

Óperint lakónegyed Fejlesztési terv 2018-2022



Szombathely városában régóta húzódó kérdés a volt Cipőgyár területének fejlesztése.

A terület Szombathely frekventált kiemelten fontos területén fekszik.

Fejlesztési célként azt fogalmazzuk meg, hogy egy vegyes elsősorban lakó iroda, kis kereskedelem, szolgáltató raktár típusú vegyes belvárosi nagyvárosias beépítést hozunk létre.

Figyelembe kell vennünk, hogy a területen rendkívül nagy, felújításra szoruló de értékes épített ingatlanok találhatók. A szóban forgó terület a Körmendi út és a Szabadságharcos utca által határolt terület. A körmendi úti területen található a több emeletes iroda épületek zárt sorú beépítéssel, míg a Szabadságharcos utca felől kisebb épületek találhatók. Az ingatlan fejlesztésének előfeltétele Szombathely városrendezési tervének megfelelő beépítési vázterv elkészítése. E beépítési váztervben mintegy részletes rendezési tervben az ingatlan fejlesztője elkészíti a fejlesztés mestertervét.

A fejlesztésben e terv elfogadása után a területet telekalakítás után 9 darab fejleszthető telekké alakítjuk ki. Így több tulajdonosa tud lenni az ingatlandnak. A telkek önálló helyrajzi számmal bíró területek lesznek, melyek megfelelnek külön is Szombathely Város rendezési tervének. Álláspontunk szerint a 9 darab fejlesztésre váró ingatlan fejlesztését sorrendbe kell raknunk. Meg kell határoznunk mely felépítményeket, kell elbontanunk milyen határidőre mely felépítményeket, kell felújítanunk milyen módon és milyen határidőre és mely üres telkekre milyen fejlesztéseket, kívánunk megvalósítani.

Rendkívül fontos, hogy a kialakult területeknek sorrendben történjen a fejlesztése egyik a másikra szervesen, épüljön. Álláspontunk szerint a 1-es 2-es 3-as számú terület fejlesztése az első számú feladat meglévő épületek értékesítésével és felújításával megindul a terület teljes rehabilitációja. Ezek után a 4-es 5-ös 6-os épület bontása illetve a 8-as terület részleges bontásával kialakulnak azok a területek ahol új építések valósíthatók meg és elindulhat a fejlesztés 2. üteme.

3. lépésként a 7-es 8-as 9-es telken található felépítmények, felújítása kezdődne.

1-es 2-es 3-as telken található felépítmények, felújítása megkezdődne 2017 őszén.

4-es 5-ös 6-os épületek bontása 2018 nyarán megkezdődne a bontás az építésük pedig 2018 októberében.

7-es 8-as 9-es felépítmények felújítására 2019-ben kerülne sor.

A fejlesztés 1. lépéseként 6760 m² területet elbontásra kerül. Minden egyes területen új parkoló helyeket, garázsok kerülnek kialakításra.






Több mint 150 parkoló helyet alakítunk ki.

