/2025. iktatószámon kiadott főépítész feljegyzés alapján Ön által készített telepítési tanulmánytervet is csatolta.

A kérelem kapcsán első lépésként az Urbanisztikai Bizottság elvi döntését kértem a kérelemről, illetve a hozzá csatolt telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátásáról. A Bizottság a két döntési javaslat közül az A változatot szavazta meg, melyet levelemhez csatolva megküldök.

Ahogy azt az ülésen is jeleztem, az ott felmerült kérdések kapcsán szükségesnek tartom, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátása az alábbi hiányosságok pótlását, illetve részletek tisztázását követően történjen meg:

- Részletes összehasonlító kimutatás szükséges arról, hogy miben különbözik egymástól a hatályos szabályozást megalapozó tanulmányterv, az építési engedélyezési terv és a megvalósult állapot.
 - Összehasonlító kimutatás szükséges arról, hogy hány gépkocsitároló, valamint hány és milyen funkciójú egyéb önálló rendeltetési egység
 - a) megvalósítását tartalmazta a korábbi szabályozási terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv;
 - b) megvalósítását tartalmazta az építési engedélyezési terv;
 - c) található a megvalósult épületekben.
 - A kialakított telken az építési engedélyezési tervhez képest hogyan változott a beépítési mérték és a zöldfelületi mérték a megvalósult állapot szerint?
 - Háromszintű zöldfelület kialakítására mekkora területen ad lehetőséget a tanulmánytervi, az építési engedélyezési tervi változat, és a megvalósult állapot?
- A telepítési tanulmányterv 10. ábrája szerint az „A” jelű épület irodaépület. A korábbi tervekhez képest mennyivel nőtt a megvalósított iroda-terület? Ennek mekkora gépkocsi-elhelyezési vonzata keletkezett? Az irodák létesítése hogyan tudja szolgálni

a tanulmányterv 3.1.3. pontjában megfogalmazott fejlesztési célt, azaz a tömbtelkes-
úszótelkes meglévő társasházak használatához szükséges hiányzó gépjármű
elhelyezési igények utólagos biztosítását?

- Megvalósult-e, és ha igen, hol a korábbi terveken jelzett 2 db csapadékgyűjtő felszín
alatti tartály?
- Mivel indokolhatók az építési engedélyezési tervhez képest történt változások,
figyelembe véve azt, hogy egyes eltérések szabálytalan állapotot eredményeztek?
- Pontosan mik azok az eltérések, mely a fennmaradási engedély kiadását
akadályozzák, azaz szabálytalanul valósultak meg?
- Hány gépkocsitárolót, illetve egyéb funkciójú önálló rendeltetési egységet érint az
épületek építési helyen kívülre történő megépítése?
- A tervben a településtervező munkatársként közreműködő tervezők tervezői
jogosultsága tisztázandó.

A hiánytalan telepítési tanulmányterv benyújtását követően tudjuk a terv partnerségi
véleményezését elindítani.

Az Urbanisztikai Bizottság ülésén felmerült közérdekű felajánlás lehetőségével
kapcsolatban várom visszajelzésüket.

Eger, 2025. november 25.

Tisztelettel:


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze



3. MŰSZAKI LEÍRÁS KIEGÉSZÍTÉSE

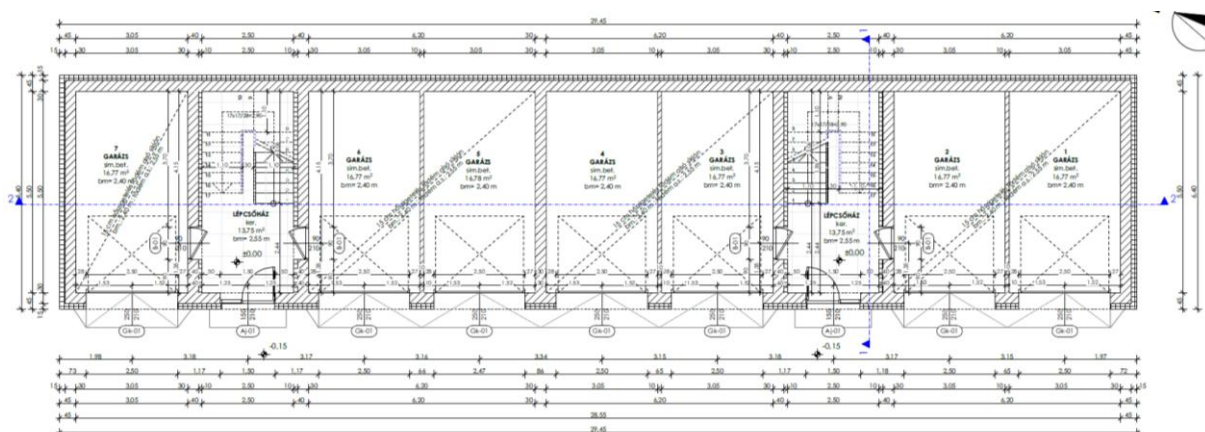
Eger, Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú ingatlan
telepítési tanulmánytervének kiegészítéséhez

3.1. Részletes összehasonlító kimutatás a hatályos szabályozást megalapozó tanulmányterv, az építési engedélyezési terv és a megvalósult állapot különbségeiről.

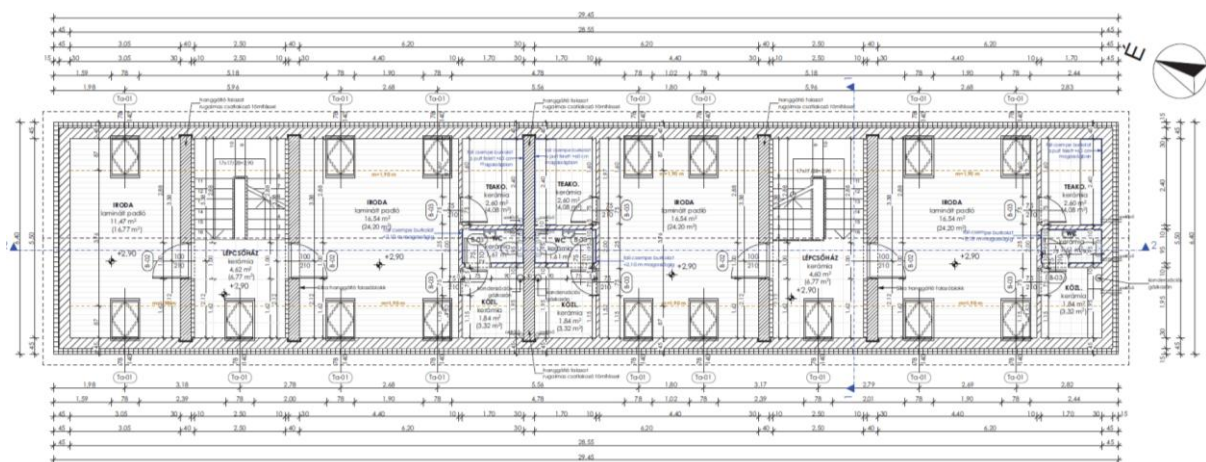
A részletes összehasonlító kimutatás az önálló rendeltetési egységek darabszámáról, a beépítettség- és zöldfelületi mértékről és a háromszintű zöldfelületi kialakítás lehetőségéről a következő alpontokban kerülnek bemutatásra.

