

EGER MJV RÁC HÓSTYA VOLT KEMPING TERÜLETE SPORTKÖZPONT ÉS LAKÓPARK FEJLESZTÉSE



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2014. DECEMBER HÓ

Kidolgozta:



PRO -TERRA KFT.
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ✉ E-mail: proterra@proterra.hu

☎ Tel: +36- 237-00-59; /-237-00-60; 📠 Tel/Fax: /- 329-60-41

Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002; Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Készült a Eger East- West Zrt. megbízásában

Ügyvezető: Harmati László

A tervkészítő generáltervező

PRO TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18.

T:06/1-237-0059; T/Fax: 06/1-329-6041.

email. proterra@proterra.hu

S. Vasi Ildikó igazgató

Közreműködő alvállalkozók:

Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.

KÉSZ Kft.

/Eger Rác hóstya szabályozása kapcsán 2012-ben kidolgozott
Vízi-közművek, Hírközlés, Energia közművek tervei felhasználásával/

A tanulmány kidolgozásában résztvevő szaktervezők

S.Vasi Ildikó Vezető településtervező

TT/1É-01-2609

Okleveles építészmérnök

É-01-2609

Szilágyi Csilla Okleveles településmérnök

gyakornok

Dr. Macsinka Klára Közlekedésmérnök

TRk-T13-1017 K1d-1-10-17

Hanczár Zsoltné Vízi és energia közmű és elektromos hírközlés konzulens

TE-T-Tell-01-2418; TH-T-Tell-01-2418;

TV-T-Tell-01-2418

2015 . DECEMBER

Címlap
Aláíró lap
A műleírás tartalomjegyzéke

TARTALOMJEGYZÉK:

ELŐZMÉNYEK	4. old
1. Az érintett terület rövid bemutatása	5. old
2. A fejlesztési terület és a környezetének vizsgálati bemutatása	6. old
2.1 Városrendezői vizsgálatok	
2.2 Környezeti adottságok	
2.3 Közműellátás és elektronikus hírközlés	
3. A beépítési terv és a fejlesztési elgondolások ismertetése	10. old
4. A településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, a szabályozási koncepció	13. old
5. A javasolt változás infrastrukturális igényei	18. old
5.1 Közlekedésfejlesztési igény	
5.2 Közműfejlesztési igény	
6. A javasolt változás várható környezeti hatásai	19. old
7. Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	20. old
Rajzi mellékletek listája	22. old

ELŐZMÉNYEK

Eger MJV Rác-hóstya területén a II. Rákóczi F. útról megközelíthetően a volt kemping területén lakópark kialakítását tervezi az ingatlan tulajdonosa, az Eger East-West Zrt.

2004-ben Eger MJV Közgyűlése a város egészére kiterjedően készült településszerkezeti tervet olyan módon fogadta el, mely a volt kemping területén részben lakó-intézményi területhasznosítást, részben erdőterületet javasolt. 2005. márciusra kialakult a volt kemping területére szóló területhasznosítás program, a lakópark létesítésének szándéka, s ezzel összefüggésben a szerkezeti terv módosításának, illetve a terület szabályozási tervének elkészítésére vonatkozó igény. Ennek elkészültével, s elfogadásával a terület településrendezési eszközeinek tervlapjaira nagy részben lakóterületi hasznosítás, kisebb részben a már kiépült sportközpont üzemelését biztosítva településközponti vegyes területhasználat és közpark megjelölése került.

A lakópark létesítését szolgálóan időközben a terület lakótelkekké történő felparcellázása és teljes közművesítése is megtörtént. A területhasználati váltást jelentő településrendezési tervmódosítás készítésének ideje alatt, közel vele párhuzamosan a „volt kemping területén” olyan telekalakítás jött létre, mely nem egyezett meg a hatályos rendezési tervekben rögzített telekalakítással. Különösen nem egyezett a tervi és a földhivatali térképi állapot a lakótelkeket kiszolgáló utak vonalvezetése és azok területének szélessége tekintetében.

A terület tulajdonosa, Eger East-West Zrt. telepítési tanulmányterv készítésével bízta meg a PRO-TERRA Kft. tervezőit, hogy vizsgálja meg, hogy miként lehet a létrejött telekosztás megtartásával és a hozzá igazodó közműhálózati kiépítésének figyelembe vételével a terület beépíthetőségét biztosítani. A telepítési tanulmányterv bemutatja, hogy milyen következményekkel jár, ha a terület beépítését a meglévő telekosztásnak megfelelően szeretnék megvalósítani, s annak érdekében a településrendezési eszközökben milyen módosításra van szükség.

Meghatározó szempontként Eger East-West Zrt. kérte figyelembe venni, hogy

- a területen meglévő sportközpont működése továbbiakban is biztosított legyen,
- a meglévő és megtartásra szánt épületek lakófunkciója ne ütközzön akadályba,
- a teljes közműkiszolgálással rendelkező építési telkek területi mérete, vagyis a telekosztása a lehető legkisebb mértékben változzon,
- a lakótelkekhez kiépült közműbekötéseket lehetőleg ne kelljen megváltoztatni.

Fentiekre tekintettel helyszíni bejárással és a korábbi dokumentumok átvizsgálása alapján készült el a telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében rögzítetteknek megfelelően.

A jelen telepítési tanulmányterv készítésének a fenti igények figyelembe vétele mellett az a célja, hogy segítse Eger MJV Közgyűlésének döntését abban, hogy a vizsgált területre szóló településrendezési eszközök módosítását a fejlesztési szándékok megvalósulását segítően támogatja-e vagy sem. Módosítás szükséges a településszerkezeti tervben és a helyi építési szabályzatban, illetve annak mellékletét képező szabályozási tervben. Szerkezeti szinten a módosítás a területhasználatok határainak korrekciójában jelentkezik, míg szabályozási szinten az övezeti paraméterekben kívánatos a változás.

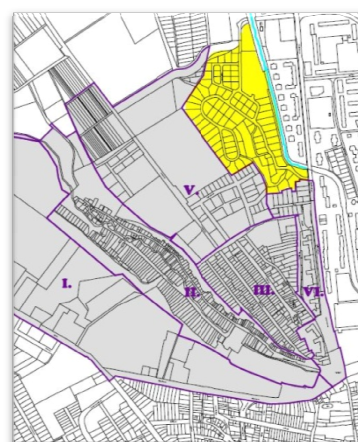
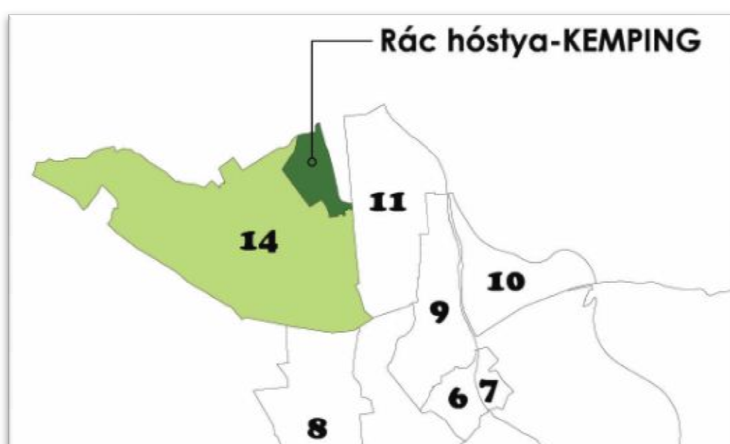
Előzetes egyeztetések következtében a terület tulajdonosának döntése szerint a lakóparkon belüli ma még magántulajdonú kiszolgáló utak –megegyezően a ma hatályos szabályozási tervvel olyan módon kerüljenek szabályozásra, hogy lehetővé váljon azok közterületté alakítása, amennyiben e kérdésben az érintettek meg tudnak egyezni. A zöldterületek – mint ahogy a jelenlegi szabályozás is tartalmazza - közkerti besorolást kapjanak, melyek közhasználatban lévő magántulajdonú zöldterületekként is képesek a rendeltetésüknek megfelelni.

1. Az érintett terület bemutatása



A vizsgált területen az Eger patak mentén elhelyezkedően működik az Invest Sportcentrum és vendégház. A sportcentrumban 9 salakos tenispálya, 4 fallabda-pálya található. Két tenispálya fölé jelenleg épül egy teniszcsarnok, mely következtében téli-nyári használatra is biztosítva lesz a tenisz lehetőség. A vendégház 6 szobás, maximális befogadó kapacitása 24 fő.

