

EGER-BIKALEGELŐ TERÜLETHASZNOSÍTÁSI TANULMÁNYTERVE



2007. FEBRUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

1. FEJLESZTÉSI PROGRAM MEGHATÁROZÁSA
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG ELEMZÉSE
3. SZERKEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
4. KÖZMŰELLÁTÁSI KÖVETELMÉNYEK
5. SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK
6. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

B E V E Z E T É S

A Yona B Házak Kft. megbízása alapján Eger, Bikalegelő területére, a 31242 hrsz-ú telekre területhasznosítási tanulmányt dolgozott ki a KÖTÁG Bt. által vezetett tervezőcsoport. A tanulmány részletesen, több változaton keresztül vizsgálta a Megrendelő által megadott fejlesztési koncepció műszaki és gazdasági alkalmasságát, következményeit és követelményeit. Így a fejlesztésben résztvevők (Beruházó, Önkormányzat, Tervező) a fejlesztési döntéseket megfelelő megalapozottsággal hozhatják meg.



EGER BIKALEGELŐ TERÜLETHASZNOSÍTÁSI TANULMÁNYTERV

YONA B HÁZAK

Megrendelő:

YONA B HÁZAK Kft.

3300 Eger, Szálloda u. 5.

Generál tervező:

KÖTÁG BT.

1 192. Budapest Corvin krt. 40.

Tervezők:

Szőke Tamás

Zöldi Péter

Szántó Katalin

Településrendezési konzultáció:

Koszorú Lajos M-Teampannon Kft

Kertépítészet:

Mlakár Vivien

Közművek:

Bíró Attila KÉSZ Kft.

Közlekedési konzultáció:

Becsák Péter Pro Urbe Kft.

1. FEJLESZTÉSI PROGRAM MEGHATÁROZÁSA

A fejlesztő Yona B Házak a Bikalegelő területén - a térképeken bemutatott kb. 6,6 ha-os telken - kertvárosias lakóterület kialakítását szándékozza. A fejlesztés elsődlegesen építési telkek kialakítását célozza meg, többféle méretben.

A fejlesztési terület jelenleg külterület. A Településszerkezeti Tervben a beépítésre szánt területek között nem szerepel, Szabályozási Terv nem készült rá. Így a további tervezés folyamán a Településszerkezeti Tervet módosítani szükséges, majd Szabályozási Tervet is készíteni kell a területre, hogy a fejlesztés megindulhasson. Ez feltételezi az Urbanisztikai Bizottság elvi hozzájárulását is. A támogató bizottsági határozatnak megfelelően kezdődhet meg az említett településrendezési eszközök kidolgozása illetve a jóváhagyási folyamat.

A fejlesztési programmal kapcsolatban a Yona B Házak Kft. képviselője illetve a tervezők előzetesen konzultáltak az Egri Polgármesteri Hivatalban a Város- és Területfejlesztési Iroda vezetőjével és a Főépítésszel, akik ismertették a későbbi tervezési munkákkal kapcsolatban a figyelembe veendő követelményeket és feltételeket (fejlesztési hozzájárulás, városrendezési követelmények), illetve a jóváhagyás menetét.

1.1. Fejlesztési hozzájárulás

Egerben a városi infrastruktúra-hálózat fejlesztését feltételező vagy annak kapacitásviszonyaiban jelentősebb változásokat okozó fejlesztések esetén a város a fejlesztőtől útépitési és közművesítési hozzájárulás megfizetését kérheti. Ennek módját a 29/2006. (VI.23.) sz. rendelettel és az 50/2006. (XII. 14.) sz. rendelettel módosított Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/2004. (I. 30.) számú rendelete Az útépitési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról rögzíti.

Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél a Szabályozási Terv és alátámasztó munkarészei rögzítik a közlekedési és közművek elhelyezésére szolgáló területek paramétereit. A szabályok szerint az

infrastrukturális létesítményeket a használatba vételig meg kell építeni, és ezeknek a költségei háríthatók át 90%-ban a tulajdonosokra vagy a fejlesztésben érdekeltre.

Mindezekről a Város Közgyűlésének hozzájárulásával a Polgármester és a fejlesztők között megkötött együttműködési megállapodásban kell rendelkezni. Erre a törvényi felhatalmazást az Építési törvény 30.A.§-a adja.

A fejlesztési hozzájárulás mértékét általánosan az említett városi rendelet 7.§ (5) bekezdése rögzíti. A megfizetendő hozzájárulás az érintett ingatlanok bruttó maximális szintterületének arányában kerül kiszámításra, vagy az infrastrukturális létesítmények bekerülési költségének ingatlanra eső hányada alapján kerül meghatározásra.

A fejlesztési hozzájárulás alól felmentés nem adható.