3.1.1. A gépkocsitárolókról, valamint az egyéb funkciójú önálló rendeltetési egységek darabszámának változásai.

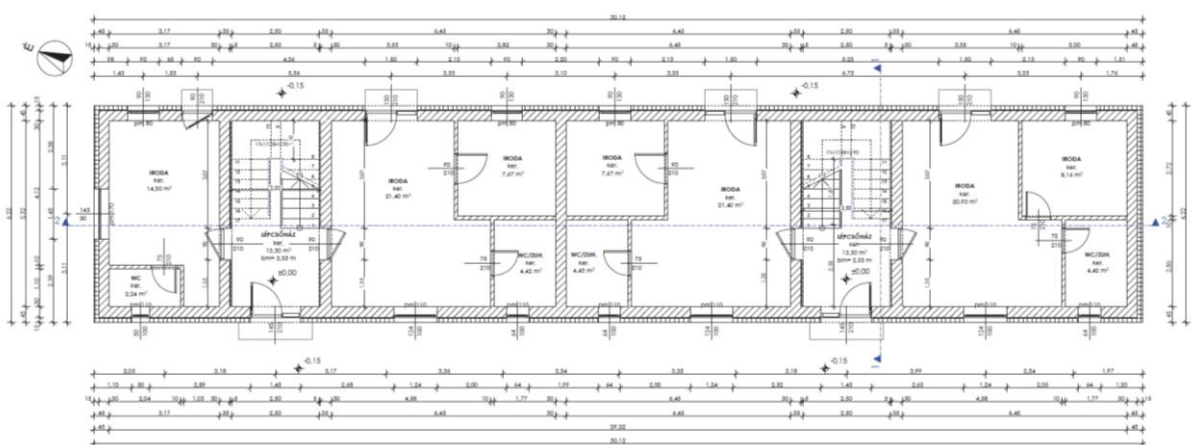
Az „A” jelű irodaépület az építési engedélyezési terven 7 db földszinti garázst és 2 db lépcsőházat tartalmazott. Az emeleti szinten 4 db iroda rendeltetésű önálló rendeltetési egység került megtervezésre. A megvalósult állapot mind a földszinten, mind az emeleten irodákat tartalmaz. Az emeletre 2 db lépcsőházon keresztül lehet feljutni, így a lépcsőházak száma és elhelyezése nem változott. A megvalósítás során a földszinten 4 db, az emeleten 4 db, összesen 4+4=8 db iroda került kialakításra. Az épület befoglaló méretei is változtak. Az épület hossza a tervezett 29,45 méter helyett 30,12 méter lett. A növelés mértéke $30,12 - 29,45 = 0,67$ méter. Az épület szélessége a tervezett vizont a 6,40 méterről, 6,22 méterre csökkent. A csökkenés mértéke $6,40 - 6,22 = 0,18$ méter. Az épület bruttó beépített területe $29,45 \times 6,40 = 188,48$ m²-ről, $30,12 \times 6,22 = 187,34$ m² csökkent az engedélyezetthez képest. A csökkenés mértéke $188,48 - 187,34 = 1,14$ m². Az építésügyi hatóság a gépkocsi tároló helyiségeket is önálló rendeltetési egységenként engedélyezte, így az engedélyezett önálló rendeltetési egységek száma $7 + 4 = 11$ db. A megvalósult állapot viszont a szintenként kialakított 4-4 db irodával csak 8 db önálló rendeltetési egységet tartalmaz. (Látsd: 1. – 4. ábrák)



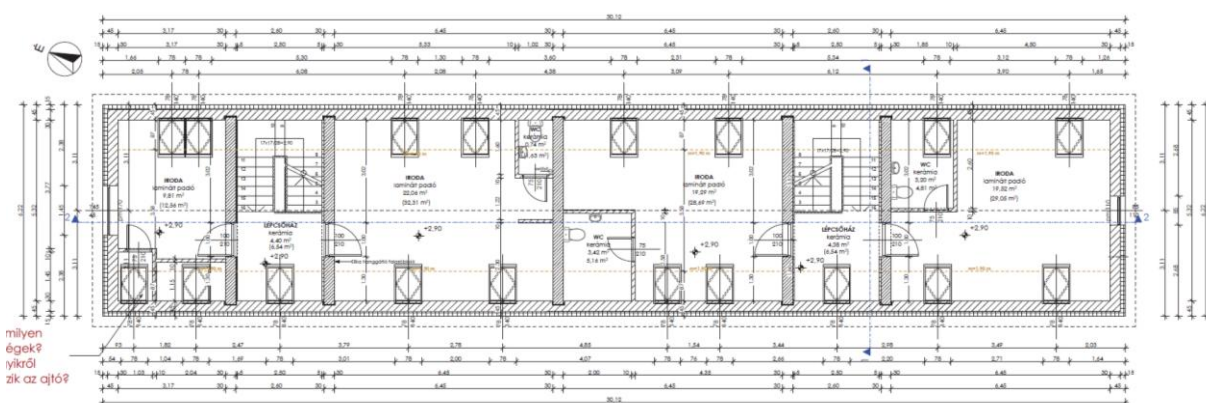
1. ábra: Engedély terv – „A” jelű irodaépület földszinti alaprajza (forrás: Megrendelő)



2. ábra Engedély terv – „A” jelű irodaépület emeleti alaprajza (forrás: Megrendelő)



3. ábra Megvalósulási terv – „A” jelű irodaépület földszinti alaprajza (forrás: Megrendelő)

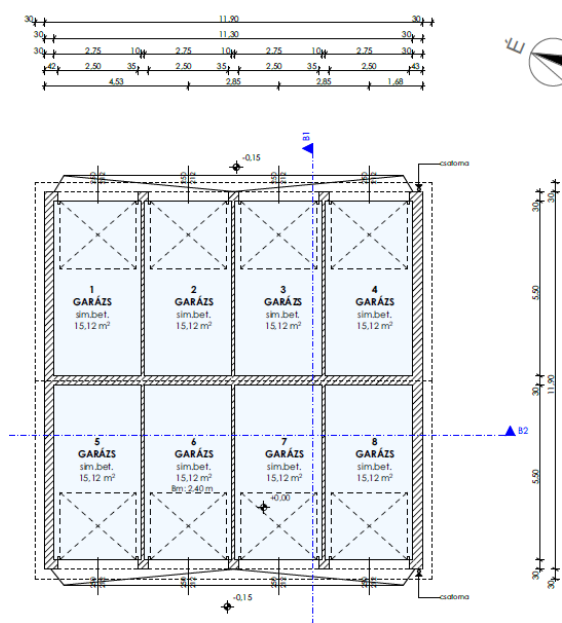


4. ábra Megvalósulási terv – „A” jelű irodaépület emeleti alaprajza (forrás: Megrendelő)

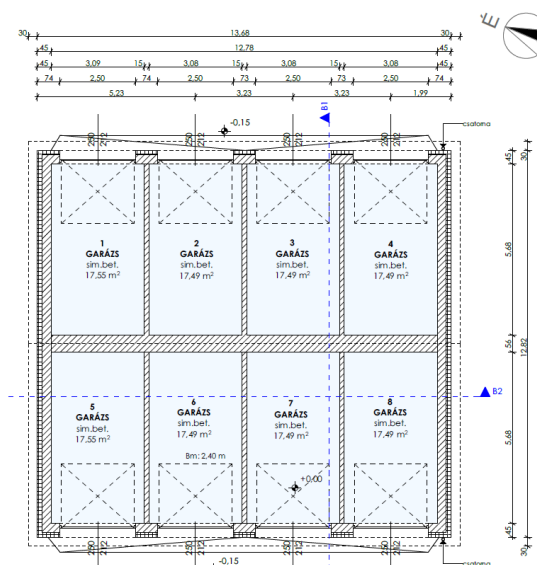
A garázsépületekben elhelyezett gépkocsi tároló helyiségek száma nem változott, sem különálló épületenként, sem összességében. A „B” jelű garázsépület 8 db, a „C” jelű garázsépület 16 db, a „D” jelű garázsépület 12 db, az „E” jelű garázsépület 8 db, az „F” jelű garázsépület 7 db. gépkocsi tároló helyiséget tartalmaz. Ez összesen $8+16+12+8+7=51$ db. önálló gépkocsi tároló helyiség, amely darabszám nem változott meg az engedélyezett darabszámhoz képest. Az épületek befoglaló méretében viszont történtek változások. A „B” jelű garázsépület $11,90 \times 11,90 = 141,61 \text{ m}^2$ -ről, $13,68 \times 12,82 = 175,37 \text{ m}^2$ -re növekedett. A „C”

jelű garázsépület $23,30 \times 11,90 = 277,27$ m²-ről, $26,35 \times 12,86 = 338,86$ m²-re növekedett. A „D” jelű garázsépület $17,60 \times 11,90 = 209,44$ m²-ről, $20,31 \times 12,68 = 257,53$ m²-re növekedett. Az „E” jelű garázsépület $23,30 \times 6,10 = 142,13$ m²-ről, $26,31 \times 6,46 = 169,96$ m²-re növekedett. Az „F” jelű garázsépület $20,45 \times 6,10 = 124,74$ m²-ről, $23,19 \times 6,33 = 146,79$ m²-re növekedett. Az építési engedély szerinti bruttó beépített alapterület összesen $141,61 + 277,27 + 209,44 + 142,13 + 124,74 = 895,19$ m². A megvalósított állapot szerinti bruttó beépített alapterület összesen $175,37 + 338,86 + 257,53 + 169,96 + 146,79 = 1088,51$ m². A bruttó beépített alapterület $1088,51 - 895,19 = 193,32$ m²-t növekedett. A beépített alapterület növekedést két tényező okozta. Az egyik tényező, hogy minden épület homlokzati hőszigetelést kapott, míg az engedélyezett terven homlokzati hőszigetelés nem szerepelt. A másik tényező pedig, hogy minden épületben az engedélyezettnél nagyobb alapterületű garázsok készültek. Az engedélyezett terven minden gépkocsi tároló helyiség $15,12$ m² hasznos alapterületű, a megvalósított állapot szerint viszont a gépkocsi tároló helyiségek hasznos alapterülete $16,56$ m² és $17,91$ m² között változnak. (lásd: 5. – 14. ábrák)

