

Eger

Szépasszonyvölgy

Településrendezési Tervének módosítása

Véleményezési anyag

Megbízó:

Eger MJV Önkormányzata
Eger
Dobó tér 2.
3300

Generáltervező:

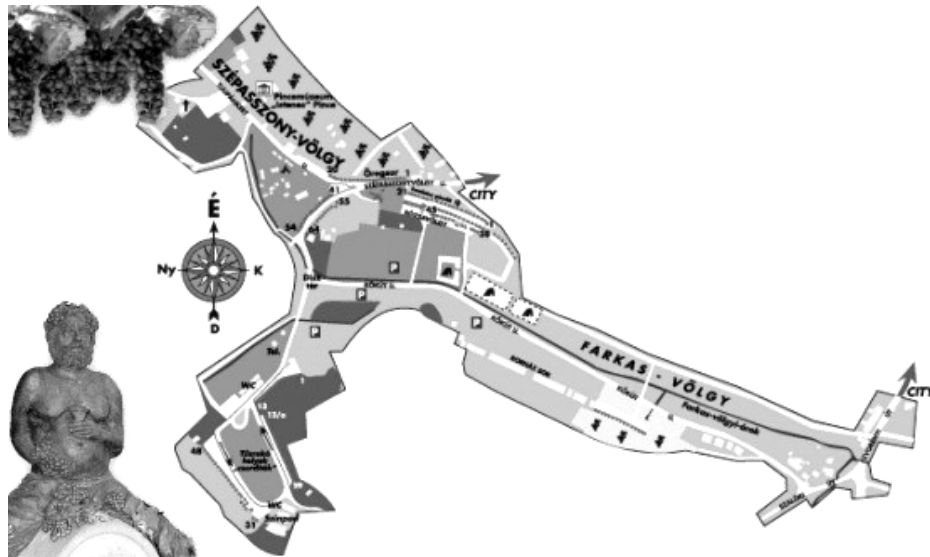
Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.
Miskolc
Papszer u. 20.
3530

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Tervezői nyilatkozat.....	2
Előzmények.....	3
Tervezési program.....	3
Településszerkezeti terv.....	4
Szabályozási terv.....	5
Alátámasztó munkarészek.....	6
Közterületek - Környezetrendezés.....	6
Közlekedési területek.....	6
Beépítés.....	6
Infrastruktúra.....	6

Rajzi munkarészek:

Tervezési alaptérkép M=1:2000.....	rajzsám T_00
Településszerkezeti terv kivonat M=1:4000.....	rajzsám T_01
Településszerkezeti terv módosítás M=1:4000.....	rajzsám T_02
Szabályozási terv kivonat M=1:2000.....	rajzsám T_03
Szabályozási terv módosítás M=1:2000.....	rajzsám T_04



Tervezői nyilatkozat

Kijelentem, hogy az Eger, Szépasszonyvölgy városrész Településrendezési Tervének készítésekor betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