Lényeges eleme a megállapodásnak, hogy a megépített infrastruktúra az önkormányzat tulajdonába kerül át.

A rendelet 10.§-a rendelkezik speciálisan a külterületi ingatlanok belterületbe vonásával kapcsolatban. E szerint a Közgyűlés csak akkor támogathatja az ingatlan belterületbe vonását, ha a hozzájárulási megállapodást már a Közgyűlés döntése előtt megkötik a támogató döntéstől függő hatállyal.

A fejlesztőnek külterületi ingatlan esetén az alábbiakat is vállalnia kell:

Szabályozási Terv kidolgozásának költsége

Az ingatlan ellátáshoz szükséges helyi közutak és közművek létesítésének költsége

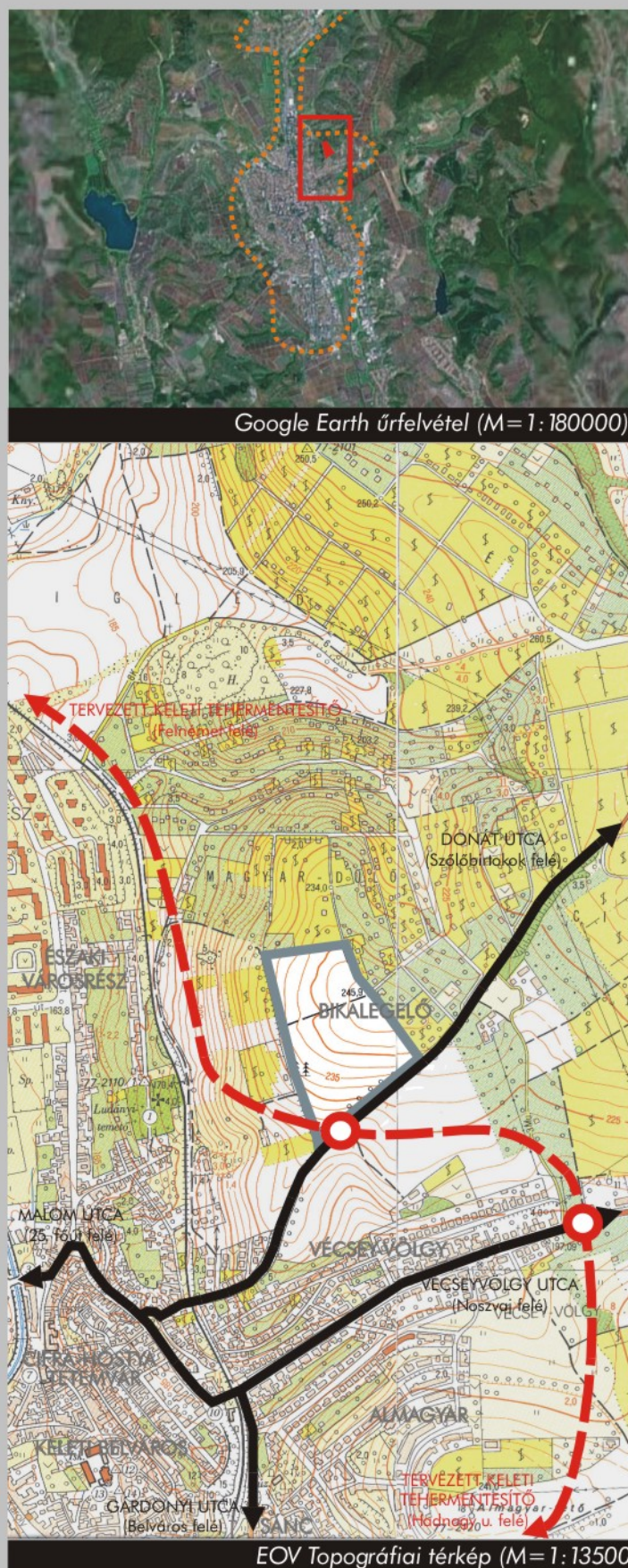
A Város a beépíthető bruttó szintterület alapján 5000 Ft/m² összegű egyszeri fejlesztési hozzájárulást is kiköthet a megállapodásban, ebből azonban az infrastruktúrák létesítési költsége leírható, ha azok térítésmentesen átadásra kerülnek az Önkormányzat részére.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG ELEMZÉSE

2.1. A tervezési terület a természetes és mesterséges kapcsolatrendszerben

A tervezési terület Eger ÉK-i részén található a Vécsey-völgy és az Északi városrész beépített területei közelében, a külterületen. A táji kapcsolatokat a környező szőlőhegyek és erdők biztosítják. A mintegy 6,6 ha-os telek mozgalmas domborzatú tájban, egy kisebb, déli kitettséggű lankán helyezkedik el a szőlőhegyet feltáró Donát utca mentén. A telek szűk környezetében az egykori kiterjedt szőlőterületek már részben felaprózódtak, a telekhasználatra a kiskertes jelleg illetve az üdülési funkció jellemző. A domboldal lejtése kelet-nyugati irányú, átlagosan 8-12% közötti.

