

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS

**az Eger, Belváros, Belváros keleti része és a Maklári hóstya rendezési 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 kellett kialakítani, amelyek illeszkednek a város egységes helyi építési szabályzatához és a szabályozást ennek szükség szerinti kiegészítésével ill. módosításával kellett megalkotni. Gondoskodni kellett a meglévő településszerkezeti terv módosításáról is a módosított szabályozási tervekhez igazodva.

A beépítési tanulmányterv keretében elkészülő beépítési terv, valamint közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési javaslatok a szabályozási terv alátámasztó munkarészeiként használ-

hatók, 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 építési lehetősége.
- Az észak-dél irányú kerékpárút átvezetése a tervezési területhez tartozó belvárosi szakaszon, a patak nyugati oldalán, egy részen a patakmederben megépítve.
- Térszín alatti létesítmény (mélygarázs) építése a Dobó tér alatt és várhatóan egy későbbi ütemben az áruház és a patak közötti parkoló helyén is a Zalár utca felőli le- és feljárattal. A Dobó tér alatti létesítmény a parkolási lehetőségeken túl a Dobó téri rendezvények kiszolgálását és áruszállítását is biztosítani tudja. Az itteni parkolók korlátozott használatúak a Városháza és a környező létesítmények részére. Az áruház mögötti mélygarázs közhasználatra üzemelne.
- Térrendezés a Dobó tér-, az áruház és a patak közötti tér- és a Szűnyog 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 Szűnyog köz patak felőli oldalán a szabályozási vonal hátrahúzásával egy nagyobb teret 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.

A településszerkezeti terv módosítása

Eger MJV Településszerkezeti Tervét a Rosivall Tervező Iroda Kft. készítette és a Közgyűlés 2004-ben hagyta jóvá. A jelenlegi szabályozási módosítások szükségessé tették a településszerkezeti terv kisebb mértékű módosítását is.

A meglévő szerkezeti terv a Dobó tér környéki tömböket vegyes területfelhasználási egységbe sorolta. Ezen belül a Dobó tér – Eszperantó sétány – Kossuth L. u. – Jókai M. u. által határolt tömböt (amelyben az igazgatási intézmények találhatók) központi vegyes területként, a tervezési terület többi tömbjét településközpont vegyes területként határozta meg. A szerkezeti terv a patakkal párhuzamos kerékpárutat tervez. A tervezési területet délről határoló Kossuth L. u. besorolása települési főút. A terv a piac Árva köz felőli oldalán parkolóházat, az áruház és a patak között jelentősebb gépjárműparkolót jelöl.

A szabályozási tervek jelenlegi módosításával összehangolva a településszerkezeti tervet két helyen kellett módosítani:

1. A Szűnyog köz – Mecset u. közötti telektömbhatár módosítása

A telektömbnek a jelzett két utca közötti határa módosul a jelenlegi tulajdonviszonyok és közterülethasználat, valamint az országos tervpályázat figyelembevételével, az elkészült tanulmánytervnek megfelelően. Az évtizedek óta közterületként használt patakparti rész nem épül be a szerkezeti terven jelölt – a korábbi városszerkezetet részben visszaállítani javasolt – területfelhasználás szerint.

2. A Kossuth L. u. – Almagyar u. – Almagyar köz – Gólya u. által határolt telektömb területfelhasználásának módosítása

A meglévő szerkezeti terv a tömb déli sarkán lévő társasházat kisvárosias lakóterületként, a tömb többi részét településközpont vegyes területként határozza meg. A lakóház és a Kossuth L. u. közötti területet megosztja, az út melletti részét településközpont vegyes, a lakóház melletti részét kisvárosias lakóterületbe sorolva. A terv a Gólya utcát a Buttler ház kapujáig gépjármű útként, onnan kezdve gyalogos útként kivezeti a Kossuth L. utcáig, a jelenlegi állapotnak megfelelően.

A beépítési tanulmánytervben tervezett mélygarázs megvalósítása érdekében javasoljuk a területet a jelenlegi telekhatároknak megfelelően egységesen kezelni és a lakóépülettel együtt – a Gólya utca keleti oldalának lakóterületéhez hasonlóan - településközpont vegyes területbe sorolni. A Gólya utca folytatása a mélygarázs felett szolgalmi joggal rendelkező, korlátozott forgalmú útként, illetve gyalogútként szerepel a szabályozási tervben.

