

VI. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A hatályos tervek alátámasztó munkarészei a jelenlegi módosításoknak megfelelően kiegészítve kerültek dokumentálásra.

A Szabályozási Terv módosítása két részfeladatból állt:

- A 2005-ben jóváhagyott Nagylapos és Felnémet Szabályozási Terv és Építési Szabályzat felülvizsgálata az azóta eltelt időszak változásainak és az egri városrendezési elveknek megfeleltethető módosítási javaslatok és kérelmek figyelembevételével.
- A Szabályozási Terv és Építési Szabályzat integrálása a 2008-ban jóváhagyott egységes szerkezetű Egri Városrendezési és Építési Szabályzatba (HÉSZ).

NAGYLAPOS ÉS FELNÉMET SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

A tárgyi egyeztetési anyag vizsgálati munkarészei tartalmazzák a tervezés megkezdése óta beérkezett tulajdonosi és lakossági kérelmek rövid összefoglalását, illetve a velük kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal irodái és az Államigazgatási szervek részéről felmerült észrevételeket. A kérelmekre tervezői javaslat született, amelyek alapján a Szabályozási Terv felülvizsgálatra-módosításra került. A tárgyi dokumentáció tartalmazza ezek Szabályozási Tervi kivágatát. A teljes Nagylapos és Felnémet városrészekre vonatkozó áttekintő Szabályozási terveket városrészenként a dokumentáció tartalmazza.

A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT INTEGRÁLÁSA A 2008-BAN JÓVÁHAGYOTT EGYSÉGES SZERKEZETŰ EGR VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBA (HÉSZ)

NAGYVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEK

A szabályozott terület Rákóczi út menti térségében jelentős, úszótelkes nagyvárosias lakóterületek épültek. A hatályos szabályozás irányadó szabályozási vonalak alkalmazásával alakítja ki az úszótelkek körül a meglévő közterületek területéből a két övezet területét. Az övezetek területén belül új terepszint alatti építési helyek kerültek meghatározásra, ahol a felszín alatti gépjárműtárolók-mélygarázsok alakíthatók ki. Ezzel lehetőség nyílik a lakótelepek parkolási problémáinak enyhítésére is. A terepszint alatti parkolók fölött legalább 60 %-ban zöldfelület alakítandó ki, így a sűrűn lakott térségek új zöldfelületekkel gazdagodhatnak.

A hatályos övezeti paraméterek HÉSZ-be integrálásakor javasolt az építménymagasság alsó korlátjának megszüntetése. Az alacsony építménymagasságú garázsorok, bódék, pavilonok és egyéb, a nagyvárosias lakókörnyezethez nem illeszkedő, önállóan megjelenő építményeket a HÉSZ szigorú funkcionális megkötései kizárják. Az alsó magassági korlát azonban pl. gátolhatja akár a terepszint alatti parkolók önálló felszíni építményeinek (lift, lépcsőház) építését is.

A HÉSZ-be a korábbi szabályzat integrációjával két új nagyvárosias övezet került beillesztésre. Új előírásként jelenik meg az övezetben elhelyezhető építmények és az övezetben el nem helyezhető építmények körének bővítése. Előbbi megengedi a terepszint alatti gépkocsitárolók és létesítmények elhelyezését, míg utóbbi előírascsoportban kizárja a bódék, pavilonok és önálló, felszíni garázeépítmények építését.

KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEK

A HÉSZ a Településszerkezeti Terv alapján háromféle kisvárosias lakóterületet különít el:

- Kisvárosias általános lakóterületek övezetei (Lk1)
- Kisvárosias korlátozott lakóterületek az építménymagasság megkötésével övezetei (Lk2)
- Kisvárosias korlátozott lakóterületek az építménymagasság és a funkció megkötésével övezetei (Lk3)

A hatályos Nagylapos-Felnémeti szabályzatban alkalmazott kisvárosias lakóterületek az előbbi két övezetbe sorolhatók.