A telek megközelítését jelenleg csak a Donát utcán keresztül lehet megoldani, amely főleg a szőlőhöz kapcsolódó szezonális munkacsúcsok idején azonban elégtelen



EGER-BIKALEGELŐ TERÜLETHASZNOSÍTÁSI TANULMÁNYTERVE

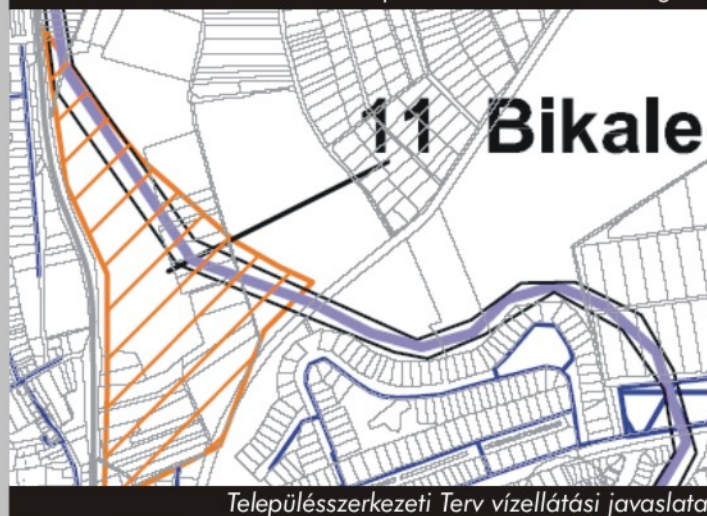
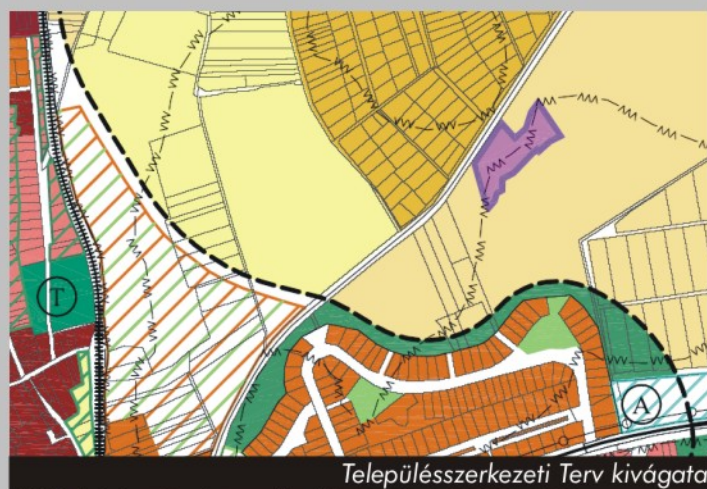
kapacitású. A közlekedési rendszerben a tervezett Keleti tehermentesítő út megépítése hozhat javulást, mivel ennek az új országos főúti nyomvonalnak a Vécseyvölgy utca mellett a Donát utcával is csomópontot irányoznak elő. Az út tervezése jelen pillanatban tanulmánytervi fázisban folyik. Több alternatíva mellett dönthet a város, azonban a Vécseyvölgy utcától északra mindegyik alternatíva ugyanazt a nyomvonalat javasolja, így a tervezési terület szempontjából a nyomvonalak komolyabb változására nem kell számítani. Az út tájképvédelmi szempontokból a domboldal Vécseyvölgy felőli alacsonyabb részén került tanulmánytervi szinten megtervezésre, így azonban a lakóterületekhez fog viszonylag közelebb kerülni. Ez az út engedélyeztetése során még konfliktust jelenthet az ott lakók érdekeinek védelme miatt.

Amennyiben hosszabb távon nem kerül megépítésre az út, úgy a Bikalegelő feltárását a Donát utcán túl egy olyan kapcsolat biztosíthatja, amely a kiszolgálóutcák forgalmát a Nagy-Eged utcán keresztül vezetheti le a Vécseyvölgy utca felé.



Az ingatlanfejlesztés telkét is érinti kismértékben az út nyomvonala, így ott egyrészt a szükséges közlekedési területeket hosszú távon is biztosítani kell, továbbá az út megépülte után jelentősebb lég-, por- és zajszennyezés is várható, amely ellen már a területelőkészítés során meg kell kezdeni a védekezést (növénytelepítés, zajvédő domb építése, stb.). Ez célszerűen egy, az út szabályozási területét követő, zöldsáv telepítését jelentheti, e mellett azonban további passzív zajvédelmi beavatkozások is szükségessé válhatnak.

