

Előzetes tervezési program

*„Piactér felújítása Egerben” című projekt tervezőjének
kiválasztásához szükséges eljárás műszaki specifikációjához*

Jelen dokumentum előzetes dokumentációként szolgál, a végleges Tervezési program a Tervezővel közösen kerül kidolgozásra. A Megrendelő által átadott előzetes tervezési program alapján a Tervező a szakági tervezőkkel együttműködve elemzi a Megrendelő igényeit, feltárja az építmény megvalósításának kielégíthető körülményeit, gazdaságos kialakíthatóságát, a vonatkozó jogszabályoknak és a tervezési terület hatályos helyi szabályozásának való megfelelés lehetőségeit és a Megrendelő egyetértésével pontosítja, majd a 2023. évi LXIX. törvény 30. §-a, valamint a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletnek megfelelő tartalommal véglegesíti és az építtetővel jóváhagyatja a Tervezési programot.

1. A tervezés tárgya

A **TOP_PLUSZ-6.2.1-23-EG1-2025-00002** kódszámú „**Piactér felújítása Egerben**” megnevezésű projekt keretében megvalósuló építmény beruházásának teljes körű előkészítéséhez, engedélyeztetéséhez, megvalósításához szükséges **építészeti és műszaki tervdokumentáció elkészítése**.

A tervezési feladat a **műszaki kivitelezéshez szükséges teljes körű tervdokumentáció elkészítésére** terjed ki, beleértve a tervezési program felülvizsgálatát, az építési engedélyezési- és a kivitelezési tervdokumentációt.

2. Általános adatok, előzmények

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz keretében, TOP_Plusz-6.2.1-23 kódszámú Felhívásra támogatásra irányuló igényt (pályázatot) nyújtott be „**Piactér felújítása Egerben**” elnevezéssel, amely Támogatási Szerződéssel rendelkezik. A projekt tervezett befejezése: 2028.08.31.

A projekt konzorciumi megállapodás formájában az **EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.** együttműködésével valósul meg.

Konzorciumvezető: **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

Konzorciumi tag: **EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.**

A projekt építtetője, a szolgáltatás megrendelője: **EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.**

Üzemeltető szervezet neve: **EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.**

3. A fejlesztéssel érintett terület jelenlegi állapota, adottságai:

A belvárosi piactér a város központi keleti–délkeleti részén, a Katona István téren található. A piactér a város központi, vegyes funkciójú övezetébe tartozik, intenzív kereskedelmi és szolgáltató használatú. A terület minden oldalról beépített ingatlanok veszik körül, nyitott zöldterületi vagy táji kapcsolata nincs. Északi irányban több szintes, lakó- és üzletfunkciójú belvárosi épületek határolják. Dél felől a piac épülete és a hozzá kapcsolódó parkolóház tömbje található. Keleten sűrű, vegyes funkciójú beépítés, valamint kisebb feltáró utcák találhatók. Nyugati irányban a belváros felé kapcsolódó, sűrűn beépített utcahálózat képezi. A terület a belvárosi gyalogoszónához közvetlenül kapcsolódik, ugyanakkor gépjárművel is megközelíthető.

A vízellátás, gázellátás, csatornázás és elektromos energiaellátás a terület határán biztosított, közműkapacitás-bővítésre jelenleg nincs szükség.

A piactér burkolata elhasználódott, felülete megkopott, több helyen csúszóssá vált. A meglévő közvilágítási oszlopok műszaki és esztétikai állapota nem megfelelő; energiahatékonyságát tekintve elavult, szerkezeti elemeiken jelentős korrózió tapasztalható.

A csapadékvíz-elvezető rendszer nagy intenzitású, hirtelen lezúduló csapadék esetén nem képes megfelelően biztosítani a víz elvezetését, így időszakos vízmegállások alakulhatnak ki.

A burkolt felületek aránya jelenleg magas, ezért a fenntartható városüzemeltetés és városökológiai szempontok érvényesítése érdekében a zöldfelületi rendszer újragondolása indokolt. A meglévő fák környezetében nem áll rendelkezésre elegendő szabad talajfelület, ami korlátozza a gyökérszétterjedését, a csapadékvíz beszivárgását és a növényállomány egészséges növekedését. A piactér területén található zöldfelületek jelenlegi kialakítása funkcionálisan és esztétikailag is kedvezőtlen, átalakításuk szükséges.

A piactér akadálymentes közlekedése jelenleg nem teljes körű, a burkolati kialakítás és a szintkülönbségek nem minden esetben felelnek meg a vonatkozó előírásoknak.

Megvalósítási helyszínek:

3300 Eger, Katona István tér	4870/3 hrsz.
3300 Eger, Katona István tér	4870/7 hrsz.
3300 Eger, Katona István tér	4869/2 hrsz.
3300 Eger, Katona István tér	4870/5 hrsz.
3300 Eger, Dr. Sándor Imre	4874/4 hrsz.
3300 Eger, Katona István tér	4869/1 hrsz.
3300 Eger, Katona István tér 5.	4870/1 hrsz
3300 Eger, Katona István tér	4871 hrsz

4. Az építési, fejlesztési célok

A projekt célja, a vidéki gazdaság üzleti infrastrukturális háttérének támogatása, a belvárosi piactér felújítása, a meglévő kapacitások és szolgáltatások minőségi javítása, valamint a helyi termékek értékesítési lehetőségeinek infrastrukturális fejlesztése. A fejlesztés eredményeként a piactér várhatóan több kistermelő számára is vonzóvá válik, új termékek jelennek meg, ami növeli a fogyasztók számát és elégedettségét, így erősítve a helyi üzleti és fogyasztói közösséget.

5. A tervezési feladat részletezése

A tevékenység és a műszaki tartalom részletezése az *1. sz. mellékletben* található.

5.1. Tervezés során figyelembe veendő fontos tények, adatok, információk

A térnek többféle üzemmódban kell működnie:

- hétköznapi piaci használat
- szezonális kistermelői árusítás (palánta, növény, földes áru stb.)
- ünnepi vásár (ideiglenes faházakkal)
- rakodási és takarítási üzemmód

A tervezés során ezen használati módokat modellezni szükséges, és az infrastruktúrát ezekhez kell méretezni.