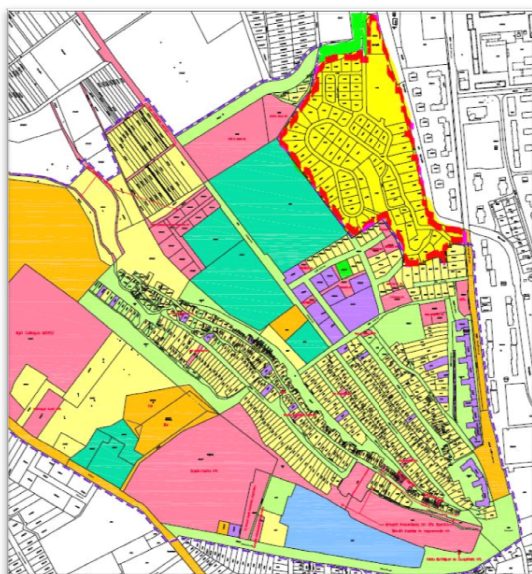
Városszerkezeti elhelyezkedés: a vizsgált mintegy 13,5 hektáros terület Eger MJV központi belterületének északnyugati részén, az ÉNy-i belterületi határhoz illeszkedően található. A volt kemping területe városrendezési megfontolásból a Rác hóstya városrészhez (alábbi ábrán a 14 jelű zöld színű területhez) lett csatolva a 2012-ben elfogadott Rác hóstya szabályozási terv készítésének idején.



Városrész-beosztás Eger központi belterületének ÉNy-i részén
(14. Rác hóstya, 11. Felsőváros; 8. Károlyváros, 9. Cifra hóstya)

Rác hóstya területének lahatárolása
(I-V.), kiegészítve a volt kemping
(sárga) területével

A volt kemping Rác hóstya városrészhez tartozását megelőzően a vele északon határos Nagylapos városrészhez tartozott a város e részére készült szabályozási tervi lehatárolás következtében. Valójában a szóban forgó volt kemping terület három városrész határán helyezkedik el. Hasznosítási jellege (lakópark) okán inkább Rác hóstya lakóterületeihez köthető, mint sem a hozzá északról kapcsolódó Nagylapos városrész átalakuló területeihez, vagy a szomszédos Felsőváros elnevezésű városrész tömbházas beépítésű, nagyvárosias lakóterületeihez.



2012.-ben Rác hóstya szabályozási tervének készítése során apróbb változás igénye merült fel a területen, a sportcentrum csarnoképítési szándéka következtében. Ekkor alakult ki a volt kemping ma hatályos szabályozási terve, mely némileg már igazodott a telekosztásokhoz, de megtartva a 2005. évi szabályozási paramétereket mind a kialakítható telekméreteket, mind pedig a területen belüli kiszolgáló utak keresztmetszeti mérete szempontjából.

A 2012. évi szabályozás során változás állt elő a zöldterületek elhelyezkedése tekintetében, s kertvárosi és a kisvárosi területek megkülönböztetésében. A terület északi határán tervezett kelet-nyugati összekötő út mentén és az Eger-patak mentén alakult ki a terven kisvárosi lakóterület, amelynek beépítési jellege átmenetet képez a patak másik oldalán lévő lakótelep többszintes tömbházaihoz képest, valamint követni kívánja a kialakítani kívánt összekötő út mentén a Rác hóstya városrész területén tervezett kisvárosi lakóterületi beépítést.

2. A fejlesztési terület és a környezetének bemutatása

2.1 Városrendezői vizsgálatok

Közvetlenül és szervesen kapcsolódik az új lakóterület a város meglévő lakóterületeihez mind délkeleti, mind pedig nyugati irányban. Délkeleten telekhatáros Rác hóstya városrész volt gyermekváros területén kiépült Fenstherm lakóparkkal. Nyugati oldalon szomszédos a város legnagyobb lakótelepével, a Felsőváros városrészszel. A felsővárosi lakótelep szomszédsága révén a város számos közintézménye a telepen rendelkezésre áll. Gyalogosan is (különösen a patakon tervezett gyalogos híd megépítésével) elérhető távolságban van óvoda, általános iskola, orvosi rendelő, sőt középiskola, s egyéb lakóterületek ellátását biztosító létesítmények.

A vizsgált terület megközelíthetőség szempontjából kiváló adottságokkal rendelkezik. A város főútját képező II. Rákóczi Ferenc utat lekeresztező, a Cifra kapu térről érkező gyűjtőútról nyugati irányba vezetően, egy körforgalmi csomópontból délre leágazóan lehet eljutni a tervezett lakópark főbejáratához.

A hatályos településszerkezeti terv szerinti területhasználat az érintett 13,5 hektáros területen: jellemzően kertvárosias és kisvárosias lakóterület (együtt 8 ha 6766 m²), településközponti vegyes terület (1 ha 7988 m²), zöldterület (9232 m²) és kiszolgáló utak (2ha 1035 m²) területe található.

Települési szintű tervi előzménynek tekintendő fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök vonatkozásában:

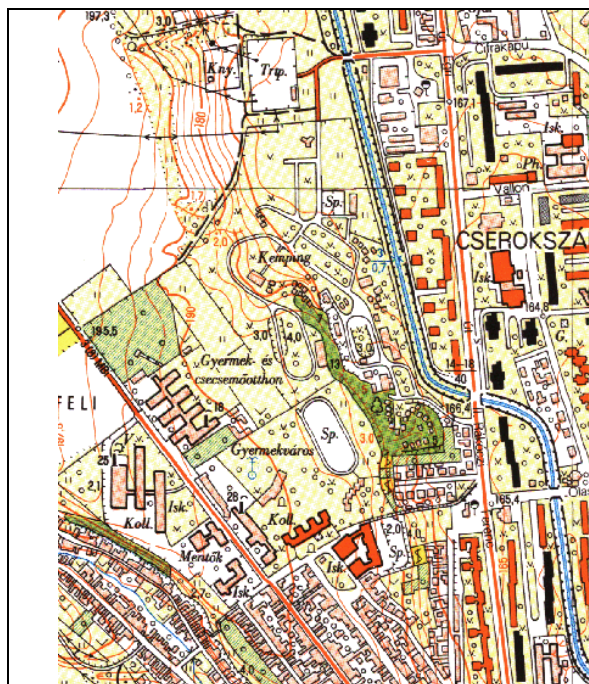
- Eger MJV Településfejlesztési koncepciója elfogadva 2014-ben
- Eger MJV Településszerkezeti terve elfogadva: 279/2004. (VI.24.) sz. kgy. határozattal többször módosítva.
- Integrált Településfejlesztési Stratégia (készítés alatt 2014)
- Eger MJV Helyi Városrendezési és Építési Szabályzata 27/2008. (VI. 27.) sz. kgy. rendelete és annak Szabályozási Tervi mellékletei közül Rác hóstya + Kemping városrészre szóló 2012. évi tervlap.

A vizsgált terület szabályozási tervi előzményei:

- 2005 - Eger MJV, Eger, Nagylapos, volt kemping területe Szabályzatának módosítása (jóvá hagyva: 7/2005. (II. 04.) önk. rend.), majd TSZT módosítása (172/2008. (IV.24.) kgy. hat.), és SZT és HÉSZ módosítás (15/2008. (IV. 25.) önk. rend.)
- 2012 –Eger Rác hóstya és volt Kemping szabályozása, és az egységes HÉSZ alá rendelése az 50/2012. (IX. 28). önk. rendelettel

A tervezési terület és környezetének bemutatása topográfiai térképen és légi felvételen.

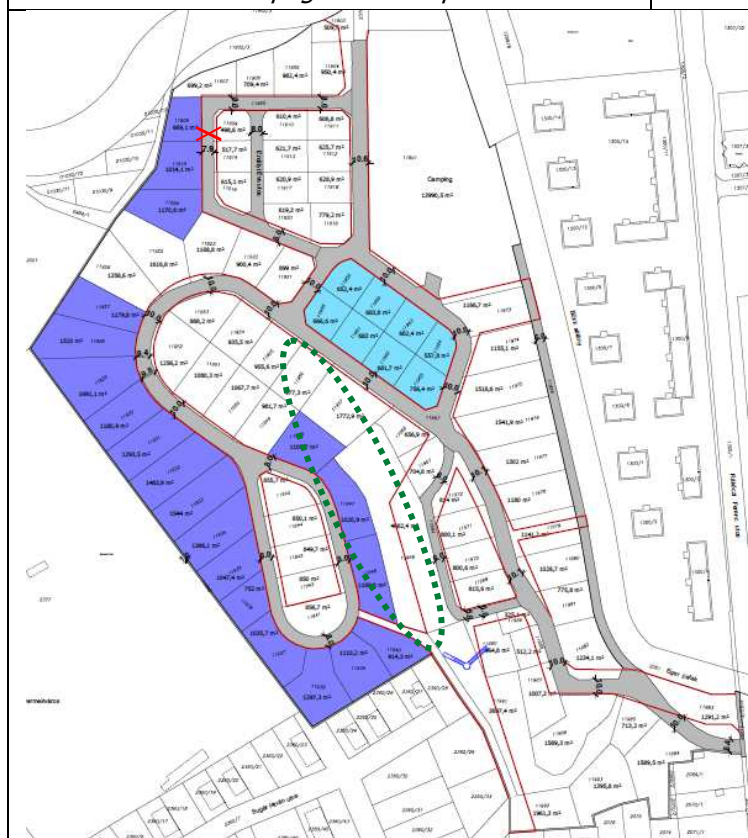
**EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**



Az 1990-es Topográfiai térkép részlete



2014. évi légi felvétel a vizsgált terület jelölésével



A földhivatali térkép összevetése a hatályos szabályozási tervvel

A térképen látható a hatályos szabályozási terv piros vonallal jelölt közterületi szabályozási vonala. A meglévő út telkek szürke felülettel vannak jelölve.