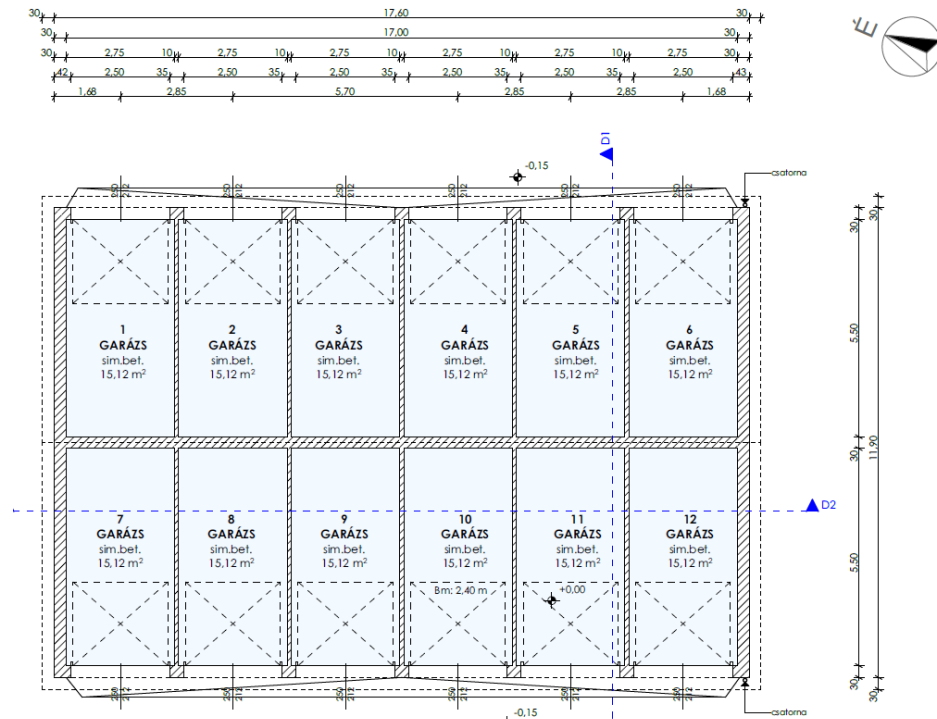
Összefoglalva megállapítható, hogy míg a gépjármű tároló helyiségek darabszáma nem változott, addig a tároló helyiségek alapterület növekedése miatt az épületek bruttó beépített alapterülete $193,32$ m²-t növekedett.



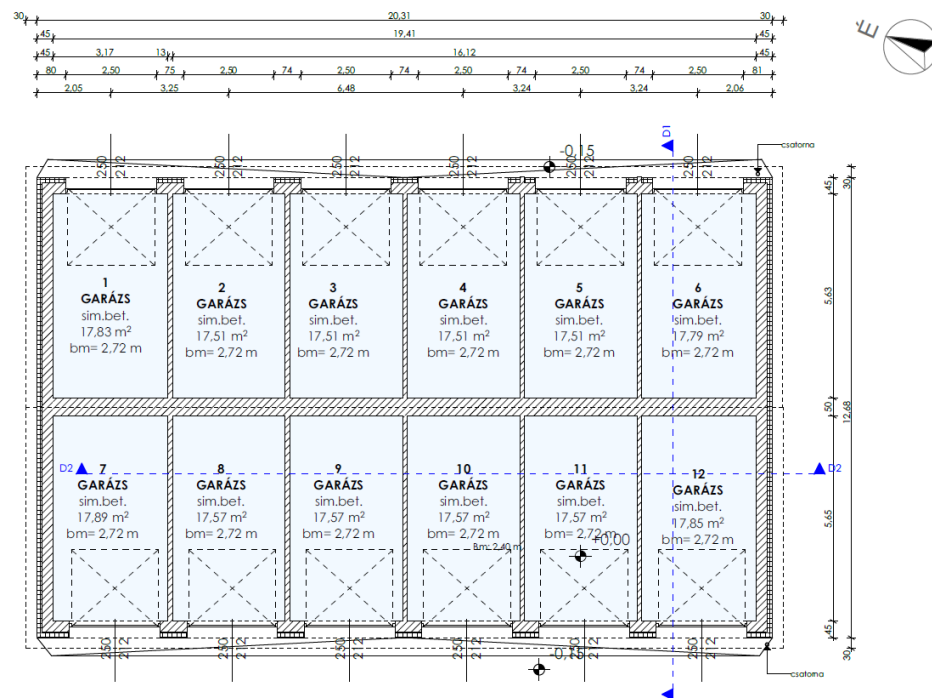
5. ábra Engedély terv – „B” jelű garázsépület



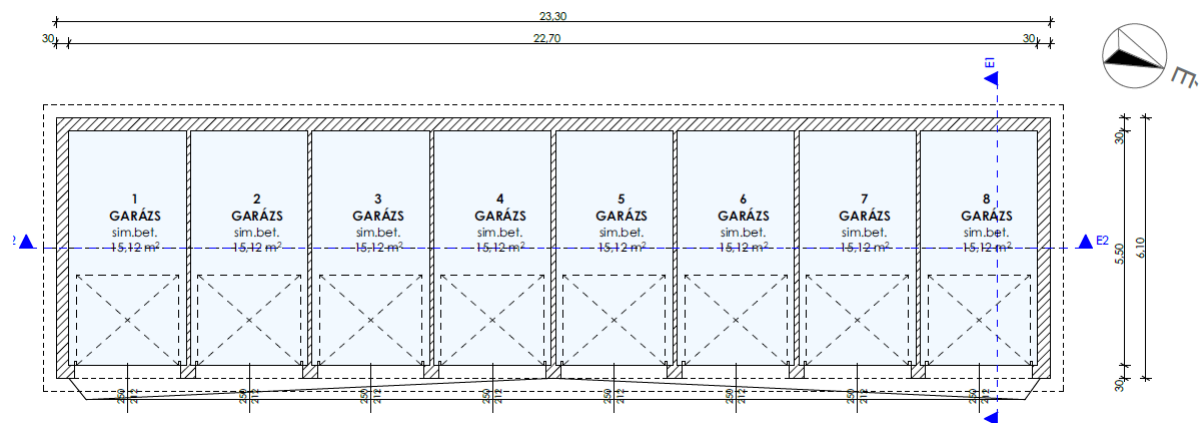
6. ábra Megvalósulási terv – „B” jelű garázs



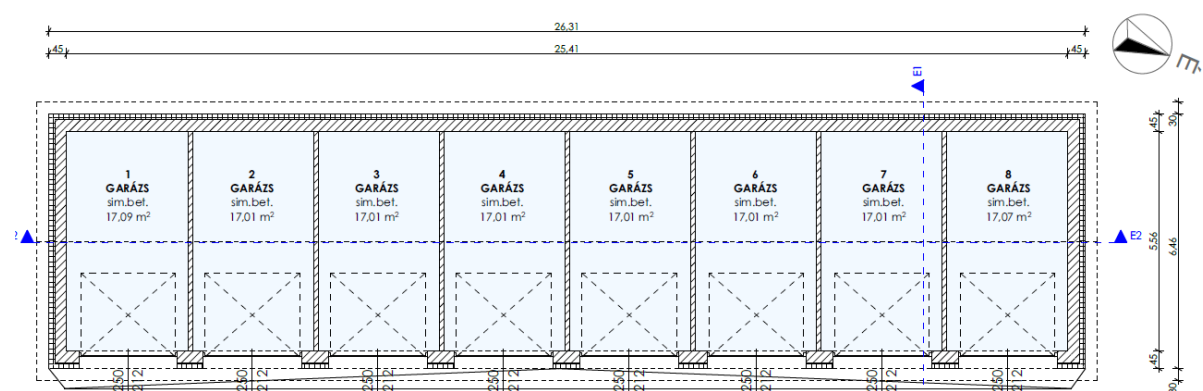
9. ábra Engedély terv – „D” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