Általános 78/1997. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről – Építési törvény 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 50/2006. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló tv. módosítása 104/2006. Korm. rendelet	Levegőtisztaságvédelem 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 10/2001. (IV.19.) KÖM rendelet 14/2001. (V.9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet 17/2001. (VIII. 3.) KöM rendelet
Közlekedés ÜT 2-1.218.2003 utógyi műszaki előírás 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdés (szabályozási szélességek)	Hulladékgazdálkodás 2000. évi XLIII. törvény 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet 213/2001. (VI.15.) Korm. rendelet 16/2001. (VII.18.) KÖM rendelet 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet 15/2003. (XI.7.) KvVM rendelet 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet 132/2003. (XII.11.) OGY határozat
Hírközlés 29/1999. (X.6.) sz. KHVm rendelet (távközlési építmények elhelyezése)	Természetvédelem, tájvédelem, tájgazdálkodás 1994. évi LV. törvény 1996. évi LIII. törvény 2004. évi LXXXVI. törvény 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet 2/2002. (I.23.) KöM-FVM rendelet 14/1997. (V.28.) KTM rendelet 166/1999. (XI.19.) Korm. rendelet 50/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 50/2004. (X.12.) FVM rendelet 5/1985. (XI.22.) OKTH rendelet
Tűz elleni védelem 1997. évi LXXVIII. Tv. a tűzvédelemről	Erdők 1996. évi LIV. törvény az erdővédelemről 29/1997. (IV.30.) - FM rendelet
Geológia 3/1998. (II.11.) KTM rendelet nyersanyagtelephelyek beépíthetőségéről	Környezetvédelem 1995. évi LIII. törvény 20/2001. (II.14.) - Korm. rendelet (környezeti hatásvizsgálat)
Vízvédelem 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 201/2001. (X.25.) KöM rendelet 203/2001. (X.26.) KöM rendelet 7/2002. (III.1.) KöM rendelet 9/2002. (III.22.) KöM-KöVIM rendelet 25/2003. (XII.30.) KvVM rendelet 204/2001. (X.26.) KöM rendelet 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 204/2001. (XII.26.) Korm. rendelet 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 28/2004. (XII.25.) Korm. rendelet 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 4/4981. (IV.4.) OHV rendelet 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet	Talajvédelem 1994. évi LV. törvény a termőföld védelméről
Zaj elleni védelem 12/1983. (V.12.) MT rendelet 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet	Kulturális örökségvédelem 64/2001. tv. a kulturális örökség védelméről 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról

Kijelentem, hogy a tervezést a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1997. évi LXIV. törvényben, illetve a területrendezési és településrendezési tervezési jogosultságról szóló 53/2000. (VIII. 11.) FVM rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Miskolc, 2006. június

Klein György sk.
okleveles építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT-1-05-0070-É/2001.

Előzmények

Eger, Szépasszonyvölgy városrész 7737/5 hrsz számú telek és környezetének rendezésére, a térség beépíthetőségének vizsgálatára kapott megbízást cégünk. A terület további hasznosíthatóságának feltétele a területre érvényes településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása, melyeket tartalmazza az alábbi anyag.

Tervezési program

A Szépasszony-völgy, Eger legnagyobb kiterjedésű, összefüggő borpincés területe. Jellegzetes kőbe, riolit-tufába vájt lyukpincékből áll, mely döntően a két dombkaréj oldalán helyezkedik el. Az utóbbi időben a fejlesztések azonban már a völgykaréj bejáratú területére is kiterjedtek, és láthatóan már megszűnt minden akadálya annak, hogy összenőjön a város többi beépített részével. A közterületek kiépülése újabb fejlesztéseket generál, és várhatóan a összes beépítésre alkalmas terület rövid időn belül felhasználásra kerül.

A Településszerkezeti Terv a Szépasszony-völgyet picés területnek jelöli, a völgyet kísérő dombtetőt, és a még beépítetlen, a pincesor és a város belterületét szegélyező lakó-pihenő-pincés övezet közötti területet erdőterületként jelöli. A terület részletes vizsgálata alapján meghatározható, hogy az erdőterületnek funkcionálisan a pincesorok feletti – a talaj terhelhetősége miatt mechanikailag veszélyes – terület védelme a célja. E terület helyzete, területi kiterjedése folytán szerepe nem meghatározó a város légkondicionáló helyzetében.

Mindezekért fontosnak tartjuk pontosan lehatárolni azt a területet, mely a tényleges védelmet kívánja ellátni, és ezért a természetes területhasználat fenntartandó, és átgondolandónak tartottuk a további beépítetlen területek funkcionális meghatározását. Ennek a meghatározásánál figyelembe kell venni a terület alapvető szerepét, a kialakult beépítési formákat és funkciókat, valamint azt a célt, hogy hogyan kívánjuk a területet továbbfejleszteni, milyen újabb lehetőségeket adhatunk a térségnek, és nem elhanyagolhatóan eldöntendő, hogy meddig terheljük egy esetleges beépítéssel a környezetet.