A telekosztási javaslatból is leolvasható, hogy a megközelítést szolgáló, külső közlekedési kapcsolatok területeinek kialakítására a fejlesztési területből 0,4-0,5 ha-t el kell különíteni. A javasolt zöldsáv pedig még további 0,4 ha-t foglalhat el. Mindezek azonban a projekt szempontjából csak relatíve jelentenek veszteséget, hiszen ezeknek a közterületnek kialakítása a lakókert minőségét növeli.



A terület a közművek szempontjából ellátatlan. A tágabb környezetben lévő lakó- és gazdasági területek teljes körű ellátással rendelkeznek, így a tervezési terület ellátását ezek ellátórendszereihez kapcsolódva is lehet tervezni.

Vízi közművek

Amennyiben a mintegy 20 éve tervezett új főúthálózati elem nem épül meg a közeljövőben úgy a víziközművek kialakítását a Vécseyvölgy utca felől a Nagy-Eged utcán keresztül is lehet tervezni. A vízellátás szempontjából a kapacitások elegendőnek tekinthetők, de a domborzat miatt új nyomásszabályozót kell létesíteni.

A szennyvízelvezetést a Nagy-Eged utcán keresztül kell megoldani.

A térség neuralgikus pontja a csapadékvízelvezetés. Évtizedekre tekint már vissza a Vécseyvölgy utcától a Tetemvár utcán keresztül az Eger-patakig húzódó csatorna átépítése-fejlesztése. Az erre vonatkozó terveket a Főmérnöki Iroda már elkészítette, és hamarosan megindulhat a kivitelezés is. Az átépített csatorna kapacitása el fogja bírni az újabb fejlesztéseket is. Itt nem csak a tárgyi 6,6-ról van szó, hanem a város és a Bikalegelő közötti Településszerkezeti Tervben is kijelölt bővítési területekről és részben az Almagyar-dombi fejlesztési területekről is. Így a csapadékvízelvezetés tervezhető a Nagy-Eged utca vonalán, ekkor azonban a tervezett lakókert felől érkező zárt csapadékcsatornához kapcsolódóan még a Nagy-Eged utca nyílt árkos rendszerét is át kell építeni zárt rendszerűvé.

Energiaközművek

A villamos-energia ellátás a Bikalegelőtől K-re a Vécseyvölgy utcai gazdasági telephelyek transzformátora felől megoldható, vagy a Településszerkezeti Terven jelölteknek megfelelően, a város irányából, új transzformátor létesítésével. Az utóbbi alternatíva esetében a vezeték hossz valamivel kevesebb, de a transzformátorállomás kialakítása jóval drágábbá teheti a beruházást.

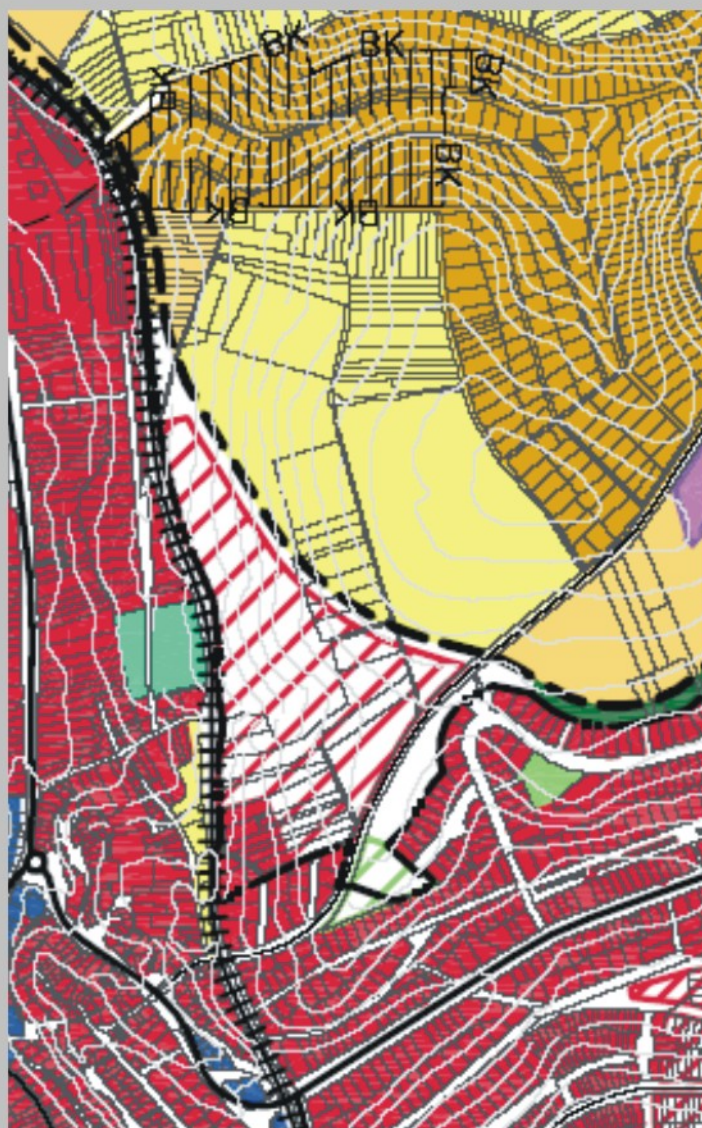
A gázközművek esetében is kijelöli a Településszerkezeti Terv, hogy a városi magasabb rendű ellátóvezeték a Keleti tehermentesítő nyomán kell vezetni. Azonban a terület ellátását természetesen a gáz szempontjából is meg lehet oldani a Donát utcán keresztül új vezeték építésével.

