

**EGER****MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA****HELYI ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVTANÁCSA**3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 738
FAX: +36 36 523 786, FOEPIT@PH.EGER.HU

Ikt.sz.: 4320 -33./2021.

TERVTANÁCSI ÁLLÁSFOGLALÁS

(2021. december 15-i tervtanácsi ülés 1. napirendjének jegyzőkönyvi kivonata)

Eger, Galagonyás u. – Deméndi u. – Csordás u. tömb hrsz: 0811/20**Lakópark kialakítása****Beépítési tanulmányterv**

Megbízó: Galagonyás Lakópark Kft.
3300 Eger, Madách Imre utca 10.

Tervező: Dely György (É1 10-0006), Komáromi Tas (É 10-0238), Durbák Eszter (É 10-0264)
Egri Építész Iroda Kft.
3300 Eger, Dobó u. 18.

A jelenlévő Tervtanácsi tagok száma 5 fő (Kacsó János, Visnyei Györgyi, Wolf Beáta, Kormos Gyula, Cséfalvay Gyula), a Tervtanács határozatképes.

Jelenlévő meghívottak: Dely György tervező, Durbák Eszter tervező, Mirkóczki Zita Városi Szociális, Urbanisztikai és Kulturális Bizottság elnöke, Gál Sándor Városüzemeltetési Iroda vezetője, Janikné Szabó Annamária szakmai titkár

A tervezők fotókon mutatták be a tervezéssel érintett tömb környezetét. Geodézia, talajmechanika és környezetvédelmi munkarész is rendelkezésre áll. A telepítésre 2 változat készült. Ütemezetten építhető, nem túl nagy épületek elhelyezésében gondolkodtak. Az épületeket és a parkolókat belső úthálózatra fűzték fel. A 140 lakáshoz 1,5-szeres parkolószám biztosított, ebből 63 gépkocsitárolóban megoldott. Az egyik változatnál a Csordás utcáról a Galagonyás utcáig a telken körbevezet a belső feltáró út. A másik megoldásnál a telek közepén halad egy út, erre fordították a belső házakat. Mindkét megoldás a Deméndi út nélkül is működőképes. A javasolt szabályozás szerint gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetből lakóövezetbe kerülne át az ingatlan. A telekhatárokon az építési hely határa változna (körbe 10,0 m a telekhatártól, a Csordás utcánál 5,0 m) a beépíthetőség 35%-ról 30%-ra csökkenne, a zöldfelületi mutató 30%-ról 40%-ra nőne. Röviden bemutatták a tervezett épülettípusok alap elrendezését.

A kérdések feltevése során tisztázásra került:

- A Deméndi út korábbi térképeken is utcaként szerepel, és a korábbi szabályozások is közútként számoltak vele. Jelenleg mégis magántulajdonban van, a tervezési területtől nyugatra eső telephely telkének része.

Az elhangzott észrevételek, vélemények:

- Miután a tervezéssel érintett telek a lakó és a gazdasági övezetek határán van, szinte mindegy, hogy melyik területbe sorolódik. Ha most nem működik a tömb délnyugati sarkán lévő üzem, kérdés, hogy milyen funkcióval fog működni később, elsősorban a zajterhelés, amire figyelni kell majd.
- A beépítés 2 variációjából mindkettőnek van előnye és hátránya is. Az Attila utcai családi házak hátsókertjei menti sáv intímebb marad a középső utas megoldással, és a kilátás is így jobb.
- Az épületek korrektek, tiszta szerkesztésűek, jól szervezhetők számtalan megoldás lehetősége benne van, kisebb-nagyobb lakások. Jók a megbontott tömegek, kisvárosias hangulatú, annak ellenére, hogy

sok lakás van a területen. Alaposan végig vannak gondolva a variációk, döntés kérdése, hogy melyik változat legyen.