A piactér felújítása során a tér elsődleges funkciója a kereskedelmi használat, ezért a kialakításnál az esztétikai szempontok mellett az üzemeltethetőség és karbantarthatóság kiemelt szempontként kezelendő.

A tervezési terület egyes részei műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintenek. A tervezés során a vonatkozó örökségvédelmi szempontok figyelembevétele mellett szükséges a hatósági egyeztetések lefolytatása.

A tervezés során az örökségvédelmi szempontok figyelembevételén túl indokolt a régészeti érintettség vizsgálata is, és szükség esetén a régészeti hatósággal történő egyeztetés, illetve a vonatkozó eljárások lefolytatása.

A fejlesztés során biztosítani szükséges, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint számított biológiai aktivitás érték a fejlesztéssel érintett telkeken ne csökkenjen.

Ennek érdekében a biológiai aktivitásérték a fejlesztés előtti értékét, és várható változását tájépítész, vagy tájvédelmi szakértői jogosultsággal rendelkező szakértőnek kell a legalább engedélyköteles terv szintre kidolgozott műszaki tervdokumentáció alapján, számítással meghatározni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 2. pontja szerinti pontértékeket használva. Továbbá a szakértőnek nyilatkoznia kell a kamarai jogosultsági száma vagy szakértői száma megjelölésével a várható változás számszerű és százalékos értékéről.

Építettői elvárások

Építettő részéről alapvető elvárás a **rögzített költségkerethez való alkalmazkodás** a tervezés során.

Költségvetés készítése során 5 %-os tartalékkeret képzendő.

5.2. Rendelkezésre álló dokumentumok

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a tervezési feladatok ellátásához korábban az alábbi felméréseket készítette el a tervezési területekre:

- áttekintő helyszínrajz
- ponttérkép
- helyszínrajz
- fotódokumentáció

5.3 Tervezési program véglegesítése

A végleges Tervezési Program önálló tervezési feladat és dokumentáció, amely a Tervező megbízását követően, a Megrendelő és a Tervező szoros együttműködésében kerül kidolgozásra. A Tervezési Program rögzíti az építménnyel szemben támasztott alapvető követelményeket, valamint az építettő mennyiségi és minőségi elvárásait.

Tekintettel arra, hogy a projekt állami beruházásnak minősül, a Tervezési Programot a 2023. évi LXIX. törvény 30. §-ában meghatározott tartalmi elemek figyelembevételével és azokkal kiegészítve kell összeállítani. A Tervezési Program készítésébe a Megrendelőn és a Tervezőn kívül a 2023. évi LXIX. törvényben meghatározott további szereplőket is be kell vonni.

A Megrendelő által átadott előzetes Tervezési Program alapján a Tervező a bevont szakági tervezőkkel együtt elemzi a beruházás megvalósíthatóságát, különös tekintettel az építmény műszaki és funkcionális adottságaira, gazdaságos kialakíthatóságára, jogszabályi és hatósági megfeleltetésére, valamint a tervezési területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és egyéb előírások teljesíthetőségére.

A végleges Tervezési Program a további tervezési fázisok — különösen az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk — alapjául szolgál, meghatározva azok tartalmát, terjedelmét és követelményeit.

5.4. Engedélyezési és engedélyezési szintű tervdokumentáció elkészítése

Az engedélyezési szintű tervdokumentáció a korábban felsorolt hatályos jogszabályoknak, eseti és egyedi előírásoknak, általános és ágazati szabványoknak, vonatkozó előírások hiányában az általánosan elfogadott szakmai standardoknak megfelelő, elektronikus formában előállított műszaki dokumentáció, melynek tartalmi és formai követelményeit a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatai határozzák meg.

A tervező feladatai közé tartozik a műszaki dokumentáció részeként az akadálymentesítési tervfejezet elkészítése rehabilitációs környezettervező szakmérnök/szakértő bevonásával. A tervfejezetet a tervező és a bevont szakmérnök/szakértő együttesen írják alá. A kivitelezés befejezését követően a tervező köteles gondoskodni arról, hogy a rehabilitációs környezettervező szakmérnök/szakértő elkészítse és benyújtsa az akadálymentesítés megvalósulásáról szóló nyilatkozatot.

A tervező feladatai közé tartozik továbbá a beruházásra vonatkozó tervezői költségbecslés elkészítése, a támogatási Felhívás 7.5. fejezetében meghatározott szakmai jellegű belső költségvetési korlátok figyelembevételével.

A tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges geodéziai felmérés elkészítéséről a tervező köteles gondoskodni, annak költségei a tervezőt terhelik.

Engedélyköteles beruházás(/rész) esetén az engedélyezési szintű tervek tartalmának Megrendelő általi megismerését követően Tervező az általa elkészített engedélyezési szintű terveket megfelelő példányszámban és hiánymentes mellékletekkel együtt köteles az engedélyező hatósághoz benyújtani (azzal, hogy a hatósági díjak megrendelőt terhelik).

Nem engedélyköteles beruházás(/rész) vagy annak egyes elemei esetében tervezői nyilatkozat benyújtása szükséges – a vonatkozó jogszabályi hely megjelölésével – arra vonatkozóan, hogy a beruházás vagy annak elemei nem engedélykötelesek, és megfelelnek a hatályos jogszabályok és szabványok előírásainak

Nem engedélyköteles beruházás(/rész) esetében tervezői nyilatkozat benyújtása szükséges – jogszabályi hely megjelölésével – arra vonatkozóan, hogy a beruházás(/rész) nem engedélyköteles és megfelel a hatályos vonatkozó jogszabályok/szabványok, TÉKA előírásainak.

Építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyhez nem kötött beruházás(/rész) esetén engedélyezési dokumentáció helyett jóváhagyási tervet kell készíteni, mely tartalmilag meg kell egyezzen az engedélyezési tervdokumentációval.