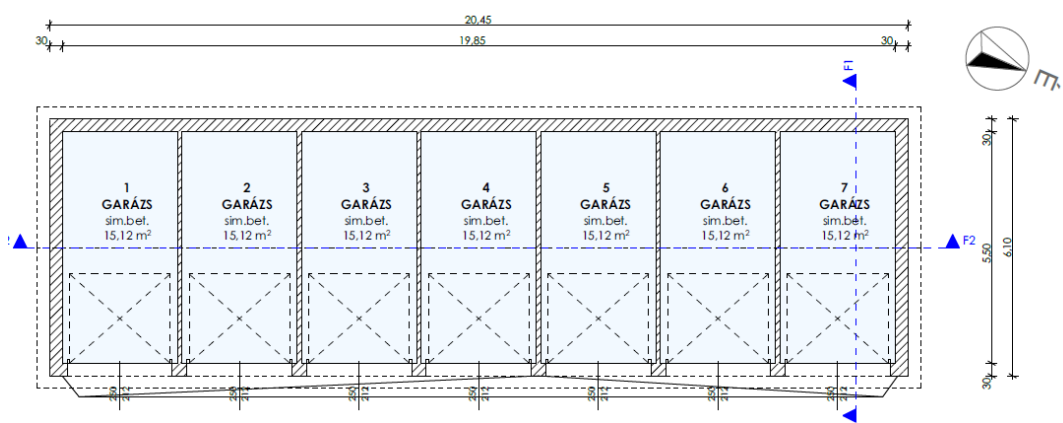
10. ábra Megvalósulási terv – „D” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



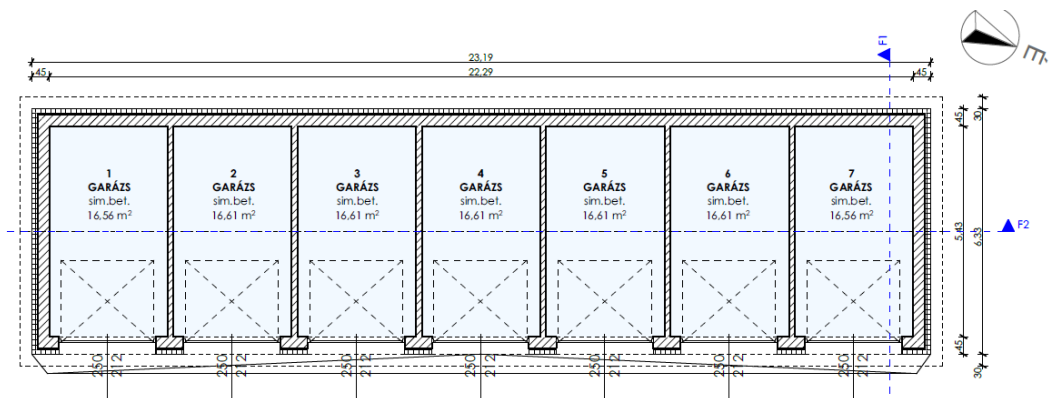
11. ábra Engedély terv – „E” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



12. ábra Megvalósulási terv – „E” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



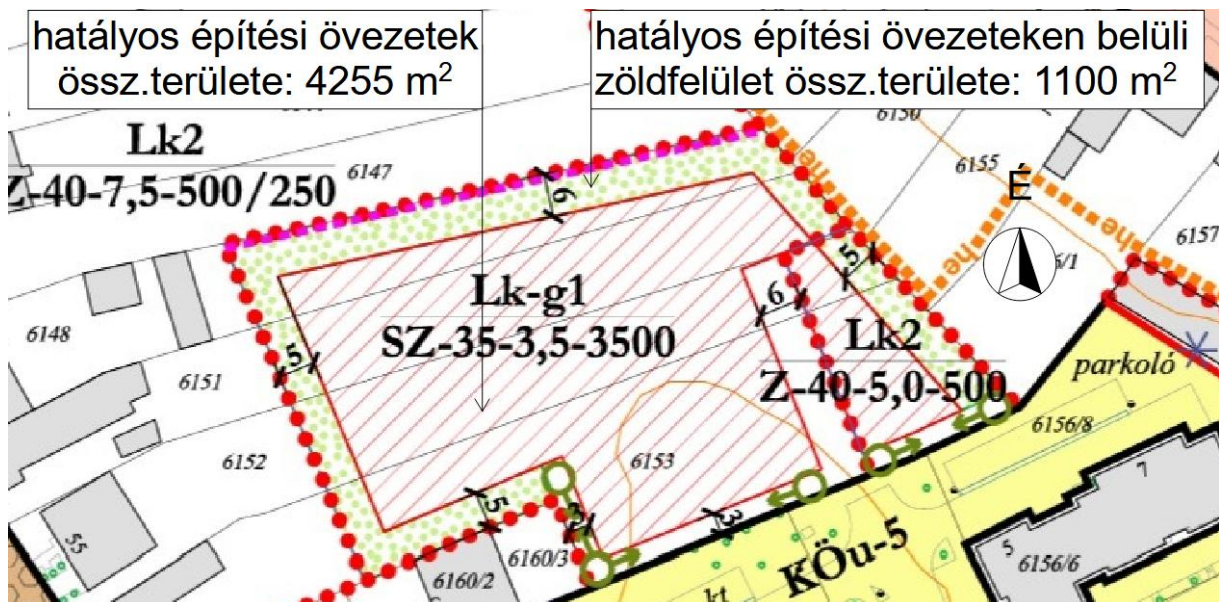
13. ábra Engedély terv – „F” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)



14. ábra Megvalósulási terv – „F” jelű garázsépület alaprajza (forrás: Megrendelő)

3.1.2. A kialakított építési telek beépítési mértékének és zöldfelületi mértékének változásai.

A hatályos szabályozási terven **Lk-g1/SZ-35-3,5-3500** és **Lk2/Z-40-5,0-500** jelölésű övezeti határokkal jelölt területek együttes nagysága 4255 m². Ezen belül a zöldfelületként jelölt területek együttes nagysága 1100 m². (Látsd: 15. ábra)



15. ábra Szabályozási Terven ábrázolt kötelező zöldfelület (Saját készítésű ábra)

A megvalósítás során az építendő összesen **3560 m²** nagyságú telekterületet vont össze önálló helyrajzi számú építési telekké. A Szabályozási Terv alapján, a tényleges telekre felszerkesztett kötelező zöldfelület nagysága 866 m². (Látsd: 16. ábra) A hatályos szabályozási terv és a ténylegesen kialakított építési telek viszonyát, továbbá a szabályozási tervhez képest történt változásokat a 17. ábra szemlélteti. (Látsd: 17. ábra)

1. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK:

ALAPADATOK:

JELENLÉGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET:
BEÉPÍTÉSI MÓD:
TERÜLET:
BEÉPÍTHETŐSÉG:
ZÖLDFELÜLET:
MAX.ÉPÜLETMAGASSÁG:

LK-G1 SZ-35-3,5
szabadonálló
3005 m²
35 %
30 %
3,50 m

6140

TERVEZETT ADATOK:

A TERÜLETEN LÉVŐ ÉPÜLETEK BRUTTÓ ALAPTERÜLETE: 895,19 m²
TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG: 29,79 %
ZÖLDFELÜLET: 907 m²
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: ZÖLDFELÜLET m² / TELEK m² = 30,18 %
TERVEZETT MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG: 3,21 m

LÉTESÍTENDŐ:

- GARÁZSOK SZÁMA:

51 db

6143

2. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK:

ALAPADATOK:

JELENLÉGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET:
BEÉPÍTÉSI MÓD:
TERÜLET:
BEÉPÍTHETŐSÉG:
ZÖLDFELÜLET:
MAX.ÉPÜLETMAGASSÁG:

LK2-SZ-40-5,0
zárt sorú
555 m²
40 %
30 %
5,00 m

TERVEZETT ADATOK:

A TERÜLETEN LÉVŐ ÉPÜLETEK BRUTTÓ ALAPTERÜLETE: 188,48 m²
TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG: 33,96 %
ZÖLDFELÜLET: 350 m²
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ: ZÖLDFELÜLET m² / TELEK m² = 63,06 %
TERVEZETT MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG: 4,62 m

LÉTESÍTENDŐ:

