

From: Dénes Fajcsák <fajcsak.arkt@gmail.com>
Sent: Monday, October 9, 2023 4:24 PM
To: Dr. Bánhidny Péter <Banhidy.Peter@ph.eger.hu>
Cc: Kacsó János <Kacso.Janos@ph.eger.hu>; Gábor Fábián <fabian.arkt@gmail.com>
Subject: Eger, Vasút utca UB előterjesztés

Tisztelt Jegyző Úr, kedves Péter!

Telefonon történt egyeztetésünkre mellékelve küldöm az UB előterjesztéshez a tervezői leírást.

Eger, Vasút utcába (hrsz: 6780/12, 6780/14, 6780/15, 6780/16, 6780/17 érintően) tervezett élelmiszer üzlet megvalósításának érdekében Eger M.J.V. Önkormányzatának a rendezési tervi eszközeit módosítani szükséges.

A tervezési munka megkezdésekor (2023.03.25.) kerestem meg főépítési csoportot, azon belül Kacsó János főépítést, akit akkor a tervezési program nyitottságáról, és az ütemezésről is tájékoztattam. Az első verzió a főépítész (önkormányzat) által megadott vegyes funkciójú épület kidolgozásával készült el. A földszinti élelmiszer üzlet tetejére, 22 db sorházi lakás került volna. A dimenzió miatt az OÉT (Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe került a véleményezés joga. Májusban mutattuk be először az ÉKM-ben akkor csak konzultáción. A terv akkor zöld utat kapott a tovább dolgozásra. Júniusban már nyílt ülésen véleményezte a tervzsűri, amelynek tagjait megosztotta a lakó funkció elhelyezése. A projektet léptékében, és városépítészeti elhelyezésében támogatta a zsűri, de a lakó funkció telepítésében nem volt egyértelmű a vélemény. 2023. júniusában a tervező csapat a főépítéssel egyeztetve arra jutott, hogy a lakó funkció elhagyásra kerül:

- ennek logikus indokai, a 22 lakás használatban nagy terhet ró a telekre, és környezetére.
- a lakások igazság szerint a későbbiekben kialakításra kerülő IMCS miatt nem a legideálisabb használatot eredményeznek.
- irodai funkció a piaci igények figyelembevételével a területen nem rentábilis, ezért a felépítményt elhagytuk az épületről

Ezzel a döntéssel a véleményezés joga visszazállt Eger város építészeti tervtanácsára.

A tervet átdolgozás után bemutattuk, a tervtanács észrevételeit megvizsgáltuk, és amelyeket építészeti vagy funkcionálisan jogosnak véltük, azokat módosítottuk, ill. tervezői válaszban reagáltunk.

A tervezés párhuzamosan zajlott, mert az építtető érdeke, hogy mielőbb elindítsa a beruházás megvalósítását, erről tájékoztattam főépítész urat, és az építésügyi hatóságot is.

Ehhez képest már 2 hónapos csúszásban vagyunk.

Összegezve, irodánk úgy vállalta el a projekt tervezését, hogy az építtető tájékoztatta arról, hogy a tervezési programot Eger M. J. Város Önkormányzatával közösen fogjuk meghatározni.

Ebben tartottunk magunkat végig a megállapodáshoz. A tervezés során a közvetlen környezet és a későbbiek megvalósuló IMCS-re is maximálisan tekintettel voltunk/vagyunk. A döntéseink (már engedélyezési terv szinten) minden ágazati előírásnak megfelelnek, figyelembe veszik a telek használat mellett a környezeti ill. műszaki adottságokat.

Nem volt tisztünk vizsgálni, hogy városépítészeti szempontból az IMCS 2. ütemének fejlesztése releváns-e a jelenlegi eljárásban érintett telken, de annak az előzménynek az ismeretében, hogy a Magyar Állam nem számolt vele, és a Szeszfőzdei és Raktár utcai lakók valószínűsíthetően jobban örülnek majd, egy csendes, élelmiszer funkció "hangcsillapító"/hangfogó funkciónak, mintsem az IMCS közvetlenül rájuk településének.

Ezúton kérem a tisztelt UB bizottságot, hogy ezen tények, és előzmények figyelembevételével támogassa, és szorgalmazza a rendezési terv módosításának elindítását mielőbb.

üdvözlettel és tisztelettel

Fajcsák Dénes

+36.70.2423041

www.arkt.hu