Egymásra vetítve a földhivatali térképet, s a szabályozást látható az eltérés. Ha végre hajtánák a szabályozást, a két féle kékkel színezett telkek azok, amelyeket nem érintene telekalakítás. Minden további telket kisebb-nagyobb mértékben át kellene alakítani.

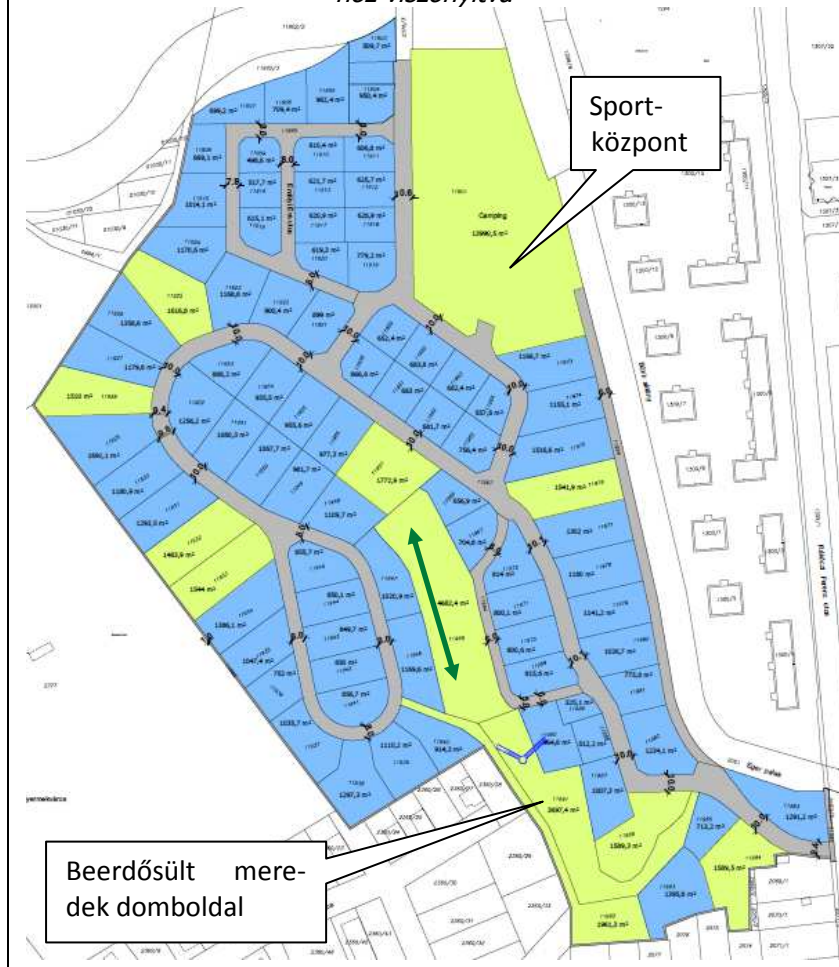
Az átalakítás az úthálózatban nem adna jelentős minőségi változást. Az általában 8-10 méter széles utakat 10-12 méterre kellene szélesíteni.

Az utak burkolattal ellátottak többnyire szegélykövel keretozve a telekhatárok mentén.

A burkolatok az utólagos elhelyezett közművek építése során figyelembe lettek véve.

Jelentősebb eltérés a zöldterületek kijelölése és a kialakult állapotoknak megfelelően indokolt zöldterületi határok között van. Valójában zöldterületként javasolható megtartani mindazon területeket, melyeken jelentős megtartásra érdemes növényállomány van, s terepadottságuknál fogva beépítésre alkalmatlanok. A településszerkezeti és szabályozási tervek változásaira adnak magyarázatot a bemutatott ábrák.

Telekméretek megfelelőségének vizsgálata a hatályos szabályozás-hoz viszonyítva



A földhivatali telekosztást vizsgálva megállapítható, hogy a közel 90 db lakótelek közül csak 8 db lakótelek területi mérete felel meg a hatályos szabályozásban megkívánt minimális telekméretnek.

A szabályzási terven jelöltek szerint a lakópark telkeit megközelítő utak a közterületnek számítanak, melyek valójában kivétel nélkül magántulajdonban vannak.

A kiszolgáló magánutak szélessége 6-8, illetve 10-12 méter között változik. A patak-menti és a kialakult mintegy 10-15 m magas tufafal előtti zöldterületet megközelítő út 6 méter széles. Ezek kezelő, illetve gyalogos-kerékpáros használatra szánt utak.

JELMAGYARÁZAT

- Szabályozási tervnek megfelelő telekméret
- Kis méretű telkek
- Közterületek
- Telek mérete
- Közterületek szélessége
- Tufafal vonala

A terület megközelítése északi és déli irányból lehetséges, de csak az északi irányú megközelítés működik. A déli irányú csak telekbehajtó. A telkek beépítése több esetben még a kempinghasználati időből származik, több bontásra váró épület is található az átalakuló telkeken.

A területen jelenleg is működik a sportközpont, ill. egy új lakóház már üzemel.

2.2 Környezeti adottságok

A termőtalaj- és a földtani közeg

A vizsgált terület domborzati adottságai igen változatosak. A területen ÉNy-DK átlós vonal mentén húzható meg a sík és a domborzatilag erősen változó, meredek terület határa. A geomorfológiai viszonyokból következően a tervezési terület délnyugati része földtani veszélyforrással érintett, itt *csúszásveszélyes területek* találhatók. A terület nyugati részén a domborzatilag erősen lejtős terep és a síkterületi rész határán 10-15 méter magas tufafal található. A falban korábban pinceüregeket alakítottak ki. A pincék mivel a közösségi zöldterületekről nyílnak megtarthatók, a lakópark közössége részre hasznosításra alkalmasak.

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Eger városát külön zónába sorolta. Eger környezetvédelmi programjának értékelése szerint (2011) Egerben a mérési adatok alapján —amely a fűtési és közlekedési kibocsátásra jellemző— kedvezőbb a levegőminőségi helyzet, mint a normatív besorolás alapján. A 25. sz. főút mentén (II. Rákóczi Ferenc u.) levő lakóterületeket éri jelentősebb mértékű közlekedésből származó légszennyezés. A tervezési terület fekvése és az uralkodó szélirányból következően a tervezési területet csak kis mértékben éri az említett terhelés.

Felszíni- és felszín alatti vizek, talaj

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Eger város a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település. A vizsgált terület felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül. A vizsgált terület keleti része, É-D-i határvonala mentén közel fele részben az egri vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet területe. (Lásd. alábbi vízhálózati ábrán)

Környezeti zajállapot

A terület környezeti zajterhelés szempontjából ideális fekvésű. Nincsen a közvetlen környezetében forgalmas út, üzemi létesítmény. A lakópark egy telekkel csatlakozik a II. Rákóczi Ferenc úthoz, melynek forgalma jelentős. E telken kell számolni határértéket meghaladó zajhatással.