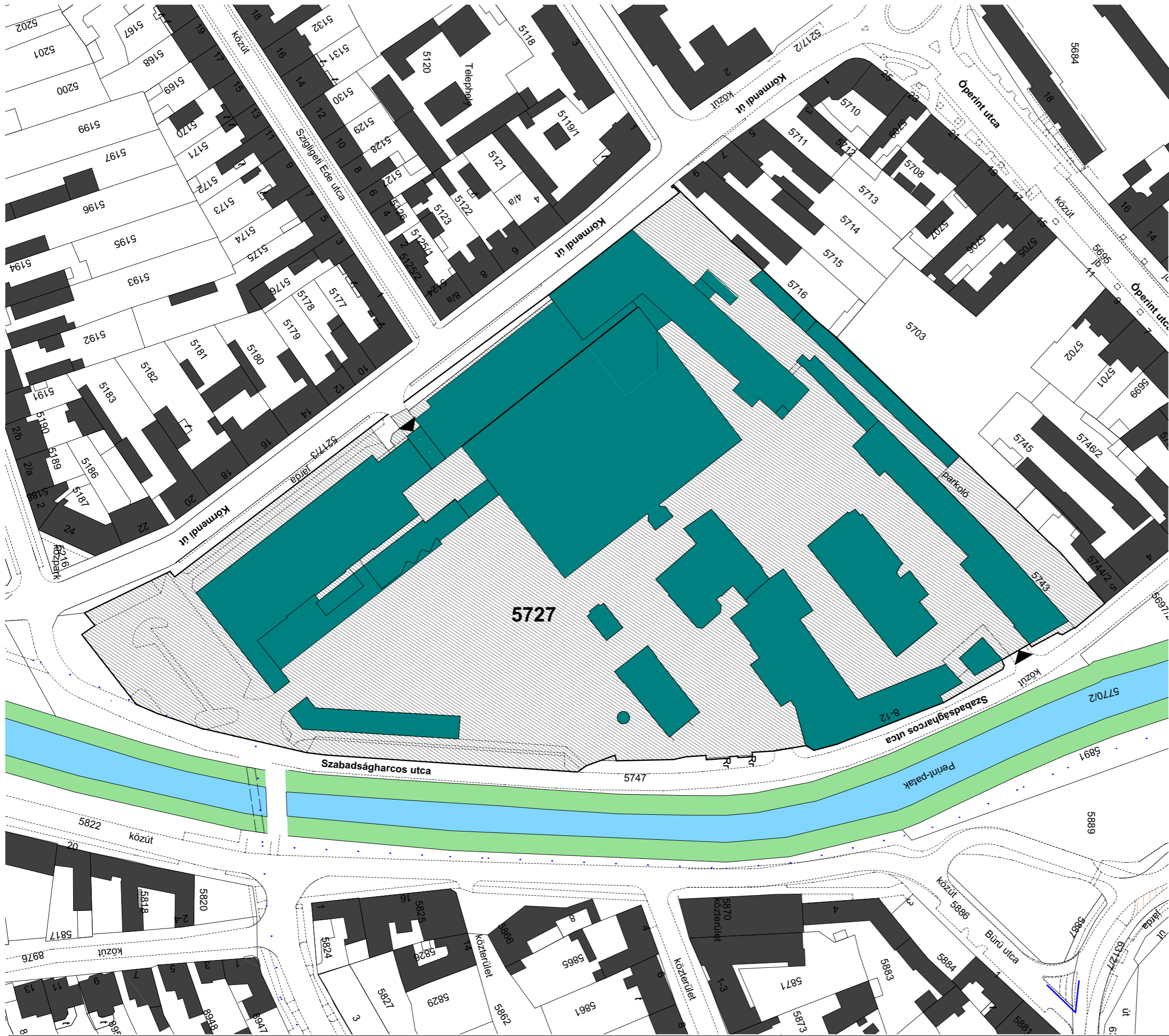
A terület fejlesztésének befejezésekor a meglévő irodák, kereskedelmi egységek, üzletek mellett 150 db lakás kialakítására kerül sor.

