

**EGER****MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA****HELYI ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVTANÁCSA****3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733  
FOEPITESZ@PH.EGER.HU**

Ikt.sz.: 5404 -.../2023.

**TERVTANÁCSI ÁLLÁSFOGLALÁS**

(2023. augusztus 16-i tervtanácsi ülés 1. napirendjének jegyzőkönyvi kivonata)

**Eger, Vasút u. 6780/1 hrsz.****Kereskedelmi épület**

telepítési tanulmányterv és beépítési tanulmányterv

*A 2023. május 24-én tárgyalt terv továbbdolgozása.***Megbízó:** Szálka '96 Kft. megrendelő  
4211 Ebes, Forrás u. 2.**Tervezők:** Fajcsák Dénes (É-10-0236), Fábíán Gábor DLA (É-01-4814) - Arkt építész stúdió kft.  
3300 Eger, Ij u. 27/a.  
Kőszeghy Ábel (IT-09-0655) KőszeghyArt Bt.  
4029 Debrecen, Kígyó u. 42.

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

Jelenlévő meghívottak: Fajcsák Dénes tervező, Punyi Imre Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság elnökének megbízásából, Juhász Péter főosztályvezető, Heves Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, mint építéshatóság, Szajlai Olimpia főépítési csoport munkatársa

A tervező elmondta, hogy a szabályozás nyitva hagyta a tervezési terület sorsát, ő a szakmával és a várossal együtt szerette volna kitalálni a tervezési programot. Egy vegyes funkciójú épület elhelyezésében gondolkodtak, az alsó szinten élelmiszerüzlet, a felső szinten lakások elhelyezésével - ezt a tervüket a május 24-én megtartott helyi tervtanács véleményezte, de az épület léptéke miatt a terv az országos tervtanács hatáskörébe tartozott. Az országos tervtanács a beruházás léptékét támogatta, de nem volt egyértelmű állásfoglalása arról, hogy kell-e ide lakófunkció. Az építető a lakások létesítését elvetette.

A tervezési terület építészetiileg sokféle. Egy olyan épületet akartak lehelyezni, aminek 4 homlokzata van, mert középtávon a Szeszfőzde utcai épületek bontását is elképzelhetőnek tartják. A személyforgalmat a Deák Ferenc utca felől vezetik be. Az intermodális csomópont területéhez csatolandó telekrészen a csomópont megvalósulásáig felszíni parkolók létesülnek. A térszín alatt cca. 120 parkolóhely létesül. Az épületet fedett-nyitott térrel teszik körbejárhatóvá, nem szeretnének egy fém doboz kereskedelmi épületet, hanem egy minőségi középület megvalósítása a cél. Az épület előregyártott beton szerkezetekből tervezett. A gépészeti elemek egy a kubatúrába besüllyesztett udvarba kerülnek, nem jelennek meg kültéri egységek.

***A kérdések feltevése során elhangzott megállapítások – a telepítési tanulmányterv kapcsán:***

- Jelenleg a telepítési tanulmányterv egyes témaköröket nem fejt ki kellően, nem tesz fel kérdéseket és nem ad rá válaszokat. A tervező elmondása szerint a szabályozásban a meglévő övezeti rendszerbe

illeszkedő övezetet jelölnek ki, újat nem hoznak létre. A HÉSZ-ben a tagok nem találtak ilyen övezetet. Ez tisztázandó. Az ügyi hatósággal a tervezők egyeztettek, a kamionforgalmat a Szeszfőzde utca felől zsákutcás rendszerben oldják meg, a kerékpárutat pedig át kell építeni. Ezekkel a részletekkel a telepítési tanulmánytervet ki kellene bővíteni, hogy érdemben alapja lehessen egy későbbi településrendezési szerződésnek.

