

EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

3300 Eger, Dobó utca 18.
Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cg. 10-09-021606
Tel.: 36/511-570 **Fax:** 36/411-890
E-mail: egriepir@egriepir.hu

Munkaszám: 042009/11

MŰSZAKI LEÍRÁS

**az Eger, Belváros, Belváros keleti része és a Maklári hóstya szabályozási tervének
a Dobó tér és környéke akcióterületre vonatkozó módosításához.**

A tervezési terület meghatározása

A tervezési terület az Eger-patak – Mecset u. – Markhot Ferenc u. – Harangöntő u. – Szúnyog köz – Eger-patak – Kossuth L. u. – Almagyar u. – Almagyar köz – Gólya u. – 6483 hrsz-ú közterület – Kossuth L. u. – Jókai u. – Bajcsy Zs. u. – Zalár u. – Sándor Imre u. – Katona István tér – Árva köz által határolt, mintegy 8 hektár nagyságú terület.

A tervezési terület három városrész jelenleg érvényes szabályozási tervét érinti: az Egri Építész Iroda által készített és 2001-ben jóváhagyott Eger, Belváros szabályozási tervét és a FÖBER Zrt. által készített és 2008-ban jóváhagyott Eger, Belváros keleti része, illetve Eger, Maklári hóstya szabályozási tervét.

Előzmények

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 2008-ban egy országos, nyílt tervpályázatot írt ki „a Dobó tér és környékének építészeti rekonstrukciója” tárgyában. Az eredményesnek ítélt pályázat során elkészített díjazott-, illetve megvételtben részesített pályaművek alapján születtek meg azok az önkormányzati elhatározások, amelyeket a város szeretne megvalósítani.

A pályázat I. díjas tervezői az Egri Építész Iroda Kft. munkatársaiként megbízást kaptak az akcióterület beépítési tanulmánytervének-, illetve a tervezett új létesítmények vázlatterveinek elkészítésére.

Az Önkormányzat szintén az Egri Építész Iroda Kft.-nél rendelte meg a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges rendezési tervi módosítások elkészítését is.

A tervezési feladat

A rendezési terv módosítására vonatkozó tervezési feladat egy olyan módosított szabályozási terv elkészítése, amely lehetővé teszi a beépítési tanulmánytervben rögzített és az Önkormányzat által elfogadott új fejlesztési elképzelések megvalósítását. Az akcióterületen olyan építési övezeteket kell kialakítani, amelyek illeszkednek a város egységes helyi építési szabályzatához és a szabályozást ennek szükség szerinti kiegészítésével ill. módosításával kell megalkotni.

A beépítési tanulmányterv keretében elkészülő beépítési terv, valamint közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési javaslatok a szabályozási terv alátámasztó munkarészeként használhatók, így a településrendezési terv módosításához külön alátámasztó munkarészek nem készülnek.

A tervezett fejlesztések pénzügyi finanszírozásához szükséges pályázatoknál alapkövetelmény a megfelelően jóváhagyott rendezési terv. Az időhiány miatt a rendezési terv módosítása a beépítési tanulmánytervekkel párhuzamosan készült.

A szabályozási tervek módosítása

A tervezési területnek a Belváros szabályozási tervéhez tartozó részét át kellett dolgozni a 11 városrész szabályozási tervéhez és helyi építési szabályzatához igazítva, az egész város egységes szabályozása érdekében. A másik két városrészhez tartozó területet csak az új önkormányzati elképzelések miatt kellett módosítani.

Az Önkormányzat fejlesztési szándékainak megvalósíthatósága érdekében szükséges szabályozási tervi módosítások:

- A piaccsarnok Árva köz felőli végéhez csatlakozva – a meglévő gépkocsi parkoló helyén – egy többszintes parkolóház építése.
- Az észak-dél irányú kerékpárút átvezetése a tervezési területhez tartozó belvárosi szakaszon.
- Mélygarázs építése a Dobó tér alatt és várhatóan egy későbbi ütemben az áruházzal és a patak közötti parkoló helyén is a Zalár utca felőli le- és feljárattal.
- Térrendezés a Dobó tér-, az áruházzal és a patak közötti tér- és a Szűnyög köz patakparti területén. Az áruház földszintjén átvezetett, két végén nyitott gyalogos átjáróval (passage-val) és a Mecset utcai patakhíd átépítésével egy egységes koncepciójú térrendszer kialakítása, a Dobó tér rendezvényterület jellegének és a másik két tér pihenő- és díszterület jellegének hangsúlyozásával.

Az áruház szabályozása a passage megnyitása esetén (kompenzációként) lehetővé teszi a meglévő földszinti árkádok beépítését, illetve a tetőtéri rész és a tetőterasz hasznosítását. A Gerl Mátyás utcai tömbnél javasoljuk a meglévő patakparti árkádsor megnyitását a gyalogos forgalom számára.

A Szűnyög köz patak felőli oldalán a szabályozási vonal hátrahúzásával egy nagyobb terület alakítottunk ki. A parkolást a tervezett új épület alatti mélygarázzsal kell megoldani. A gyalogos tér kialakításánál a patak szintjére történő lelépcsőzést javasoljuk.

- A Városháza udvarán a gépjármű parkolás megszüntetését (megoldás a Dobó tér alatti mélygarázsban) és a „rendezvényudvar” jellegű kialakítást terveztük. A szabályozás lehetővé teszi a lépcsőházi tömbhöz csatlakozó új épületrész építését is.
- Az Eszperantó sétányon a 4975 hrsz-ú teleknél (volt tervező vállalat) a szabályozási vonalat az emeletes épület homlokzati síkjára húztuk vissza. A kiugró földszintes épületrész lebontása után a sétány mellett egy zöldterületi közkert alakítható ki.
- A Kossuth L. utcában a Buttler-ház melletti 6537 hrsz-ú telekre a jelenleg érvényes szabályozási terv egy többszintes parkolóház építését és mögötte egy közkert kialakítását teszi lehetővé.

A módosítás során a teljes beépítetlen terület alá egy mélygarázs építését terveztük a Kossuth L. utca felőli le- és feljárattal. Földszintes épület elhelyezése a Kossuth L. u. mellett legfeljebb a Buttler-házzal egyező sávban lehetséges, a mélygarázst kiszolgáló, illetve idegenforgalmi funkcióval.

A Gólya u. folytatásában a Buttler ház kapujáig, illetve a telek másik oldalán a meglévő garázsokig szolgalmi joggal rendelkező gépjármű bejáratokat, illetve az épület két oldalán a Kossuth L. u. felé gyalogos kijáratokat kell biztosítani. A mélygarázs feletti telek további részén közhasználatra megnyitott zöldterületet kell kialakítani.

A szomszédos saroképület előtt a Kossuth L. utcai telekhatárt a közforgalmú járda és az előlépcsők figyelembevételével, a szabályozási vonalnak megfelelően kell rendezni.

A helyi építési szabályzat módosítása

A szabályozási tervek módosítása az Eger MJV Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatának figyelembevételével, ahhoz maximálisan igazodva készült. Így csak ennek a szabályzatnak a szükséges mértékű módosítását illetve kiegészítését végeztük el a módosított szabályozási terveknek megfelelően.

Eger, 2009. augusztus 11.