

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK RENDELETTERVEZETE
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ÉS ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ
KÁROLYVÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL, VALAMINT JAVASLAT A
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 279/2004.(VI.24.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT
MÓDOSÍTÁSÁRÓL
A BEM TÁBORNOK U. 3. SZÁM ALATTI, 3827/4 ÉS 3827/5 HRSZ-Ú INGATLANOK KAPCSÁN

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ

Előzmények

Az Egri Tankerületi Központ az EFOP-4.1.6-16-2017-00014 projekt kedvezményezettjeként a Heves Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Egri Tagintézménye által használt Eger, Bem tábornok u. 3. sz. alatti, 3827/4 helyrajzi számú ingatlanon található egyemeletes épületet emeletráépítéssel kívánja - a meglévő alapterülettel megegyezően - felfelé bővíteni.

Az ingatlanra a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a mellékletét képező Eger, Károlyváros Szabályozási Terve (SzT) van érvényben. A tömbre vonatkozó SzT-t 2008-ban fogadta el Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése. A 2016. évi felülvizsgálat során a tömbre vonatkozóan az SzT tartalma, rendelkezése nem változott. Így a hatályos SzT a kérelemmel érintett ingatlan tömbjét nem sorolja építési övezetbe, A tömbbelsőre csak a Településszerkezeti terv terület-felhasználási besorolása vonatkozik. Mivel nincsen építési övezeti besorolás, csak a „kialakult mértékben” biztosított az építési jog. A meglévő épületek a meglévő rendeltetésekkel a meglévő épülettömben belül felújíthatók korszerűsíthetők, de nem bővíthetők. Bárminemű változás, fejlesztés programtervhez kötött terület-felhasználási besorolás szintjén és építési jogot adó építési övezeti besorolás szintjén. Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv készítésekor a terület fejlesztési szándékai nem kerültek meghatározásra (2006.-2008. évben, és a besorolás alapját adó rendeltetés megszűnésének évében sem), a tömb teljes területére „területfejlesztési program igényű terület” jelölés került. E jelenleg hatályos építési övezeti besorolás nem teszi lehetővé a kérelemmel érintett épület bővítésének építési engedélyezését. **Ahhoz, hogy a támogatott projekt megvalósulhasson és a bővítés tervei építési engedélyt kaphassanak, szabályozási tervet kell készíteni,** amelynek keretében meg kell határozni az építési jogot adó építési övezeti besorolást **az érintett helyrajzi számú telkekre vonatkozóan.**

A módosítás egyeztetési dokumentációját a Főépítési iroda készíti el tömbszinten, a jogszabályi környezetnek megfelelően. Mivel azonban csak a pályázati projekthez készült fejlesztési-építészeti terv, csak a 3827/4 és a 3827/5 hrsz-ú telek kap új építési övezeti besorolást és építési jogot. A tömbben korábban megadott építési jogok a határoló utak mentén (Vörösmarty Mihály út, Petőfi Sándor utca) változatlanul megmaradnak.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX) 32. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítására sor kerülhet egyszerűsített eljárás keretében, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére és nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére.

Az Egri Tankerületi Központ Tagintézményének tervezett fejlesztése a fenti kikötésnek megfelel. Meglévő telek meglévő épületének emeletráépítéséhez biztosít építési jogot.

Jelen dokumentáció tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket:

- a Településszerkezeti tervi módosítást a tömbre vonatkozóan és a módosítás leírásának határozattervezetét,
- a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) módosításának rendlettervezetét, a módosító szabályozási tervet.

Tartalmazza továbbá a városi főépítész által meghatározott tartalmi követelmények szerint, a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű, csak kiegészítő megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslatot, ami természetesen nem része a jóváhagyandó munkarészeknek. A szakági javaslatokat részletesen az engedélyezési tervezési folyamat részeként lehet kidolgozni. Ennek során válnak ismertté a tényleges kapacitás igények rendeltetésben, épülettömbben, járulékos infrastrukturális igényben (köz- és részben vagy egészben közhasználat előtt megnyitott magánút átalakítás parkoló kapacitás bővítéséhez, a teljes közműellátás létrehozásához szükséges esetleges közműfejlesztések). Mivel a módosítással érintett telkek a belterület kialakult és működő részein találhatóak, az emeletráépítési igény jelentős kapacitásfejlesztési igényt nem keletkeztet, ezért a részletes, szakági mélységű vizsgálati munkarészek elkészítése indokolatlan, szükségtelen.