- Nem indokolt az építési hely kijelölés az északi telekhatárnál. Zavarja a kamionforgalmat, csökkenti a zöldfelületet. A tűzfaltakarásra a függőleges zöldfal jobb megoldás.
- Az intermodális csomópont helyén ideiglenesen tervezett parkolót is fásítani kell. Ha megszüntetésre kerül a későbbiekben, a fák pótlásáról gondoskodni kell. Ehhez lehet, hogy az épület telkén nagyobb, 25-30 %-os zöldfelület kellene, de ezt a tervezők nem tudják biztosítani. Segíthet, ha az északi építési hely megszüntetésével ott zöldfelületet alakítanak ki. A tervezők arra törekedtek, hogy az ideiglenes időszakra egy városépítészeti szempontból jobb eredményt adó megoldást adjanak. Az intermodális csomópont építési engedéllyel bír, a parkolóra csak egy ideiglenes engedély lesz kiadható, így nem lesz számonkérhető, ha azt megszüntetik.
- A telepítési tanulmányterv nem került ismertetésre, a településtervező nincs jelen, hogy a kérdéseket megválaszolja. Ismeri-e a tervező az intermodális csomópont korábbi tervanyagait és a múltkori tervtanács jegyzőkönyvét? Akkor sok minden elhangzott, a telepítési tanulmányterv azokra mégsem ad választ. Szóban sok mindent lehet egyeztetni, de a dolgok akkor dőlnek el, amikor papíron felszerkesztve megvizsgálják a közlekedést helyszínrajzon útkeresztszelvényben. Nem csak a közlekedési hatás, de a katasztrófavédelem is érintett. Összetettebb a probléma. A kerékpártárolók helykijelölése még nem történt meg.
- Alaposabb vizsgálat szükséges a telepítési tanulmánytervhez. A tömb tulajdonvizsgálata hiányzik. Azonos tulajdonban lévő ingatlanokat érintő szabályozási vonalakat még most is van lehetőség módosítani, korrigálni.
- A Szeszfőzde utca déli oldalán két helyi védelemre javasolt épület van, ami a 9,5 m épületmagasságot nem lépi túl, de a jelenlegi szabályozás az utca északi oldalához igazodva 12,5 m-es épületmagasságot szabályoz. Célszerű lenne az egész tömbben egységesen 9,5 m épületmagasságot szabályozni. Javasoljuk, hogy a telepítési tanulmányterv indokolja meg, hogy miért tartja fenn a 12,5 m-es épületmagasságot a Szeszfőzde utca déli oldalán.
- A Raktár utca melletti tömböt is szabályozni kell, nem lehet minden paraméter kialakult, nem így akarjuk ezt az állapotot megőrizni. Nem lehet ilyen szinten a „kialakult” kategóriát használni, valamilyen szabályozási javaslatnak ide is születnie kell.
- Felvetődött, hogy a Vasút u. – Deák F. u. saroknál a telekhatárra kerül át a kerékpárút nyomvonala. A kerékpárút így közvetlenül a tervezett épület sarkán fordul, nincs előkert, és ez balesetveszélyes. A terv részleteit megvizsgálva a Tervtanács arra kéri a településtervezőt, hogy az akut forgalomtechnikai problémákat, mint pl. a Deák F. u. - Vasút u. kereszteződésénél az épület közelsége miatt hogyan lehet kezelni a kerékpárutat, célszerű lenne részletrajzon bemutatni, hogy biztosított a forduló sugár, belátható az éles kanyar, illetve a Raktár u. felőli csatlakozásokat is részletesebb helyszínrajzon bemutatni.
- A felszíni parkolók a telken belül elhelyezni szükséges gépkocsiszámon felüli többlet parkolók.
- A szabályozási vonal mentén ki kell alakítani a telket.
- Az épület alapterülete nagyobb lett a korábbi változathoz képest. Tulajdonosváltás is történt. A közlekedés kardinális dolog. Kérdéses, hogy az áruforgalom akusztikailag és látvány szempontjából hogy fog hatni a Szeszfőzde utcai ingatlanokra. A szomszédság meg tud akasztani, vagy akár el is lehetetleníteni egy beruházást, ezért ezeket érdemes jó előre megtervezni. A buszpályaudvar kettészakítása az új intermodális csomópont létrehozásával nem biztos, hogy megfelelő megoldás lesz a város életében, ezzel majd a várostervezőknek kell foglalkozniuk. Amivel jelen terv kapcsán a tervezőknek foglalkozniuk kell, az a zöldfelület. Ahova most ideiglenes parkolót terveznek, ott zöldfelületre kellene javaslatot adni, ez oldaná azt a szituációt, hogy itt egy nagy alapterületű leány épületről beszélünk. Az elaprózódott szomszédos beépítésekhez képest ez egy új szituációt, új felfogást jelenít meg.