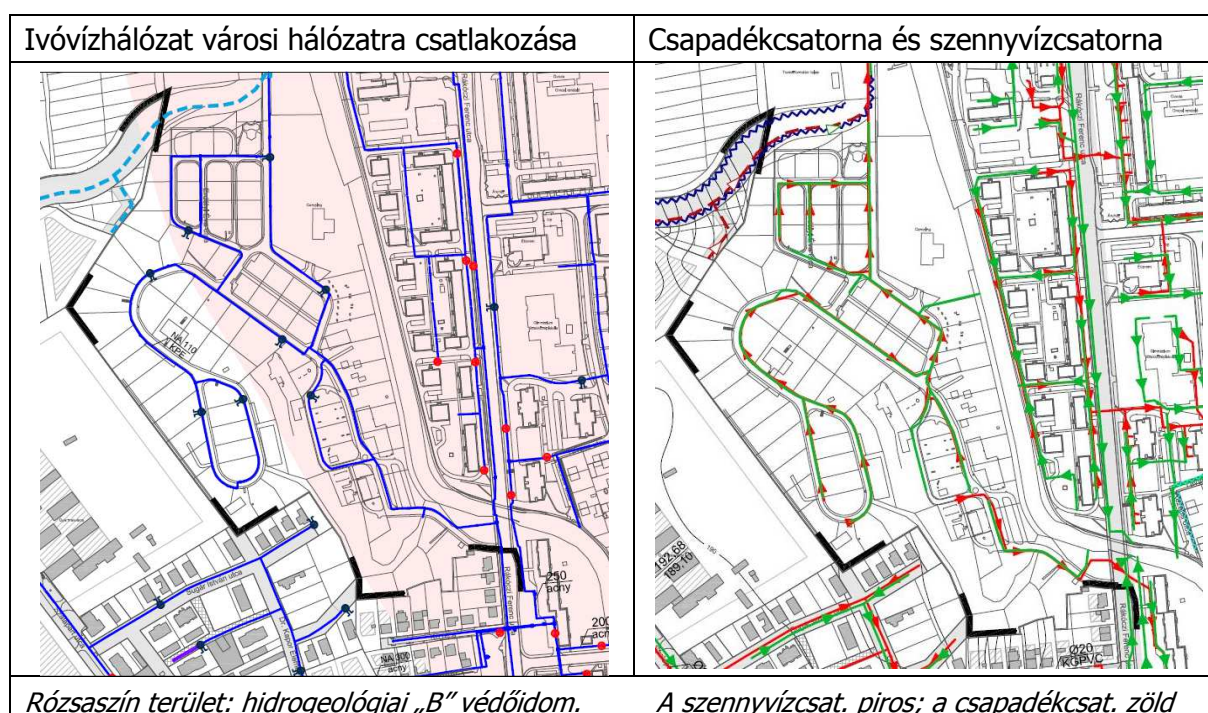
Hulladékgyűjtés

A város területén keletkező, különböző eredetű és jellegű hulladékok gyűjtése és kezelése biztonságosan megoldott és szervezett. Egerben összegyűjtött kommunális hulladékot az AVE Kft. által üzemeltetett Hejőpapiban található hulladéklerakón ártalmatlanítják. A déli iparterületen került kiépítésre az egri átrakó állomás. A csatornahálózatra rákötött ingatlanok kommunális szennyvizeinek tisztítását a város déli határában fekvő eleveniszapos technológiájú tisztító telep végzi.

2.3 Közműellátás és elektronikus hírközlés

Egerben a vízellátást a Heves Megyei Vízmű Zrt. biztosítja. A terület szennyvízcsatorna hálózata Eger elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatának része. A lakópark teljes területén a csapadékvíz-elvezető rendszer zárt csatornával épült ki, melynek befogadója az Eger patak. A város villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMÜ-ÉMÁSZ Egri Kirendeltsége Nyrt. A város földgáz ellátását a TIGÁZ DSO kft biztosítja.

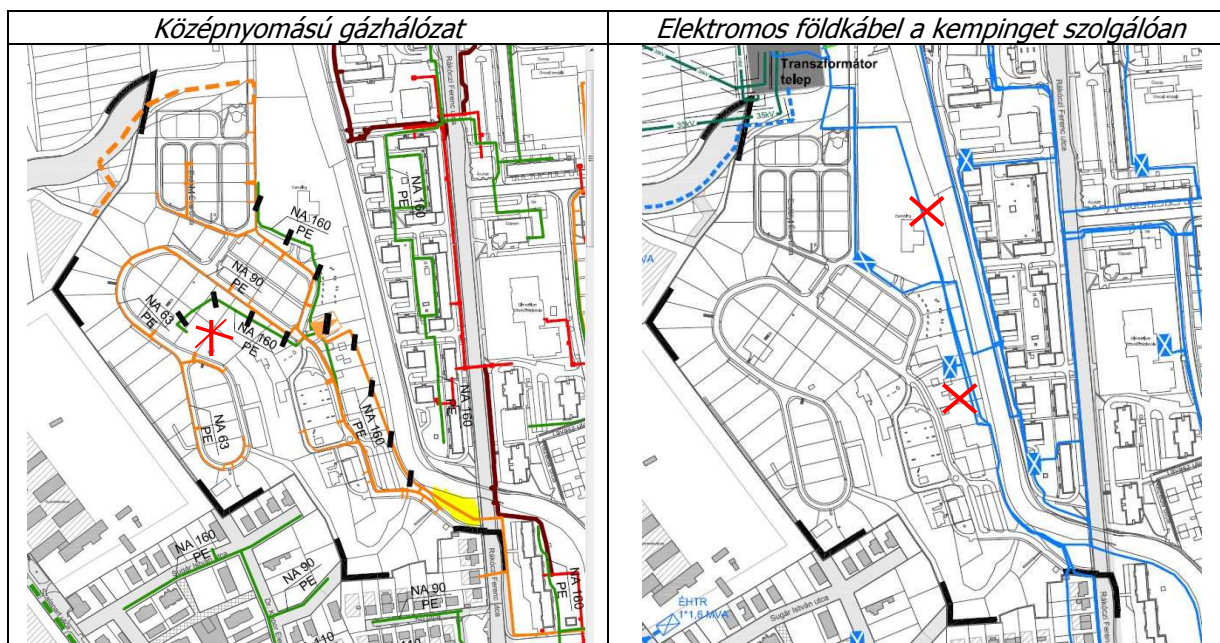
A város Északi lakótelepét nyugati irányból határoló Eger patak jobbpartján létesült évtizedekkel korábban a vizsgált terület, a volt kemping. Az Északi lakótelep részére annak idején a teljes közműellátás kiépült. Így a vizsgált terület ellátására is rendelkezésre álltak a vízellátó, a szennyvízcsatorna, az elválasztott rendszerű csapadékcatorna, a földgáz, a villamosenergia ellátó hálózatok. A kemping közvetlenül a lakótelep mellett épült meg, így annak közműellátása értelemszerűen a lakótelepi közműrendszerekhez kapcsolódtak. A városi hálózatokkal való közműkapcsolatok a déli irányból, a II. Rákóczi Ferenc út felől volt biztosítható.



A volt kempinget ellátó közműhálózatok felújításával, kiegészítésével készítette elő a fejlesztő-beruházó a lakópark telekosztásához igazított közműkiszolgálást. Valamennyi közművezeték az úthálózaton vezetve, annak telkén belül épült ki.

Eredendően a terület ellátására a déli irányból volt biztosítva az ivóvíz, de az északi irányból is kiépült az NA 100-as méretű vízhálózati vezeték. Ezzel a terület belső vízhálózata kettős betáplálást kapott. A kettős betáplálással nemcsak kommunális ivóvízellátás, hanem a tűzvíz ellátás is jóval biztonságosabb lett.

A volt kemping területén belül megépített csatornahálózat által elvezetett szennyvizet egy Ø20-as méretű bekötőcsatorna vezette ki a területről a közterületi csatornába. A közterületi csatorna mérete Ø 30, anyaga beton. A bekötőcsatorna állapota rossz volt, annak átépítése szükségessé vált. Az utak nyomvonalán gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat épült ki telkenkénti bekötésekkel.



A területen belül az utak nyomvonalára mentén kiépült a lakóingatlanokat ellátó közepnyomású gázellátó hálózat. A belső hálózatot a II. Rákóczi F. úti közepnyomású vezetékről csatlakoztatták le. Az építési telkeken belül egyedi nyomás-szabályzókat kell telepíteni, melyekről a fogyasztói igények közvetlenül kielégíthetők. A volt kemping gázfogadóját megszüntették, s a hozzá vezető nagy-közepnyomású vezetéket elbontották. (Lásd fent: Középnymású gázhálózat - rajzon)

A vizsgált terület és környezete elektromos ellátása földkábelesen biztosított. A sport-központ telkének sarkán lévő házas trafóállomás biztosítja a lakópark ellátását is. A korábbi gázfogadó állomásnál lévő trafó megszűnt (Lásd fent: Elektromos földkábel – rajzon). A lakótelkek ellátására valamennyi utcában kiépült az elektromos földkábel, s ezzel egyidejűen az északi irányú betáplálás nyomvonalát is korrigálták. Azonos nyomvonalon a UPC-kábelhálózat is létrejött.

Fentiek alapján valamennyi telek valamennyi közműcsatlakozással rendelkezik. A rajzi melléletekben láthatóak a telkeket kiszolgáló kiépült közmű hálózatok.

3. A beépítési terv és a fejlesztési elgondolások ismertetése

A vizsgált terület fejlesztési szándéka a folyamatban lévő lakópark-előkészítés befejezése, s az ingatlanok értékesítése. Az értékesítésre előkészítés során nyilvánvalóvá vált, hogy a területen lévő telkek zöme telekalakítást igényelne a hatályos szabályozási terv figyelembe vételével.

A domborzati adottságokkal összefüggésben létrehozott, meglévő földhivatali telkekhez igazodóan a javaslat szerint megváltozik a zöldterületek kialakítása, továbbá szükséges a kiszolgáló utak telkének módosítása is. Ezen változások mellett az építési övezetekben szintén változás következik be a meglévő telekméretekhez igazodva. Ezért a kialakítható telekméretek csökkentése szükséges. 1200-1400 m² nagyságú telkek helyett **700-1000 m²** nagyságúra változik a kialakítható telekterület.