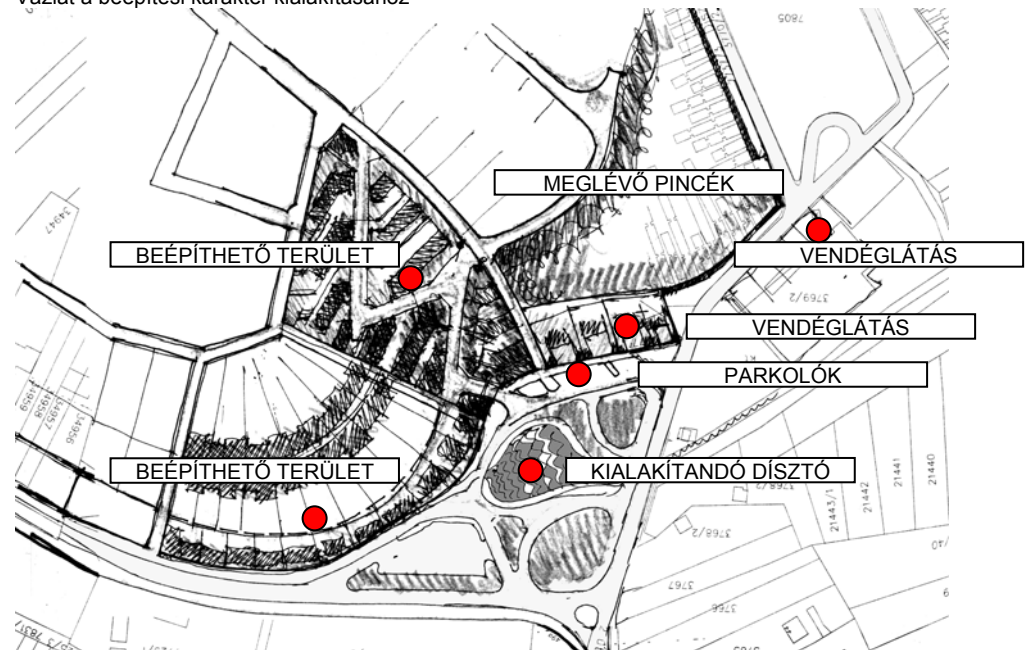
Az eddig kialakult beépítések a közterület határán történő „szegély” jellegű beépítések, sűrűn, több esetben zárt jelleggel valósultak meg. Ennek megfelelően a továbbfejlesztésnél is a közterületeket keretező zártabb beépítésekre kell törekedni, a domboldali területek laza területhasználatával, figyelembe véve azokat a kötöttségeket, melyek jelentősen befolyásolják az épületek elhelyezését. Célszerűnek tartjuk a völgy bejáratát, mint „kapupontot” építészetileg is megfogalmazni, és határozottá tenni a területhasználatban történő változást is.

A területen elhelyezhető funkcióknak alkalmazkodni kell a meglévő pincés- és kereskedelmi-vendéglátó-turisztikai szolgáltató használatához, ezért a szabályozásnál ezeket a funkciókat kell preferálni. A völgyben nem célszerű lakó funkciót elhelyezni, ezért ennek kizárását terveztük.

A beépítések földszintes, terepre illesztettek, vagy terepbe ágyazottak, követve a kialakult terep-alakulatokat.

A közterületek használatát alapvetően gyalogosforgalomra kell tervezni, és ezért célszerű a gépkocsiforgalmat maximálisan korlátozni. A vendégforgalom csak a kapupontig indokolt, a kiszolgálóforgalomnál is célszerű a tényleges időtartamra korlátozni a területhasználatot.