- A telepítési tanulmányterv nem elég részletes, alapvetően hiányos, ellentmondásokat is tartalmaz a beépítési tervvel (pl. Vt/Vk övezetek 20/15 % zöldfelület, építési hely/zöldfelület ugyanazon a helyen, és további technikai problémák stb.) Ezeket korrigálni kell, és csak a megfelelően javított tervet javasolt a Közgyűlés szakszabízottsága elé vinni elvi állásfoglalás kérésre.
- A telekhatárra kitolt épületsarok (építési hely) bántja a szemet, kérdéses, hogy mi indokolja, hogy így ráfeszül a telekhatárra az épület. A tervező ezt nem tartja problémásnak, úgy gondolja, hogy az épület egy térbeli elem, ami a városszövetben kerül elhelyezésre, a telken való helye jogi, építésügyi szempontból érdekes. Szerinte jobb megoldás, mint a korábbi tervváltozatok, ahol sarokátfordulással feszültek rá a telekhatárra az épületek. A főépítész szerint azonban a járdák burkolt felülete ki fogja rajzolni a telekhatárt és ki fog jönni, hogy van a sarkon egy összefeszülés, egy pontból kiindul egy szétnyíló zöldfelület, és a járda ezt a zöldfelületet fogja megkerülni.
- Az egyesített eljárásban a szabályozási tervnek is el kell készülnie. Annak is vannak kötelezően előírt munkarészei, nem érthető, ez miért nem készült el. Sok minden, ami kérdésként merül fel, problémaként jelentkezik, már most tisztázható lenne.
- Az előző tervtanácson elég sok felvetés hangzott el, amivel kapcsolatban nem történt semmi változtatás. A terület beépítési előzményeinek megismeréséhez további térképeket a tervezők rendelkezésére bocsát a tagként részt vevő településtervező.

#### ***A kérdések feltevése során elhangzott megállapítások – az épület kapcsán:***

- A külső mozgólépcső indoka, hogy nem akartak a tervezők még egy zárt teret, egy üvegfalat létrehozni a Deák Ferenc utca felől. A pincészet hő- és füstelvezetése is innen megoldott.
- A tető a tartószerkezet miatt nem terhelhető, így azon extenzív zöldtető létesítését nem tervezik. Így tudják elkerülni, hogy közbelső letámasztások váljanak szükségessé.
- Attika létesítését nem tervezik, de a tetőn síkban elhelyezett napelemek lesznek – vagy egyáltalán nem lesznek. Amennyiben mégis döntve kerülnek elhelyezésre, és nincs attika, akkor az utca felől a napelemek látszódnak fognak. A tetőfelület is elég nagy ahhoz, hogy a lejtés valahol megjelenjen. A tervező elmondása szerint a belső oldalon több sorban szívják el a tetőről a vizet, kicsi lejtések lesznek.
- Az épület 4 egyenrangú homlokzattal lett megálmodva. 4 árkádsor van, mindegyik más-más funkcióval. Az északi oldali árkádsor indoka a gazdasági betöltés, illetve a későbbiekben, ha kitisztul a tömb, ez is teljes értékű homlokzattá tud válni. Egyelőre onnan semmilyen gyalogos forgalom nem fog jönni, tényleges használati értéke ennek az átmeneti térnek még nem lesz, ez egy tartalék a későbbiekre.
- Az országos tervtanács, bár megosztotta őt, támogatta a lakófunkciót, de nem ebben a formában. Azzal, hogy lekerült a lakófunkció az épületről, megszűnt az épület 0-24 óráig terjedő funkcionalitása, ami a korábbinak egyértelműen az erőssége volt. A tervező bízik benne, hogy nem áll fenn a szlömösödés veszélye, megfelelő üzemeltetés esetén nem okozhat problémát az éjszakai időszakra történő bezárás.
- A nyugati homlokzathoz közel esik a két nyitott mozgójárda, eső, szél esetén ez problémás lehet.
- Az épület akadálymentessége biztosított.
- A telekre való szabad bejutás megakadályozását növényzettel oldják meg, a telek nem lesz körbekerítve.

