

# Egervár

KÖZSÉG



**A 137/2017. (XII.13.) sz. határozattal elfogadott Egervár Településképi  
Arculati Kézikönyv 2017. című dokumentáció**

**és**

**Egervár Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi  
védelméről szóló 12/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete módosítása:**

**a településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész  
területén a tetőhajlásszög felülvizsgálata**

## **Főépítési szakmai összefoglaló**

**- egyeztetési eljárás -**



Készült: 2025. október

Összeállította: Nagy-Kovács Janka települési főépítész

*Nagy-Kovács Janka*

## 1 Előzmények

Egervár Község hatályos településképi érvényesítési eszközei:

- 137/2017. (XII.13.) sz. határozattal elfogadott Egervár Településképi Arculati Kézikönyv 2017. (a továbbiakban: TAK)
- Egervár Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 12/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR)

Lakossági igény alapján Egervár Község Önkormányzatának képviselő-testülete módosítani szeretné a TKR-ben Településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények közül a 12. § (3) bekezdésben meghatározott 25-35 fok közötti tetőhajlásszöget. A módosítás feltétele a TAK 62. oldalán a 3.4 pontban a tetőhajlásszögre tett 25-35 fok közötti javaslat.

A TAK és a TKR módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 70. §-a alapján történhet.

A Korm.rend. 9. §-a rögzíti, hogy „A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.”

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében „A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

Az Önkormányzat képviselő-testülete a következő, 103/2025. (X.29.) számú határozattal döntött a TAK és a TKR módosítási szándékáról, illetve elfogadta jelen főépítészeti összefoglalót.

## HATÁROZATI KIVONAT

Egervár Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. október 29. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület a szavazást követően egyhangú, 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

### Egervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 103/2025.(X.29.) számú határozata:

#### **Egervár településrendezési eszközeinek módosításáról**

Egervár Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. elhatározza, hogy a településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész területen a tetőhajlásszög mértékére tett javaslat felülvizsgálata érdekében módosítja a 137/2017. (XII.13.) sz. határozattal elfogadott Egervár Településképi Arculati Kézikönyv 2017. című dokumentációt.
2. elhatározza, hogy a településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész területen a tetőhajlásszög felülvizsgálata érdekében módosítja Egervár Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 12/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletét.
3. az előterjesztésben foglalt tartalommal elfogadja a települési főépítész által összeállított szakmai összefoglalókat.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a fentiekről a főépítészt tájékoztassa, valamint felkéri a főépítészt az E-tér felületen indítsa meg a szükséges eljárást.

**Felelős:** polgármester, főépítész

**Határidő:** azonnal

Kmft.

Gyerkó Gábor s.k.  
polgármester

Dr. Ürmösiné Kömives Eleonóra s.k.  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Egervár, 2025. november 03.

Dr. Ürmösiné Kömives Eleonóra  
jegyző



## 2 Tervezett módosítás ismertetése:

### 1. TAK

A TAK 62. oldalán a 3.4 pontban a tetőhajlásszögre tett 25-35 fok közötti javaslatot szeretnénk módosítani 25-45 fok közöttire.

#### 3.4. Tetőforma

Az új beépítésű utcák esetén a tető hajlásszöge 25–35 fok közötti kell legyen.

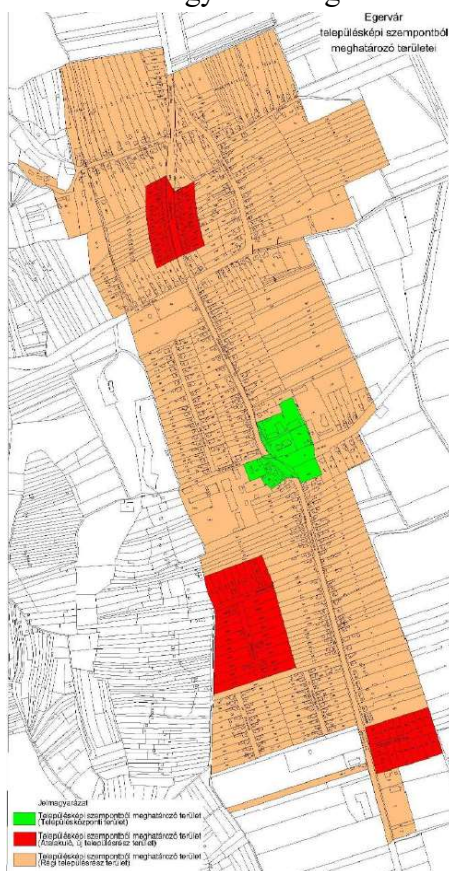
Amennyiben az építési telek körül kialakult egy tördelt, tetőformájú házakból álló utcakép, úgy oda ne egyszerű nyeregtetős épületet építsünk, hanem a szomszédos ingatlanokhoz hasonló tördelt tetőformájút

Ha az építési telek körül egyszerű tetőformájú épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épületet tervezzünk, vegyük figyelembe a kialakult állapotot.