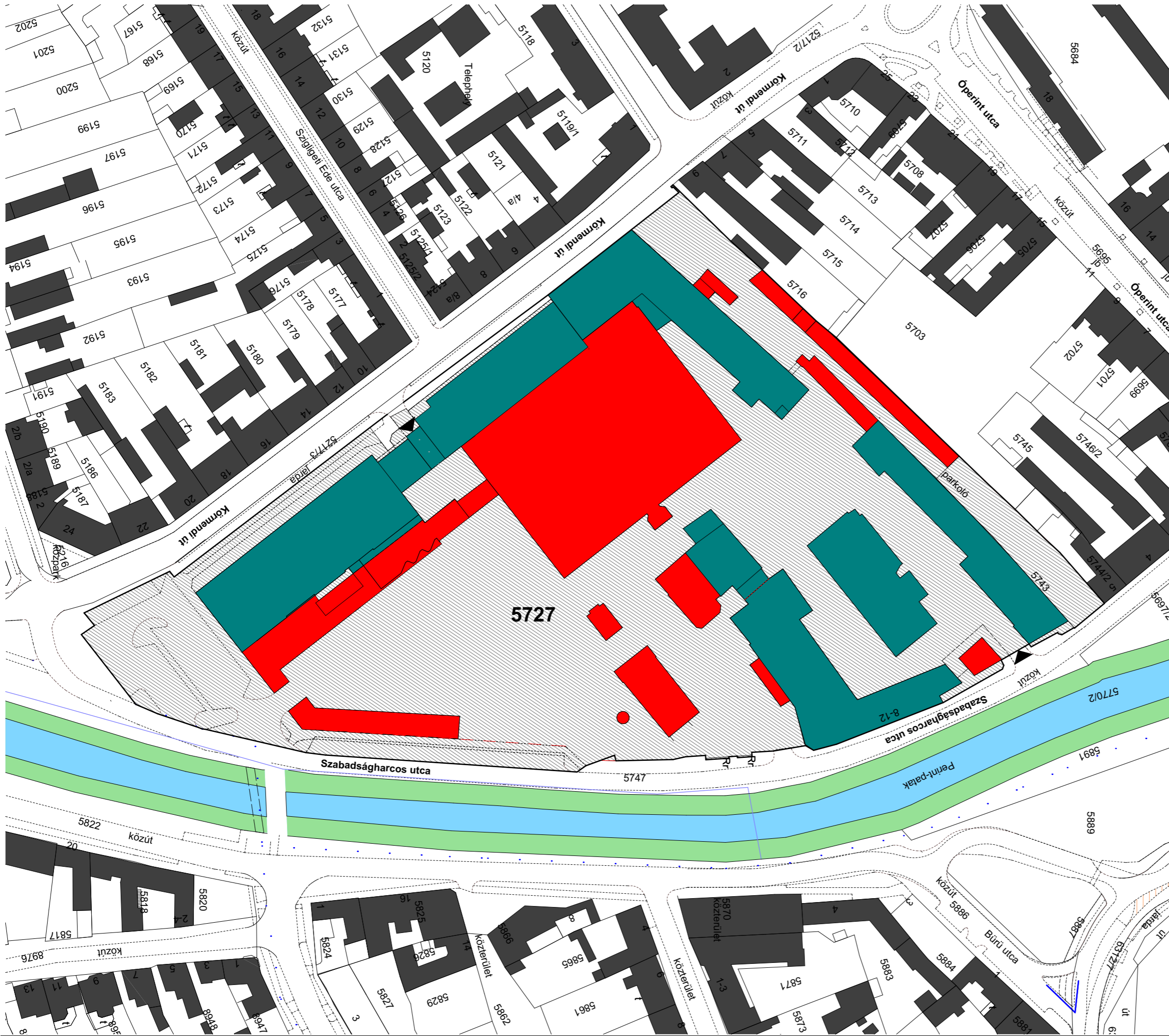




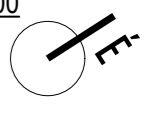
Jelmagyarázat:

-  Meglévő épület
-  14.778 m²
-  A kérelemmel érintett ingatlan határa
-  Gyalogos forgalom
-  Gépjármű forgalom