#### ***Az elhangzott további észrevételek, vélemények:***

- Volt, akinek a korábbi tervváltozat a maga plusz funkciójával, a lepény épületrész kimozdításával jobban tetszett. Az épület önmagában jó, de nem ide való.
- Az alaprajz jól szervezett. A körbefutó passzázs a közterület és a magánterület között egy átmenetet képez. Ennek a Deák Ferenc utca felé eső része funkcionálisan indokolt. A másik vége szintén. A kettőt összekötő (északi és déli) passzáznál nem történik semmi a város és a városlakók

kapcsolatát tekintve. Történetileg az árkád egy üzletekkel tagolt terület. Itt, aki oda megy, látványként a kivilágított áruház árubbóságát szemlélheti, ez nem elegendő egy fő látványnak. Építészeti szempontból ez szép, rendezett, fegyelmezett megoldás a ritmusával, a hasonló értékű homlokzataival. Jó gondolat, hogy egyenrangúak a homlokzatok minden irányba, ha egy épület maga köré tudja rendezni a városszövetet, akkor hosszú távon ez egyenrangú szituációkat alakíthat ki. De ezen a helyen ez egy veszélyes dolog. Az északi passzázs veszélye a szlömösödés, az ellenőrizhetetlenség, a déli oldalé súlyosabb – a parazita épületképződés veszélyét hordozza magában (pl. Domus épülete). Az intermodális csomópont szinte igényli, hogy legyenek apró kis kiegészítő funkciók, amik betöltik a passzázs déli sorát.

- Azzal, hogy a funkció csökkent, az épület letisztult. A sarok korábban is firtatva volt. Nem a Deák Ferenc utcáról van a főbejárat, ott a kijárat van. Lehet, hogy a sarkon kellene a főbejáratnak lennie.
- A mozgójárda nyitottsága, helye több kritikát kapott. Közlekedésbiztonsági szempontból is valamilyen védelmet biztosítani kellene neki az időjárás ellen. Kicsit északabbra tolva nem szűkítené le a kijárat előtti teret.
- A bejáratnál jogos az árkádsor szélessége, de egyéb helyeken mélységében vissza lehetne húzni. Érdemes meggondolni, hogy a sarok/bejárat pontot építészeti szempontból kihangsúlyozom-e. Meg lehetne mozgatni az épületet és az embereket célirányosan a bejáratok irányába terelni. Ugyanez igaz a zöldterületre. A bejárat résznél javasolt ráfuttatni az épületre a burkolt felületet.
- Az épület és a telekhatár között háromszög alakú terület nem előkert, hanem az is építési hely, csak az épület beljebb van húzva. A szabályozási javaslat azonban téglalap alakú építési helyet jelöl ki. A szabályozásban vagy meg kell határozni a beépítés módját elő- oldal és hátsókerterrel és akkor az építési hely kiserkeszthető, vagy a szabályozási terven be kell rajzolni az építési helyet. Ez utóbbi esetben mindegy, milyen alakzat marad körülötte, az nem előkerti definíció.
- Az épület láthatóan beszorult a telekre. Az előző koncepció szerinti rászterosztásba visszaugorva sok problémát fel lehetne oldani.
- A belső födém síkját javasolt lecsökkenteni, és akkor lehetne tartani az attika nélküli megjelenést úgy, hogy a közbelső hőszigetelt mező lejjebb van süllyesztve, és tartalék képződik a későbbi, még nem tervezett gépészet elhelyezésére. Egy ennyire kristálytisza födémfelület felesleges kockázatot jelent, ha nagyobb a lejtés, már látszódnak, és akkor a tiszta épületet elrontja egy nem várt műszaki megoldás.
- A 4 árkádsor differenciálása fontos, meg kell határozni, hogy akarnak ezek a terek működni.