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és a Településügyi kódex rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történik a véleményeztetés a partnerségi rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviseleti szervek, a gazdálkodó szervezetekkel) és az államigazgatási szervekkel. Az egyeztetések során beérkező, jogszabályon alapuló vélemények indokoltság esetén a záró véleménykérő dokumentáció részévé válnak.

A tervekészítés célja a közérdeket szolgáló fejlesztés építésjogi kereteinek megteremtése, a telek építési övezeti besorolása.

A szabályozási terv módosítása az állami alapadatok felhasználásával készül, a megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2018. évben aktualizált állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat is tartalmaz, de a tervezési alaptérkép kiegészül a korábbiak szerint, az M = 1 : 10 000 topográfiai térkép magassági szintvonalalaival és adataival.

Megalapozó vizsgálat, helyzetfeltáró munkarész

(314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1 melléklete és a Főépítési tartalmi meghatározás alapján)

Tervezési terület



A jogszabályokban meghatározottak szerint a tervezési terület a közterületekkel határolt tömb a Károlyvárosban. A határoló közterületek:

- északon a Bem tábornok utca,
- keleten a Vörösmarty Mihály út,
- délen a Petőfi Sándor utca,
- nyugaton a Mindszenty Gedeon utca.

A tömbön belül a változással érintett 3827/4 és 3827/5 hrsz-ú telkek a tömb északnyugati részén helyezkednek el a Mindszenty Gedeon utcai és a Bem tábornok utcai sarokhoz kapcsolódóan. A sarki telek önálló telekbehajtóval rendelkezik a Bem tábornok utca felől, míg az emeletráépítéssel fejleszteni kívánt épület telke a tömbfeltáró belső útról közelíthető meg, onnan szolgálható

ki. A tömb 75 %-ban kialakult beépült. Tereplejtése nyugati irányban emelkedő helyenként 10 %-ot elérő és meghaladó.

A tömb 2/3-át alkotó különleges terület-felhasználásba sorolt terület telekjogi felosztására az elmúlt 10 évben került sor. Létrejött egy belső feltárást biztosító közlekedési telek 3827/12 helyrajz számmal, 2 helyen végfordulást lehetővé tevő hurokkal, változó telekszélességgel. A telek önkormányzati tulajdonú, területe 3965 m². További 10 db telek is létrejött a korábban egységes telek területén. Ezek között van telekigényes közmű a gázfogadó számára, és van egy telek, ami a központi parkoló számára lett kialakítva a telepen belül. Az intézményi telkek és a nagyobb sporttelek adottságai nem minden esetben teszik lehetővé a rendeltetéshez kapcsolódó parkoló kapacitás kiépítését az épületek és a telkek alakja és telken belüli elhelyezkedése miatt.

hrsz	Telekterület m ²	Beépített alapterület m ²	Beépítési mérték %	rendeltetés
3827/4	1295	308	24	Intézményi, Eger Tankerületi Központ tagintézménye
3827/5	2662	450	17	
3827/6	283	-	-	gázfogadó
3827/8		1699		Intézményi, gazdasági
3827/9	3321	564	17	Intézményi gazdasági
3827/10	4914	1557	32	Intézményi, oktatási
3827/11	6128	1747	29	Intézményi, oktatási

3827/7, 3827/12	3965	-	0	út
3827/13	635	226	36	intézményi
3827/14	1567	-	0	parkoló
3827/15	29916	2661	9	Intézmény sport és szolgáltató - gazdasági

Az épületek többségét oktatási intézményi céllal hasznosítják, itt működik:

- Az Egri Tankerületi Központ,
- az Egri Kossuth Zsuzsanna szakközépiskola, a kollégiuma és a könyvtára,
- Egri Balassi Bálint általános iskola Móra Ferenc tagiskolája,
- a Szent Anna Napközi Otthon,
- Heves Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Egri Tagintézménye,
- Dr. Ruttkay Vilmos Asztalitenisz játékcsarnok.