- Korábbi szabályozási tervben valóban lakóterület volt, sőt, a 2017-es Lajosváros-Nyugat szabályozási terv készítésekor az első változatoknál szintén lakóterületként tervezték szabályozni. A partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek kapcsán bizottság és közgyűlés döntött amellett, hogy ez gazdasági terület legyen.
- A terület hasznosításánál jelentős szempont, hogy a most hatályos szabályozási terven előírányzott úthálózati rendszer megvalósuljon. A Galagonyás utca Mátyás király útra való kivezetésének csomópontja nem tudja fogadni a tervezett 140 lakás gépkocsiforgalmát. Önmagában azzal nincs probléma, hogy itt egy kislakótelep létesüljön, de a forgalomterhelés közterületi hálózaton való elvezetése megoldandó a fejlesztéssel párhuzamosan. Településrendezési szerződéssel ez kezelhető.
- A terület közepén átvezetett utas változat mind a telek működése, mind a már itt lévő lakótelekek szempontjából sokkal kedvezőbb. Egy nyugodtabb, intimebb lakókörnyezet alakul ki, és a parkolók forgalma nem zavarja a családi házas telkeket.
- Jó, hogy a tervezők variálták a lapostetős és a magastetős épületeket. Jó, hogy az épülettömegekre nem egy nagy tető került, mert a tervezési terület kilátás, rálátás szempontjából frekvenciált helyen van, ezért a visszafogottabb, kisebb tömegek a város szempontjából jobbak.
- A tervezési területen elhelyezendő lakásszám közel megegyezik a területtől keletre eső családi házas terület lakásszámának nagyságrendjével, ezért forgalom szempontjából érdekes a helyzet. Valójában feltételezhető, hogy az autók egy része észak felé, a Deméni úton fog a város felé menni. A Gksz övezetnek kisebb a forgalma, mint a lakónak, a lakónak pedig ráadásul lökésszerű tud lenni a forgalma.
- A bemutatott javaslatot nehéz lenne elutasítani, hiszen kedvezőbb beépítést eredményez, mint a mostani Gksz övezeti besorolás adna. 30 % beépíthetőség nem tűnik soknak, de látványra nem annyira laza ez a beépítés, mint ahogy a hely kívánná. Általánosságban elmondható, hogy egy 20%-os nagyságrend adhatna egy kertvárosiasabb megoldást. A szabályozási tervekben kéne arra gondolni, hogy a sok parkoló és út jelentősen lecsökkenti a zöldfelületeket.
- Az épületeket még érlelni kellene, nem jó, hogy lapostetős, kis lejtésű, magastetős tömegek is vannak, valami szisztémát ki kellene választani, egységesen végigvinni, variálni. Érlelendő a lélepcsőző teraszos homlokzat.
- A lakásoknál törekedni kell arra, hogy ne a nappalin keresztül lehessen bejutni a szobákhoz.
- A gazdaság területek állapotát látva nem érthető a gazdasági terület igenlése. Elképzelhető olyan gazdasági tevékenység ezen a helyen, ami sokkal jobban zavarja az Attila utcai kertvégeket, mint ez a lakóterület.
- Az épülettömegek ötletesek, vizuálisan jó trükk, hogy a széleken megjelenik az Eger léptékű nem széles tömeg a nyeregtetővel, oromzatokkal. Ezt az elrendezést megtartva tetőkeres lakásokat is ki lehetne alakítani.
- A házak tervezés alatt vannak. Most túl sok elemet használ, de a továbbtervezés során feltehetően egyszerűsödni fognak. A telepített tömbök kezelése jó kezében van.

A Tervtanács 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal az alábbi véleményt fogalmazta meg:

10/2021.(XII.15.) sz. Tervtanácsi állásfoglalás

A Tervtanács a tervdokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlja.

Indokolás

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet 15.§ (2) bekezdése alapján a benyújtott terv

a) az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül különösen:

- aa) a telepítés településképhe való illeszkedésének
- ab) az esztétikus megjelenésnek
- ac) a kedvező településképi és településszerkezeti hatások

követelményének **megfelel**,

- c) a településképi rendeletben foglalt követelményeknek és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak, ajánlásoknak **megfelel**.

Összefoglaló ajánlás

A Tervtanács támogatja a szabályozási terv olyan irányú módosítását, hogy a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetből a tervben ajánlott övezeti paraméterekkel lakóövezetbe kerüljön átsorolása a terület.

Az új lakóövezet kialakítása, az övezeti átsorolás jogos kérdéseket és aggályokat vetett fel. Vizsgálni szükséges, hogy a leendő közlekedési terhelés hogy vezethető rá a kialakult úthálózatra. Kritikus pont a Deméni utca tulajdonviszonya, ezt mindenképpen tisztázni kell.

A terület jelenleg még nem épült be, nem tudható, hogy a gazdasági funkcióval való beépítése mekkora környezeti terhelést fog okozni, kisebbet vagy nagyobb, mint a lakófunkció, ugyanakkor el kell ismerni, hogy lakófunkció esetében lesznek hirtelen jövő gépjármű hullámok, ennek hatásaival számolni kell. A 140 lakás által generált gépkocsiforgalom elvezetését meg kell oldani. A szabályozási terv rögzíti a gyűjtőúthálózat létrehozását, gyakorlatilag azt mondja ki, hogy bármilyen fejlesztés csak ennek a valamilyen szintű megvalósításával képzelhető el. Jelen tervtanácsi ülés egy szabályozási terv módosítási folyamatot megelőző fórum, ahol a Tervtanács véleményt alkot a fejlesztésről. Az ülésen felmerült kérdéseket maga a módosítási folyamat is kezelni fogja, illetve lesz egy településrendezési szerződés a beruházó és az önkormányzat között, ahol ezeket a kérdéseket anyagilag számszerűsítve is lehet kezelni.

A szabályozási terv módosításnak be kell bizonyítania, hogy a lakóterületi besorolás által a telek maximum ugyanannyi terhet fog róni a környezetre, mint gazdasági hasznosítás esetén (vagy inkább kevesebbet).

A bemutatott telepítési tervekkel hihetővé válik az övezeti javaslat. Bebizonyítja, hogy ezeket a beépítési paramétereket lehet tartani egy üzletpolitikát is képviselve. Külön pozitívum a garázsban elhelyezett autók száma. Ez sokféleképpen tartalékot fog biztosítani a beruházásnak.

A belső közlekedési hálózat valóban sok zöldfelületet elvesz, de ezek a szabályszerűségei ennek a beruházásnak. A tervező működőképes rendszert épített fel: mindkét verziónak erős előnyei vannak, ez lehet egy későbbi tervtanács témája.

Javaslatok a továbbtervezéshez: egységes tömegformálás szisztémájának kialakítása, lépcsőház tömegének továbbformálása, penthouse luxuslakások kialakítása. Számítani kell rá, hogy kritikaként fog megfogalmazódni, hogy a fejlesztés léptéke (140 lakás) szinte egyenlő a tőle keletre eső családi házas lakóterületek lakásszámával.

Eger, 2021. december 23.


KACSO JÁNOS
 elnök



Kapják:

1. Dely György, Egri Építész Iroda Kft. tervező
2. Galagonyás Lakópark Kft. megrendelő
3. Komlósi Csaba, a tervezési terület önkormányzati képviselője