A telekméretek csökkentése valójában azok beépíthetősége szempontjából nem lenne szükséges, mivel már kialakult telkek, s azok beépíthetőek lennének a kialakult méretükkel is, de a valóságos telekméretekhez jobban közelítenek a fenti teleknagyságok, ezért célszerű azokat megváltoztatni. Nem utolsó sorban a kialakult telekméretek csökkenését okozná a szabályozási tervben jelölt utak szélességének a növelése, mely ellehetetlenülne az előírtnál kisebb telekméretek miatt.

A Helyi Építési Szabályzat 3. § (1) bekezdése értelmében:

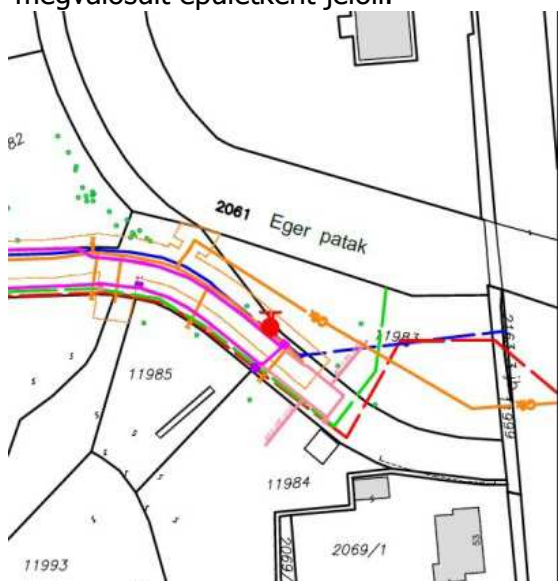
(1) Építési tevékenység a szükséges szabályozott építési-telkek és a kiszolgáló úttelek kialakítása és a végrehajtott szükséges vízrendezés esetén kezdhető meg.

A lakóparkon belül telekalakítások az utak szélesítése miatt nem kívánatos, sőt több megoldhatatlannak tűnő problémát okozna. Mivel a telekjogi határokhoz illeszkednek a közműbekötések végcsatlakozásai, melyeknek a lakótelken belül kell elhelyezkedniük, ezért az úttelek szélesítésével sorra kikerülnének a lakótelkekről a közmű csatlakozási pontok a közterületekre.

Az utak telkének szabályozási tervi csökkenése nem jelent az utak használatában korlátozást, vagy komfort-csökkenést. A meglévő út-telkméreteken belül épültek ki a közművezetékek. Igaz egészen a lakótelkek határához simulnak a közvezetékek. A gázvezeték, illetve az ivóvízvezeték a telekhatártól 60-100 cm-re épültek ki. Ebből fakadóan a közművezetékek védősávjai az út mind két oldalán a telkekre esnek, vagyis szolgalmi jogos sávok. E sávokban építési tevékenységet korlátozottan lehet végezni. Mély-művelést, illetve alapozást igénylő építmény nem helyezhető el e sávban a vezetékek védelme okán. A szabályozás során a telekhatárok mentén 3 méteres sávban épített kerítés, vagy mély gyökérzetű növénytelepítés (fa) nem lehetséges. Ha kerítést kíván valaki építeni, azt a telken belül, a telekhatártól 3 méterre teheti meg, illetve sövénykerítést a telekhatártól 1,5 méterre lehet telepíteni. Ennek következtében az utcák a 8 méter szélességű esetekben is valóságos közterületi hatásukban 11-14 méter szélességűvé válnak, akkor is, ha sövény vagy épített kerítések jönnek létre a lehetséges helyeken.

Egyes szakaszán a terület erősen emelkedik, itt a terven jelölt esetekben támfal-garázs építhető a közművek védősávjának figyelembe vétele mellett.

A tanulmány részét képező beépítési terv valamennyi telek beépítési lehetőségével számol, a lakópark teljes beépültségét mutatja be. A sportklub területén jelenleg zajló építést, a teniszcsarnokot is megvalósult épületként jelöli.



A szabadtéri tenispályák felett további csarnoképületek elhelyezésére is van lehetőség, illetve időszakosan fel-fújható sátor lefedéssel lehet ellátni a sportpályákat.

A II. Rákóczi Ferenc út menti telek beépíthetősége jelentősen korlátozott, mivel e telken számos közművezeték halad keresztül. E telek építéssel együtt járó hasznosítása csak abban az esetben lehetséges, ha az érintett közművezetékek kiváltásra kerülnek és új bekötések jönnek létre. (Lásd a bal oldali ábrát)

Ennek hiányában zöldterületi, vagy parkoló területi célra javasolható hasznosítása.

Alábbiakban a módosuló és a hatályos szerkezeti terv látható, valamint a beépítési terv.

EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

		
A telekszerkezethez igazodó új településszerkezet	A hatályos településszerkezeti terv	
14 db társasházzal és 70 db családi házzal beépíthető telek javasolt a területen. 	 Az út közepén álló, a „kerülő” tiszafa. Az út úgy lett kialakítva, hogy ki lehessen kerülni a tiszafát.  	
A beépítési terv	Sűrű erdőszűlő részen lakótelkek	
		
Az erdős részen egy sziréna is működött	Az nyugati határon erdei út vezet	

4. A településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A településrendezési eszközök módosításával elsődleges cél megteremteni a kívánt építésjogi feltételeket a város értékes lakóterületi fejlesztésre szánt területén.

A szabályozási koncepció

A lakópark területére képezett alábbi építési övezetek szerepelnek a Városi HÉSZ-ben:	Módosítás szükséges az alábbi esetekben
Lk1/SZ-35-10,5-1500 (Z=30; szt.m: 0,6)	Nem változik
Lke/SZ-25-6,0-1400 (Z=50; szt.m: 0,4)	Lke/SZ-30-7,5-1000-re változik
Lke/SZ-30-7,5-1200 (Z=50; szt.m: 0,4)	Lke/SZ-30-7,5-700-ra változik
Vt/SZ-35-10,5-4000 (Z=30; szt.m: 0,6 és 1,0)	Nem változik

Az építési övezetekhez rendelve a hatályos szabályzat szerint meghatározásra került a telkeken elhelyezhető maximális lakásszám.

Az új szabályozásban javasolt Lke/SZ-30-7,5-700 és az Lke/SZ-30-7,5-1000 jelű építési övezetek a HÉSZ-ben meglévő építési övezetek, tehát nem kell újat képezni.

A telekszerkezet alakulása és a területek javasolt használati jellege a hatályos szabályozási terven jelölt besorolással és a javasolt építési övezetekkel összefüggésben:

LAKÓ-TELEK SORSZ.	HRSZ	TERÜLETE (m ²)	TERÜLET VÁLTOZÁS (m ²)	TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	Megjegyzés
	2376/4			Vt/SZ-35-10,5-4000 Megállapított: 50/2012.(IX.28.) kgy. rend.	<i>Sportcentrum területe csökken gyalogos út létesítése miatt, övezeti paraméterei nem változnak.</i>
	11901	1 3990,5	13762		
	11902/3	1044,4	Felosztása javasolt		A 2-3-4-es jelű telkekhez csatolandó
1.	11903	510	Megszűnik	Lk1/SZ-35-10,5-1500 HÉSZ meglévő megatartandó építési övezete	Beolvad az 1 jelű telekbe, 48 m ² közötti alakul
	11904	950	1412		
2.	11905	982	1149		telekméret növekedés a 11902/3 hrsz.-ú telek felosztása révén.
3.	11906	709	1074		
4.	11907	699	1212		
5.	11908	669	-		
6.	11909	499	-		
7.	11910	610	-		
8.	11911	607	-		
9.	11912	626	-		
10.	11913	622	-		
11.	11914	518	-		
12.	11915	1014	-		
13.	11924	1171	-	Lke/SZ-30-7,5-700 HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása	
14.	11916	615	-		
15.	11917	621	-		
16.	11918	629	-		
17.	11919	779	-		
18.	11920	619	-		
19.	11921	899			
20.	11922	900	-		
21.	11923	1169	-		

