



Tuza Róbert Irodavezető Úr
Eger Mj. Város Polgármesteri Hivatala
Igazgatási Iroda

Eger
Kossuth L. u. 28.
3300

Eger Város Polgármesteri Hivatala	
IGAZGATÁSI IRODA	
Érkezett:	2007. SZEPTEMBER 27.
Szám:	44406-2
Melléklet:	

Tárgy: Állásfoglalás
Ügyirat sz.: 44406-2/2007

Tisztelt Irodavezető Úr!

Megkeresésére az alábbi településrendezési állásfoglalást adom Eger, Berze Nagy János út 9. sz. társasház emelet-ráépítés elvi engedélyezési tervéhez.

Általános megjegyzés:

Az alábbi vélemény kizárólag csak településrendezési szempontok figyelembevételével készült, a rendezési terv készítésének szempontjaira, megállapításaira, koncepciójára alapozva, és nem foglalkozik olyan - szintén fontos - témakörökkel mint településszociológia, vagy a térség lakásellátási problémaköre, gazdaságosság. stb, így az itt leírtak nem dönthetik el véglegesen az engedélyezés eredményét, csak szakmai szempontból kívánnak annak megalapozásához hozzájárulni.

A terület kialakult beépítése:

Lajosváros déli területe, közelítve a város belterületi határához itt vált át lakóterületből ipari-gazdasági területté, így a lakóterületek határát jelenti. A lakóterületek eredetileg teljes családiházas formában épültek be ezen a részen, alacsony, döntően földszintes épületekkel. Az elmúlt 2-3 évtizedben azonban részben az üres területeken, részben a családiházas területek átépítésével elindult egy sűrűbb beépítési forma, részben szabadonálló kistársasház, részben többszintes többlakásos sávház formájában. Idővel azonban ez az átépítési forma abbamaradt, így a területen több beépítési torzó jött létre, mely városépítészeti szempontból rendkívül kedvezőtlen. A rendezési terv készítésének egyik célja is az volt, hogy ezeket az anomáliákat próbálja kijavítani, és olyan javaslatokat adjon, mely a lehetőségekhez képest egy kedvezőbb városképet hoz létre. Erre irányult pl. a Mátyás király út melletti sáv átépítési lehetőségének meghatározása, és egy olyan struktúra kialakítása, melyben az út melletti sűrűbb beépítési forma a természet felé fokozatosan fellazul és átmenetet képez.

Az adott épület (párjával együtt) a Mátyás király úton meglévő ikres beépítési sor mögött épült meg, a Volán telephely szomszédságában, beszorítva egy olyan telekre, mely eredetileg más beépítési formára lett kialakítva, így az épület elhelyezése és kialakítása is esetlegesen alakult (pl. a szabadonálló épület oldalhatárra került, az északi és a déli homlokzat tömör,

nyílás nélküli végfal, a garázsok elhelyezése esetleges, a területen kialakult beépítési sűrűséget és tömeget jelentősen meghaladja stb.). A többszintes és a földszintes épületek közötti kontraszt jelentős, és városépítészeti szempontból kedvezőtlen.

A javaslat értékelése:

A terv az emeletráépítést a meglévő épület tömeg magasságának megemelésével, a homlokzatok jellegtelen továbbépítésével kívánja megoldani. Az épülettömeg így mégjobban eltér a környezetétől, homlokzata – különösen az északi és a déli tömör fal – még hangsúlyosabban bántóvá válik. Magasságában nem a szabályoktól való eltérés a fő gond, hanem a környezettől való kontraszt, mivel az épület jelenlegi helye városépítészeti szempontból nem hangsúlyos helyen van, hanem inkább „alkalmazkodó” területen. A telken a szükséges területi igényeket csak kényszermegoldásokkal lehet biztosítani (az épület és a garázsok közötti távolság – 5 m-en nem lehet a garázsba beállni, és nem lehet a garázs előtt megállni, mert akadályozza a forgalmat; a garázs a telekhatárra kerül, így már 3 telekhatáron van épület; a maradék zöldfelületnek jelölt terület gyakorlatilag használhatatlan).

Megállapítás és javaslat:

A bemutatott építészeti megoldást sem városépítészeti szempontból, sem látványában, sem műszaki adataiban nem tartom támogathatónak, és használhatóságában is kétségesnek ítélem. Természetesen nem kizárt, hogy az épületet lakásokkal bővíteni lehessen, de ez a beavatkozás nem hozhat létre a jelenlegitől rosszabb állapotokat. Így fontosnak tartom, hogy ha tömegében nem javíthatunk az épületen, legalább a homlokzatok megjelenését átformáljuk (pl.: homlokzatosítani az északi és a déli homlokzatot, a magastető és egyéb építészeti beavatkozás karakteresebb megjelenése, stb.), vagy a telek beépítését javítsuk (pl.: garázsok szint alatti elhelyezése a zöldterületek növelésével, stb.), mert csak így képzelhető el a szakmai támogatás.

Miskolc, 2007. szeptember 24.

Üdvözlettel:



Klein György
Ügyvezető ig.

RÉGIÓ

Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.
3530 Miskolc, Papszer u. 30
Adószám: 10237893-2-01