Vázlat a beépítési karakter kialakításához



Határozat-tervezet

Eger MJV

Településszerkezeti terve

Szépasszonyvölgyi területrésznének módosításáról

Tárgy: Eger MJV Településszerkezeti Tervének módosítása

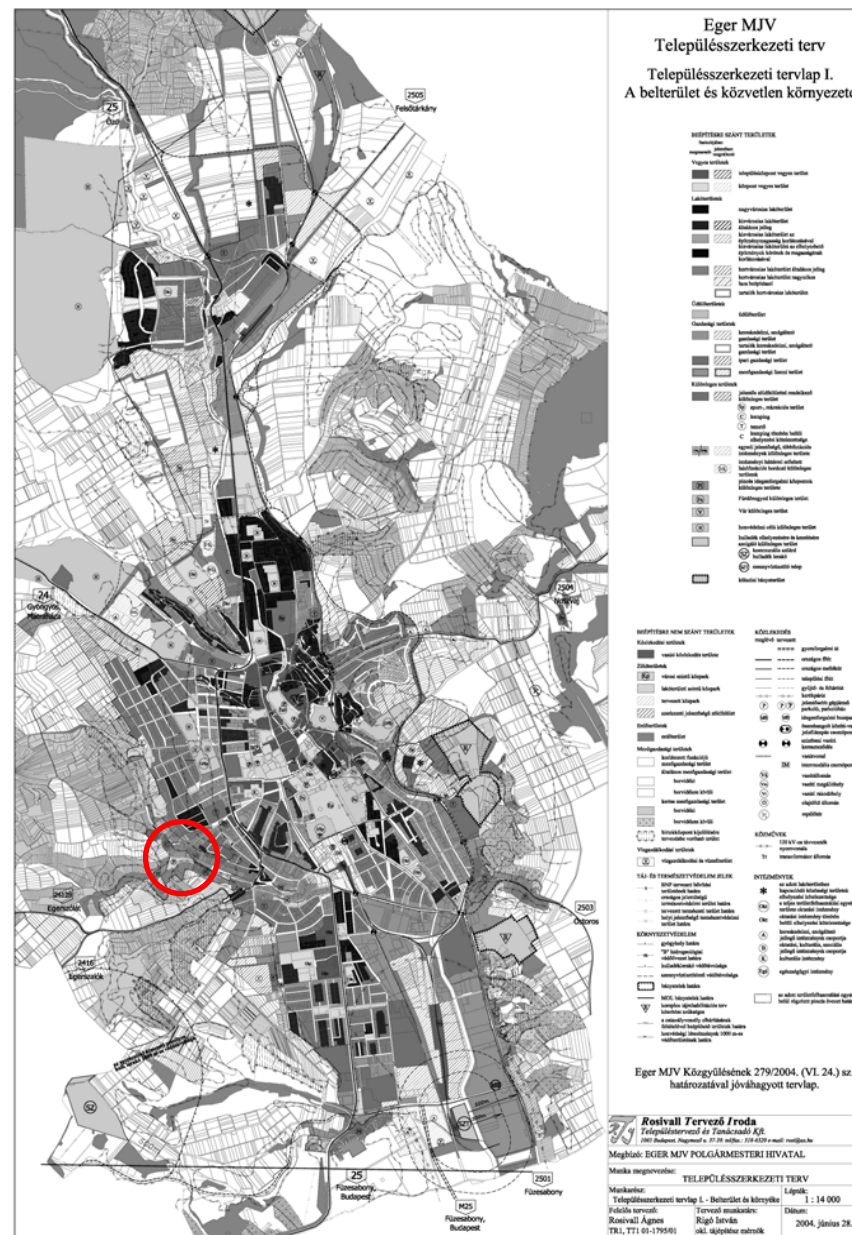
A Képviselőtestület

- A város Településszerkezeti Tervét a Régió Városepítészeti és Műemléki Tervező Kft. által készített T_02 rajzszerű Településszerkezeti Terv módosítása (1. sz. melléklet) szerint állapítja meg.

A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése, valamint a területre vonatkozó szabályozási terv készítése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Határidő: folyamatos.



Szabályozási terv

**Eger MJV Önkormányzata
Képviselőtestületének
...../2006.(.....) sz. rendelete**

Eger Város Szépasszonyvölgyi városrész Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról

Eger MJV Önkormányzata

- az 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben,
- az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint
- az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben elrendeli az 1. sz. melléklet szerinti Szépasszonyvölgyi városrész részterület helyi építési szabályzat módosításának, valamint a 2. sz. melléklet szerinti Szabályozási terv módosításának alkalmazását.

A rendelet az alábbiakkal egészül ki:

Kereskedelmi gazdasági övezetek 11.§.