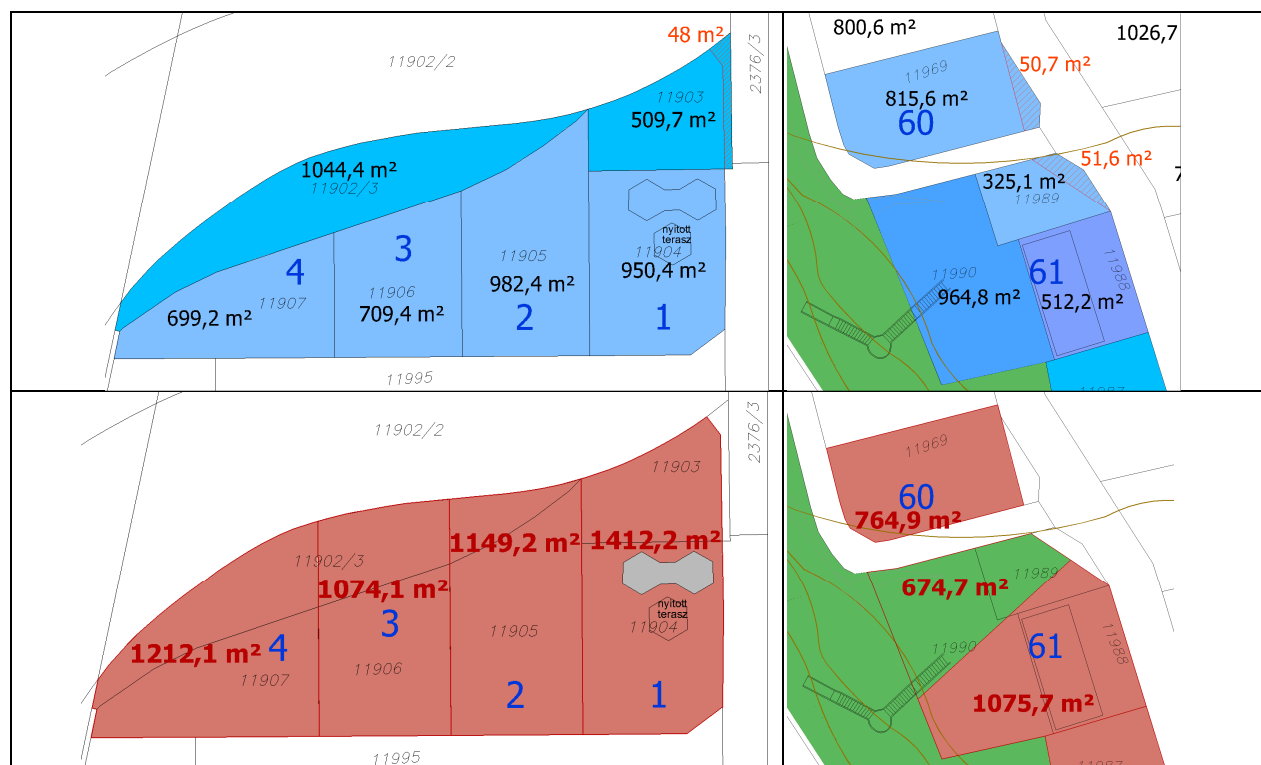
EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

22.	11925	1617	-	Lke/SZ-30-7,5-1000 <i>HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása</i>	
23.	11926	1359	-		
24.	11927	1180	-		
25.	11928	1510	-		
26.	11929	1691	-		
27.	11930	1181	-		
28.	11931	1294	-		
29.	11932	1484	-		
30.	11933	1544			
31.	11934	1386			
32.	11935	1047	-		
33.	11936	752	-		
34.	11937	1036	-		
35.	11938	1297	-		
36.	11939	1110	-		
37.	11940	914	-		
38.	11941	857	lakóterület- be kerül	Lke/SZ-30-7,5-700 <i>HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása</i>	építési övezeti határértékek változása érinti kisebb telekosztás megléte miatt
39.	11942	850	-		
40.	11943	850	-		
41.	11944	850	-		
42.	11945	856	-		
43.	11946	1170	-	Lke/SZ-30-7,5-1000 <i>HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása</i>	
44.	11947	1021	-		
45.	11948	1110	-		
46.	11949	982	-		
47.	11950	1068	-		
48.	11951	1080	-		
49.	11952	1256	-		
50.	11953	888	-		
51.	11954	936	-		
55.	11955	956			
56.	11956	977			
54.	11957	1773			
84.	11958	667	-	Lke/SZ-30-7,5-700 <i>HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása</i>	Kisvárosias lakóterülből (Lk1-ből) kertvárosias (Lke) lakó területhasználatba kerülnek.
85.	11959	652	-		
82.	11960	684	-		
83.	11961	683	-		
80.	11962	682	-		
81.	11963	682	-		
78.	11964	558	-		
79.	11965	756	-		
55.	11966	657	-		
56.	11967	705			
	11968	4682			közpark
60.	11969	816	765	Lke/SZ-30-7,5-700 <i>HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása</i>	Útkorrekció csökkent. Kisvárosias lakóterülből (Lk1-ből) kertvárosias (Lke) lakó területhasználatba kerülnek.
59.	11970	801	-		
58.	11971	800	-		
57.	11972	814			

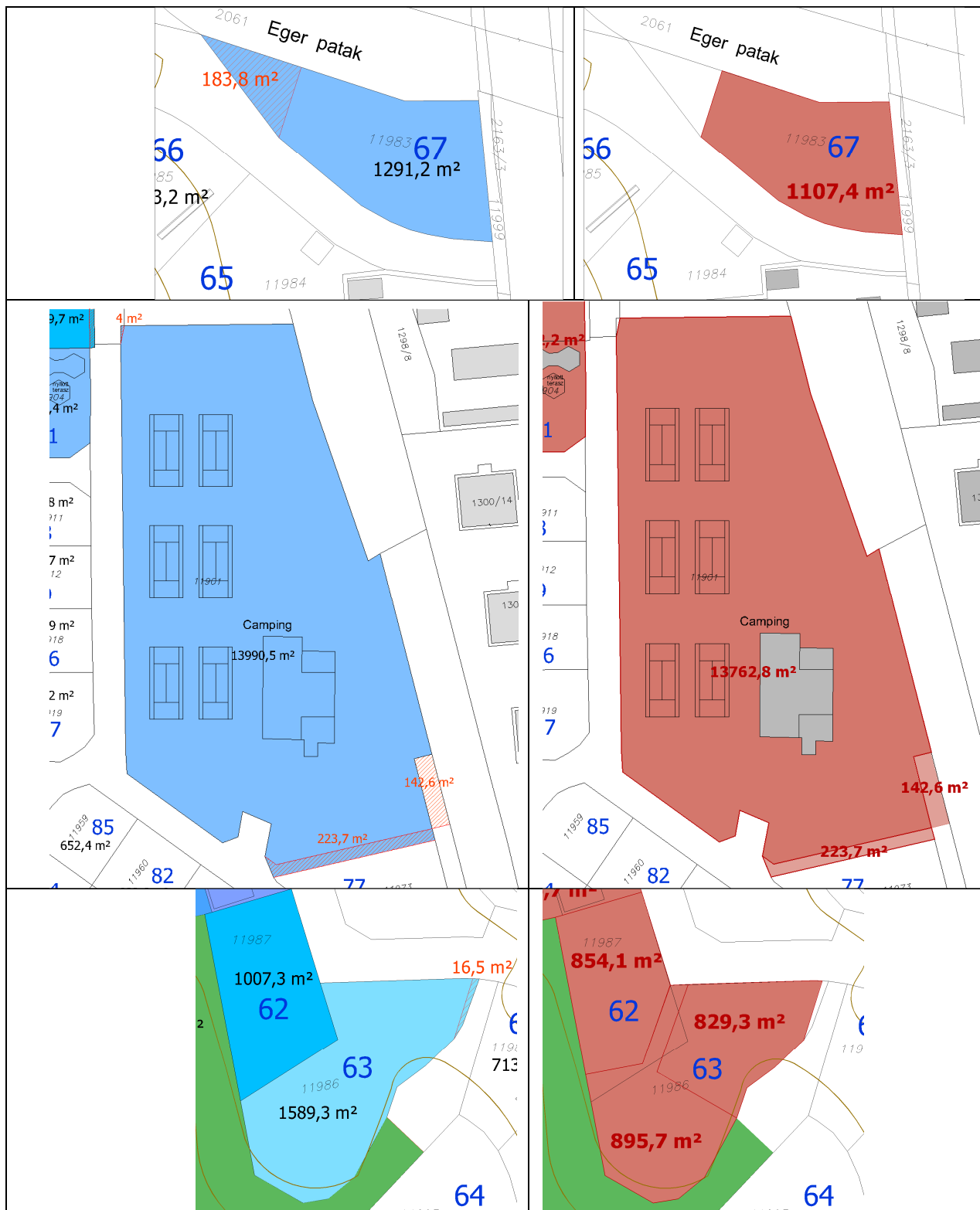
EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

77.	11973	1167	-	Lk1/SZ-35-10,5-1500	
76.	11974	1155	-		
75.	11975	1517	-		
74.	11976	1542	-		
73.	11977	1302	-		
72.	11978	1180	-		
71.	11979	1141	-		
70.	11980	1027	-		
69.	11981	776	-		
68.	11982	1234	-		
67.	11983	1291	1107	Lke/SZ-30-7,5-1000 HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása	Csökken úttelek alakítása miatt
65.	11984	1590	-		
66.	11985	713	-	Lke/SZ-30-7,5-700 HÉSZ meglévő építési övezetének alkalmazása	
63.	11986	1589	829+896		megosztható
62.	11987	1007	854		kismértékű csökkenés
61.	11988	512	1076		újra osztással átalakul
	11989		Területi változás érinti a kialakult állapotok szerint	Zkk (magántulajdonban)	jellemzően közpark
	11990				részben közpark részben lakótelek
	11991				részben közpark

Jelentősebb telekterületi változások, telek-átosztások helyszínei:



EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Következmény - eredmény:

A szabályozás módosításával új beépítésre szánt terület nem jön létre, azonban területhasználati elmozdulások, változások jönnek létre a zöldterületi, a lakóterületi és a közlekedési területek vonatkozásában.