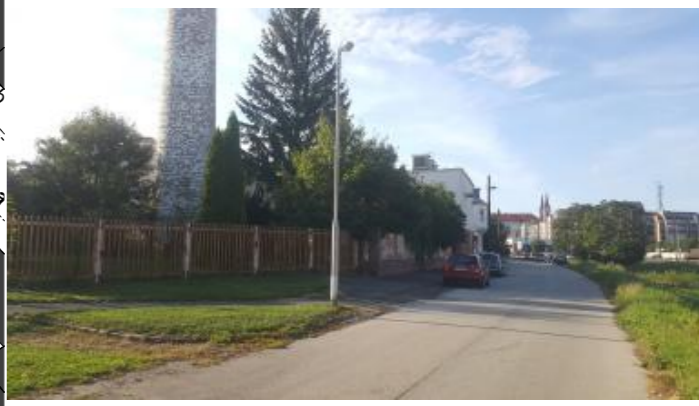


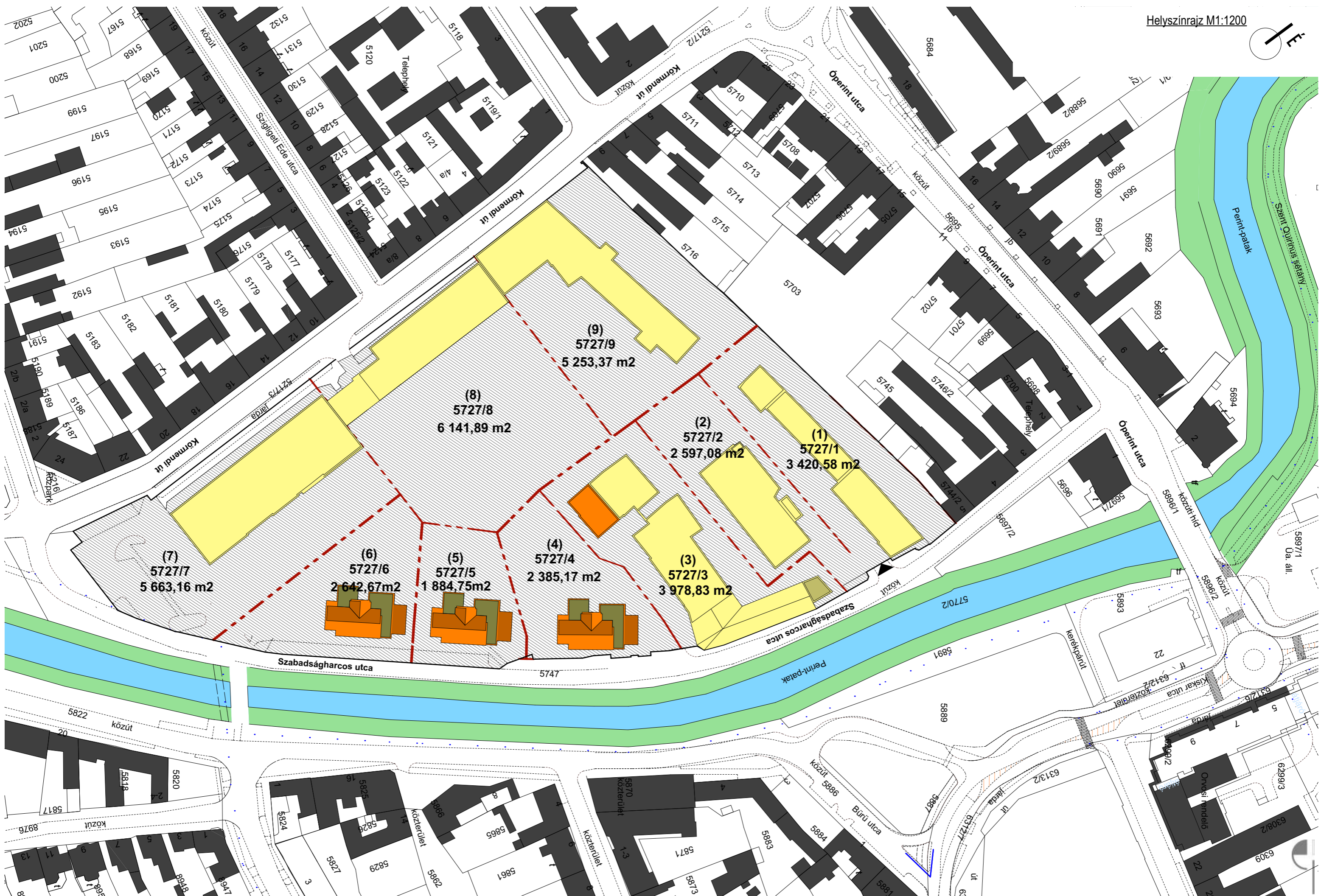
Helyszínrajz M1:1200



Jelmagyarázat:

- Meglévő épület
- Bontandó épület
- 8.018 m²
- 6.760 m²
- Gépjármű forgalom



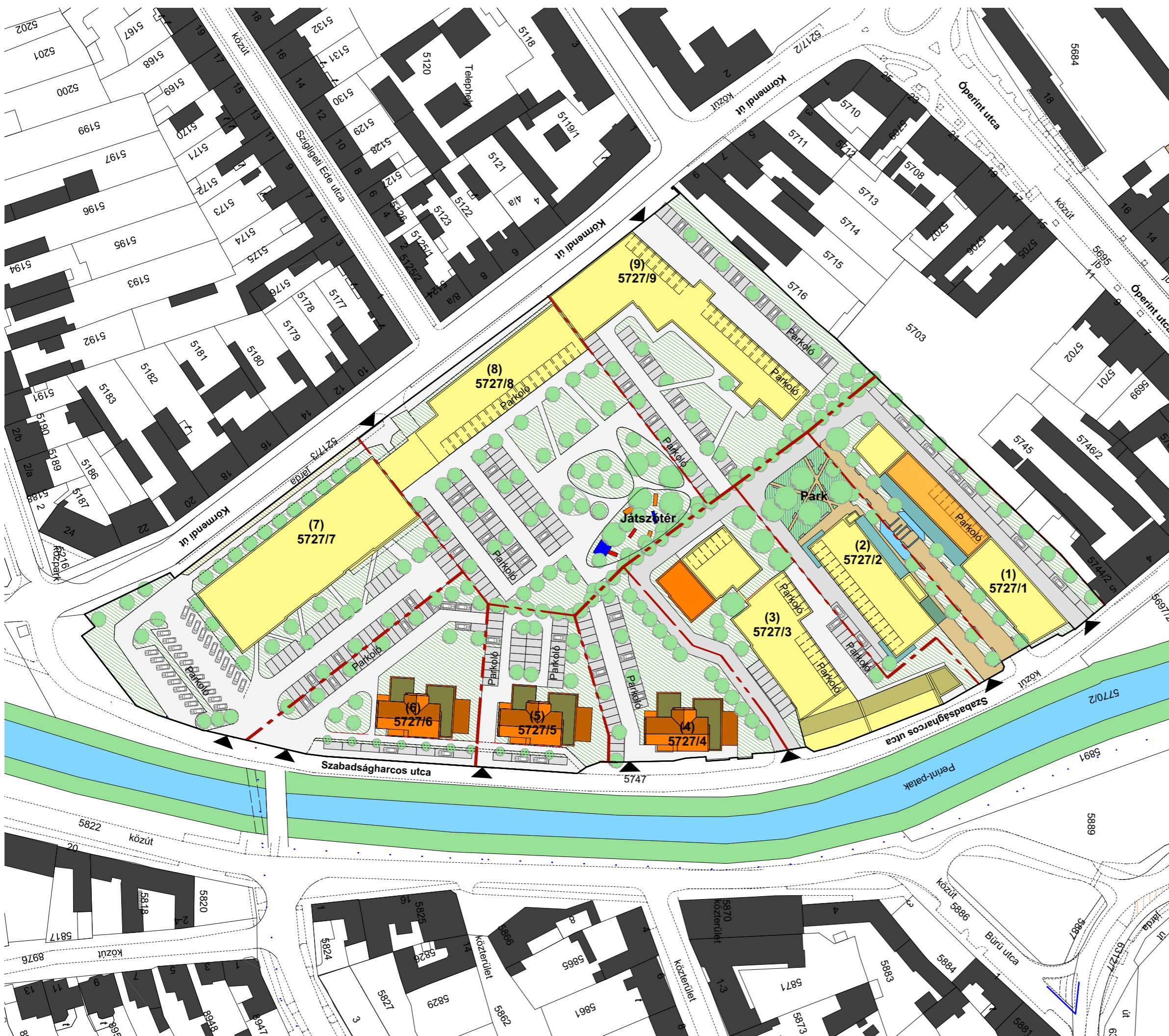


- (9) 5727/9 5 253,37 m²
- (8) 5727/8 6 141,89 m²
- (2) 5727/2 2 597,08 m²
- (1) 5727/1 3 420,58 m²
- (7) 5727/7 5 663,16 m²
- (6) 5727/6 2 642,67 m²
- (5) 5727/5 1 884,75 m²
- (4) 5727/4 2 385,17 m²
- (3) 5727/3 3 978,83 m²