A terület építészeti-városépítészeti kapcsolatait a város különféle intenzitású lakóterületei adják. A Vécseyvölgy utca kertvárosias jellegű beépítése az almagyari utcák intenzívebb kisvárosias beépítéseiben folytatódik. Nyugat felé a város hagyományos, sűrű szövetű, hóstyai jellegű beépítései, a Vár és szűkebb környezete illetve a Felsőváros 70-es évektől épült nagyvárosias lakóterületeire nyílik kilátás.

2.2. A Településszerkezeti Tervvel való összhang biztosítása

A Bikalegelő térségére a külterületekre - vonatkozóan Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat nem készült. A város a közeljövőben el kívánja készíttetni egyes környező a Településszerkezeti Tervben meghatározott kertvárosias lakóterületi bővítési területekre (Vécseyvölgy-Bikalegelő) a településrendezési tervet, azonban a tervezési terület ezen kívül, annak határában helyezkedik el.

A Bikalegelőtől D-re az Almagyar és Merengő városrészek Szabályozási Tervének véglegesítését a város halasztja, amíg a Keleti tehermentesítő út városrészekhez közeli szakaszának nyomvonala nem kerül pontosításra. Az egyeztetési fázisban lévő Szabályozási Tervben azonban piaci szempontból



A szintvonalas Településszerkezeti Terv kivágata



A Heves Megyei Területrendezési Terv kivágata

mindenképpen figyelembe veendő, hogy mintegy 30-40 ha-nyi új lakóterület alakulhat ki a szabályozás jóváhagyásával a két városrész területén. Az itt lévő lakóterületek között megtalálhatók a nagytelkes kertvárosias - és az intenzívebb sorházas-társasházas kisvárosias lakóterületek.

A Településszerkezeti Terv figyelembe veszi és a későbbiekben elkészítendő Szabályozási Tervnek is követnie kell a Heves Megyei Területrendezési Tervben (12/2005 (IV.29.) sz. HMÖ-rendelet) a területre vonatkozó követelményeket. A megyei tervben a térség a Tájképvédelmi területek között szerepel, amelyre a következő szabályok vonatkoznak:

Tájképvédelmi terület övezete

12.§

(1) A tájképvédelmi terület övezetében a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.

(2) Az övezetbe tartozó települések helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében a táj-képet zavaró építmények és területfelhasználási módok tilalmára, illetve az egyes építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat meg kell határozni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

A területre vonatkozó hatályos Településszerkezeti Tervet a város Képviselőtestülete 2004-ben hagyta jóvá. A terv a fejlesztési területet a Borvidéki területeken kívüli mezőgazdasági területek között határozza meg. Ez elvileg nem zárja ki a későbbiek folyamán a fejlesztésbe vonást, azonban a tervben hosszú távú bővítésként sem szerepel e terület, így a fejlesztés a fentiek alapján nem csak az építésszabályozási eszközök kidolgozását, hanem a Településszerkezeti Terv módosítását is igényli.

A már említett Keleti tehermentesítő út nyomvonalát is meghatározza a szerkezeti terv a Nagy- és Kis-Eged utcai lakóterületek védelmét szolgáló véderdővel együtt, így ezek helyigényét a telekosztási javaslatok kidolgozása során is figyelembe kell venni.

3. SZERKEZETALKÍTÁSI JAVASLAT

3.1. Szerkezetalkítási javaslat

- A telekosztási javaslat figyelembe veszi a Keleti tehermentesítőhöz kapcsolódó közterületfejlesztési és védelmi követelményeket, továbbá az északról és keletről határoló közterületek kialakításának területigényét. Ez azt is jelenti, hogy a tényleges fejlesztési terület 5,9 ha körüli, azaz a 6,6 ha-nyi területből mintegy 0,7 ha-t kell a külső közterületi kapcsolatok kialakítására szánni.