A tervező a műszaki dokumentáció összeállítása során gondoskodik arról, hogy az engedélyező hatóság rendelkezésére álljon a helyszínről, annak környezetéről készített minden olyan hitelt érdemlő dokumentum (terv, képfelvétel, hivatalos feljegyzés, egyéb okirat, nyilatkozat stb.), amely a tervezés alapját képezte, és amely lehetővé teszi a döntés meghozatalát, az engedélyező hatósági engedély megadása és a tudomásulvétel feltételeinek vizsgálatát, igazolását.

A tervezőnek nyilatkoznia kell és műszakilag alá kell támasztania, hogy a tervezett megoldások nem okoznak jelentős kárt a környezeti célkitűzésekben.

5.5. Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése

Az kivitelezési tervdokumentáció a korábban felsorolt hatályos jogszabályoknak, eseti és egyedi előírásoknak, általános és ágazati szabványoknak, vonatkozó előírások hiányában az általánosan elfogadott szakmai standardoknak megfelelő, elektronikus formában előállított műszaki dokumentáció, melynek tartalmi és formai követelményeit a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatai határozzák meg. A tervdokumentáció tartalmazza az építmény, létesítmény bármely anyagú és funkciójú elemének, szerkezetének, minden részének, elemének a hatályos szabványok előírásai szerint (vagy azzal egyenértékű módon) meghatározott alakját, méretét, kapcsolatait, anyag, teljesítmény, tulajdonság és egyéb jellemzőit (elhelyezési beépítési követelmények), szükség esetén technológiai leírását, mindezek megvalósítását lehetővé tevő egyértelmű rajzi, illetve írásos meghatározással.

A kivitelezési tervdokumentációt az engedélyező hatóság engedélyező határozatában foglaltak szerint, a kivitelezési tervfázisra vonatkozó tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kell elkészíteni.

A nem engedélyköteles építési tevékenységek esetén, a kivitelezési tervdokumentációt az előző tervfázisban elkészült, és a megrendelői teljesítésigazolással elfogadott, engedélyezési szintű tervdokumentáció alapján kell elkészíteni.

A dokumentációnak tartalmaznia kell olyan tételes, árazott és árazatlan – amennyiben releváns, a támogatási felhívás szakmai jellegű belső költségvetési korlátoknak megfelelő – tervezői költségvetést, amely az egyes tételek esetében a tervező által megjelölt normagyűjtemény tételazonosító kódjait is tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a beruházás a Kbt. hatálya alá esik, a teljesítés feltétele, hogy dokumentációnak közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmasnak kell lennie, melyet a projekt keretében megbízott közbeszerzési szakértő vizsgál.

5.6. A tervező rendszeres feladata

A Tervező rendszeres feladata a teljes tervezési folyamat során egyeztetések lefolytatása:

- a konzorciumvezető Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának képviselőjével,
- az építtető, megrendelő EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. képviselőjével
- a projektmenedzsmenttel,
- a szakági tervezőkkel,
- műszaki ellenőrrel

- az engedélyező hatóságokkal,
- a szakhatóságokkal, közműüzemeltetőkkel és egyéb, a tervezés szempontjából érintett szervezetekkel.

A Tervező részt vesz az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény alapján létrehozandó projektszervezet munkájában, ennek keretében az állami építési beruházásnak a felelős tervezője¹. Feladata:

- a) az állami építési beruházás megvalósításához szükséges valamennyi tervdokumentáció elkészítése,
- b) a szaktervezők koordinációja,
- c) az állami építési beruházáshoz szükséges engedélyek és hozzájárulások – építtető nevében történő – beszerzése, és
- d) a tervezői művezetés ellátása², legalább 6 alkalommal, a megrendelő igényeinek és a beruházás előrehaladásának figyelembevételével;
- e) a tervezői művezetés során tett megállapítások és lényeges észrevételek rögzítése az E-naplóban;
- f) közreműködés a használatbavételi engedély megszerzésében.

Továbbá a projektszervezetben ellátja a költségzakértői feladatokat, ennek keretében az állami építési beruházási folyamat beruházási költségkerete meghatározásának személyi felelőse³.

Feladatai:

- a) elkészíti a rendelkezésre álló információk és az állami építési beruházás előkészítési szintje szerinti műszaki tartalom alapján a költségbecslést,
- b) ellenőrzi a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás során benyújtott ajánlatokban szereplő árajánlatokat,
- c) részt vesz az állami építési beruházás megvalósítási szakaszában a beruházási költségkeret érintő döntések véleményezésében, és
- d) ellenőrzi az elszámolást⁴.

Feladata továbbá az Ábtv. 22. § bekezdésében szereplő feladatok elvégzése.

5.5. A tervező további feladatai

A Tervező feladata továbbá:

- a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás során a tervekkel kapcsolatosan feltett kérdések megválaszolása,
- a tárgyi TOP_PLUSZ pályázat kapcsán ellenőrzési jogosultsággal rendelkező szervek tervekkel kapcsolatos kérdéseinek megválaszolása,
- a kivitelezés során rendelkezésre állás, a megrendelő, a műszaki ellenőr, a kivitelező kérdéseinek megválaszolása,
- szükség esetén a tervdokumentáció pontosítása, korrigálása, az esetleges tervhibák javítása,
- tervismertetés tartása 1 alkalommal,
- kötelező részvétel az első helyszíni kooperációs megbeszélésen

¹ ÉBFR. 8. § (1)

² ÉBFR. 8 §. (2)

³ ÉBFR. 11. § (1)

⁴ ÉBFR. 11. § (2)

6. A beruházás költségkerete és finanszírozása

A kivitelezés becsült pályázatban elszámolható költsége: nettó 532.022.600 Ft.

A tervezés finanszírozása: TOP_PLUSZ-6.2.1-23-EG1-2025-00002 kódszámú „Piactér felújítása Egerben” elnevezésű projekt.