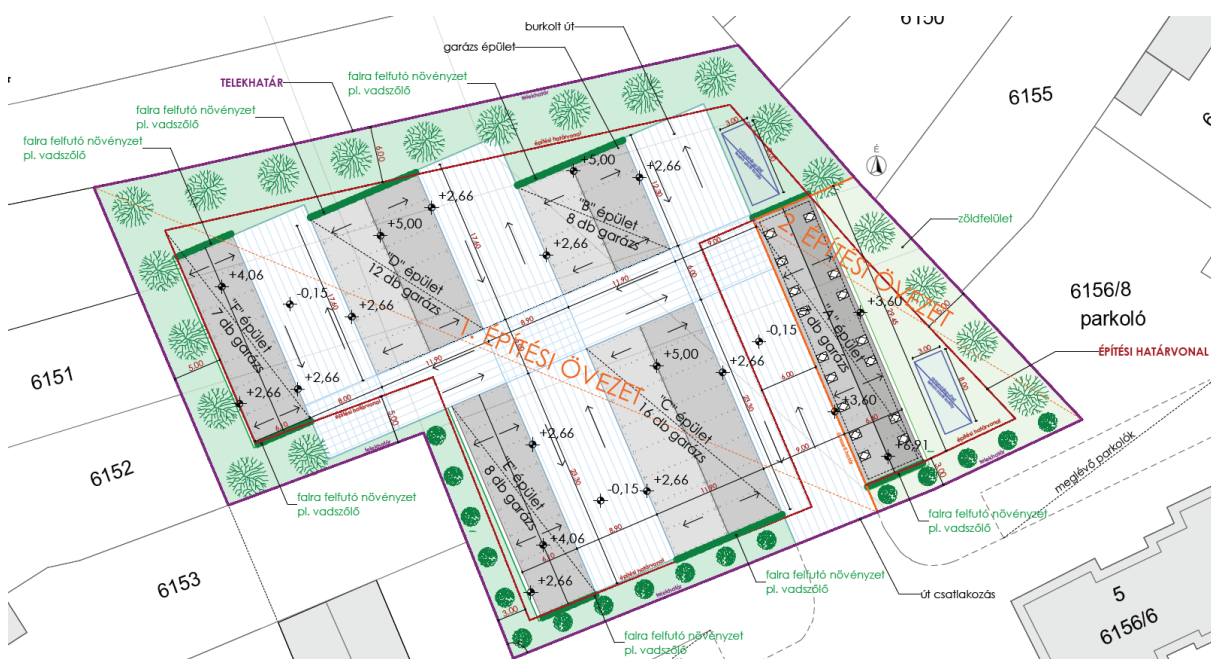
- GARÁZSOK SZÁMA:

7 db

- ebből irodák részére fenntartott:

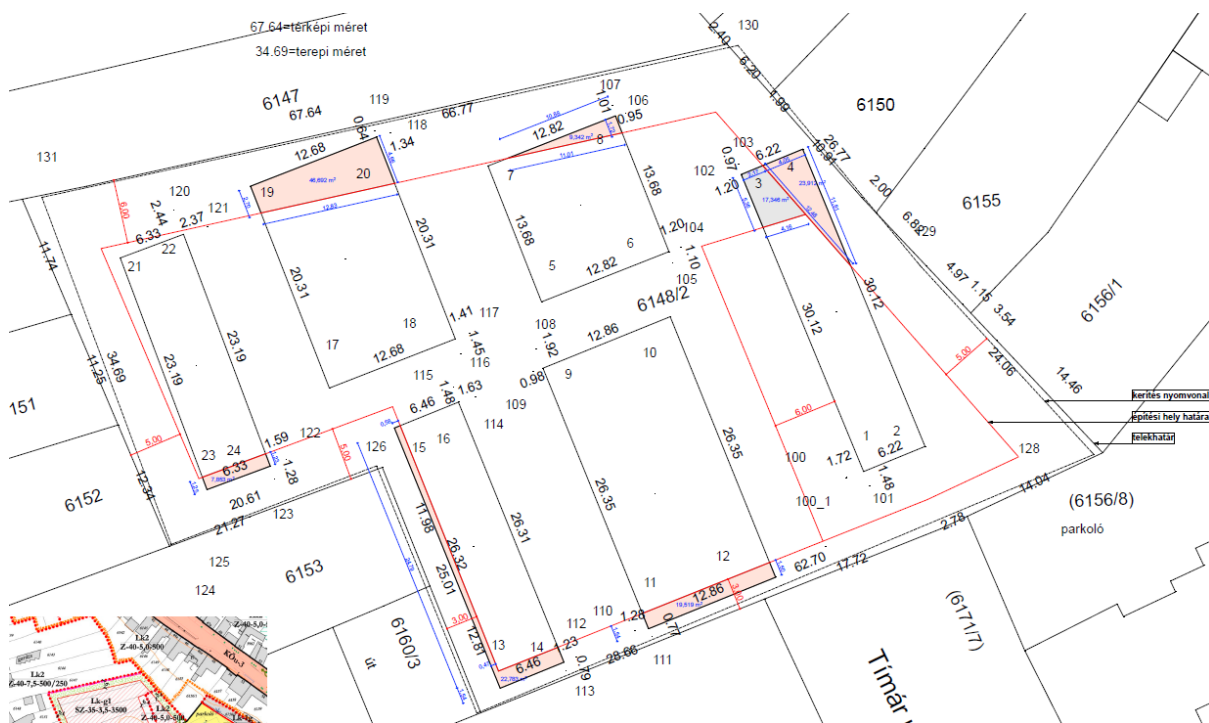
4 db

18. ábra: Beépítési paraméterek az engedély terv helyszínrajzán (forrás: Megrendelő)

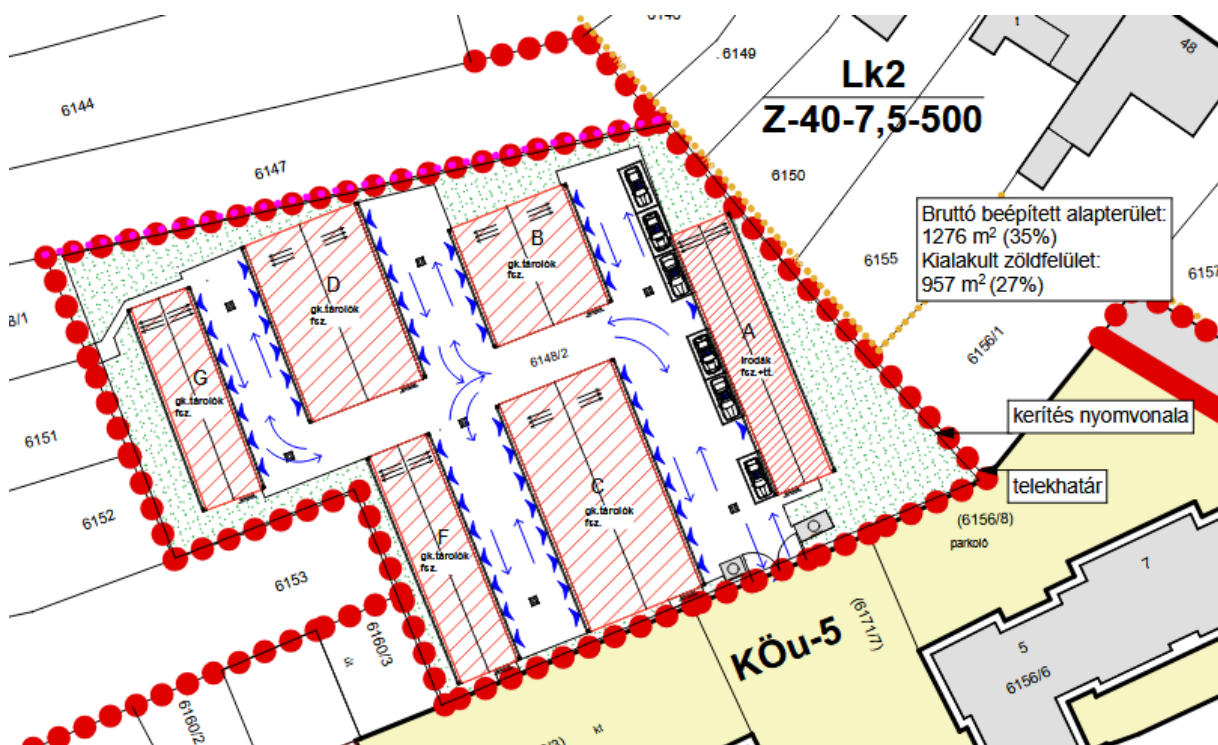


19. ábra: Engedélyezési terv helyszínrajza (forrás: Megrendelő)

A megvalósult állapot szerint a zöldfelületek összesen **957 m²** nagyságúak, míg a szabályozási terv alapján felszerkesztett építési hely szerinti kötelező zöldfelület nagysága **866 m²**. A fentiekből megállapítható, hogy míg az építési engedélyhez képest a ténylegesen megvalósított zöldfelület $1257 - 957 = 300$ m²-t csökkent, addig a szabályozási terv alapján felszerkeszthető kötelező zöldfelülethez képest $957 - 866 = 91$ m²-t növekedett. (Látsd: 20 – 21. ábrák)