Az épületek alakja, tömege, magassága, fedése, építészeti formálása változatos. Vannak földszintes épületek kisebb nagyobb belmagassággal, pl.: központi kazán, tornacsarnok. A kollégium alapincézett 2 emeletes épület, átlagosan 11,0-12,0 m-es épületmagassággal. A Bem tábornok utca felőli épületek jellemzően egyemeletesek. A legkisebb épület a Szent Anna Napközi Otthon, a 4,0 m-es épületmagasságot sem éri el.

Az új építési övezetbe sorolni kívánt épületek mai megjelenésükkel az elmúlt 15-50 év termékei, országosan vagy helyileg védett egyedi örökségi értéket nem képeznek:



A Tagintézmény épülete egyemeletes, bejárata a belső kiszolgáló útról közelíthető meg, a parkoló felől rámpával akadálymentesített.



A Mindszenty Gedeon és Bem tábornok utca sarkán álló sarki épület szintén egyemeletes. Önálló bejárattal a Bem tábornok utca felől.

A telepen belül is és a telepen kívüli környezetben is vannak magasabb és alacsonyabb épületek. Az épületek között rendkívül kedvező a légtérarány. Mindkét épület beépítési módja szabadon álló, az épületeket minden irányból a saját telke veszi körül. Az épületek homlokzati síkjai között megközelítően 24,5 m van, így az épületek közötti telepítési távolság és tűztávolság kétszerese áll rendelkezésre jelenleg, a ténylegesen kialakult telekhatároktól függetlenül. A Bem tábornok utcán szintén 22 m körüli a légtérarány. Az épületek lezárása jelenleg lapostető, az emeletréépítés és az alacsony hajlású magastető

megvalósítása légtérarányban, utcaképi változásban kedvezőtlen hatást nem hoz létre. A 12 m-es épületmagasság a homlokzati síkok közötti távolságoknak közel fele marad.

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Eger területére a hatályos térségi tervek közül:

- egyrészt a 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény által meghatározott „Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terve” (MEKTrT, vagy területrendezési törvény),
- másrészt Heves Megye Területrendezési Terve /HMTrT/) is vonatkozik.

A módosítással érintett tömb a kialakult belterület települési térségén belül, a Károlyvárosban található. A TSzT szerint és az SzT szerint is a tömb telkei beépítésre szánt terület-felhasználási besorolásba tartoznak. Az építési övezeti besorolás csak a települési térségén belül jelenik meg. Nem érinti a települési térségén kívüli térségi lehatárolásokat. Így a módosításoknak **a területrendezési törvényt és HMTrT-ét érintő hatása nincsen, az összhang a településrendezési eszközök és a térségi területrendezési tervek között a továbbiakban is biztosított.**

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott térségi övezetek közül 2 térségi övezet érinti a települési térséget. Az egyik a „honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település” közigazgatási területre kiterjedő lehatárolása. Ez az MvM rendelet nyilvánvaló tervi tévedése, mivel Eger közigazgatási területén nincsen honvédelmi és katonai célú létesítmény objektum közel 10 éve. Így az érintettségnek nincs hatása a Tagintézmény bővítésének megvalósítását szolgáló módosításra.

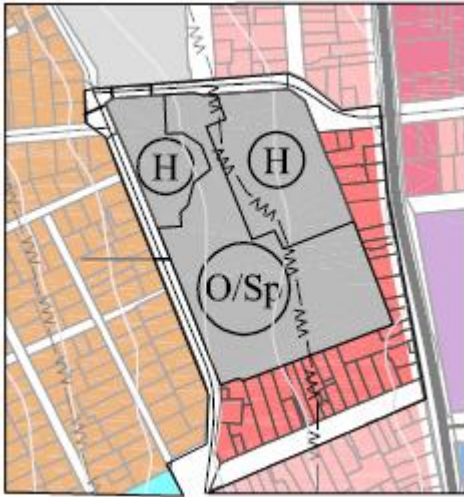
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete a „vízminőség védelmi terület övezetét” határolja le. A módosítás tömbje a térségi övezeti lehatároláson kívül helyezkedik el. Ennek ellenére a város belterületén a HÉSZ rendelkezése szerint a teljes közműellátás az alapkövetelmény, és az hogy a nagyobb kiterjedésű vízzáróan burkolt felületekről, esetlegesen szennyezet csapadékvizek, ne kerülhessenek a befogadó rendszerekbe. Így a 3550/2375-21/2015. ált. számú VH határozatban foglaltak maradéktalanul betarthatók.