7. A tervdokumentációk formai és mennyiségi követelményei, a szállítás ütemezése, feltételei

A tervdokumentációnak a jogszabályokban előírt munkarészeket kell tartalmaznia. Az engedélyezési- és kivitelezési tervdokumentációnak minden, az engedélyezéshez és a kivitelezéshez szükséges szakági munkarészt tartalmaznia kell.

A terveket .pdf/A és .dwg formátumban, a szöveges dokumentumokat.pdf/A formátumban, szerkeszthető word formátumban, valamint az árazott és árazatlan költségvetést .pdf és szerkeszthető excel formátumban kell szállítani.

Az engedélyezési tervdokumentációt az engedélyező hatóságok által megkövetelt példányszámon túl, további 3 darab papír-, valamint 1 darab digitális (pendrive) példányban kell szállítani. Az engedélyezési tervdokumentációhoz költségbecslést szükséges benyújtani.

A kivitelezési tervdokumentációt 3 darab papír, valamint 1 darab digitális (pendrive) példányban kell szállítani. A kiviteli tervdokumentációhoz árazott és árazatlan költségvetést szükséges benyújtani.

A tervek leszállításának ütemezése és a teljesítés feltétele:

- A tervezési program szállítási határideje a tervezési szerződés hatálybalépését és a tervezés megkezdéséhez szükséges megrendelői adatszolgáltatás teljesítését követő 2 hét.
- Az engedélyezési (nem engedélyköteles tevékenység esetén engedélyezési szintű jóváhagyási) tervdokumentáció, valamint a szükséges jogerős építési (létesítési, vezetékjogi, stb.) engedély(ek), illetve a megvalósításhoz szükséges egyéb (szak)hatósági engedélyek szállítási határideje a tervezési program Megrendelő általi elfogadásától számított 6 hónap.
Tervező a fenti határidőn belül köteles a tervdokumentációt Megrendelővel véleményeztetni, és az esetleges átdolgozásokat elvégezni.
- A kivitelezési tervdokumentáció szállítási határideje az engedélyezési/jóváhagyási tervdokumentáció, valamint a jogerős építési (létesítési, vezetékjogi, stb.) engedély(ek), illetve a megvalósításhoz szükséges egyéb (szak)hatósági engedélyek megszerzését követő 3 hónap.

A teljesítés feltétele a jogerős engedély(ek)ben foglaltakkal megegyező tartalmú, illetve az abban foglaltakat maradéktalanul figyelembe vevő kivitelezési tervdokumentáció.

8. A dokumentációk tartalmi, szakmai és jogszabályi megfelelési követelményei

A dokumentációk tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait, valamint a vonatkozó szakági szabványokat.

A tervezés és a megvalósíthatóság alapvető követelménye Magyarország Kormányának a TOP_PLUSZ-6.2.1-23 kódszámon „Fenntartható versenyképes városfejlesztés” címen kiírt támogatási felhívásának való teljeskörű megfelelés.

Tervező köteles továbbá minden olyan jogszabályt/szabványt/szabályzatot/előírást alkalmazni, melyek nincsenek kifejezetten előírva a tervezési programban, viszont a tárgyi TOP_PLUSZ pályázati felhívás,

a szakmai szokások és a technika jelenlegi állása szerint hozzátartoznak feladatai és kötelezettségei teljeskörű teljesítéséhez.

Tervező felelősséget vállal jelen tervezési program szerinti szolgáltatás teljességéért és hiánytalanságáért, azon tételek esetében is, melyek nincsennek kifejezetten előírva a tervezési programban és a majdani szerződésben, viszont a vonatkozó TOP_PLUSZ pályázati felhívás, a szakmai szokások és a technika jelenlegi állása szerint hozzátartoznak a szerződéses feladatai és kötelezettségei teljesítéséhez, ideértve azon vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést is, amelyek a közbeszerzési eljárás lebonyolításának időpontjában még nem, de a tervezési feladatellátás során már hatályba lépnek.

A készítendő tervek:

Tervezési program felülvizsgálat
Engedélyezési tervdokumentáció
Kiviteli tervdokumentáció

A tervdokumentáció részeként a szükséges **ún. alapterveken felül** készüljenek még az alábbiak:

- Jelenlegi állapot felmérése, állapotörögzítő felmérési terv, fotódokumentációval
- Jogszabályban előírt tartalmú, geodéta által készített **tervezési alaptérkép** (az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet (327 Kr.) 2. § új 9. pontja, valamint 9/A. § alapján)
- Engedélyezési tervhez: Látványtervek, tervezői költségbecslés
- Kiviteli tervhez: Tételes, részletes költségvetési kiírás TERC programmal elkészítve

A tervezési feladat kidolgozásával kapcsolatos elvárások, előírások

A tervezési program, az építési engedélyezési- és kivitelezési tervdokumentáció készítése során betartandók az általános érvényű és eseti előírások, a vonatkozó hatályos jogszabályok, az országos (MSZ) és ágazati szabványok, műszaki előírások, különösen, de nem kizárólagosan:

- Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016(II.26.) önkormányzati rendelete Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról;
- Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2018(II.23.) önkormányzati rendelete Eger településképi védelméről;
- Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 14/2025. (IV. 24.) önkormányzati rendelete a helyi településrendezési előírásokról és településképi követelményekről szóló tájékoztatásról, valamint Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti Tervtanácsáról;
- Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének (21/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelete a vásárokról és a piacokról
- - 2015. évi CXLI. törvény A közbeszerzésekről
- - 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól
- - 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről;
- 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről (Ábtv.);
- 281/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről;