20. ábra Megvalósulási terv az építési helytől történt eltérésekre (forrás: Megrendelő)



21. ábra A megvalósult beépítés és zöldfelület helyszínrajza (Saját készítésű ábra)

3.1.3. A háromszintű zöldfelületi kialakítás lehetőségeinek változása.

A hatályos szabályozási terv az építési hely melletti 5,0 méteres oldalkerti és 6,0 méteres hátsókerti részeken ábrázol kötelező zöldfelületet. A 3,0 méteres előkerti részeken nincs zöldfelület jelölés, de itt kötelező fasor ábrázolás látható. (Látsd: 15. ábra)

Az építési engedély terven, az oldal- és hátsókerti részeken fasorok kerültek ábrázolásra, míg a 3,0 méteres előkerti részeken csak cserjesor került berajzolásra. (Látsd: 19. ábra)

A szabályozási koncepcióban bemutatott új szabályozási terv javaslatban, a kötelező fasor kialakítás a nagyobb szélességben megmaradt két oldalkerti részen került ábrázolásra. Ezzel a megoldással nem a fasor telepítésre alkalmatlan 3,0 méteres előkertbe, hanem a geometriailag is alkalmasabb oldalkertekbe kerültek áthelyezésre a fasorok. A megvalósult állapotot is figyelembe vevő szabályozási koncepcióban ábrázolt kötelező zöldfelület nagysága 912 m² lenne. *(Látsd: 22. ábra)* Ezt az értéket egyértelműen meghaladja a telken ténylegesen megvalósított 957 m²-es zöldfelület. *(Látsd: 21. ábra)* A szabályozási koncepcióban ábrázolt kötelező fasorok jelenleg még csak tervezési szintű javaslatok, de kötelező kialakításukkal az ábrázolt legalább 912 m² zöldfelület egészére megvalósíthatóvá válna a háromszintű növényesítés.

3.2. Az irodaépület nagyságának változásai az engedélyezési terv és a megvalósult állapot összehasonlításával.

Az irodaépület geometriai méretei alig térnek el az engedélyezési tervtől. Az épület 67 cm-rel hosszabb és 18 cm-rel keskenyebb lett. Beépített alapterülete 1,14 m²-rel csökkent. *(Látsd: 3.1.1. fejezet és 1. – 4. ábrák)* Lényeges változás az épület elhelyezésében következett be, mert az irodaépületet 2,24 méterrel keletre és 5,36 méterrel északabbra helyezték az engedélyezetthez képest. Az építés időszakában, az épület helyének megváltoztatására a jelenleginél megengedőbb szabályok voltak érvényben. A földszintre tervezett 7 db. gépkocsi tároló önálló rendeltetési egységként lett engedélyezve, így rendeltetésük irodává történő megváltoztatására is megengedőbb szabályok vonatkoznak.

A jelenleg hatályos országos előírások már sem az épület helyének, sem rendeltetésének megváltoztatását nem engedik meg előzetes építési engedély módosítás nélkül. Az a körülmény, hogy a korábbi előírások előzetes építési engedély módosítás nélkül is megengedték ezeket a változtatásokat, az nem jelentett mentességet az építési szabályok alól. A megvalósított változások viszont ellentétesek ezekkel az építési előírásokkal. Az irodaépület 11,81 méter hosszban, 23,91 m² alapterülettel az építési helyen kívülre került, valamint 5,36 méter hosszban, 17,34 m² alapterülettel lóg át a terület másik építési övezetébe. *(Látsd: 20. ábra)* A szabályozási koncepció elfogadásával létrejövő új szabályozással, az építési hely a megvalósított épület alá kerülne, így magán- és közösségi érdek sérelme nélkül kaphatna fennmaradást. *(Látsd: 17. és 22. ábrák)*

3.2.1. A változás gépkocsi elhelyezési vonzatai.

Az irodaépület emeletén tervezett 4 db irodához, a földszinten 7 db gépjármű tároló került megtervezésre az engedélyezési terven. Az engedélyezési eljárás során ennek megfelelőségét az építésügyi hatóság vizsgálta. A megvalósult állapotban az irodák alatt nincsenek garázsok, és csak összesen 6 db felszíni parkolóknak van helye az irodaépület homlokzata előtt. Ehhez a 6 db parkolóhoz viszont szintenként 4-4 db, összesen 8 db iroda rendeltetés került kialakításra. Az építés idején hatályos országos előírások – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. melléklet 14. pontja – alapján „egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”. A jelenleg hatályos országos előírás – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) 4. melléklet 11. pontja – alapján is „egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m²

nettó alapterülete után”. Megállapítható, hogy az irodák után biztosítandó gépjármű elhelyezéssel kapcsolatos előírások normatív értékei nem változtak.

A megvalósult állapotot figyelembe véve a földszinti irodák után 7 db parkolóhely, az emeleti irodák után 5 db parkolóhely, összesen tehát $7+5=12$ db parkolóhely kialakítását kellene biztosítani a területen. Mivel a szükséges parkolóhelyek számának csak a fele biztosított, ezért az irodaépületben megvalósított rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát a 6 db parkolóhely számhoz kell majd igazítani. Ez az épület belső átalakításával elvégezhető, így számolni lehet azzal, hogy a fennmaradás engedélyezése során az irodák száma csökkenni fog.

3.2.2. Az irodák létesítésének haszna a fejlesztési cél szolgálatában.

A tárgyi területre jelenleg hatályos szabályozási terv kidolgozását 2018-2019 folyamán a jelenlegi módosítás kezdeményezője az Orosz-Építők Kft kérte. Az eddigiekben bemutatott fejlesztési célok a jelenlegi szabályozásból visszakövetkeztetve kerültek megállapításra. A Megrendelő fejlesztési célja a saját telken történő építés és értékesítés lehetősége, a munkaszerzés lehetett. A közösség érdekeit is szolgáló fejlesztési cél pedig a területen hiányzó gépkocsi tárolók létrehozása. A területen megvalósított gépjármű tároló épületek egyértelműen szolgálják a közösségi érdeket és hasznosságot. A szabályozási terven biztosított iroda rendeltetés megvalósítása, már nem annyira közösségi, mint inkább befektetői célkitűzés. Valószínűsíthető, hogy az irodák létesítésének lehetősége a fejlesztő számára kedvezőbb megtérülést jelentett a garázsokhoz képest, az önkormányzat számára pedig a visszafogott méretű irodaépület még elfogadható mértéket jelentett a garázsépítés közösségi céljának megvalósítása érdekében.

Az új szabályozási koncepció elfogadásával a jelenleg megvalósult állapot rögzítetté válik, vagyis további épületek elhelyezésére már nem lesz lehetőség. A közösségi érdeket szolgáló és már létrehozott garázsszám a továbbiakban nem csökkenhet, mert az új szabályozással a gépjármű tárolók rendeltetése nem lesz megváltoztatható. Ez végérvényesen biztosítja a közösségi cél érvényesülését. A fejlesztő érdekeit szolgáló irodák száma és nagysága pedig nem lesz tovább növelhető, mert azokat a rendelkezésre álló parkolóhelyek számához kell majd igazítani. Ez pedig végérvényesen visszafogja a fejlesztői célok későbbi bővülésének lehetőségét.

3.3. Az építési engedély terveken szereplő 2 db. felszín alatti csapadékvízgyűjtő tartály megvalósítása.

Az építési engedély terveken szereplő 2 db. felszín alatti csapadékvíz gyűjtő tartály nem került megvalósításra. Ezek helyett 5 db. csapadékvíz szikkasztó került kiépítésre a telek zöldfelületein. Ezek a földalatti csapadékvíz szikkasztók geotextillel kibélelt kavicságyas szikkasztóárkokként kerültek kialakításra. Pontos helyzetüket és méreteiket, a hiánypótlás kidolgozása során nem volt lehetőség beazonosítani.

3.4. Az építési engedélyezési tervhez képest történt változások indoklása, figyelembe véve az eltérések szabálytalanságát.