A területre vonatkozó hatályos településrendezési tervek

A rész módosítás területén a többször módosított 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal elfogadott **Településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSzT) és annak rajzi mellékletei vannak hatályban. 2004. év óta a tömbre vonatkozó terület-felhasználási besorolás nem változott, mivel a beépítésre szánt különleges terület-felhasználásba sorolt tömb rész építési övezeti besorolást nem kapott.

Jelen módosítás nem érinti a településszerkezeti terv településszerkezetet alakító elemeit, a határoló fő és gyűjtőúthálózat elemei változatlanok maradnak. A terület-felhasználási besorolás változik, igazodik a telkek épületek jelenlegi rendeltetéséhez. **A beépítésre szánt területfelhasználás beépítésre szánt területfelhasználás marad. Ebből következik, hogy az utolsó településszerkezeti rész módosítási javaslat határozattervezetében megjelenített biológiai aktivitásérték egyensúly többlet + 322,95 továbbra is megmarad.**

Településszerkezeti terv (TSzT)



A tömböt jelentős településszerkezetet alakító közlekedési területek határolják közlekedési terület-felhasználásba soroltan. Keleten halad észak - déli tengellyel a Vörösmarty Mihály út, ami városi főút és egyben a 25. számú II. rendű főút belterületet érintő átkelési szakasza.

Északon a Bem tábornok utca és nyugaton a Mindszenty Gedeon utca is települési gyűjtőút.

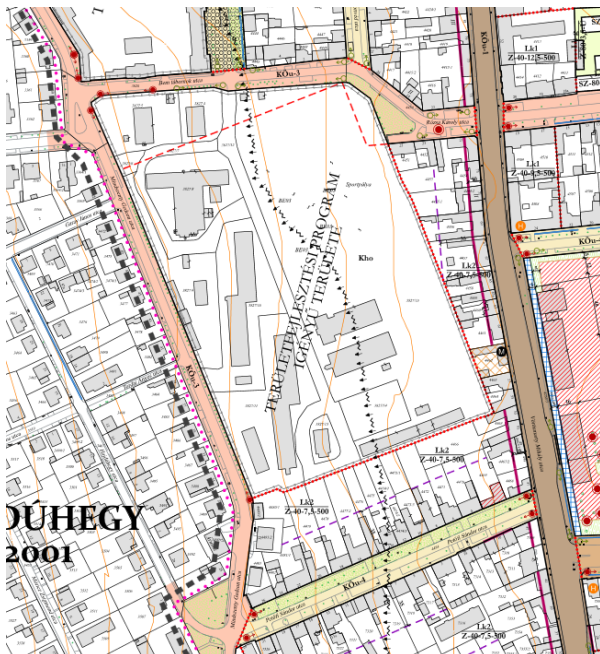
A tömb maga kétféle terület-felhasználásba tartozik. 2/3-a beépítésre szánt különleges terület-felhasználást kapott, a Vörösmarty út felőli és a Petőfi utca felőli tömb rész változó telekmélységgel kisvárosias lakóterületi besorolásba került.

A különleges területen belül 3 féle célzott területfelhasználás engedett meg: oktatási intézményi, sport és honvédelmi. A lehatárolás alapját a 2004. évben létező telekhatárok adták. A működő rendeltetések közül napjainkra közel 10 éve teljesen megszűnt a honvédelmi rendeltetést szolgáló használat, helyén az Egri Tankerületi Központ Tagintézménye működik.

Korlátozóként a csúszásveszélyes területi lehatárolás érinti a tömböt és a környezetét az átlagosan 10 %-ot meghaladó tereplejtés miatt.

A mai viszonyoknak megfelelően szükséges megváltoztatni a módosítás részeként a terület-felhasználási besorolást.

HÉSZ és Szabályozási terv (SzT)



A hatályos építésjogi keretet a **4/2016.(II. 26.) önkormányzati rendelettel** elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg. A hatályos HÉSZ tartalmazza a korábbi rendeletek azon rendelkezéseit, amelyek nem ellentétesek a jelenleg hatályos törvényi és országos jogszabályi környezettel. A 2017-ben elfogadott, jogharmonizáció keretében újramentett rajzi mellékletek is részei a hatályos HÉSZ-nek, így a hatályos szabályozási tervek, a jelmagyarázat és egyéb mellékletek, függelékek (A közgyűlés által elfogadott szabályozási tervi (SzT) módosításokat követően újramentett hatályos SzT a korábbi tervi változatokat és tervi módosításokat egybeszerkesztett

formában tartalmazza az országos jogszabályi környezetnek megfelelő módon, vagyis a város építésjogilag szabályozott területein csak 1 HÉSZ lehet hatályos).