- 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről;
- 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA);
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról
- 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról
- 55/2025. (III. 26.) Kormányrendelet az állami építési beruházásokban a tervezői tevékenységhez, valamint a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez szükséges felelősségbiztosítás részletes szabályairól;
- 98/2025. (V. 12.) Kormányrendelet az állami beruházások költségellenőrzésének részletes szabályairól;
- 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről (ÉBFR.);
- 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet az építményinformációs modell (BIM) alapú tervezés és műszaki megvalósítás feltételrendszeréről;
- 7/2025. (III. 7.) ÉKM rendelet az állami építési beruházások költséginformációs rendszerének működtetéséről, a rendszerbe történő adatbevitelről és a rendszerből történő adatkinyerés általános menetéről, valamint a költségtervezési munkafolyamatokra vonatkozó szabályokról;
- 16/2025. (VI. 20.) ÉKM rendelet az állami építési beruházási folyamatban részt vevő tervező és kivitelező közreműködésének értékeléséről;
- 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet az állami építési beruházások vonatkozásában a műszakilag egyenértékű kiváltás szabályairól;
- 26/2025. (VIII. 21.) ÉKM rendelet az állami építési beruházásokban részt vevők szakmai továbbképzésének formáiról és feltételeiről;
- 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet az állami építési beruházásokra vonatkozó minősített szolgáltatásokra alkalmazandó címkék jegyzékéről;
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól;
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről;
- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról;
- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról;
- 282/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről;
- 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet a levegő védelméről;
- 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól;
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról;
- 45/2004. (VII.26) MB-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól;
- 235/2024. (VIII. 8.) Kormányrendelet a közbeszerzésekben alkalmazandó környezetvédelmi követelményekről
- 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról;

- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról;
- - 375/2011 (XII.31.) Korm. rendelet a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól
- - 55/2013 (X.2.) BM rendelet az egyes építményszerkezetek tűzvédelmi követelményeknek való megfeleléséről, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 13. § (4) bekezdés e) pontja szerinti igazolásának eseteiről és módjáról
- a 1993. XCIII. törvény a munkavédelemről;
- 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről;
- 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról;
- 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról;
- 93/2012. (V. 10.) Kormányrendelet az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről;
- 1/1975. (II. 5.) KPM–BM együttes rendelet a közúti közlekedés szabályairól (KRESZ);
- 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről;
- Útügyi Műszaki Előírások, kiemelten:
 - e-UT 03.01.10 Közutak tervezése (KTSZ);
 - e-UT 03.01.12 Vonalvezetés tervezése, a vízszintes és magassági vonalvezetés összehangolása;
 - e-UT 05.02.11 Útpályaszerkezeti aszfaltburkolatok keverékeinek követelményei;
 - e-UT 06.03.12 Kisforgalmú utak pályaszerkezetének méretezése;
 - e-UT 06.03.13 Aszfaltburkolatú útpályaszerkezetek méretezése és megerősítése;
 - e-UT 06.03.21 Útpályaszerkezeti aszfaltburkolatok rétegeinek követelményei;
 - e-UT 06.03.33 Útépítési beton burkolatalapok. Tervezési előírások;
 - e-UT 06.03.42:2011 Betonkő burkolatú pályaszerkezetek tervezése és építése. Követelmények;
 - e-UT 06.03.51 Útpályaszerkezetek kötőanyag nélküli és hidraulikus kötőanyagú alaprétegei. Építési előírások;
 - e-UT 06.03.52 Útpályaszerkezetek kötőanyag nélküli és hidraulikus kötőanyagú alaprétegei. Tervezési előírások;
 - e-UT 06.03.53 Kötőanyag nélküli és hidraulikus kötőanyagú burkolatalapok;
- 147/2010. (IV. 29.) Kormányrendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról;
- 220/2004.(VII. 21.) Kormányrendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól;
- 221/2004 (VII.21.) Kormányrendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól;
- 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról;
- 2008. évi XL. törvény a földgázellátásról,
- 19/2009. (I. 31.) Kormányrendelet a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény rendelkezéseinek végrehajtásáról;
- 18/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról;
- OPUS TIGÁZ Zrt. Technológiai Utasításai;
- OPUS TIGÁZ Zrt. Munkavédelmi Szabályzata;
- 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról;

- 21/2023. (VIII. 30.) GFM rendelet a villamosmű, termelői, magán- és közvetlen vezetékek műszaki biztonsági követelményeiről, valamint a feszültség alatti munkavégzés szabályairól;
- 2/2013. (I.22) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről;
- 2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről
- 55/2009. (III. 13.) Korm. rendelet a vásárokról, a piacokról és a bevásárlóközpontokról

9. Mellékletek:

1. sz. melléklet tevékenységek és műszaki tartalom
2. sz. melléklet áttekintő helyszínrajz
3. sz. melléklet ponttérkép
4. sz. melléklet helyszínrajz
5. sz. melléklet: fotódokumentáció

9. MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet tevékenységek és műszaki tartalom

A tervezési feladat részletezése

A térnek többféle üzemmódban kell működnie:

- hétköznapi piaci használat
- szezonális kistermelői árusítás (palánta, növény, földes áru stb.)
- ünnepi vásár (ideiglenes faházakkal)
- rakodási és takarítási üzemmód

A tervezés során ezen használati módokat modellezni szükséges, és az infrastruktúrát ezekhez kell méretezni.

A piactér felújítása során a tér elsődleges funkciója a kereskedelmi használat, ezért a kialakításnál az esztétikai szempontok mellett az üzemeltethetőség és karbantarthatóság kiemelt szempontként kezelendő.

A tervezett tevékenység megnevezése	A tevékenység rövid bemutatása	Műszaki tartalom szempontjai
Piactér felújítása	A piactér meglévő burkolatának teljes körű (faltól falig) cseréje, teherforgalomra méretezett közlekedő felületekkel a szükséges helyeken, kandeláberek cseréje, zöldfelületek felújítása, rekonstrukciója, piactéren található fák gyökérzónájának helyreállítása, faveremrácsok bontása, új közterületi arculat szerinti utcabútorok telepítése, új lépcső, rámpa építése, közlekedési kapcsolatok újragondolása	<p>A piactér burkolata nem kizárólag gyalogos közlekedést szolgál, hanem rendszeres áruszállítást, kézikocsis mozgatást, növény- és élelmiszerárusítást is. Ezért a burkolat kialakításánál az alábbi követelmények figyelembevétele szükséges:</p> <ul style="list-style-type: none">• gyakori rakodási terhelés és kis teherautó forgalom• kézikocsis áruszállítás• földes, növényi és nedves áru okozta szennyezés• rendszeres nagynyomású mosás <p>A tér alkalmi és változó számú árus befogadására szolgál, ezért a tervezés során egységes kiosztási rendszer kialakítása szükséges:</p> <ul style="list-style-type: none">• modulárisan osztható árusítóhelyek• ideiglenes pavilonok (faházak) ismétlődő telepítési pontjai