Jelmagyarázat:

- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Zöld felület
- Környező épület
- Sétáló utca
- Parkoló
- Belső úthálózat
- Vízfelület
- Emeletráépítés
- Park
- Gépjármű forgalom



HRSZ 5727/1		
Telek terület:	3420	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	1048	m ²
Tervezett beépített alapterület:	0	m ²
Beépített alapterület:	1048	m ²
Beépítési %:	30,64327	%
Zöldfelület:	674	m ²
Zöldfelületi mutató:	19,7076	%
Parkolók száma:	8	db
Lakások száma:	22	db
Üzletek száma:	4	db

HRSZ 5727/2		
Telek terület:	2597	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	902,34	m ²
Tervezett beépített alapterület:	40	m ²
Beépített alapterület:	942,34	m ²
Beépítési %:	36,28571	%
Zöldfelület:	684	m ²
Zöldfelületi mutató:	26,33808	%
Parkolók száma:	10	db
Lakások száma:	28	db
Üzletek száma:	3	db

HRSZ 5727/3		
Telek terület:	3978	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	1850,09	m ²
Tervezett beépített alapterület:	0	m ²
Beépített alapterület:	1850,09	m ²
Beépítési %:	46,50804	%
Zöldfelület:	810	m ²
Zöldfelületi mutató:	20,36199	%
Parkolók száma:	50	db
Lakások száma:	48	db
Üzletek száma:	0	db

HRSZ 5727/4		
Telek terület:	2385	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	0	m ²
Tervezett beépített alapterület:	512	m ²
Beépített alapterület:	512	m ²
Beépítési %:	21,46751	%
Zöldfelület:	893	m ²
Zöldfelületi mutató:	37,44235	%
Parkolók száma:	33	db
Lakások száma:	22	db
Üzletek száma:	0	db

HRSZ 5727/5		
Telek terület:	1884	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	0	m ²
Tervezett beépített alapterület:	425	m ²
Beépített alapterület:	425	m ²
Beépítési %:	22,55839	%
Zöldfelület:	378	m ²
Zöldfelületi mutató:	20,06369	%
Parkolók száma:	33	db
Lakások száma:	22	db
Üzletek száma:	0	db

HRSZ 5727/6		
Telek terület:	2642	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	0	m ²
Tervezett beépített alapterület:	400	m ²
Beépített alapterület:	400	m ²
Beépítési %:	15,14005	%
Zöldfelület:	567	m ²
Zöldfelületi mutató:	21,46101	%
Parkolók száma:	33	db
Lakások száma:	22	db
Üzletek száma:	0	db

HRSZ 5727/7		
Telek terület:	5663	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	2142	m ²
Tervezett beépített alapterület:	0	m ²
Beépített alapterület:	2142	m ²
Beépítési %:	37,82447	%
Zöldfelület:	1244	m ²
Zöldfelületi mutató:	21,96716	%
Parkolók száma:	77	db
Lakások száma:	0	db
Üzletek száma:	5	db

HRSZ 5727/8		
Telek terület:	6141	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	1316	m ²
Tervezett beépített alapterület:	640	m ²
Beépített alapterület:	1956	m ²
Beépítési %:	31,85149	%
Zöldfelület:	2302	m ²
Zöldfelületi mutató:	37,48575	%
Parkolók száma:	76	db
Lakások száma:	20	db
Üzletek száma:	0	db

HRSZ 5727/9		
Telek terület:	5253	m ²
Jelenlegi beépítési terület:	1491	m ²
Tervezett beépített alapterület:	0	m ²
Beépített alapterület:	1491	m ²
Beépítési %:	28,38378	%
Zöldfelület:	1387	m ²
Zöldfelületi mutató:	26,40396	%