Az alábbi táblázatban bemutatott kimutatással bizonyítható, hogy összességében a területhasználati módosulások nem okoznak a biológiai aktivitási értékben pótlási igényt, sőt a számítás pozitívummal zárul.

**EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

Vált. sorszám- a	Terület- nagyság	Jeleni terület- használat	Érték- mutató	BÁÉ	Tervezett terü- lethasználat	Értékmuta- tó	BÁÉ	Értékkülönbö- zet
1	15086	Lk	1,2	1,81	Lke	2,7	4,07	2,26
2	2466	Lk	1,2	0,30	Kö	0,6	0,15	-0,15
3	209	Lk	1,2	0,03	V	6	0,13	0,10
4	2980	Lk	1,2	0,36	Z	6	1,79	1,43
5	672	Lke	2,7	0,18	Kö	0,6	0,04	-0,14
6	30	Lke	2,7	0,01	Lk	1,2	0,00	0,00
7	605	Lke	2,7	0,16	V	6	0,36	0,20
8	2818	Lke	2,7	0,76	Z	6	1,69	0,93
9	1259	Kö	0,6	0,08	Lk	1,2	0,15	0,08
10	3460	Kö	0,6	0,21	Lke	2,7	0,93	0,73
11	376	Vt	0,5	0,02	Kö	0,6	0,02	0,00
12	1365	Z	6	0,82	Lk	1,2	0,16	-0,66
13	1566	Z	6	0,94	Lke	2,7	0,42	-0,52
14	1400	Z	6	0,84	Kö	0,6	0,08	-0,76
15	143	Z	6	0,09	V	6	0,09	0,00
				6,59			10,1	+3,51

A szabályozás módosításának következménye, hogy város jelenleg „kiépítetlen” értékes lakóterülete mielőbbi esélyt kap egy minőségi lakóterületté alakuláshoz. A mintegy évtizedes rákészülés és előkészítő munkák után a lakópark megvalósulhat. A város lakáskínálati piacán megjelenik a különleges helyszínnel rendelkező lakópark, mely jelentős zöldfelülettel rendelkező lakókörnyezetet és parkon belüli sportolási lehetőséget is biztosít. A lakóházépítésre vállalkozók számára teljesen közművesített panorámás telkek mellett kész-ház vásárlására is lehetőséget adó fejlesztési elképzelések realizálódhatnak.



Ortho fotó a vizsgált területről

5. A javasolt változás infrastrukturális igényei

5.1 Közlekedésfejlesztési igény

Környező közterületen:

A terület megközelíthetősége kedvező. A város északi területének fő útjáról a II. Rákóczi Ferenc út irányából, a lakótelepen áthaladva, s az Eger patakot lekeresztelve kiépített körforgalmi csomóponton keresztül közelíthető meg.

Közlekedésfejlesztési igény a terület környezetében az Eger patakon keresztül gyalogos-kerékpáros híd formájában tervezett. Ez elsősorban a lakóparkot szolgálná, vagyis az ott lakókat, akik ez által rövidebb útvonalon tudnák a lakópark irányából a lakótelepen át a II. Rákóczi Ferenc út közösségi közlekedési buszjáratait elérni. A sportcentrumot megközelítő gyalogos-kerékpáros vendégek számára is kedvező útvonalat biztosítana az új patak-híd.

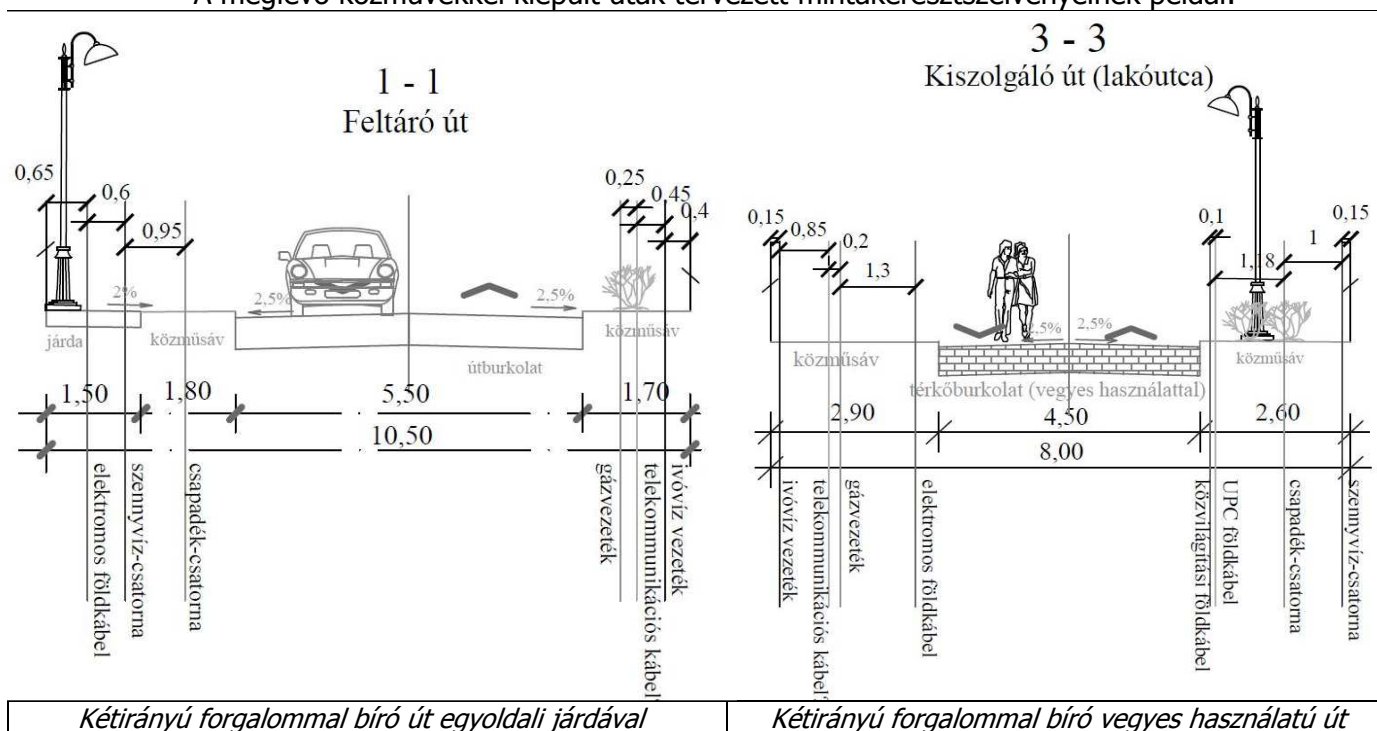
Területen belül:

A vizsgált területen belül jelenleg valamennyi út magántulajdonban van. Az utak jellemzően burkoltak, kiegészítésük, feljavításuk szükséges. A lakópark viszonylag zárt, csak belső használatra tervezet, átmenő forgalom nem jöhet létre rajta. Egy főbejáratral rendelkezik az északi irányból. A déli végén a II. Rákóczi Ferenc útra történő út kikötés elsősorban gyalogos forgalomra, illetve csak havária esetén javasolt megnyitni a gépjárműforgalom előtt.