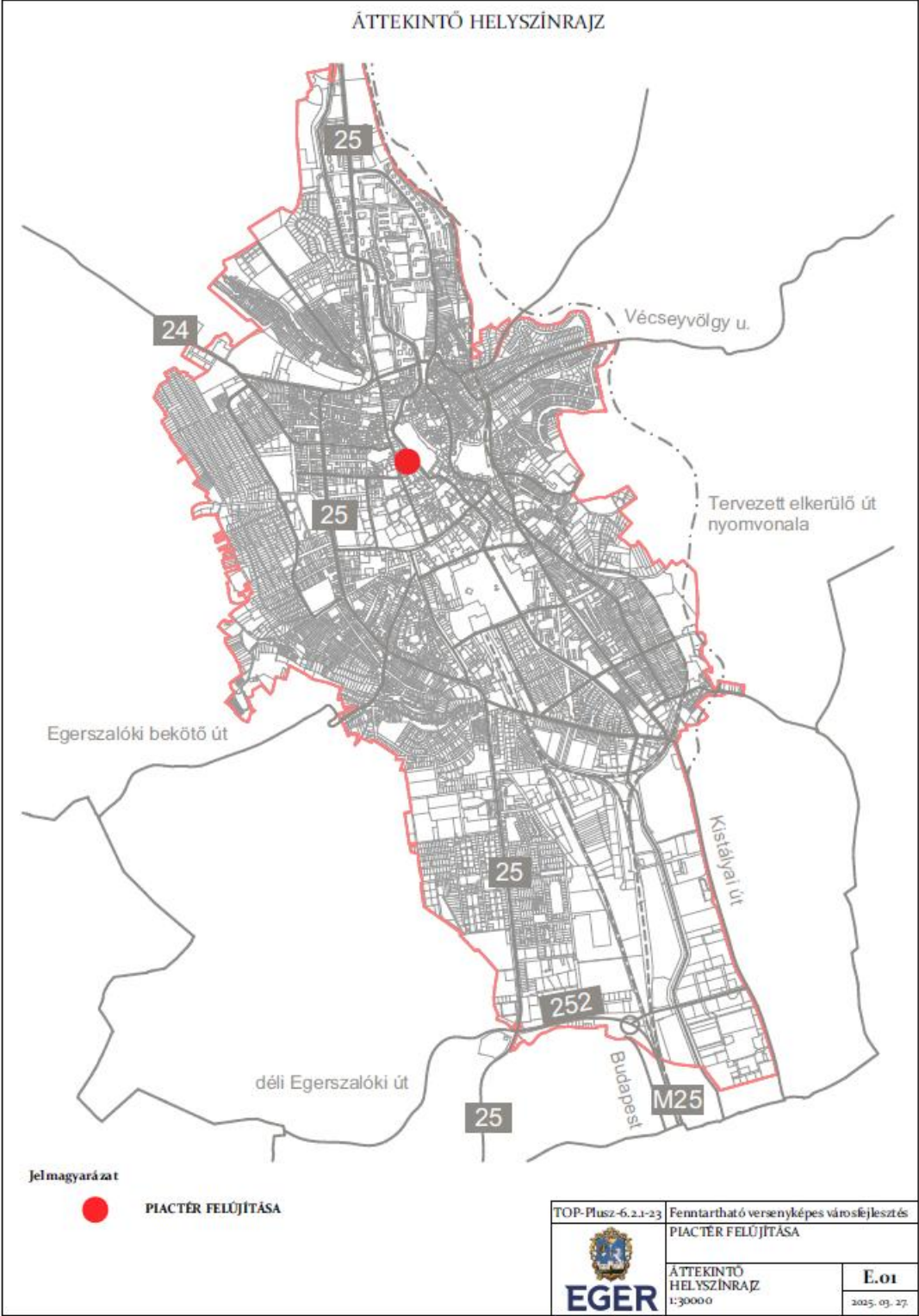
		<ul style="list-style-type: none"> szabadon álló kistermelői árusítás kijelölt zónái <p>A kiosztásnak lehetővé kell tennie, hogy a tér gyorsan átállítható legyen különböző használatok között.</p> <p>Árnyékolás és mikroklíma</p> <p>A piactér használhatóságát nyári időszakban jelentősen befolyásolja a közvetlen napsugárzás, különösen a kistermelői és növényárusítás esetében. A fásítás hosszabb távon biztosít árnyékolást, azonban a fák növekedési ideje miatt önmagában nem elegendő. Ezért a tervezés során ideiglenes és tartós árnyékolási megoldások előkészítése szükséges, különösen:</p> <ul style="list-style-type: none"> napvitorla rendszerek rögzítési pontjainak kialakítása árusító raszterhez illeszkedő árnyékolási zónák a burkolat és tartószerkezetek árnyékolási terhelésre méretezése olyan kialakítás, amely a szezonális telepítést és bontást lehetővé teszi <p>Az árnyékolás célja a komfortérzet javítása, az áruk védelme, valamint a piactér nyári időszakban történő használhatóságának biztosítása.</p> <p>A fásítás során kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy az áruszállítás során</p>
Piactér alpinfrastruktúrájának korszerűsítése	vízvezető csatornák cseréje, közvilágítás felújítása, gyalogos közlekedés átalakítása, új forgalomszabályozás kialakítása; telepített süllyedő oszlopok beépítésével, parkolók kialakítása a piactér déli oldalán telekhatáron kívül	<p>A vízvezető rendszer kialakításánál nem kizárólag csapadékvíz elvezetést, hanem takarításból és árusításból származó szennyezett vizek kezelését is biztosítani kell. A felületeknek rendszeresen és gyorsan takaríthatónak kell lenniük, pangó víz nem alakulhat ki.</p> <p>A piactér működésének alapja a rövid idejű, intenzív rakodás. Ezért a tervezés során külön rakodási üzemmódot kell meghatározni:</p> <ul style="list-style-type: none"> rövid idejű behajtás biztosítása fordulási lehetőségek biztosítása

