



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

JEGYZŐKÖNYV
az Urbanisztikai Bizottság
rendkívüli üléséről

iktatószám: 1037 -8/2026.

Helye: Polgármesteri Hivatal

Ideje: 2026. október 8. 15 óra

Jelen vannak:

Hrabóczky Zsolt

Bódi Zsolt

Bognár Ignác

Molnár Tibor

Hruska János

Kissné Beta Mária

Bátori István

elnök

alelnök, képviselő **igazolt hiányzás**

képviselő

képviselő **igazolt hiányzás**

szakértő külső tag

szakértő külső tag

szakértő külső tag

A Hivatal részéről:

Janikné Szabó Annamária

Balázs Gábor

Szajlai Olimpia

Szabó-Kalmár Éva

Berzéki Krisztina

főépítész

Kabinet Iroda

területfejlesztési ügyintéző

városrendezési ügyintéző

szervezési ügyintéző

Tanácskozási joggal:

Dr. Kárász Imre a Civil Kerekasztal képviselője

Jegyzőkönyvvezető: Bak Edit

Hrabóczky Zsolt

Üdvözlí a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, mivel azon 5 fő jelen van. Meghívott vendég Vojnits Csaba, aki online kapcsolatban áll rendelkezésre. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Bognár Ignác képviselőt kéri fel.

Kéri, szavazzanak a napirendek elfogadásáról.

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a napirendeket elfogadta.

1./ Előterjesztés Eger Megyei Jogú Város Településtervének előzetes partnerségi egyeztetési szakaszában beérkezett kérelmekről (UB)

Előterjesztő: Janikné Szabó Annamária főépítész

Meghívott: Vojnits Csaba Ferenc településtervező, Urbanovus Kft.
Gutai Berta projektmenedzser – *nem volt jelen*
Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési
és Szolgáltató Nonprofit Kft.

Janikné Szabó Annamária

Megköszöni, hogy rendkívüli ülés keretében van lehetőség ennek a két napirendi pontnak a tárgyalására. Az első előterjesztés a településtervvel kapcsolatos. A tervezési folyamat megindításával volt egy előzetes véleményezési lehetőség.

A lakosság részéről érkeztek előzetes kérések, amelyek arra vonatkoznak, hogy vagy a meglévő állapotoknak megfelelően készítsék el a települési terv szabályozását, vagy pedig a jövőbeni fejlesztési szándéknak adjanak utat.

Az előterjesztésben 18 kérelem van. Megköszöni Bognár Ignác képviselő úr észrevételét a 7. ponthoz. Ennél a pontnál rosszul nevezték meg a helyszínt, helyesen a Faiskola út mentén van egy telephely és ezzel kapcsolatos a kérelem.

Minden kérelmet megvizsgáltak, és megfogalmaztak egy szakmai javaslatot, az anyag ezt tartalmazza. Kétféle kategóriába lehet sorolni a véleményeket: a kérelem jellege egyszerű keretek között kezelhető, ezek beépíthetők a tervbe, míg a kérelmek másik része olyan, hogy komolyabb változást okoz a területen, ezekre telepítési tanulmányterv készüljön. Ha elkészül a telepítési tanulmányterv, lesz egy partnerségi egyeztetés és azt követően kerül a bizottság elé egy elvi állásfoglalás kérése, hogy mehet-e tovább ez a fejlesztési szándék.

Ha bármelyik kérelemhez kérdés van, akkor a településtervező kolléga rendelkezésre áll és fog válaszolni a kérdésekre.

Bognár Ignác

Szeretné tudni, hogy kik ezek az emberek, akik a kérelmeket benyújtották. Van, aki tényleg azt szeretné, hogy rendeződjön a terület, ahol él, de van, aki üzletet szeretne ebből csinálni. A Faiskola úton lévő Kaliber kocsmá helyén félbe maradt az építkezés. Erről szeretne információt kapni.

Janikné Szabó Annamária

A kérelmek a telektulajdonosok részéről érkeztek be. Három olyan terület van, ahol az építkezéssel érintett tervező nyújtotta be a kérelmet, ez a Galagonyás úti lakópark, Faiskola úti sarok, és a Béke utca alatti terület.

