

## Szombathely MJV Városfejlesztési Bizottság részre

### TÁJÉKOZTATÓ

A volt MARC Cipőgyár helyén tervezett tömb-rehabilitációról

A termelés megszűnését követően a MARC Cipőgyár a meglévő ingatlan részeinek bérbeadásával működött tovább a mai napig. Mivel ennél a hasznosításnál létezik a területnek optimálisabb működtetése is, ami mellesleg városképi megjelenésében is pozitívan tud megmutatkozni, várható volt, hogy előbb utóbb jelentkeznek azok a fejlesztő társaságok, akik egy átfogó tömb-rehabilitáció keretében más működési profilt fognak javasolni erre a helyre.

Irodánkat még 2011-ben kereste meg a soproni székhelyű, német tulajdonban lévő Projekt-Development Kft., hogy készítsünk részére beépítési javaslatot. A fejlesztő és irodánk egyeztetéseket folytatott többek között a városvezetéssel, a főépítéssel, a műszaki iroda vezetőjével, a közlekedési hatósággal, a Savaria Múzeummal, a Vízügyi Igazgatósággal és a legfontosabb közmű üzemeltetőkkel. Ennek során több beépítési változat is készült (kb. 20-25), de ezek lényegében mind az alábbi ismertetett koncepció alváltozatainak tekinthetők.

A beépítés alapvetően két fő irányra épül, nevezetesen, hogy a Körmendi út felé eső épületállomány túl értékes ahhoz, hogy elbontásra kerüljön, tehát ennek olyan funkciót kell biztosítani, ami kisebb-nagyobb átalakítással megoldható, míg a terület belsejében ill. a Perint partra néző épületek kisebbek, régebbiek és alaprajzukban töredezetek, így ezek elbontása tűnik a gazdaságosabbnak.

Fentiekből adódóan az alábbi funkciók kerültek betervezésre:

- a Körmendi út (déli oldalán) található volt raktárépület parkolóházzá lesz átalakítva. A felközlekedést egy köralaprajzú spirál rámpa biztosítja.
- a Körmendi úton található jelenleg irodaként funkcionáló középső épülettömbök gyakorlatilag csak felújításra kerülnek.
- ezen épületek földszintje a tömb-belsőben elbontásra kerül, és egy kis-közepes méretű bevásárlóközpont kerül itt kialakításra, (tetőszintjén parkolóval), ami egyben átvezet
- a Körmendi út északi saroképületéhez, amely a földszinten a bevásárló központhoz kapcsolódik, az emeleten orvosi és irodai funkciók, ill. a legfelső szinten és egy belső emeletréépítéssel (az építménymagasság változatlanul tartása mellett) néhány nagyobb méretű pent-house lakás kerülne itt kialakításra.
- a Perint parton 4 tömb lakóház, egyenként 16 lakással
- a Perint parton, kb. a Kossuth L. utca kitorkolásával szemben egy szálloda

A fejlesztő elkötelezett híve az energiaracionalizálásnak, ezért a beépítési tervek véglegesítése során vizsgálatokra kerül sor, hogy milyen megújuló energiákat (hőszivattyú, fotovoltaikus energia, napkollektor, termásvíz hasznosítás, stb.) lehet a fejlesztésnél felhasználni. A tömb fűtési és melegvíz ellátása egy központi hőközponttal kerülne megoldásra.

Közlekedési vonatkozásban a területet három oldalról képzeljük el feltárni. Ebből

- a Körmendi út változatlan marad egy körforgalom (vagy balra kanyarodó kiágazás) erejéig, ami a Szabadságharcos út déli kiágazásánál létesülne,
- a Szabadságharcos utca szabályozási szélessége 10-12 m tervezett (az alacsonyabb értéket a Perint part meglévő felső vízparti sávja indokolja), ill. az a tény, hogy itt parkolásra nem kerül sor. A teljes Szabadságharcos utca kétirányú forgalmúvá alakulna,
- a tömb északi oldalán létrejön egy K-Ny irányú belső összekötő út. Ez az út tárja fel a bevásárló központ és a szálloda parkolóit.

A fejlesztéssel két híd érintett.

- a Juhász Gyula utcai hidat a fejlesztő közlekedési szempontból nem tartja szükségesnek átalakításra a terület feltárása céljából, de ha a Város meg akarja építeni ezt, a terület a hídfőhöz rendelkezésre áll
- a fejlesztő viszont célszerűnek látja az új összekötő út tengelyében egy gyalogos híd megépítést, ezzel közvetlen összekötést biztosítva a belvároshoz

A területen kívüli fejlesztésekkel kapcsolatban a fejlesztő kéri ill. javasolja, hogy a Város fontolja meg a Perint keleti oldalán található ma aszfaltozott parkoló parkosítását.

A tájékoztatót összeállította:

Kubinszky András, okl. építészmérnök

Sopron, 2012. február 11.