		<ul style="list-style-type: none"> • gyalogos forgalomtól elkülöníthető rakodási sávok • süllyedő oszlopok működésének üzemeltetési logikája <p>A tér kialakításának támogatnia kell az időszakos kiürítést és visszaállítást.</p> <p>Elektromos ellátás (alkalmi vásár infrastruktúra)</p> <p>A téren rendszeresen szükséges kis teljesítményű villamos energia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • adventi faházak <p>hűtők, mérlegek, nagy áramfelvételű eszköz (lángos-sütő, elektromos főzőlap, rostlap stb.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • világítás • kistermelői eszközök <p>Ezért nem egyetlen központi csatlakozási pontot, hanem több ponton kiépített, földbe süllyesztett csatlakozóhálózatot szükséges kialakítani.</p> <p>A rendszernek biztosítania kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> • több, kisebb teljesítményű csatlakozási pontot • mérhető fogyasztást • kábelmentes közlekedést <p>Üzemeltetési infrastruktúra</p> <p>A piactér napi működése miatt a következő elemek előkészítése szükséges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • takarítóvíz vételezési pontok • hulladékgyűjtési zónák kijelölése • későbbi kamerarendszer és adatkapcsolat védőcsövezése • ideiglenes berendezések rögzítési lehetőségei
akadálymentesítés	A Felhívás 2.3. fejezetében az akadálymentesítésre vonatkozó feltételek alapján, rehabilitációs környezettervező szakmérnök/szakértő bevonásával	
szelektív hulladékgyűjtés	szelektív hulladékgyűjtő kihelyezése	A piactéri árusítás során keletkező nagyobb mennyiségű kereskedelmi hulladék elhelyezése továbbra is a

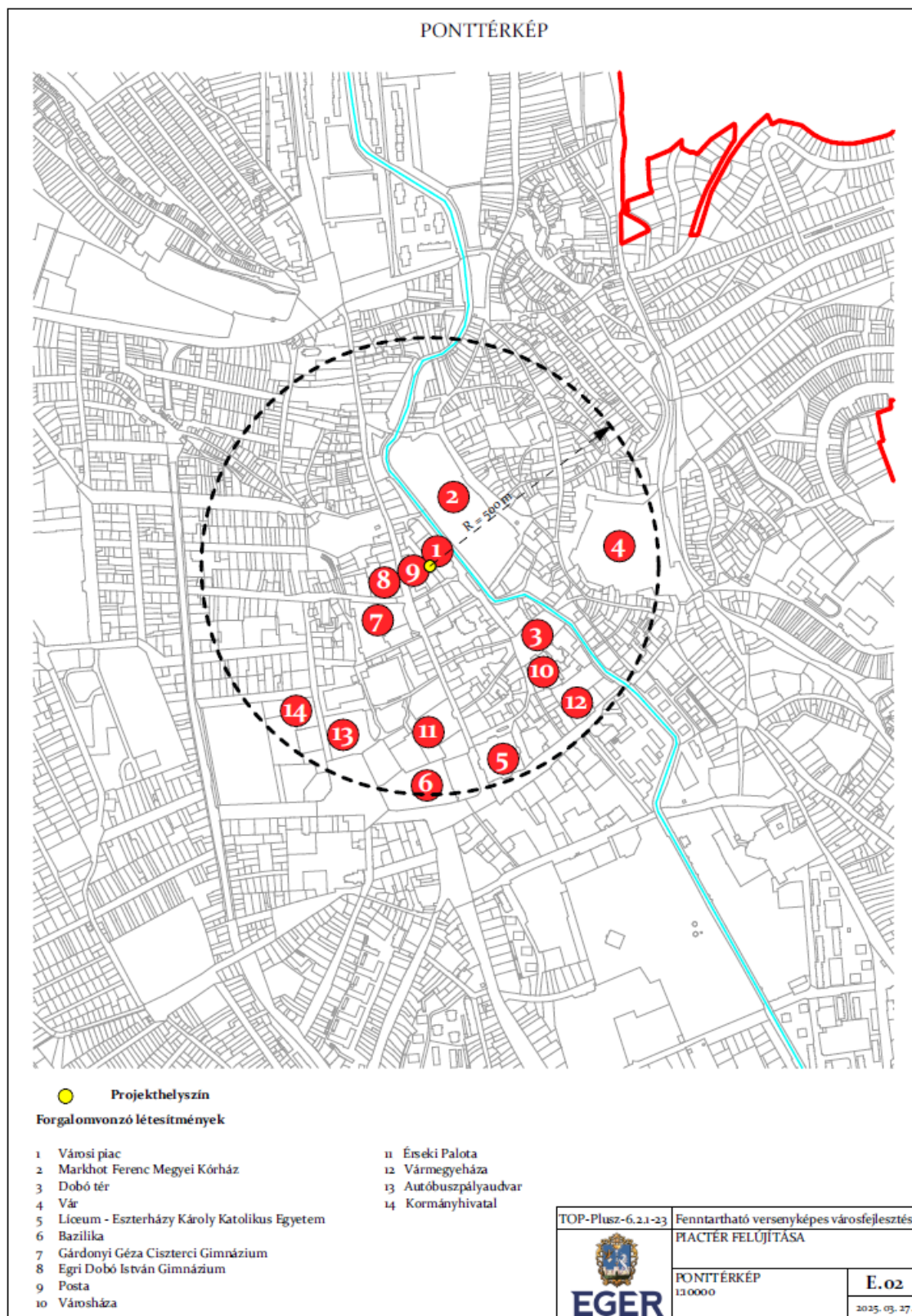
		<p>piaccsarnok hátsó udvarában történik, amely nem része a jelen tervezési programnak.</p> <p>A közterületi szelektív hulladékgyűjtési rendszer ennek megfelelően nem a teljes árusi hulladékkezelést váltja ki, hanem kiegészítő funkciót lát el, különösen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a szezonális és alkalmi kültéri árusítás során keletkező kisebb mennyiségű hulladék, • a növényi és csomagolási eredetű maradékok, • a vásárlók és az áthaladó gyalogos forgalom által keletkező közterületi hulladék gyűjtésére. <p>A rendszer célja a közterület tisztántartásának biztosítása és a szelektív gyűjtés lehetőségének megteremtése, nem pedig az árusok teljes üzemi hulladékkezelésének kiváltása.</p>
Képzőművészeti, iparművészeti alkotás	<p>Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény 34. § -a alapján:</p> <p>A piactér felújításához kapcsolódóan, a beruházás becsült értékének legalább 3 ezrelékét (a beruházás elszámolható építési költségén felül értendő) a piactér közhasználatú területén elhelyezkedő, a funkcióhoz és a települési arculathoz illeszkedő képző- és iparművészeti alkotás(ok) megvalósítása.</p>	<p>Az alkotás elsődlegesen művészeti igénnyel megtervezett padok és ülőfelületek elhelyezésével valósul meg, amelyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a piactér arculatához és történeti környezetéhez illeszkedő egyedi formavilággal készülnek, • művészeti koncepció alapján készített iparművészeti alkotásnak minősülnek, • tartós köztéri használatra alkalmas kivitelben készülnek, • a piaci működést nem akadályozva, hanem támogatva kerülnek elhelyezésre. <p>A padok elhelyezése a gyalogos áramlási irányok figyelembevételével, pihenőzónákban történik, úgy, hogy az árusítóhelyek működését, rakodást és időszakos vásári telepítést ne korlátozza.</p>