(6)

KG6	Sz	30	z
	5,0	2000	40

jelű, építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épület **max. 30%-os** beépítettségig építhető szabadon állóan, anyaghasználatában, arányrendszerében a pincesorhoz igazodóan. Az építménymagasság homlokzatonként, az eredeti terepszint-től legfeljebb **5,0 m**. A funkció szerinti parkolási igény 1/3-át telken belül, 2/3-át közterületen kell biztosítani. A kialakítandó zöldfelületi mérték **40%**.

Záró rendelkezés 32.§.

- (2) A Helyi Építési Szabályzat 1. sz. melléklete a Szabályozási terv a terv területén módosított tervlap lép érvénybe. A terv rajzszáma: T_04
- (3) A módosított rendelet 2006.hó. napján lép hatályba.

polgármester

jegyző

Alátámasztó munkarészek

Közterületek - Környezetrendezés

A közterületek továbbfejlesztésénél az új beépítések határát kell követni. Kialakításuknál az alábbi felületeket javasoljuk:

Burkolt felületek:

- A völgy bejáratáig elválasztott gépjárműforgalom- kiemelt szegéllyel kiépített járda a gyalogosforgalom számára
- A belső területrészekben burkolt vegyesforgalmi utak, eseti parkolóállásokkal
- Díszburkolat csak gyalogos forgalom számára

Burkolatlan felületek:

- Közpark – fás-gyepes terület, pihenőhelyekkel
- Zöldfelületek – kezelt gyepes terület, eseti egyedi növényzettel.

A közterületek minősége vegyes, sok helyen nem került „összedszolgáltatásra” a magánterületek határai, mely zavaróan hat.

A központban lévő mocsaras terület tóvá alakítását javasoljuk.

Közlekedési területek

A közlekedési területeket – az előzőekben leírtak szerint – hierarchikus rendben kell kialakítani. A tervezett bővítések megközelítése csak a meglévő hálózatok továbbfejlesztésével történhet, a területen új úthálózat kialakítása nem célszerű. Az egyes létesítmények parkolási igényét a központi parkoló kapacitásának meghatározásánál kell figyelembevenni.

Beépítés

Kereskedelmi, gazdasági területek a völgy különböző pontjain csoportosan helyezkednek el. A Szépasszonyvölgy északnyugati részén, a Tulipánkert utcai kápolnánál panzió és vendéglátás, a Villavölgy vendéglő. A Szépasszonyvölgy utca, a Kőkút utca és a délnyugatra húzódó völgykatlan találkozásánál szórakoztató jellegű intézmények csoportja alakult ki. Szabadtéri színpad, ajándékosztó pavilon, nagyobb borkimérés, vendéglő, panzió és szálláshely, valamint vursli működik a területen.

Ez a terület a Szépasszonyvölgy idegenforgalmilag legérzékenyebb része, mely „Idegenforgalmilag védett terület” jelleggel kerül lehatárolásra. A beépítéseknél a „borvölgy” jellegét erősíteni szükséges.

A kialakult beépítések jó minőségűek, ugyanakkor az ötletekben gazdag, sűrű beépítés összességében zavaróan hat. Az ilyen, rövid homlokzati szakaszokból álló építészeti megfogalmazásoknál csak az egyes szakaszokon kialakított egységes koncepció vezethet eredményre. Ezt a szabályozás nem tudja megoldani, ezért fontos lenne 1-1 szakasz közös átgondolása és „önfegyelmező” átalakítása.

Infrastruktúra

A területen – a csapadékvízvezetés nélkül - rendelkezésre áll a hálózati infrastruktúra. A fejlesztések kapacitásigénye a hálózat terhelésében nem jelent komoly változást. A csapadékvizek felszíni kerülnek elvezetésre, és a központi területen lévő mocsaras terület gyűjti össze a lefolyó vizeket, mely a területről nyíltákos rendszerben távozik.

A kialakult használatoknál jelentős a közös csatlakozás a hálózatokra, mely az üzemeltetésekben komoly gondot jelenthet. A beavatkozások során ezért törekedni kell az önnálló csatlakozási pontok kiépítésére.

A terület igényes kialakítása érdekében az elektromos vezetékek földbe helyezése indokolt.