E szerint **2008 óta a módosítással érintett tömb 2/3-ának nincsen építési övezeti besorolása.** Hasznosítási, fejlesztési programhoz kötött az építési jog megadása.

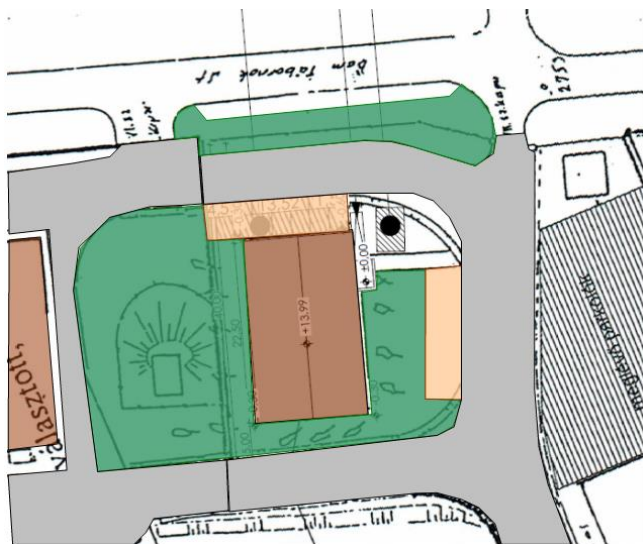
Bővítési, hasznosítás változtatási szándék az elmúlt években nem formálódott ki. Ezért szükséges a pályázattal érintett telek építési övezeti besorolása, építésjogi kereteinek megadása.

A keletről és délről keretező kisvárosias lakóterületek építési övezete a következő: Lk2/Z-40-7,5-500. Viszonylag kis területű telken zárt sorú átépülést enged meg az építési övezet, korlátozott épületmagassággal. Az előkert mérete van kötelezően meghatározva és az igénybe vehető építési mélység.

Övezeti besorolása a határoló közterületeknek van: KÖu-1, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezet a közlekedési hálózatban betöltött szerep szerint, a TSzT-vel összhangban.

Korlátozást csak a terepadottságokhoz kapcsolódóan rögzít az SzT, a 2006-os adatszolgáltatásként kapott csúszásveszélyes érintettséget határolja le.

Fejlesztési elképzelés



Az épület bővülését az emeletráépítés teremti meg, mivel kialakultak a telekhatárok, az épület és a telek viszonya. Ennek révén a telken belüli elhelyezkedés nem változtatható. A nyugati telekhatár 4-5 m közötti oldalkerti mérete a jelenlegi marad, nem éri el a célzott épületmagasság felét, a minimum 6 m-t. Növekedni csak telekhatár rendezéssel tudna a szomszédos telek oldalkertjéből, ennek az esélye csekély. A HÉSZ egyedi előírásban az eltérésre a lehetőséget megadhatja, mivel a szomszédos telkeken az épületek közötti távolság a

tervezett 12,0 m-es épületmagasság kétszerese, 24 m körüli. Ez a távolság a sarki épület keleti irányú bővítése esetén sem lehet 12 m-nél kevesebb.