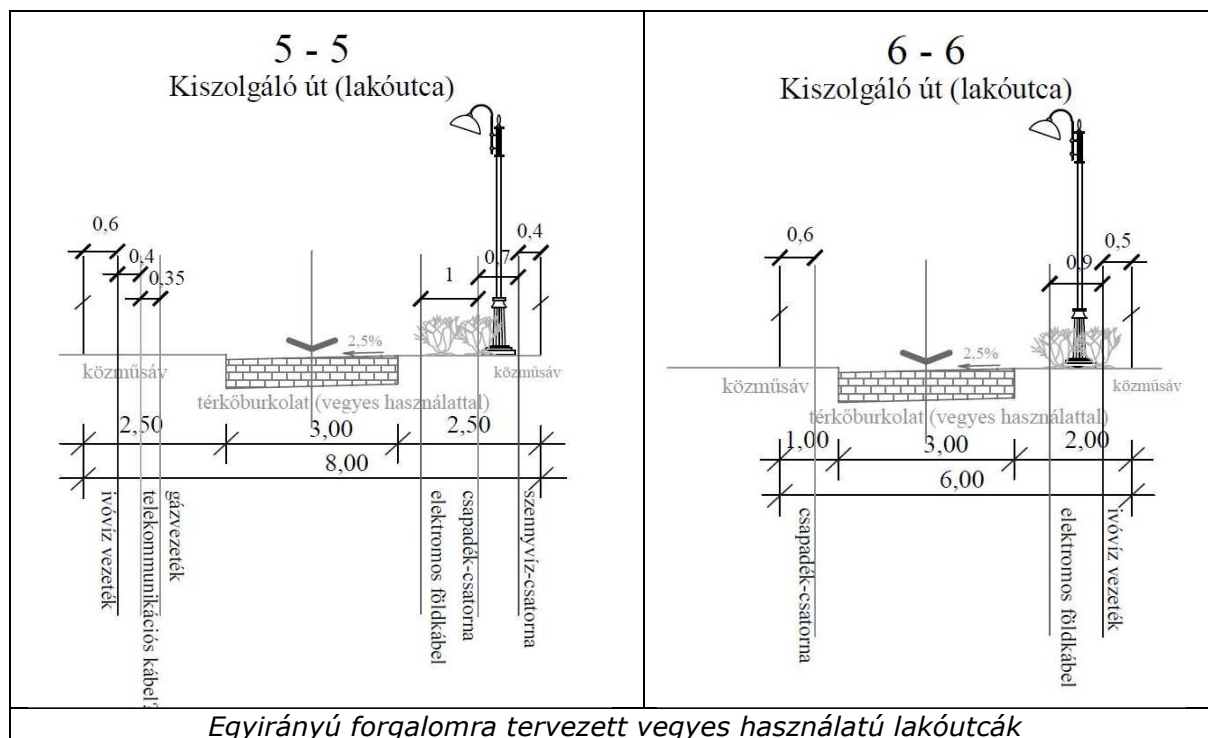
Megfontolandó a mai kapubehajtó célforgalom számára való megnyitása, kizárólag a jobbra kisíves kanyarodó mozgások engedélyezésére, mely által a lakópark zsák-jellege feloldható. Célszerű csak területről történő kihajtás lehetővé tétele, mely a II Rákóczi Ferenc út forgalmát kevésbé zavarná meg.

A szabályozás során a lakóparkon belül kialakult uttelek szélessége megtartása tervezett. Két területrészen a lakó utak egyirányú forgalma kívánatos. Az utak burkolata részben kiépült, melyek szélesítésre, kiegészítésre szorulnak. Az út burkolatának szélesítése esetenként akadályokba ütközik a meglévő és burkolat alá nem kerülhető közművezetékek miatt. Ezért a burkolati szélesség egyirányú forgalom esetén 3,0 méteres, a kétirányú vegyes használatú utak burkolati szélessége 4,5 méter, a kétirányú és elválasztott gyalogos forgalmú út esetében a burkolati szélesség 5,5 méter.

A meglévő közművekkel kiépült utak tervezett mintakeresztelvényeinek példái:



Az északi főbejáratot és a II. Rákóczi Ferenc úthoz kapcsolatot adó „havária kapu”-t összekötő út kétirányú forgalommal és egyoldali járda kiépítésével számol. A többi közlekedési terület mind vegyes használatú tervezett, ezért azokon járdaépítés nem javasolt a várható forgalom nagyság csekély mértéke miatt. Ezen kiszolgáló utak csak részben rendelkeznek kétirányú forgalommal. (Lásd: Infrastruktúra tervlapon)



5.2 Közműfejlesztési igény

A terület teljes közműkiszolgálása biztosított, további közműfejlesztési igény nem jelentkezik. Kiépítendő a területen a közvilágítási lámpatestek.

6. A javasolt változás várható környezeti hatásai

A termőtalaj- és a földtani közeg

A vizsgált terület nyugati részén, a mozgalmas terepadottságú területén a telkek beépítésekor különös gondot kell fordítani a terepalakításra, az épületek „terepre ültetésével”. A természetes terelapítás jelentős mértékű megváltoztatása tilos, egyrészt tájképileg kedvezőtlen hatást eredményez, másrészt a csúszásveszélyes területen az esetlegesen előforduló talajmozgás következtében a későbbiekben az épületekben nagy mértékű károk okozójává válhat. A támfalgarázs építési lehetőséggel rendelkező meredek lejtésű telkeken a földtömb kiemelése esetén különös gondot kell fordítani mind a talajmozgás elkerülésére, mind pedig az előforduló rétegvizek területen történő átvezetésére.

Levegőtisztaság

A lakóparkban olyan gazdasági tevékenység célú épületek kialakítására nem ad lehetőséget a szabályozás, melyek mérhető technológiai eredetű légszennyezést okoznának. Fűtési eredetű levegőszennyezés elhanyagolható lesz a lakóparkban a gázhálózat kiépítettsége miatt, valamint a lakótelepi távfűtés miatt a környezettől sem származhat ilyen légszennyezés.

Felszíni- és felszín alatti vizek, talaj

A területen különös gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére. Az Eger patak vízminőségét veszélyeztetni tilos.

Környezeti zajállapot

A II. Rákóczi Ferenc út menti telek beépíthetősége korlátozottan lehetséges, egyrészt a közút zajhatalma miatt, másrészt mivel számos közművezeték terheli a telket. Ebből fakadóan lakófunkció létesítése a telken nem reális.

A 24. sz. és 25. sz. főutak kapcsolatát biztosító kelet-nyugati összekötő út tervezett, mely a lakópark északi határán fog elhaladni. Itt néhány kisvárosi lakóterületbe sorolt telek esetében kell majd számolni kismértékű közúti forgalomból eredő zajhatással. A vizsgált terület tervezett lakóterületi használatából származó zaj- és rezgésterhelés nem jöhet létre, tehát meglévő lakókörnyezetére nem fog zavaró mértékű környezeti terhelést jelenteni. A meglévő sportcentrum szabadtéri tenispályái szintén nem okoznak zajhatást.

Hulladékgyűjtés

A fejlesztésre tervezett lakóterület a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe bekapcsolható, a települési szilárd hulladék a városi szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető, szállítható. A fejlesztésre tervezett, még használaton kívüli beépítetlen telkek mentesek az engedély nélkül tárolt hulladékoktól, de jelentős mennyiségű bontási hulladék található a korábbi használat maradványaként a területen, melyek területről történő elszállítása szükséges.

7. Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területen épített érték, ismert régészeti lelőhely nem található. Vélhetően a beépítés során sem kerül elő régészeti érték. A terület hasznosításával szükséges 40 cm mélységet meghaladó terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából jelentőséggel bíró jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére.

Természetvédelem, zöldfelületek

A fejlesztésre tervezett területen nyilvántartott természeti érték nincs. A beépített és még be nem épített telkeken jelentős mennyiségű fás növényállomány van, ennek ellenére kis számban van védelemre érdemes növényzet a vizsgált területen. Az építési telkek fás növényegyedinek egy része kondicionáló szerepe és esztétikai értéke miatt megőrzendőek.

Egyes faegyedek nem megfelelő állapota, vágásra érett kora, vagy az építési hely igénybe vétele miatt kivágásra kerülnek.

Az Eger patak melletti építési telken ahol azt nem követi út telek, a vízmeder fenntartásához 6 m széles fenntartó sávot kell szabadon hagyni. Ez a sportközpont telkén jelentkezik. Az Eger patak melletti telkeken mintegy 10 m-es sávban építési hely nincsen kijelölve.

A vizsgált terület keleti határát képező patakmeder növényzetének fejlesztése pozitívan hathat vissza a lakópark funkcionális és esztétikai értékének emelésére. Ligetes ártéri patakpart kialakítása tájhonos növényekkel kedvező hatást eredményezne mind a lakópark, mind pedig a lakótelep környezeti értékét fokozva.

Összességében a területhasználattal, illetve a telkek beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek. A javasolt beépítés figyelembe vette az Eger patak mentén az ökológiai szempontból értékes zöldfelületi sávot.

		
<i>Bontás-érett meglévő épület</i>	<i>Meglévő volt közösségi épület</i>	<i>Romos volt központi épület</i>

**EGER MJV VOLT KEMPING TERÜLETE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

		
<i>Bontásra váró épületek</i>	<i>Óriás örökzöld</i>	<i>A Nagy V-alakú lépcső felső szintje karja</i>
		
<i>Északi főbejárat felé</i>	<i>Sportpályák</i>	
		
<i>„Vágás érett” jegenyesorok az építési telkeken</i>		
		
<i>Megépült új lakóház</i>	<i>Telkenkénti közmű felállások</i>	
		
<i>Különböző szélességű és minőségű útburkolatok, ritkításra váró fás növényekkel rendelkező telkek.</i>		



RAJZI MELLÉKLETEK

VIZSGÁLATOK:

- 01 - Telekméret vizsgálat
- 02 - Telekalakítás vizsgálata
- 03 – Szabályozás által érintett telkek
- 04 – Közlekedési infrastruktúra
- 05 – Mintakeresztmetszvények
- 06 – Víz közűvek
- 07 – Energia közűvek

JAVASLATOK:

- 08a – Településszerkezeti módosulás
- 08b _ Szerkezeti változás
- 09 – Szabályozási koncepció-1
- 10 – Szabályozási koncepció-2
- 11 – Beépítési terv