

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
19/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező
Sánc városrész szabályozási tervének módosításáról
a Gárdonyi kert tömbjében lévő építési helyek pontosítása kapcsán**

Alátámasztó munkarész

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet jelen módosítása a Sánc városrészben a Gárdonyi kert korábban egységes tömbjét érint. A módosításnak csak szabályozási tervi vonzata van. A Gárdonyi Géza utca – Egri csillagok utca - Zöldfa utca - Cecey Éva utca által határolt tömb két építési övezetre tagolódik. Itt a telkek méretéhez és a korszerű múzeumi célokhoz, működéshez igazodóan a beépítési mérték alacsony. A V_k jelű intézményi vegyes építési övezetben a beépítési mérték felső határa 20%. A tömb nagyobb részét a már beépített telkek, telekrészek adják. A tömb Cecey Éva utca - Zöldfa utca felőli sarki része korábban is és jelenleg is beépítetlen. A szabályozási terv a tömb ezen telkének beépíthetőségét jelentősen korlátozza a legfeljebb 5%-os mértékkel. A kialakult jelleg hosszú távú megőrzését rögzíti, a kerthasználati dominanciával.

A módosítás a Gárdonyi múzeum kiteljesedését szolgálja, az aktív szabadidős, kulturális és közösségi igényeket kielégítő új épített tér létrehozásával. Hatásában nem változtatja meg a város társadalmi gazdasági állapotát, intézményi ellátottságát. Az idegenforgalmi kulturális kínálatot szélesíti a városban élők és a városba érkezők számára. A módosítás nem alakítja át a jelenleg hatályos városi térbeli rendet, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésjogi építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad. Így jelen alátámasztó javaslat nem tér ki a településfejlesztési koncepcióval, a településfejlesztési stratégiával való összevetésre, a térségi tervekkel való összhang igazolására, a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi elemzésre.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. r.) 32. § (6a) bekezdése cc) alpontja alapján a módosítás állami főépítész eljárás keretén belül lefolytatható, mivel a módosítás a szabályozási terven meghatározott építési hely pontosítása érdekében történik.

A módosítással érintett tervezett változás indoklása

2018. májusában az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata által vezetett konzorcium meghirdetett egy ötletpályázati lehetőséget az Építész Mester Egylet Mesteriskola XXIV. ciklus hallgatói és mesterei részére, melynek célja a Gárdonyi Múzeum és a hozzá kapcsolódó Gárdonyi Kert megújítása, fejlesztése, nyitottabbá, vonzóbbá tétele.

A pályázat eredményeként a Gárdonyi kert használata új megközelítésbe helyeződik. Az építési övezeti besorolást figyelembe véve a jelenlegi funkciók egy új közösségi térrel gazdagodnak. Az újonnan létesülő épület a pályázat szerinti fogalommal egy „parkszín”.

A Gárdonyi kert 2 meghatározó épülete a Gárdonyi Géza emlékház és az Arkt művészeti ellátó épülete. Az utóbbi a tömb délkeleti sarkán áll a Cecey Éva utca felé előkert nélkül, a Gárdonyi Géza utca felé előkerttel. Az épület történeti hagyományi értékeket nem hordoz, de az elmúlt 30-40 év folytonosságát tükrözi. Az épület fiatal művészeti és kulturális közeget jelent változatos programjaival, kiállításokat, műszaki és művészeti előadásokat, továbbképzéseket szerveznek benne.

A Gárdonyi Géza emlékház műemléki épülete, 10,0 m-es előkertben, fák közé hátrahúzott hosszázás tornácos épületben közvetíti a mának az író szellemiségét és a XIX. – XX. század fordulójának lakóház építési hagyományait. Az épület környezetében lévő növényzet egy részét még maga az író ültette, így a korból és lombkorona tömegből adódó értékeken túl eszmei értékkel is bírnak.

A Gárdonyi kert a város és a Vár fölé emelkedik. A Belvárostól elkülönülten alakult ki, de mégis a Belvároshoz, valamint a város többi részeihez is közel van. Domborzata és a városon belüli elhelyezkedése, valamint az intézményi kert jellege, történeti és irodalmi szellemisége szükségessé teszi a többgenerációs közpark – közkert irányába való nyitást.

Az értékes növényállomány térbeli elhelyezkedését is figyelembe véve a Gárdonyi Géza utca felől az épületsort zárná le nyugatról az új Parkszín.



A közösségi Parkszín a kerítésre ültetve indul a tömb belsejébe. Az előkert nélküliség, a kerítésre ültetés a domborzati kiegyenlítést is megjeleníti és bemutatja a mai építészeti eszközrendszert, anyaghasználatot, tömeg- és formaképzést. A kerthasználatban elválasztja az elmélkedő kertrészt és a mai piknikező és alkotórét funkciót.

A Parkszín befogadja a kiszolgáló zárt épületrészeket, kiállítási teret (múzeumi üzlet, kávézó, egyéb vizes- szociális és kiszolgáló blokk) és az igényekhez igazítottan zárttá és nyitottá tehető közösségi tereket, mint a múzeumpedagógiai gyerektábori foglalkozások, közösségi események, rendezvények tere. A nyitottá változtatható terek az egyes közösségi kertrészek egymásba folyását összekapcsolását is megteremtik, a belső tereket és foglalkozásokat a kert szerves részévé teszik a kinyitott vagy bezárt nagy üvegfelületeivel.

A kertet meghatározó 3. épület elhelyezhetőségéhez a szabályozási tervet szükséges módosítani. Az építési hely a meglévő közös telekhatártól 10,0 m-re indul és a megtartandó zöldfelületi jelölés közel 1/3-nak helyére kerül előkert nélkül. Ez a Gárdonyi Géza utca felőli második építési hely nem jelenti a paraméterek megváltoztatását. A beépítési mérték felsőhatára és az épületmagasság értéke nem változik, és nem változik a telekhez rendelt megtartandó kialakítandó minimális zöldfelület aránya sem.

Nem változnak a közterületi határok és nem változnak a környezetalakítási, örökségvédelmi, közműellátási, parkolási és egyéb környezeti követelmények sem.

Eger, 2018. július 31.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384