A Faiskola utcai sarkon nincs tudomása arról, hogy mi a telektulajdonos szándéka, hogy lehetne ezt az épületet befejezni. Kérni fogják, hogy ne az építésztervező, hanem az ingatlan tulajdonosa nyújtson be kérelmet. Parkolással kapcsolatban az probléma, hogy évekkal ezelőtt építési engedélyt kapott ez a terv, amikor még nem voltak olyan szigorú előírások a lakásszámra vagy a gépkocsi elhelyezésre. Annyi idő telt el, hogy lejárt az építési engedély, félbe maradt az építkezés. Ahhoz, hogy fennmaradási engedélyt kaphasson, ahhoz már a szigorúbb szabályoknak kell megfelelni. A tervező kéri, hogy olyan szabályozás legyen, hogy az épület befejeződjön. Ki kell találni, meg kell tervezni, meg kell vizsgálni, és ebben az esetben kértek települési tanulmánytervet.

Bognár Ignác

A Faggyas útnál nagyon előzékeny volt az önkormányzat amikor túlépítés volt, a bontás fel sem merült. A városvezetés nem engedte a vevőnek, hogy emelt összegben megvásárolja. A vevő még magasabb összegéért is megvette volna csak ne kelljen visszabontania.

Ebben az esetben azt szorgalmazza, hogy a kérelmező tud-e hozzá venni telket. Nem ismeri a tulajdonosokat. A visszabontás a legrosszabb megoldás lenne.

Hrabóczy Zsolt

Az érintettek jöjjenek be a Főépítési Csoporthoz egyeztetés céljából.

Kissné Beta Mária

Kérdése, hogy a Kilátópont javaslat kinek a beruházása lenne és ebben elkezdődött-e már valami?

Janikné Szabó Annamária

Lakossági javaslatként érkezett, ami jó ötlet lenne. Ez egy projektötlet.

Bognár Ignác

A 17-es kérelemhez szeretne tájékoztatást kérni.

Janikné Szabó Annamária

2008-ban készült a szabályozási terv, amely út szélesítést irányzott elő. Építési tilalmat kellett volna elrendelni a telkekre. Ez azonban a tulajdoni lapokra nem került feljegyzésre. Ez az építési tilalom nem él, de gyakorlatban el van lehetetlenítve a telkek használata. A szabályozási vonal egy út szélesítést irányozza elő. Bontás után nem lehetne már egy új épületet építeni, mert olyan kicsi telkek marad meg. A kérelmező szépen felújította a házat,

eladásra vár, nem tudja rendezni a helyzetét az épületnek. Kérelmezi, hogy vizsgálják felül, hogy szükség van-e az útszélesítésre.

Nemcsak ezen a helyszínen, hanem az egész teljes belvárosban javasolni fogják, hogy a tervezés során az útszélesítési javaslatok felülvizsgálatra kerüljenek.

Bognár Ignác

A legutolsó közgyűlésen polgármester úr megszégyenítette az öt ellenzéki képviselőt. Szeretné tudni, hogy a szeptember 17-i egyeztetésen a nem ellenzékhez tartozó frakció tagok közül hányan hiányoztak és kik azok.

Hrabóczky Zsolt

Majd a jelenléti ívet átküldi képviselő úrnak.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

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

41/2026. (X. 08.) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **Urbanisztikai Bizottsága megismerte és egyetért** Eger Megyei Jogú Város Településtervének előzetes **partnerségi egyeztetése során beérkezett véleményekre adott szakmai válaszokkal.**

Egyúttal felkéri a Főépítést, hogy a Bizottság döntéséről értesítse az érintetteket és a Telepítési Tanulmányterv készítését igénylő kérelmek esetében a szükséges szakmai egyeztetéseket folytassa le, adja meg a tervek tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzését.

Felelős: Janikné Szabó Annamária – Főépítész

Határidő: azonnal

2./ Előterjesztés a partnerségi véleményezési szakasz lezárásáról és a környezeti értékelés készítésének szükségességéről beérkezett véleményekről az „Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026)” megnevezésű munkafolyamat kapcsán (UB)

Előterjesztő: Janikné Szabó Annamária főépítész

Meghívott: Vojnits Csaba Ferenc településtervező, Urbanovus Kft.

Janikné Szabó Annamária

Ez a tervezési folyamat a jelenleg hatályos szabályozási tervek módosítására irányul.

11 helyszínrre voltak kisebb nagyobb módosítások, igények. A tervezési folyamat elindításáról a közgyűlés hozott döntést júniusban. Nyár folyamán elkészült a terv. Első

lépésként partnerségi véleményezésre kell bocsátani. A partnerségi véleményezést az Urbanisztikai Bizottság zárja le a döntésével, erre vonatkozik az első számú határozati javaslat.