		Az alkotás célja, hogy a piactér közösségi tartózkodóhelyként is használható legyen, erősítve a vásárlói élményt és a közterület használati értékét.
--	--	--

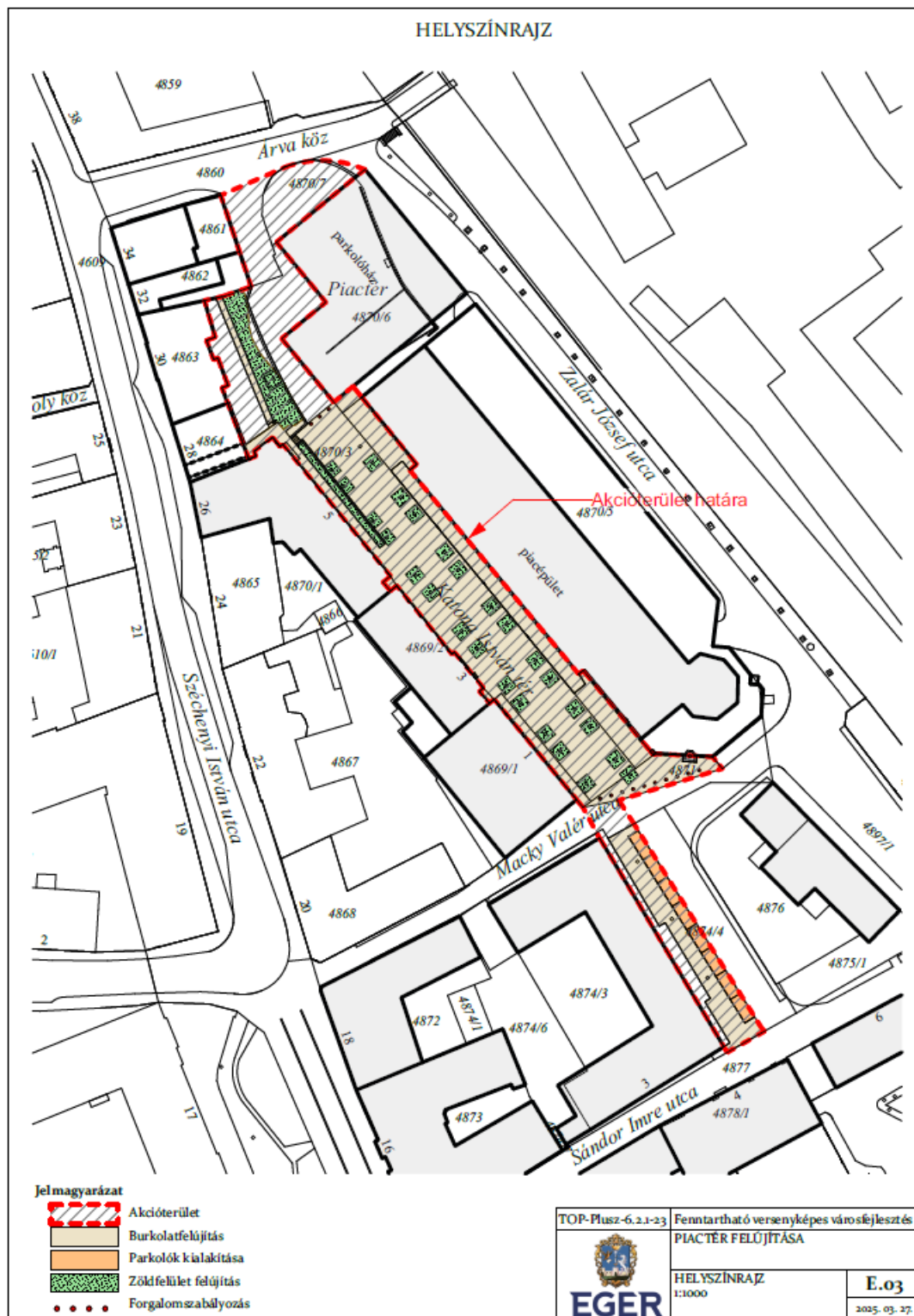
2. sz. melléklet Áttekintő helyszínrajz



3. sz. melléklet Ponttérkép



4. sz. melléklet: Helyszínrajz



5. sz. melléklet: Fotódokumentáció