- A változat törekszik az átlátható, jól szervezhető utcahálózat kialakítására, amellett, hogy a közterületek arányát igyekszik csökkenteni. Ez azonban természetesen nem jelentheti a megfelelő szélességű közterületi szélességek, gyalogos kapcsolatok elhagyását. Ezek - tekintettel a domborzati viszonyokra is - többféle követelménynek (vízelvezetés, szennyvízelvezetés) kell, hogy megfeleljenek. A megfelelő közterületi rendszer révén a későbbi közművesítési hálózattervezés is könnyebbé, a vonalhosszakat tekintve pedig optimálissá tehető.

- A javaslat kapcsolati lehetőségeket jelenít meg a szomszédos terület egységek (üdülők-zártkertek) felé is. Ezek inkább a gyalogos közlekedés számára jelentenek alternatívát. Így a Megrendelő kérésének megfelelően, a közúti közlekedés szempontjából alapvetően zárt lakókert alakítható ki.



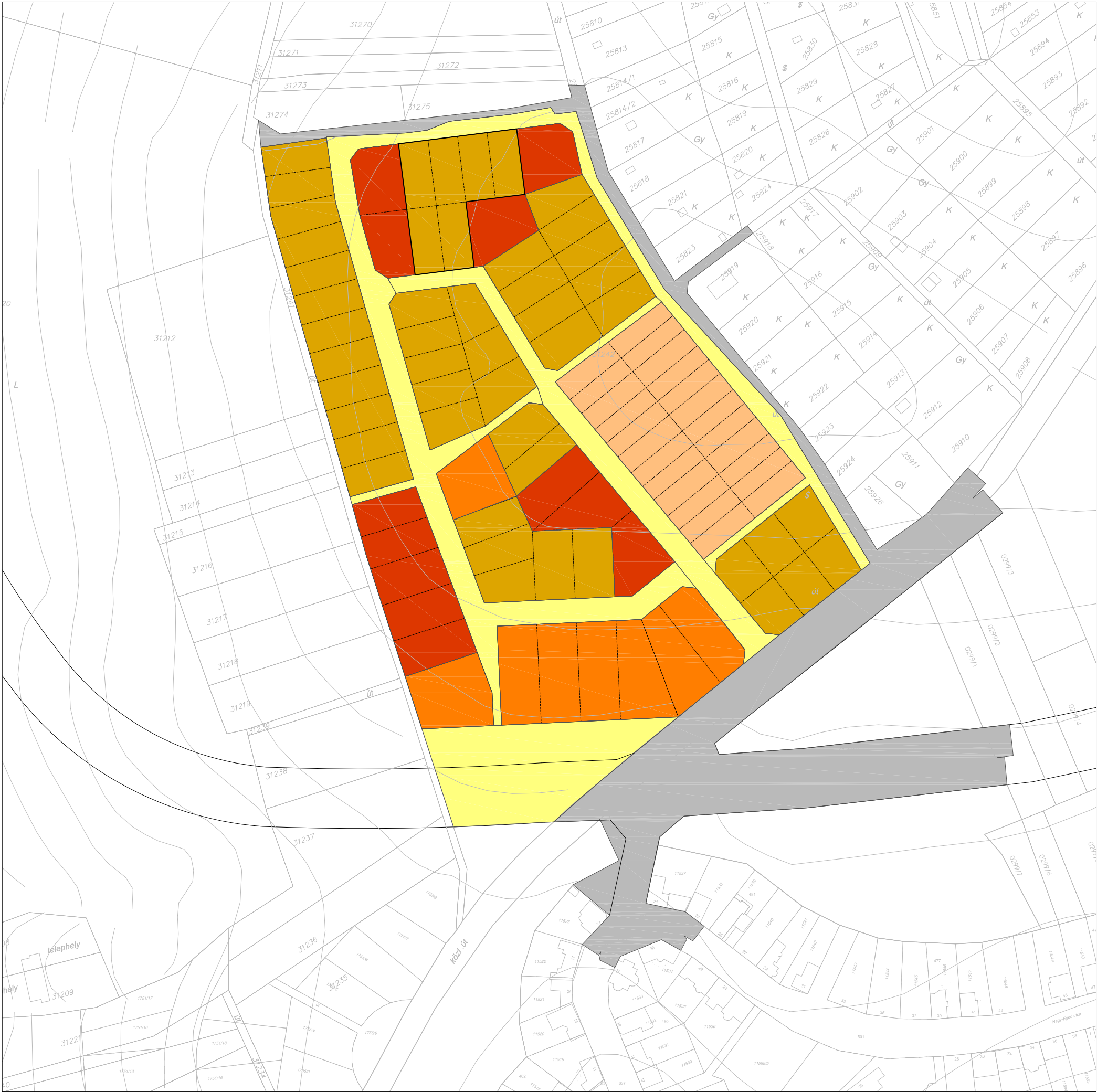
EGER-BIKALEGELŐ TERÜLETHASZNOSÍTÁSI TANULMÁNYTERVE