A tervkészítéssel párhuzamosan a vonatkozó kormányrendelet alapján ki kell kérni egyes államigazgatási szerveknek a véleményét, hogy a módosítással várható-e olyan hatás, ami részletesebb környezeti vizsgálatot tesz szükségessé. Megkérlik ezeket a szerveket, hogy nyilatkozzanak. A nyilatkozatok alapján az önkormányzat hoz egy döntést, hogy szükségesnek tartja-e vagy nem a környezeti értékelés elkészítését. Az önkormányzat úgy ítélte meg, hogy nem szükséges.

Két államigazgatási szerv jelezte, hogy szükségesnek tartják a 10-es helyszín kapcsán a részletesebb vizsgálatokat. Ilyen esetben egy egyeztető tárgyalást kezdeményeznek, ahol az eltérő nézőpontokat egyeztetik. A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet csatolták az előterjesztéshez. Az Állami Főépítész és a Népegészségügyi Főosztály kérte ezt a vizsgálatot, azonban nem kellett külön tervezési szerződést kötni egy jogosultsággal rendelkező tervezővel. Bekérték a Marshall Ablakgyártó nyilatkozatát, hogy részletesebben ismertesse a telephely működését. Ezt a nyilatkozatot is csatolták az előterjesztéshez. A beérkezett partnerségi véleményeket egy táblázatba foglalták össze, és megadták rá a szakmai válaszokat.

A bizottságnak két döntést kell hozni. Az első, hogy elfogadja-e azokat a szakmai válaszokat, amelyeket a beérkezett véleményekre adtak. A másodikban pedig a környezeti értékelés kapcsán elfogadja-e a bizottság azt, hogy az anyag kiegészítésre került és ilyen formában küldjék tovább a végső szakmai véleményezésre.

A következő lépés lesz, hogy az Állami Főépítész felé kell egy záró véleményezésre megküldeni a teljes anyagot. Ők fogják véleményezni a környezeti értékeléssel kapcsolatos anyag megfelel-e számukra.

Ha megkapjuk az Állami Főépítész záró véleményét, akkor a novemberi közgyűlésre tudjuk az anyagot beterjesztetni jóváhagyásra.

Bognár Ignác

Ne erősödjön a műanyag lobbizás Egerben. Hogyan tudjuk megakadályozni a műanyag ablakok tovább terjedését?

Vojnits Csaba Ferenc

Ezt nagyon óatosan kell használni. Hogyha bizonyos építési termékeket kizárunk az alkalmazható termékek listájából, akkor arra kell valami érdemi indoklást is tenni. Pl. egy műemléki épület felújításakor előírhatja a településképi rendelet, hogy jellegében azonos módon vagy új anyaggal lehet esetleg pótolni. Pl. ha egy tíz emeletes panelház ablakát alumínium vagy faablakra kell cserélni, mindenképpen kell egy indoklás is. Inkább szemléletformálást lehetne alkalmazni.

Bognár Ignác

Akár adókedvezményt is kapjon az, aki a beépítésnél a faablakot választja. Eger és környékén három ilyen műanyaggyártó ablakgyár van. A műanyag ablakokat nem lehet megsemmisíteni. Bízunk az Állami Főépítész döntésében.

Bátori István

Az egri vállalkozásoknak az iparűzési adóval történő városi támogatása nem egy utólagos szempont. Ez a vállalkozás raktározásra kéri a területet.

Hruska János

Ha megépül ez a raktár, akkor az iskolának már nem lesz lehetősége se sportpályára, se tornateremre, se kémiai szertárt nem fog tudni csinálni, mivel nincs helye. Ezt át kellene gondolni.

Hrabóczky Zsolt

Korábban már volt lakossági fórum, melyen az ott lakók és az iskola részéről is jelen voltak. A környezetben lakók és az iskola részéről nem volt ellenvélemény erre vonatkozólag. Nemcsak bővítik a gyárat, hanem szépítik a környéket is.

Bognár Ignác

Korábbi ciklusban szerettek volna a Vécsey völgyben egy akkumulátor újrahasznosító üzemet. Szerencsére megghiúsult, hiszen rengeteg vegyianyag keletkezett volna. Nem minden áron az adóbevételen van a hangsúly.

Janikné Szabó Annamária

A telepítési tanulmányterv arról szólt, hogy a bizottság vizsgálhassa azt, hogy abba az irányba elindíthatják-e a szabályozási terv módosítását. Ezzel kapcsolatban a bizottság támogató döntést hozott. Ezt követően a közgyűlés döntött arról, hogy elindítják 11 helyszínen a szabályozási tervmódosítást. Ott is megszületett egy döntés, hogy ebbe az irányba elindulhat a módosítás.