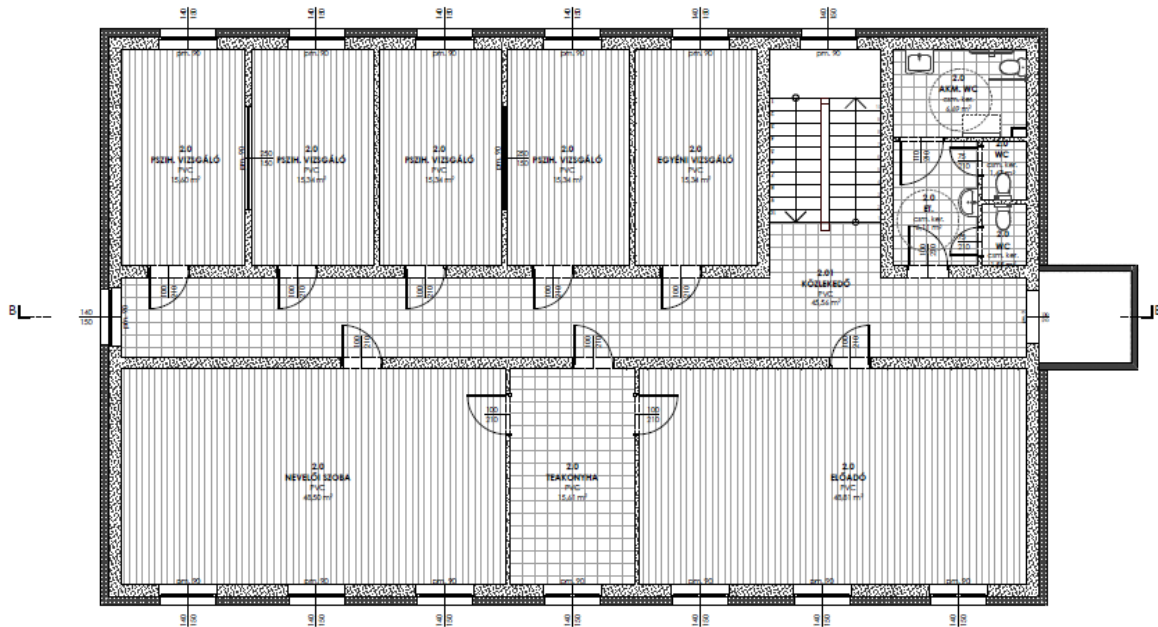
A Bem táborszó utca felől az előkertben alakult ki az épület északi oldalán a megközelítően 7 állásos parkoló. Ez a szám valószínűleg 5 állásra csökken, de a bővítés miatt és a rendeltetés miatt jelentkező parkoló igény egy részét így is ki tudja elégíteni a bejárat közelében. (A csökkenés oka a teljes épület akadálymentesítéséhez szükséges lift elhelyezés.)

Rámpával akadálymentesített a személybejárat a parkolókat kiszolgáló út felől. Ennek közvetlen közelébe, a keleti oldalra tervezett az akadálymentesített parkoló. Az intézmény akadálymentesítését szolgálja az épület bütüjére, illetve a középfolysóra szervezett lift is. (A munkaközi terv helyszínrajzán a lift nem jelenik meg se a déli, se az északi homlokzaton, az alaprajzoknál a lift az északi homlokzatra kerül a parkoló állások közé ennek révén csökken a jelenleg meglévő parkoló állás szám.)

További 6-7 db parkolót lehet megvalósítani a telepet kiszolgáló belső út nyugati oldalán szintén az előkertben. (A nehéz katonai járművekre kiépített fordulási ívek visszacsökkenthetők a személy gépjárművek számára szükséges 6 m-es sugárra.) 4-5 db

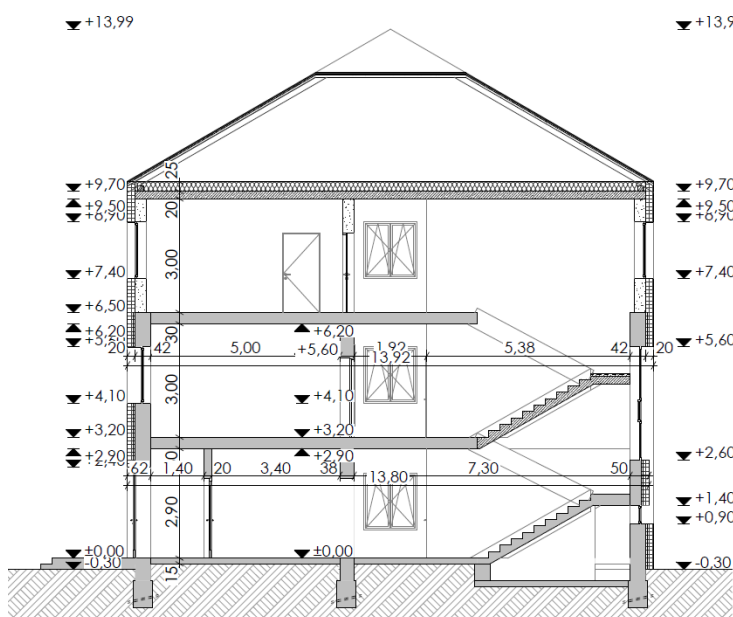
parkoló állás a Bem tábornok utca déli oldalán is kiépíthető, párhuzamos leállással, közterületen, a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint.