Az általános lakóterületek köre a Nagylaposi körforgalom mellett kiszabályozott kisvárosias övezetekkel egészült ki, míg a zömmel a Felnémeti városrészre jellemző sajátos arculatú kisvárosias lakóterületek a korlátozott építménymagasságú övezetek körébe integrálhatók.

Az övezeti paraméterek módosítása csak az előbbi, általános övezeteket érinti, ahol a Nagylaposi körforgalom környezetében kismértékben emelhetővé vált az építménymagasság, támaszkodva az UKB és a helyi Tervtanács korábbi döntésére.

Az Lk1 övezeti előírások integrációjával kapcsolatban az alábbiak javasolhatók:

- A HÉSZ azon megkötése, hogy az általános övezetekben csak telkenként két épület építhető, törlésre javasolt, mivel ez hátrányosan érintheti a nagyobb telkek egyben történő hasznosítását, és az övezet előírásai szerint is kívánatosnak tekinthető funkcionális mixet.
- Pontosítandó a lakófunkción túli funkciók engedélyezése is, amelyet a HÉSZ a telek előtti min. 8 m-es közlekedési sávhoz köt. Jelen módosítás keretében javasolt inkább a megfelelő közlekedési kiszolgáló és parkolókapacitások biztosításához kötni a nagyobb forgalmi igényű funkciókat.
- A lakóterületi funkcióhoz kapcsolódóan megjelenő sportépítmények elhelyezhetőségének tiltását a szabályzat nem javasolja.
- A szabályzat egyes speciális esetekben korlátozza az építhető lakásszámot. Az előírások kiegészítésével lehetséges a lakásszámot közvetetten, a lakások alapterülete alapján szigorítani az összes 4 lakásnál több lakást magában foglaló Lk-1 övezetben tervezett lakóépületben.

A Felnémet területén jellemző hagyományos arculatú, alacsonyabb építménymagasságú és a város morfológiai adottságaihoz alkalmazkodó módon kialakult kisvárosias lakóterületek a HÉSZ Lk2 övezetei csoportjába kerültek integrálásra. Az övezeti paraméterek és előírások teljes mértékben új elemként jelennek meg, tekintettel az egyedi adottságaikra.

KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

A kertvárosias lakóterületek körében a Nagylapos és Felnémet Szabályozási Tervében szereplő építési övezetek és azok általános és speciális előírásai beépültek a HÉSZ-be. Jelentősebb ellentmondás, konfliktus az előírások beépülésével kapcsolatban nem merült fel. Pontosításra került a területfelhasználási egységben meglévő garázsokkal kapcsolatos és az ikres beépítésre vonatkozó előírás.

TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÉS KÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

A Nagylapos-Felnémet városrészek vegyes területei övezeti paraméterei integrálásra kerültek a HÉSZ-be. A HÉSZ-ben szereplő és az építési övezetekre vonatkozó előírások tekintetében módosításra nem, csak kiegészítésre került sor.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területekre vonatkozó általános előírások közül a módosítás során törölni javasolt a telekalakítás országos szintű jogszabályokkal is szabályozott eseteinek szerepeltetését. Ugyancsak törlésre javasolt az egységes szerkezetű HÉSZ-ből a gazdasági területek új, helyiséggel is rendelkező építményeinek építéskor jelentkező kertépítészeti tervekészítési kötelezettség.

A szabályzatok integrációja során a Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek övezetei és előírásai egészültek ki, figyelembe véve a módosítási kérelmeket is, így egy új övezettel, egy oldalhatáron álló beépítést is lehetővé tevő övezettel gyarapodott a szabályzat.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A Nagylapos és Felnémet szabályzatából a sportterületek és temetők előírásaival került kiegészítésre a HÉSZ. Módosítás csak a sportterületek keretében javasolt, a technikai sportok elhelyezése lehetőségének tiltását törölni javasolt.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A Nagylapos és Felnémet városrészek szabályozási tervében kijelölt közlekedési és közmű területek a HÉSZ rendszerének megfelelően kerültek differenciálásra. Települési főútként került meghatározásra a 25. sz-ú főút belterületi szakasza, a Nagylaposi gyűjtőút, továbbá a 25. és 24. sz-ú utak közötti összekötő út tervezési területre eső szakasza. A gyűjtőutak a Településszerkezeti Tervnek és a közterület jelenlegi funkciójának megfelelően kerültek meghatározásra.