Örökségvédelem

A város teljes igazgatási területére kiterjedő településszerkezeti tervhez komplett örökségvédelmi hatástanulmány készült (Művi értékvédelem, Tájtermészeti értékek védelme, látványvédelem, Régészeti védelem). A módosítással érintett városrészek szabályozási tervei tartalmazzák az örökségvédelemre vonatkozó rajzi elemeket és Eger Helyi Városrendezési és Építési Szabályzata tartalmazza az ezekre vonatkozó szabályozási előírásokat. A szabályzat függelékait kiegészítettük a tervezési területen lévő védett és védendő értékek jegyzékével. A fentiekben túl Fodor László régész elkészítette az előzményeknél említett beépítési tanulmánytervhez kapcsolódva az akcióterület régészeti és építészettörténeti véleményezését is.

Ezzel összhangban a Dobó tér megújító átalakításával kapcsolatosan a fentiek alapján figyelembe kell venni a várható régészeti érintettséget, különösen a fokozottan exponáltnak tartott területen, így pl. a minorita rendház melletti és a patakpárti területeken a rendezési földmunkák előtt vagy azzal párhuzamosan megelőző ásatás elvégzése indokolt.

A térmegújítással kapcsolatos további munkákhoz, pl. magához a tér alatti földmunkákhoz, mivel ott várostörténeti értékek létéről jelenleg nincs tudomásunk, elégséges a szakmai felügyelet és dokumentálás munkameneti elvégzése. Ugyanezen feladatok elvégzését tartjuk indokoltnak a Centrum mögötti, valamint a rendezési tervekben meghatározott egyéb földmunkákkal érintett területek esetében is.

Az ismert régészeti lelőhelyeken beruházások tervezése és földmunkák végzése csak *régészeti konzultáció* után kezdeményezhető. Előfordulhat, hogy megelőző ásatást kell végezni, ami a beruházót, vagy a tulajdonost terhelő költséggel jár. Az ismert régészeti lelőhely kapcsolódó környezetében földmunkák végzéséhez *előzetes KÖH egyeztetés és régészeti felügyelet* szükséges.

Megjegyzendő továbbá, hogy a földmunkák során a beruházás költségére a felügyelet által meghatározott, régészeti szempontból fontos járófelületek, valamint településtörténeti fontosságú középkori objektumrészletek, maradványok, észleléskor biztosítani szükséges a teljes dokumentálást, vagy amennyiben szükséges a hitelesítő ásatások elvégzését.

A beépítési tanulmánytervet az építésztervezők bemutatták a Műemléki Tervtanácson.

Közlekedés- és közműfejlesztés

A beépítési tanulmánytervhez és a rendezési terv módosításához összevontan készültek el a közlekedésfejlesztésre és a közműfejlesztésre vonatkozó javaslatok. Ezeket alátámasztó munkarészként mellékeljük a településrendezési terv módosításához.

A területrendezési tervekkel való összhang

Az Országos Területrendezési Terv (2003., módosítás 2008.), valamint Heves megye Területrendezési Terve (2005.) az országos kerékpárút törzshálózathoz tartozó, a tervezési területen áthaladó kerékpárutat jelöl.

A patak vonalát kísérő, a városon áthaladó kerékpárút nyomvonalát tartalmazza Eger MJV szerkezeti terve (2004.), a Belváros hatályos szabályozási terve (2001.), valamint a jelenlegi tervmódosítás is.

Az OTTrT övezetei közül a tervezési területet érinti

- az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
- a kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete,
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete.

Heves megye Területrendezési tervének övezetei közül a tervezési területet érinti

- az ökológiai (zöld) folyosó (patak),
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete,
- a hullámtér és nyílt ártéri terület övezete.

Eger MJV Helyi Városrendezési és Építési Szabályzata (2008.) és az annak mellékletét képező szabályozási tervek – beleértve a jelenleg elkészített módosításokat is – összhangban vannak a területrendezési tervekkel.

Eger, 2009. november hó

Visnyei Györgyi
településtervező

Fohl Károly
településtervező