- A szerkezetalakítás többféle méretű telkek kialakítását tervezi:
 - 300 m²-es telkek tömbje ad lehetőséget sorházas beépítésre,
 - A legnagyobb részarányt az 500 m²-es telkek tömbjei alkotják, mivel a piacon ezek a legkeresettebbek.
 - A jó panorámájú, nagy kerttel rendelkező 700-1000 m²-es telkek az alacsonyabb, kevésbé meredek térszíneket foglalják el.
- Ez a telekstruktúra a beépítési lehetőségek alakítása, a tájképvédelem és a domborzati viszonyokhoz való alkalmazkodás szempontjából is nagy jelentőséggel bír.
- A javaslatok figyelembe veszik a területre elkészítendő szabályozási terv és szabályozhatóság követelményeit is, törekednek arra, hogy a tömbök homogén szabályozási egységeket alkothassanak.
 - A jól struktúrálható tömbök lehetőséget adnak arra is, hogy egyedi házak mellett egyes nagyobb területegységek önállóan, egységes karakterrel épülhessenek ki, mint a lakókert projekt részprojektjei.

3.2. Területszerkezeti kimutatás

		Terület (m ²)	Bruttó területarány(%)	Funkció
TELKEK (93)		50.300	78,6	
24 db	300 m ²	7.700	11,6	Sorházas beépítésű telkek
48 db	500 m ²	24.600	39	Szabadonálló beépítésű telkek
12 db	700 m ²	8.800	15,6	Szabadon- v. oldalhatáron álló beépíthetőségű telkek
8+1 db	1000 m ²	9.200	12,4	Szabadonálló beépítésű telkek + kereskedelem
Belső, feltáró közterületek		11.300	17,1	Közlekedési és közműterület
Főút		2.200	3,3	Keleti tehermentesítő út
Zöldterület, játszótér		2.200	3,3	Védelem és park
Összesen		66.000	100	

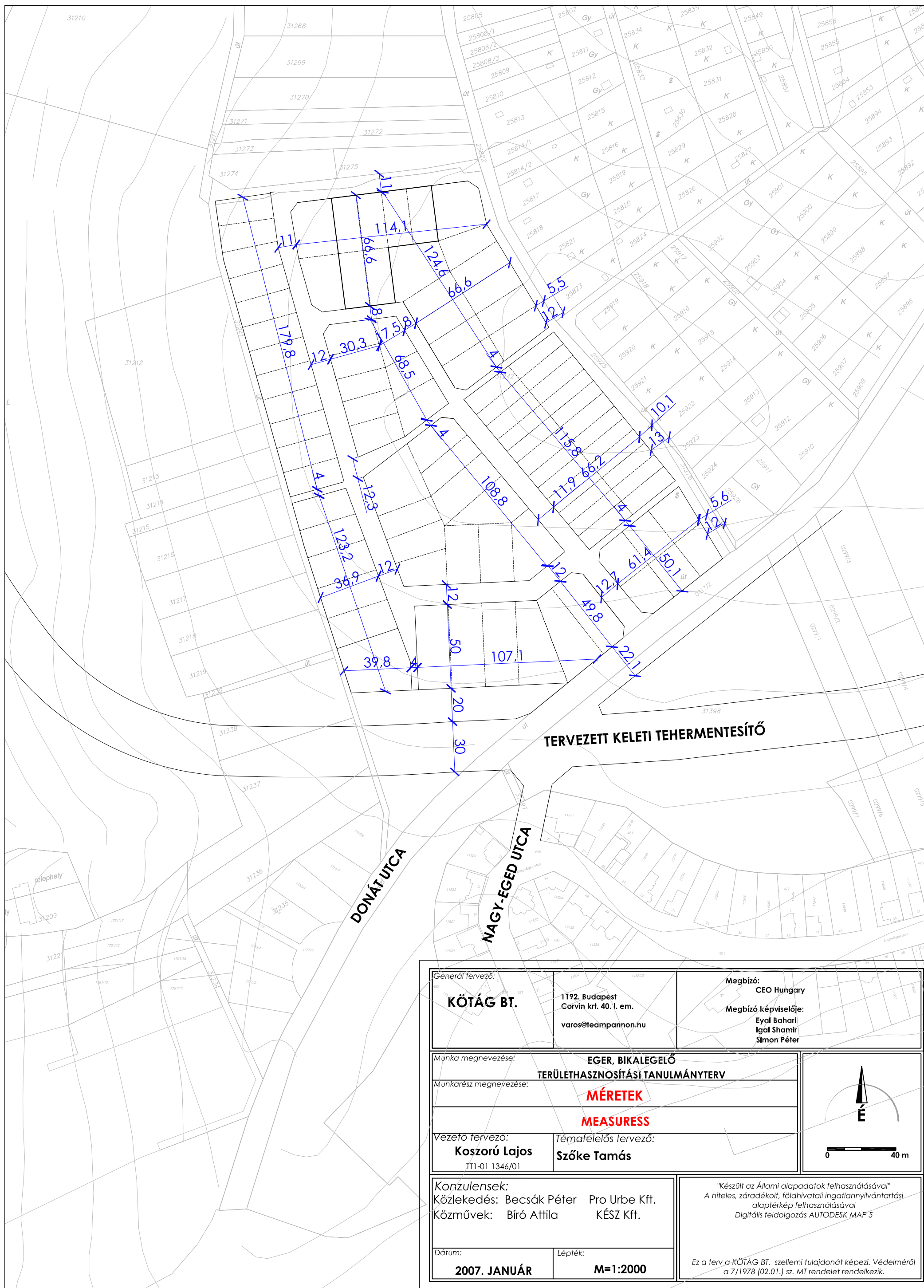
A beépítésre szánt területeken belül a 300 m²-es telkek aránya mintegy 15%, az 500 m²-es telkeké 50%, a 700 m²-es telkeké kb. 17%, míg az 1000 m²-es telkek részaránya mintegy 18%. A Megbízó által megadott telekmixben a 300 m²-es telkek aránya nagyobb, míg az 500 m²-eseké kisebb ezeknél, de érdemes megfontolni a piacon jobb pozíciójú 500 m²-es telkek arányának javaslat szerinti emelését.