A tervezett fejlesztés részeként a földszintre kerülnek a mozgásfejlesztő és a konduktív fejlesztő termek, szobák, valamint a főbejárat. A kiscsoportos fejlesztő helyiségek az I. emeleten alakulnak ki, míg a bővítésként megépülő II. emeletre kerülnek a vizsgálók, a nagyobb terem méretű nevelői szoba és az előadó, a teakonyha, vizesblokk, II. emeletre felvezető lépcsőház és a lift.



Az új II. emelet tervezett alaprajza munkaközi állapot (Sisák Art Építész Iroda Kft., Pásztó)

Minden szinten a helyiségeket a kétkarú lépcsőtérhez kapcsolt középfolysóról lehet megközelíteni, a lépcső és a lift között van egy vizesblokk, akadálymentesített WC-vel.



Az épület meglévő tömegaránya, épületszerkezeti rendszere adott. A földszint belmagassága 2,9 m a további szintek belmagassága 3,0 m. A lépcső a II. emeletre vezet, a padlástérbe nem visz fel. A lift és a liftgépház valószínűleg magasabb.

A bővített épület épületmagassága 11,0 m körülre adódik (a metszeten az eresz alja 10,0 m), a gerincmagasság a munkaközi tervek alapján 14,0 m.

Módosítás TSzT javaslata



Az egységes beépítésre szánt különleges területfelhasználás 3 féle besorolásra változik a tömbön belül meghatározott lehatárolt konkrét helyek szerint. A KH jelű különleges honvédelmi besorolás a tervből teljes mértékben kikerül.

A belső kiszolgáló út tengelyesen mindkét terület-felhasználáshoz kapcsolódik. 3 területfelhasználás jön létre, a Vi jelű vegyes intézményi (V_{vk} jelű központi vegyes területfelhasználással és annak intézményi tartalmával megegyező) területfelhasználás a tömb Mindszenty Gedeon utca felőli részére kerül. Ide tartozik a Heves Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Egri Tagintézménye, az iskolák, a kollégium, könyvtár, Szent Anna

Napközi Otthon és a központi parkoló. A beépítésre szánt különleges Ksp jelű sportolási célú területfelhasználás a tömb középső részére kerül. A lehatárolás a sportpályákat fedi le és a jellemzően sporthasznosítású szolgáltató gazdasági, tároló épületeket. A gázfogadó KÖm jelű közmű terület-felhasználásba kerül.

A környezet besorolásai nem változnak Lk₂ jelű területfelhasználás marad a Vörösmarty út és a Petőfi utca menti telkeken. A határoló gyűjtőutak és az országos főút besorolása is változatlanul közlekedési területfelhasználás marad. Ugyancsak változatlan marad a városrész határ és a csúszásveszélyes korlátozás lehatárolása is.

SzT javaslat

A tömb rész telkeinek jelentős részére változatlanul nem kerül építési övezeti besorolás a hasznosítási - fejlesztési cél hiánya miatt. A program függő fejlesztés felirata mellől lekerül a terület-felhasználásra utaló Kho jel (nincs és nem is tervezett honvédelmi célú területfelhasználás). Ez azt jelenti, hogy a telkek többsége a fejlesztési program kialakulásáig nem kap építési jogot.

A Heves Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Egri Tagintézményének épületbővítéséhez, még ha az csak felfelé történik is, új építési övezet létrehozása szükséges. A létrehozott, kialakult telekterület 1300 m² körüli. A kialakítható legkisebb telekterület hasonló paraméterű építési telekre vonatkozóan a HÉSZ-ben 6000 m². A jelenlegi beépítettség 24 %-os ezért a beépíthetőség felső határát némileg növelni szükséges, hogy a lift alapterülete is a beépíthetőségbe beleférjen. A javasolt beépítettségi felső határ a 30 %. A vázlattelevű metszetéből kiderül, hogy az eresze alja 10,0 m-re kerül az épület körüli rendezett terephez képest. Ezért az épületmagasság felső határa 12,0 m-ben határozható meg. A gépészeti helyiségek igénye, az energetikai követelmények és a liftgépház további felfelé törekvést jelent.