*Részlet a TAK 62. oldaláról*

Lakossági észrevételek alapján a Képviselő-testület úgy ítélte meg, hogy jogos azon igény, a Településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész területen a megengedhető tetőhajlásszögek szélesebb intervallumon legyenek meghatározva.



*Településképi szempontból meghatározó területek- pirossal jelölve az Átalakuló, új településrész területek*

A Kialakult beépítés indokolja a módosítási szándékot. Néhány jellemző tetőhajlásszög az Átalakuló, új településrész területekről:

*József Attila utca:*



*Nádasdi utca*



### *Solymossy utca*



Megállapítható, hogy az Átalakuló, új településrész területek három lehatárolt településrészén eltérő tetőformák és tetőhajlásszögek a jellemzők. A József Attila utcában régebbi építésű földszint+tetőter szintszámú épületek találhatók, amelyek tetőhajlásszöge jellemzően 35 fok feletti. A Nádasdi utca inkább átalakuló településrész, itt vegyes a beépítés típusa, megtalálhatók a földszint+tetőter szintszámú illetve a földszintes, mediterrán típusú épületek is, előbbi típusok meredekebb nyeregtetővel, kontyolt nyeregtetővel, utóbbi típusok alacsonyabb hajlásszöggel, bonyolultabb, tördeltebb tetőidommal rendelkeznek. A Solymossy utca egyértelműen új beépítésű, azonban itt is a vegyes megjelenés a jellemző.

Kimondható, hogy a 25-35 fokban meghatározott tetőhajlásszög nem fedi le a vizsgált településrészekben a tetőtípusokat, ezért javasoljuk a TAK javaslatát módosítani 25-45 fokra.

## Javasolt módosítás:

### A TAK 62. oldalának cseréje a következő oldalra:

#### 3.4. Tetőforma

Az új beépítésű utcák esetén a tető hajlásszöge 25-45 fok közötti kell legyen.

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy tördelt, tetőformájú házból álló utcakép, úgy oda ne egyszerű nyeregtetős épületet építsünk, hanem a szomszédos ingatlanokhoz hasonló tördelt tetőformájút

Ha az építési telek körül egyszerű tetőformájú épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épületet tervezzünk, vegyük figyelembe a kialakult állapotot.



#### 3.5. Anyaghasználat, színek

Egervár új településrészének színvilága változatos, mégis megfigyelhető egy visszafogott illeszkedés, hasonló anyag- és színhasználat. Anyaghasználat szempontjából a természetes anyagok – a kő, tégl, vakolt felületek, faburkolat részesítendő előnyben.

Az új településrészen a meglévő épületek színvilágához igazodó épületek építése ajánlott. Az új beépítésű utcák esetén a natúr világos színek alkalmazása ajánlatos.



## Határozati javaslat:

### HATÁROZATI JAVASLAT

a 137/2017. (XII.13.) sz. határozattal elfogadott Egervár Településképi Arculati Kézikönyv 2017. című dokumentáció módosításáról

Egervár Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész területen a tetőhajlásszög mértékére tett javaslat módosítása érdekében kicseréli a 137/2017. (XII.13.) sz. határozattal elfogadott Egervár Településképi Arculati Kézikönyv 2017. című dokumentáció 62. oldalát az 1. mellékletben foglaltak szerint.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a fentiekről a főépítést tájékoztassa, valamint a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

## 2. TKR

A TKR-ben Településképi szempontból meghatározó Átalakuló, új településrész területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények a 12. §-ban találhatók. A 12. § (3) bekezdés rögzíti, hogy „(3) A meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel és tetőformával kell épülniük, mint a környezetükben lévők, a tető hajlásszöge 25-35 fok közötti kell, hogy legyen.,,

## **Javasolt módosítás:**

A terület 1. pontban vizsgált tetőidomait tekintve megállapítható, hogy ahol 35 fok feletti a tetőhajlásszög, ott nem teljesíthetők a (3) bekezdésben előírtak, ezért és a módosuló TAK-kal való összhang biztosítása érdekében a TKR 12. § (3) bekezdésének következő módosítását javasoljuk:

*„12. § (3) A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel és tetőformával kell épülniük, mint a környezetükben lévők, a tető hajlásszöge 25-45 fok közötti kell, hogy legyen.,,*

## **Rendelet tervezet:**

**Egervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025. (...) önkormányzati rendelete**

**Egervár Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 12/2017.  
(XII.18.) önkormányzati rendelete  
módosításáról**

[1] Egervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a településen új családi házak építését.

[2] Egervár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Egervár Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 12/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel és tetőformával kell épülniük, mint a környezetükben lévők, a tető hajlásszöge 25-45 fok közötti kell, hogy legyen.,,*

**2. §** Jelen rendelet ... napon lép hatályba.

Egervár, 2025.

**Gyerkó Gábor**  
polgármester

**Dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra**  
jegyző