Az építési engedélyezési tervhez képest történt változtatásoknak semmiféle elnézhető (vagyis tolerálható), illetve szakmailag alátámasztható (vagyis ésszerű) indoka nincs. Az a körülmény, hogy az építés időszakában érvényes országos előírások e változások esetén nem követelték meg az építési engedély előzetes módosítását (vagyis az előzetes normakontrollt) nem adott felmentést az előírások betartása alól. Az a követelmény, hogy változtatások esetén is be kell tartani a helyi és országos előírásokat, egyértelműen az építető felelőssége. Még akkor is, ha

az építtető nem lenne szakember. A kötelező előzetes normakontrol hiánya miatt gyakran előforduló vélt vagy szándékos építtetői félreértés, nem csak jelen esetünkben, hanem országos szinten is igen gyakori jelenség lehetett. Erre lehet következtetni az országos előírások 2025. január eleje óta bekövetkezett változásaiból, amely minden területen visszahozta a kötelező előzetes normakontrol alkalmazását, jelentősen szigorította a megengedhető eltérések mértékét, továbbá előírja még az alapozás elkészülte utáni kötelező ellenőrzést is. A jelenlegi jogszabályi és végrehajtási gyakorlatban ilyen szintű szabálytalanság már nem jöhetne létre.

3.5. A fennmaradási engedély megadását akadályozó változások felsorolása.

A megvalósult állapot fennmaradását az építési hely kiterjedése, az építési övezethez tartozó beépítettség és a megengedett legkisebb zöldfelület előírásának való megfelelés akadályozza. Az engedélyezett terv még mindhárom követelmény értékeinek megfelelt. Az építési engedélyezési tervben az épületek az építési helyen belül kerültek ábrázolásra, a beépítettség és a zöldfelületi arány pedig megfelelt az építési övezet követelményének.

A 35% megengedett legnagyobb beépítettség helyett a megvalósult állapot $1276/3560=0,3584 \rightarrow 35,84\%$ beépítettségű lett. (Tehát meghaladja a jelenleg előírt 35%-ot.) Az építési övezet előírásai szerint a zöldfelület arány 30%, amely legalább $3560 \times 0,30 = 1068$ m² zöldfelületet jelent. Ehhez képest a szabályozási terven ábrázoltak alapján kiszerezett kötelező zöldfelület csak 866 m², amely a telekterület $866/3560=0,2432 \rightarrow 24,32\%$ -a. A megvalósult állapotnak megfelelően a telek zöldfelülete 957 m², amely $957/3560=0,2688 \rightarrow 26,88\%$ zöldfelületi arányt jelent. (Tehát a megvalósult állapot nem éri el az építési övezetben előírt 30%-ot, de meghaladja a szabályozási terv szerint kiszerezhető kötelező zöldfelület nagyságát.) Az építési helyen kívülre került épületrészek részletes ismertetését a következő 3.6. számú fejezet tartalmazza. A szabályozási koncepcióban bemutatott szabályozási tervi javaslat az építési helyet a megvalósított épületek kontúrvonalával állapítja meg. A burkolt felületeket szintén a megvalósított burkolatok kontúrvonalával állapítja meg, így 912 m² kötelezően megtartandó zöldfelület marad. Az építési övezet szerinti 30%-os megengedett legkisebb zöldfelület helyett ez a 912 m² megengedett legkisebb zöldfelület lenne előírva. A megengedett legnagyobb beépítettség, a javasolt építési övezeti besorolásnak megfelelően 40%-ban kerülne megállapításra. A szabályozási koncepció szerint módosított rendezési terv alapján a fennmaradási engedély megadását akadályozó tényezők megszüntetésre kerülnének. *(Látsd: 22. ábra)*

3.6. Az építési helyen kívülre történt építések rendeltetési egység vonzatai.

Az építési engedélyen „A” jelű irodaépület, az épülethossz tekintetében több mint 1/3 részben építési helyen kívülre került. Az építési helyen kívüli épületrészek megszüntetése esetén az egyik lépcsőházat és az abból nyíló irodákat kellene visszabontani. A szintenként 4-4 db irodából csak szintenként 2-2 db iroda maradna meg, tehát **4 db iroda** rendeltetés kerülne megszüntetésre.

Az építési engedélyen „B” jelű garázsépület északi végéből egy 1,72 méter széles, 10,88 méter hosszú, 9,34 m² alapterületű háromszög alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **2 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

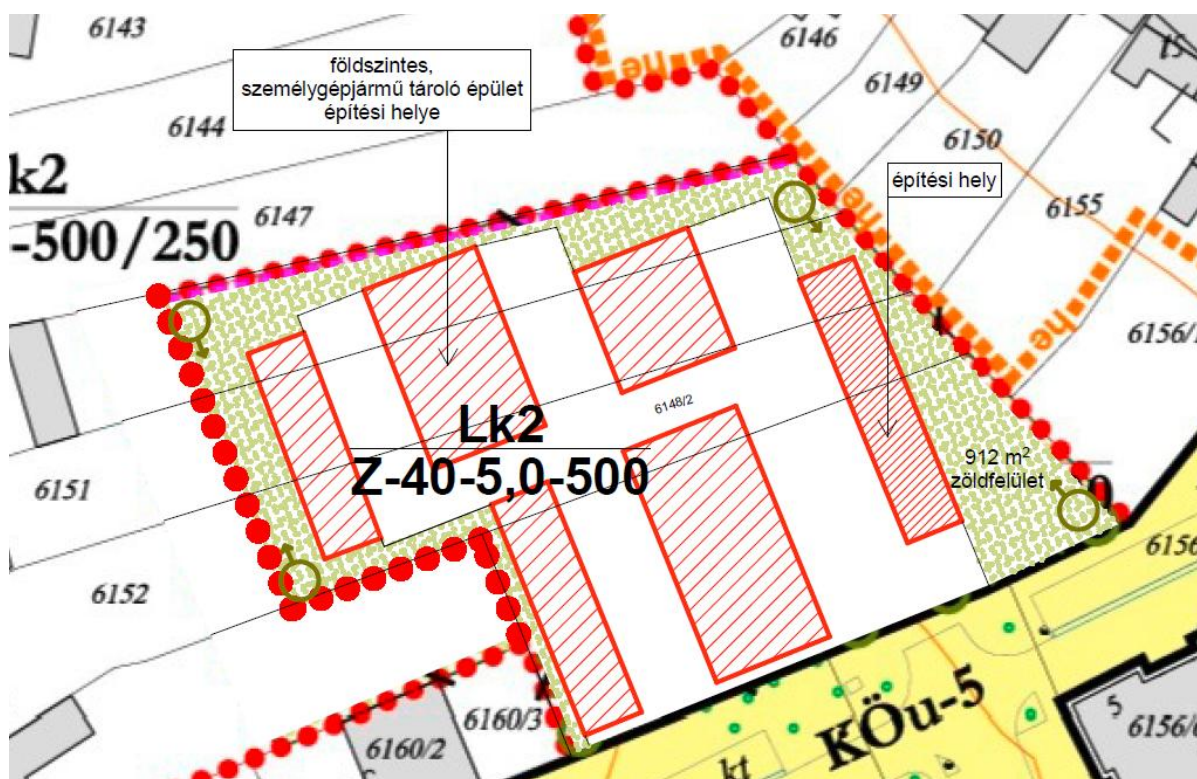
Az építési engedélyen „C” jelű garázsépület déli végéből egy 1,50 méter széles, 12,86 méter hosszú, 19,52 m² alapterületű téglalap alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **2 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

Az építési engedélyen „D” jelű garázsépület északi végéből egy 2,70 – 4,66 méter széles, 12,68 méter hosszú, 46,69 m² alapterületű trapéz alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **4 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

Az építési engedélyen „E” jelű garázsépület nyugati és déli része mentén egy „L” alakú épületrész lóg ki az építési helyből, amelynek szélessége a hosszanti oldal mentén 0,58 méter, a rövid oldal mentén 1,54 méter, alapterülete pedig 22,78 m². Visszabontása esetén az egész épület, mind a **8 db gépkocsitároló** helyiség megszüntetésre kerülne.

Az építési engedélyen „F” jelű garázsépület déli végéből egy 1,23 – 1,25 méter széles, 6,33 méter hosszú, 7,85 m² alapterületű trapéz alakú épületrész lóg ki az építési helyből. Visszabontása esetén **1 db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre.

Összefoglalva tehát, visszabontása esetén összesen **4 db iroda** rendeltetés és $2+2+4+8+1 = 17$ **db gépkocsitároló** helyiség kerülne megszüntetésre. A megmaradó épületekben $8-4 = 4$ db iroda rendeltetés és $51-17 = 34$ db gépkocsitároló maradna meg a területen.



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

3.7. A településtervező munkatársként közreműködő tervezők tervezői jogosultságának tisztázása.

A településtervező munkatársként közreműködő tervezőkből két munkatársnak okleveles települmérnök, egy munkatársnak pedig okleveles építészmérnök végzettsége van. A három munkatárs közül egyiknek sincs településtervezői jogosultsága. Az adatlap ennek megfelelően kiegészítésre került.

Eger, 2025. december 15.