A belső kiszolgáló uttelek a szabályozási terven közhasználat elől el nem zárt



magánútként szerepelhet, így nem gond az, hogy egyes szakaszai nem érik el a 12,0 m-es telekszélességet. Az úthoz szervesen a 2x1 forgalmi sáv és a csapadékvíz elvezetés tartozik. A 12,0 m-t elérő vagy szélesebb útszakaszokon a forgalmi sáv mellett járda vagy párhuzamos leállású parkoló sáv is létesíthető az út övezetében.

A déli részen a 3827/14 hrsz telek parkoló övezeti besorolást kap. A telek területe 1567 m². Ez a terület kiépítettség esetén 40-50 db parkoló állás befogadására

elegendő. Az építési telkenként jelentkező parkolási gondok részben ennek a központi parkolónak a beszámításával oldhatók meg.

Természeti értékek hiánya

Mivel a terület az elmúlt 60 évben folyamatosan és fokozatosan beépített volt és az is marad a jövőben is, a városi, intenzíven beépített kultúr-környezetben természeti érték nem lelhető fel.

Közlekedés, parkolás

A tömbfeltároló út telken belüli útként épült meg a Bem tábarnok utca felé (városi gyűjtőút) útcsatlakozással. A tervezett fejlesztés forgalmi terhelése növekedést nem, vagy csak minimálisan keletkeztet. A fejlesztés kismértékben jelen kapacitásbővítést elsősorban a mai igényeknek megfelelő korszerűsítést, minőségi fejlesztést eredményez. A látogatói forgalom nem egyszerre jelenik meg, hanem napi 6-8 órában elosztva. A településrendezési eszközök módosításával a tömbben működő intézmények (iskolák, kollégium, könyvtár, napközi otthon, sportszolgáltatás, stb.) és szolgáltatások közlekedés forgalmi terhelése célforgalma változatlan marad. A Bem tábarnok utca közterületi szélessége a jelentkező közlekedési igényeket ki tudja elégíteni.

A kialakult telkek parkolási igényeit a következők szerint lehet biztosítani:

- Telken belül a kiszolgáló úthoz kapcsolódó előkertben, a közvetlen környezet átrendezésével. A 12 m sugarú szegélyívek lecsökkenthetők a személygépkocsinak megfelelő 6 m-esre. Így a magánútról az előkertben néhány merőleges parkoló is kialakítható.
- A feltáró és kiszolgáló út 12 m szélességet elérő szakaszain párhuzamos leállással,
- a kijelölt parkoló övezet fejlesztésével több parkoló állást befogadó átépítésével,
- A Bem tábornok utca déli oldalán, a gyűjtőút forgalmát nem zavaró párhuzamos beállással.



Az előkert és a kiszolgáló tömbfeltáró út



Bem tábornok utca déli oldala

A tagintézet emeletes lapostetős épülete kiszolgáló út felőli bejárattal. A feltáró úthoz kapcsolódó környezet, a támfal áthelyezhető további merőleges beállású parkolók létesíthetők az előkertben némi átrendezéssel.

Gyalogos és kerékpáros kapcsolati rendszer

A tömbfeltáró út vegyeshasználatú útként funkcionál, a 2x1 forgalmi sáv mentén nincsen kiépített járda, nincsen önálló kerékpárút. A forgalomcsillapított övezetben a gyalogos élvez elsőbbséget. Az út telekszélessége az önálló járda kiépítését nem mindenhol teszi lehetővé.

Közművesítés

A tömb a határoló utak mentén közművel teljesen ellátott. A belső hálózatot az igények szerint, a mai követelményekhez igazítottan, fokozatosan fejleszteni szükséges.

Környezetalakítási javaslat

A fejlesztéshez kapcsolódóan a területen lévő értékes fás szárú növényekre különös gondot kell fordítani. Amennyiben egy - egy egyed nem lehet megőrizni az építkezés átalakulás, elhelyezkedése miatt, vagy a növény egészségi állapota miatt a kivágott fák pótlását területen telken belül kell biztosítani.

Az újonnan létesített parkolók az OTÉK szerint fásítandók.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384