Ez a döntés most arról szól, hogy a partnerségi észrevételekre adott szakmai válaszokat el tudja-e fogadni a bizottság vagy sem.

Az Állami Főépítész asszony a fejlesztési terület elvesztéséről beszélt, de gyakorlatilag az iskolában az elmúlt évtizedek során nem merült fel további bővítési szándék sem a tankerület részéről, sem az iskola igazgatójától.

A tankerület részéről a zöldfelület vesztesége lett jelezve. Szabályozási szinten a kötelező zöldfelület növekedni fog. Összességben a zöldfelületek nem fognak csökkenni.

Bognár Ignác

Ballagó Zoltán szerint igen.

Janikné Szabó Annamária

A kijelölt közpark területével nem számoltak.

Kissné Beta Mária

Augusztus 31-i dátummal készült jegyzőkönyvben Bóta Krisztina az Állami Főépítész asszony kifejezte aggodalmát a bővítéssel kapcsolatban.

Janikné Szabó Annamária

Önkormányzati területekről van szó. Önkormányzati tulajdon az iskola területe és önkormányzati tulajdon az a terület, ahová az ablakgyártógyár bővülési lehetőséget kér. Az Állami Főépítész asszonynak abban igaza van, hogyha elveszünk az iskola telkéből, akkor szűkítjük a bővítési lehetőséget. Ezen úgy lehetne segíteni, hogy az építési helyet levesszük a telekről és más formában egyébként épületbővítésre van lehetőség, de kisebb lesz a telke.

Kissné Beta Mária

Az Állami Főépítész asszony véleményével tud azonosulni, erről külön kellene szavazni.

Hrabóczky Zsolt

Korábban említette, hogy több lakossági gyűlés is volt ebben, az iskolát is bevonták, semmilyen ellenvetés nem volt.

Ellenvélemény nem volt sem az iskola, sem a lakók részéről.

Bognár Ignác

A határozatban az van, hogy a szakmai véleményekkel egyetértünk, ebben benne van az Állami Főépítész asszony véleménye is. Ez a jegyzőkönyv tartalmazza a Kissné Beta Mária, Hruska János és az én véleményemet is.

Ezt majd pár év múlva visszakeressük, amikor majd a gyerekek fetrengenek az ablakgyártó műanyag porában.

Janikné Szabó Annamária

A partneri vélemény a lakosok, közműszolgáltatók, kamarák, szomszédos ingatlan tulajdonosoknak a véleménye. Az Állami Főépítész asszony nem partneri vélemény, ő majd még ezután fogja a tervet a záróvéleményezési szakaszban vizsgálni.

Az Állami Főépítész asszony abban fejtette ki kétségeit, hogy az üzemnek a terjeszkedése milyen hatással lesz az iskola fejlesztési lehetőségeire, illetve az épített környezetre való hatása.

Nem gyártás, kapacitás bővítés lesz, hanem a raktározási terület bővülne.

Az Állami Főépítész asszony véleménye nem partneri vélemény.

Bátori István

Ha nem a tankerület lenne a fenntartó, hanem az önkormányzat, akkor az Állami Főépítész asszonynak ugyanez a hatásköre lenne?

Janikné Szabó Annamária

Igen

Hruska János

Készült-e tanulmányterv az épületre, milyen raktár készül oda, milyen magas lesz stb.

Janikné Szabó Annamária

Első lépés a lakossági fórum volt az önkormányzat részéről, és ezután készült a telepítési tanulmányterv. A tanulmányterv volt a bizottság előtt.

Hrabóczky Zsolt

Kéri, szavazzanak:

Szavazás: **Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság a következő 2 döntést hozta:**

42/2026. (X.08.) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Urbanisztikai Bizottsága egyetért az „*Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026)*” megnevezésű tervezési folyamat kapcsán a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekre adott szakmai válaszokkal. A Bizottság támogatja a partnerségi egyeztetés lezárását és a terv záró szakmai véleményezésre küldését.

Felelős: Janikné Szabó Annamária – Főépítész

Határidő: 2026. december 31.

43/2026. (X. 08.) UB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Urbanisztikai Bizottsága egyetért az „*Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a város több részterületét érintő módosítása (2026)*” módosítás kapcsán beérkezett előzetes környezeti értékelésre vonatkozó véleményekkel, melyek alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Felelős: Janikné Szabó Annamária – Főépítész

Határidő: 2026. december 31.

Hrabóczky Zsolt
elnök

Bognár Ignác
hitelesítő tag

Bak Edit

jegyzőkönyvvezető