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

#### 4/2023.(VIII.16.) sz. Tervtanácsi állásfoglalás

**A Tervtanács az építési tevékenységet megvalósításra ajánlja.**

#### Indokolás

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet 15.§ (2) és 16.§ (2) bekezdése alapján a beépítési terv

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

aa) a telepítés, településképe való illeszkedésnek **megfelel**

ab) az esztétikus megjelenésnek **megfelel**

ac) a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének **korrekciókat követően megfelel**

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

## Összefoglaló ajánlás

A telepítési tanulmányterv tartalmilag nagyon szűkös, nem ad válaszokat, ezért ki kell bővíteni. Erre iránymutatást ad a rá vonatkozó országos jogszabály, valamint a jelen és a korábbi tervtanács jegyzőkönyve. Ha a szükséges pótlások megtörténnek, akkor alkalmassá válhat arra, hogy az illetékes szakbizottság elé terjeszthető legyen.

Az épület tervének országos tervtanácsai tárgyalását követően a beruházási program egyszerűsödött, a lakófunkció megszűnt, az épület megjelenésének ez jót tett. A Tervtanácsot továbbra is bizonytalanságban tartja az árkádsorok működése, továbbra is várja a választ arra, hogy milyen funkciók kerüljenek rájuk. Pozitív irányba változtatná a tervet, ha a főbejárat valamilyen módon kijelölésre kerülne, pl. 1-1 pillér elhagyásával. Egy ilyen szigorú ritmikus épületben 1-1 hiátus kiemelt jellé tudna válni. A mozgójárda elhelyezése, működtetése számos kérdést vet fel, ennek átgondolását kérjük, javasoljuk belső térben való elhelyezését. Várhatóan a Deák Ferenc utcai homlokzatra aktívan ki fog hatni a javaslatok átvezetése. Javasolt az épület tagolása - egy ennyire hosszú épület esetében egy finom tagolás sokat tud lendíteni annak amúgy érthető monotonitásán, szigorúságán. A fűtött földem lejjebb ugrasztását javasoljuk, tiszteletben tartva a körbefutó sík attika kiképzését, mert ez későbbi üzemeltetési szempontokból fontos, ill. a gépészeti egységeket jól el tudná takarni.

Az építészeti érvelés, hogy az épület kellően karakteres ahhoz, hogy az épített környezetét befolyásolja, elfogadható, érthető, mindazonáltal a Tervtanácsnak kötelessége felhívni a figyelmet az átmeneti állapotok helyzetére, az északi árkádsor a szlömösödés, a déli a parazita épületképződés veszélyét hordozza magában.

A Tervtanács az épületet támogatja, a felsorolt módosításokkal engedélyezésre javasolja. A Tervtanács a végleges tervet kéri a Főépítésznek bemutatni.

Ez a jegyzőkönyv kivonat együtt kezelendő a 2023. május 24-i tervtanácsai ülésről készült 5404-8/2023. iktatószámú jegyzőkönyvvel.

Eger, 2023. augusztus 22.



KACSÓ JÁNOS  
elnök

### Kapják:

1. Arkt építész stúdió kft. tervező, 3300 Eger, Íj u. 27/A.
2. Kőszeghy Ábel, KőszeghyArt Bt., 4029 Debrecen, Kígyó u. 42.
3. Kerekes Ferenc, Szálka '96 Kft., 4211 Ebes, Forrás u. 2.
4. Kovács-Csatlós Tamás, a tervezési terület önkormányzati képviselője