A HÉSZ előírásai kiegészítésre kerültek a gyalogátkelőhelyekkel kapcsolatos korszerű, szakmai elvárások beépítésével, amelyeket a meglévő gyalogátkelőhelyek átépítése és az újak létesítése során folyamatosan kell érvényesíteni.

A szabályozási tervvel kapcsolatban felmerült módosítási igények és javaslatok a települési főútként és gyűjtőútként meghatározott közlekedési területek szabályozási szélességének illetve nyomvonalának korrekcióját nem igénylik.

A szabályzat javaslata a kerékpárutakkal kapcsolatban az, hogy legalább a települési főútként meghatározott közutak és a min. 18 m-es szabályozási szélességgel rendelkező gyűjtőutak keresztmetszetében kötelező a kétirányú kerékpárút helyigényének biztosítása.

ZÖLDTERÜLETEK

A HÉSZ zöldterületekről szóló előírásai kiegészültek a Nagylapos és Felnémet zöldterületeire vonatkozó előírásokkal. A zöldterületek beépítésének mértékével kapcsolatban a HÉSZ-ben szereplő 0,5%-os korlátot az OTÉK által megengedett 2%-ra célszerű növelni a városrészek viszonylag csekély területű zöldterületei miatt.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A szabályozott területen a külterülethez kapcsolódóan megjelennek a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek övezetei, amelyeket új paragrafusként kellett a HÉSZ rendszerébe integrálni.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A Településszerkezeti Terv módosítására a távlati fejlesztési területek kijelölése és az időközben megszűnt honvédségi területek védőzónájának törlése érdekében történik.

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

A szabályozási szélességeket illetően a Szabályozási terv – lehetőség szerint - az OTÉK szerinti szabályozási szélességeket biztosítja. A beállt lakó és üdülőterületeken a kialakult állapot sok helyen nem teszi lehetővé a kívánatos szélességeket, itt szerkezeti beavatkozás csak indokolt esetben történt.

A 25-ös számú főút szabályozási szélessége meglévő, a kialakult beépítések miatt, szélesítése nem tervezett (25-14 m széles). Hosszú távon azonban a Szabályozási Terv az új épületek elhelyezését meghatározó építési vonalak elhelyezésével megteremti, illetve biztosítja a szélesítés lehetőségét.

A tervezett gyűjtőutak mindenhol 22 m szélességgel kerültek kiszabályozásra, néhány meglévő szakaszon 16 m-es szélességgel rendelkeznek. (pl. Akácfa utca).

A Nagylaposi feltáróút Eger patakka párhuzamos szakaszát települési főútként 25 m szélességűre javasolt szabályozni.

A meglévő gyűjtőutak a kialakult állapot szerint szabályozottak.

Az új kiszolgálóutak általában 12-16 m szélességgel tervezettek.

A szabályozási terv elkülöníti azokat a vegyes forgalmú közlekedési területeket is, amelyek keresztmetszeti méretei alapján elsősorban a gyalogos és kerékpáros forgalom számára preferáltak.

LAKÓTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

o A hagyományos felnémeti, ófalusi lakóterületeken a kialakult állapotokat nagymértékben figyelembe veszi a terv és csak ott megengedőbb, ahol már erősen átalakuló Kertvárosias lakóterületek jöttek létre (a paramétereknél a kialakult állapotokat és a korábbi szabályozásokat vettük figyelembe)

o A beépítési mód teljes mértékben a kialakult állapothoz igazodik. A felnémeti lakóterületek - az újabban beépülő kivételével - mindenhol oldalhatáron álló beépítéssel rendelkezik. Pásztoryölgy nyugati részén elhelyezkedő új városrész zárt sorú, csoportos és sorházas beépítésű, az északi határon keveredik az oldalhatáron álló és néhány szabadonálló beépítés is. Az új kialakítású lakó tömbökben jellemzően szabadonálló beépítési mértéket határoztunk meg. A nagylaposi területek jelenleg beépített részein a már kialakult beépítési jelleg szerint szabályoz a terv. A fejlesztési területeken mindenhol szabadonálló beépítést engedélyez a szabályozás, kivéve a jövőbeni városrész központját, ahol a sűrűbb beépítés iránti igények zárt sorú beépítéssel teljesülhetnek.

o A kialakítható telekméret a tömbben kialakult átlagos telekméretet és a korszerű igényeket is kielégítő minimálisan kívánatos telekméret kialakulását irányozza elő.

o Az övezetek számát tekintve úgy tűnhet, hogy indokolatlanul sok – a telekmérettől is függő – lakóövezetet határoztunk meg, azonban lényeges szempont volt a korábban is rendkívül differenciáltan szabályozott övezeti paraméterek megtartása, hiszen az újabb lakóterületek e szerint a szabályok szerint épültek be. Ezeknek a szabályoknak a nem kellően alátámasztott megváltoztatása – akár egy-egy telek beépítése esetén is - óhatatlanul is konfliktusokat okozhat.

o Az új lakóterületek kialakításánál a széles telekkínálat sokrétű igényeket elégíthet ki, ezen kívül megfelelően differenciált településképp kialakítását is lehetővé teszi, szervesen kapcsolódó új és régi városrészeket eredményezve.

o A beépíthetőség tekintetében az egyes beállt építési övezetekben előírt beépítési mérték a kialakult állapotot vette figyelembe, nem határoztunk meg indokolatlanul kisebb beépíthetőséget. Ez azt jelenti, hogy a beépült kertvárosias és kisvárosias lakóterületeken is általában a 30 %-os beépítés az előírt (ez egyébként jellemzően tartalmaz még tartalékokat).

o A beállt, beépült tömbökben – ahol átalakulás hosszú ideig nem várható – korábban szakmai körökben igen elterjedt volt a „k” – kialakult állapot jelölés, azonban ez sok esetben megnehezítette az építéshatósági munkát, az egyértelműség hiánya miatt. Mára ezt a „kényszerűséget” már csak az igen kirívó esetekben alkalmazzuk (p. templom telke), ahol évtizedekig nem várható változás.

o A fésűs, nagytelkes pásztoryölgy beépítéseknél azonban további – korábbiakban is előírt – szigorítás szükséges, így egyrészt a terven korábban is „házikert”-ként, a Szerkezeti terven pedig „szerkezeti jelentőségű zöldfelület”-ként jelölt területek nem beépíthetőek.

o Az újonnan beépülő lakóterületnél általában 25-30 %-os beépíthetőséget írtunk elő, megtartva a kertvárosias lakóterületekre jellemző laza beépítési struktúrát. Nagylapos intenzívebb központi területein a beépíthetőség eléri a 40-50%-ot is.

A zöldterületeket illetően kisebb területű meglévő és tervezett zöldterületeken (közparkok) a szabályzat épületek elhelyezésére nem ad lehetőséget (Z-0), a nagyobb területű zöldterületeken az OTÉK szerinti 2%-os beépítési lehetőséget biztosít a szabályzat a közpark funkciójához illeszkedő épületek kialakítására. Speciális közpark övezet a templom előtti park, ahol a szabályzat a kialakult állapotnak megfelelően csak a pincék fennmaradására ad lehetőséget. Az Eger patak mentén kialakítandó zöldfelületek biztosítják a vízpart akadálytalan megközelíthetőségét és - országos jelentőségű ökológiai hálózati elemként - megfelelő védelmét is.