JELMAGYARÁZAT

- Kapcsolódó közterületek területigénye - Public spaces ext.
- Telken belüli közterületek - Public spaces internal
- 300 m2-es telek - Plots 300 m2
- 500 m2-es telek - Plots 500 m2
- 700 m2-es telek - Plots 700 m2
- 1000 m2-es telek - Plots 1000 m2

Generál tervező: KÖTÁG BT.		1192. Budapest Corvin krt. 40. I. em. varos@teampannon.hu	Megbízó: CEO Hungary Megbízó képviselője: Eyal Bahari Igal Shamir Simon Péter
Munka megnevezése: EGER, BIKALEGELŐ			
TERÜLETHASZNOSÍTÁSI TANULMÁNYTERV			
Munkarész megnevezése: KÖZTERÜLETEK ÉS TELKEK RENDSZERE			
Vezető tervező: Koszorú Lajos TT1-01 1346/01		Témafelelős tervező: Szóke Tamás	
Konzulensek: Közlekedés: Becsák Péter Pro Urbe Kft. Közművek: Bíró Attila KÉSZ Kft.		"Készült az Állami alapadatok felhasználásával" A hiteles, záradékoltt, földhivatali ingatlannyilvántartási alaptérkép felhasználásával Digitális feldolgozás AUTODESK MAP 5	
Dátum: 2007. JANUÁR		Lépték: M=1:2000	
Ez a terv a KÖTÁG BT. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 7/1978 (02.01.) sz. MT rendelet rendelkezik.			



4. KÖZMŰELLÁTÁSI KÖVETELMÉNYEK

A közműigények 130 lakás (93 telek) figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

Ivóvíz:	0,6 m ³ /L/nap	78 m ³
Tűzivíz:	900 l/p	
Szennyvíz:	0,5-0,6 m ³ /L/nap	72 m ³
Csapadékvíz:		
150 l/s/ha x 0,5 (int.) x 6,6 ha =		495 l/s
Gáz:		
130 x 1,08 nm ³ /ó =		140,4 nm ³ /ó
Villamos energia:	4,5-5 kWh/L	630 kWh

A közműellátás kapacitásainak biztosítása érdekében a közműszolgáltatók fejlesztési hozzájárulás (közműkontingens) megfizetését kérhetik a fejlesztőtől - különösen gazdasági célú területfejlesztés esetén. Ennek mértékét a szolgáltatók állapítják meg.

5. SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

A telekalakítás beépítési javaslatához kapcsolódóan konzultálva a Főépítész irodával megfogalmazásra kerültek a készítendő Szabályozási Tervben rögzítendő legfontosabb követelmények:

- A terület kertvárosias lakóterületként szabályozandó.
- A beépítési mód esetében lehetőség van a szabadonálló illetve sorházas beépítés alkalmazására.
- Az építménymagasság alkalmazkodik a földszint+tetőtér(emelet) kialakíthatóságához.
- A tervezett tömbökben lehetőség szerint egységes koncepció alapján egységes arculattal kell az építményeket megtervezni.
- A tömbök sarkain biztosítható, hogy a kertvárosias környezet léptékét meg nem haladó módon kisebb 3-4 lakásos társasházak is építhetők legyenek.

6. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