Szabó László

Szabó László (felelős településtervező)

KIVONAT
a 2025. november 19-i Urbanisztikai Bizottság ülésének
jegyzőkönyvéből

67/2025 (XI.19) UB döntés

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

Felelős: Janikné Szabó Annamária – Főépítész

Határidő: 2025. december 31.

Eger, 2025. november 19.

A kivonat hiteles:



Dr. Nagy-Holló Eszter
Jogi, Szervezési és Közjóléti Iroda vezetője

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) képviselőjében Vágner Ákos Polgármester, mint települési önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről az **Orosz-Építők Kft.** tulajdonos, kérelmező (székhely: 1136 Budapest, Tátra u. 5/A. alagsor 2.; adószám: 24730969-2-41, Cgjsz: 01-09-276195), mint kérelmező (továbbiakban: **Kérelmező**)

képviselőjében **Orosz Tamás** ügyvezető (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, Tímár u. 6148/2** helyrajzi számú ingatlanon **az építési engedélyezési tervtől eltérően megvalósult beruházás (gépkocsitárolók és irodák) fennmaradásának engedélyezhetősége** céljából a településrendezési eszközök módosítása szükséges.
- 1.2 Szerződő felek kijelentik a módosítással érintett ingatlan vonatkozásában, hogy az **Eger, 6148/2** helyrajzi számú, természetben **Eger, Tímár utcától északra eső tömbbelsőben** 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 **Maklári hóstya** városrész szabályozási tervének módosítása a **6148/2** helyrajzi számú ingatlant érintően **a megvalósult beruházás (gépkocsitárolók és irodák) fennmaradásának engedélyezhetősége** céljából a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező Tanulmányterv és annak kiegészítése 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 Főépítész Csoportja jár el.
- 2.3 A szabályozási terv módosításának alapját Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Urbanisztikai Bizottságának **67/2025. (XI.19.) számú előzetes, és a telepítési tanulmánytervről hozott ... számú támogató döntése** képezi.

III. A tanulmányterv főbb megállapításai

- 3.1 A Tanulmányterv alapján **Kérelmező célja a tulajdonában lévő ingatlanon megvalósult beruházás (gépkocsitárolók és irodák) fennmaradásának engedélyezhetősége.** 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 kérelemmel 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 **cél eléréséhez a hatályos előírások módosítására van szükség** a szabályozási terven meghatározott **építési övezet és az építési helyek** tekintetében. A módosítás alapját a Kérelmező által benyújtott **Tanulmányterv** képezi. A tanulmánytervben javasolt módosítás által a szabályozási terven rögzített építési helyek a megvalósult épületek kontúrjához illeszkedően, az övezeti határok a telekösszevonásokat követően ténylegesen létrejött telekhatárokhöz igazodóan kerülnek meghatározásra.

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: **Orosz Tamás** – ügyvezető
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 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

Orosz-Építők Kft.
képviselésében
Orosz Tamás ügyvezető
Kérelmező

Mellékletek:

1. számú melléklet: az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósított beruházásra vonatkozó telepítési tanulmányterv és annak kiegészítése
2. számú melléklet: 1355-11/2026. 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.: 1355-⁴¹.../2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósított beruházásra
vonatkozó telepítési tanulmánytervről

Az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósított beruházásra vonatkozó, 2025. októberében Szabó László vezető településtervező (TT1-10-0245) által készített, majd 2025. decemberében kiegészített telepítési tanulmányterv Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Maklári hóstya városrész Szabályozási Tervének módosítását alapozza meg.

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

A tervezési cél: A kérelemmel érintett ingatlanon megvalósult beruházás fennmaradása.

A tervezési feladat: A tervezési célként meghatározott szabályozási feltételeket biztosító szabályozás kialakítása, a már megvalósított telekalakítás és épületelhelyezés eredeti tervekhez képest történt változásainak lekötése. Ez a tárgyi telekre vonatkozó övezeti határok és építési helyek megvalósult állapotnak megfelelő ábrázolására vonatkozik.

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. szeptember 22-én kiadott főépítész feljegyzés, a tanulmányterv kiegészítése pedig a 2025. november 25-én kiadott hiánypótlás alapján készült el.

A kérelemben foglaltakat a telepítési tanulmányterv véglegesítését és partnerségi egyeztetésre bocsátását megelőzően Eger MJV Urbanisztikai Bizottsága megtárgyalta és 67/2025. (XI.19.) döntésében támogatta a kérelmet, egyetértett azzal, hogy az építési hely igazítása a hatályos szabályozástól eltérően megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően megtörténjen, és támogatta az erre irányuló telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátását.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján

- megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak a meglévő állapotokkal összhangban állnak, Eger hosszú távú településfejlesztési és településrendezési céljaival nem ellentétesek.
- 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 Maklári hóstya városrész Szabályozási Tervének módosításához készítendő megalapozó vizsgálatához és alátámasztó javaslatához.

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

Eger, 2026. április 20.


JANIKNÉ SZABÓ ANNAMÁRIA
Eger MJV Főépítésze



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, Céhmasterék 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 ingatlanulajdonnal 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 bemutatott telepítési tanulmányterv rögzíti, hogy eltért a megvalósítás során az engedélyezett tervektől.

Nem tartom célszerűnek, hogy az eltérést (ami szándékos szabálytalanságot feltételez!) utólag legalizálni lehessen. Ez a későbbiek során is komolytalanná teszi az engedélyezési eljárásokat.

Amúgy az engedélyezett gépkocsi tároló és irodaépület földszinti garázsainak helyén kialakult irodák új gépkocsi tárolási igényt vetnek fel, ami az engedélyezett mértékhez képest új igényt jelentene.

Az építési helyen túlnyúló épületek is mind szabálytalanok.

A módosítást nem támogatom.

7.Kelt: Eger, 2026. május 10.

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 "Heves Vármegyei Építész Kamara" around the top inner edge and "Eger" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a shield with a cross and a crown on top. There are small asterisks on either side of the coat of arms.

ÖSSZEFOGLALÓ

Az Eger, Tímár u. 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon megvalósított beruházásra vonatkozó telepítési tanulmányterv kapcsán beérkezett partnerségi vélemények és az azokra adott szakmai válaszok

A partnerségi egyeztetés 2026. április 28. – május 13. között zajlott.

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN RÉSZT VETT	VÉLEMÉNYRE ADOTT VÁLASZ
1. HEVES VÁRMEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA	
A bemutatott telepítési tanulmányterv rögzíti, hogy eltért a megvalósítás során az engedélyezett tervektől. Nem tartom célszerűnek, hogy az eltérést (ami szándékos szabálytalanságot feltételez!) utólag legalizálni lehessen. Ez a későbbiek során is komolytalanná teszi az engedélyezési eljárásokat. Amúgy az engedélyezett gépkocsi tároló és irodaépület földszinti garázsainak helyén kialakult irodák új gépkocsi tárolási igényt vetnek fel, ami az engedélyezett mértékhez képest új igényt jelentene. Az építési helyen túlnyúló épületek is mind szabálytalanok. A módosítást nem támogatom.	Egyetértve azzal az alapelvvel, hogy a szabálytalan építkezések utólagos szabályossá tételével az Önkormányzat ne teremtsen precedenst, mégis fontos, hogy az ilyen típusú ügyek egyedileg, és ne csak építésügyi szempontból legyenek megvizsgálva. Az építési folyamat valamennyi résztvevőjének törekednie kellene a szabályok betartására és betartatására. Jelen esetben a teljes megvalósulási folyamat lezajlott anélkül, hogy a szabálytalan építési folyamatot e résztvevők valamelyike megállítsa. Így az Önkormányzat a beruházás teljes megvalósítását követően kerül döntési helyzetbe, ahol a szabálytalan építmények elbontásának, illetve fennmaradásának hatásait, előnyeit, hátrányait kell mérlegre tennie. Éppen ezért – a tanulmánytervről szóló döntést megelőzően – előzetes véleménykéréssel fordultam a külső kérelemre induló szabályozási tervmódosítások indokoltságáról döntéshozó Urbanisztikai Bizottsághoz. A Bizottság fenti szempontok mérlegelését követően 67/2025.(XI.19.) sz. döntésében támogatta a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmet, egyetértett azzal, hogy az építési hely igazítása a hatályos szabályozástól eltérően megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően megtörténjen, és támogatta az erre irányuló telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátását. Javaslom, hogy a Bizottság döntésében hívja fel a Kérelmező figyelmét arra, hogy kérelmét egyedi esetként kezeli, és esetlegesen továbbiakban előforduló szabálytalan beruházásai fennmaradásához nem kíván hozzájárulni.

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 főépítész 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 főépítész 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.