

Sopron, Árpád utcai parkolóház

▪ Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A soproni Belváros a társadalmi-gazdasági-kulturális élet legfőbb színtere: közterületeinek és közösségi tereinek értékmegőrző rehabilitációja már a 2007-2013-a EU-s ciklusban megkezdődött – ennek egységes szemléletű folytatására nyílt lehetőség, hangsúlyosan kezelve a fenntarthatóságot, a zöldfelületek megújítását és az egyre súlyosabb parkolási problémák mérséklését.

A fejlesztés célja az Integrált Településfejlesztési Stratégiában nevesített és lehatárolt Belváros akcióterület nyitott közösségi tereinek és zöldfelületeinek megújítása és bővítése, ezzel a központi rész élhetőségének javítása és kedvező városi mikroklíma kialakítása, hozzájárulás a klímaváltozás hatásainak csökkentéséhez.

A projekt eredményeként javult a környék környezeti állapota: bővült a zöldfelület és folyamatosan fejlődnek a nyitott közösségi terek.

▪ Építészeti és városfejlesztési koncepció

A fejlesztéssel érintett tömb a város magját szorosan közrefogó, azzal szinte egy időben kialakult, majd később a külső városfallal körülvett Pócsi úti előváros északi részén fekszik. A Várkerület felől történeti beépítés határolja. Ezek egykori, az Ikva patakhöz kifutó kertjei helyén található a belváros ma legjelentősebb bevásárló területe (az úszótelkekre szabadon állóan tervezett Ikva és Fenyő áruházak), valamint az egykor a városszélre telepített tűzoltóság. A hajdani periféria ma a város történeti szíve, a „keleti gyűrű”, az idegenforgalom egyik legfrekvenciáltabb területe. A várkerületi történeti beépítés mellett lévő méltatlan, alulhasznosított és silány minőségű területrészen egyben a keleti gyűrű legjelentősebb fejlesztési lehetősége. Az Árpád utca (melyet a Várkerület zártosított beépítése egy telkének felhasználásával nyitottak meg az 1900-as évek elején a terület feltárásához) északi oldalán a korábbi térfal megszűnt és az egykori pataki futó kertek belső részén ötletszerűen elhelyezett, földszintes/egyemeletes épületek létesültek a harmincas évektől napjainkig. A Tűzoltóság 1910-15 között megvalósult, szecessziós formajegyeket viselő épületén kívül ezek az épületek nem képviselnek semmilyen értéket, ezért a szabályozási terv szerint is elbontandóak. A Sopron Megyei Önkormányzat szándéka ennek a tömbnek a rehabilitációja/felújítása, mely során a városközpont jelenlegi parkolási lehetőségének javítása érdekében a kijelölt tervezési területen kb. 200 férőhelyes nyilvános parkolóház alakítandó ki. A tervezési terület fenti célok szerinti fejlesztésének vizsgálatára és beépíthetőségére 2015 nyarán készült tanulmányterv, mely a parkoló funkció mellett lakások és üzletek elhelyezhetőségét is vizsgálta. A tervezési terület a Várkerület külső, történeti beépítése és az Ikva patak között, az Árpád úttól északra helyezkedik el. A területet a kivitelezés megkezdéséig felszíni parkolóként használták.

Sopron Belvárosában a Várkerület rekonstrukciója után jelentősen csökkent a parkolóhelyek száma. A parkolási helyzet javítása érdekében az Önkormányzat egy minimum 200 férőhelyes parkolóház létesítése mellett döntött, mely kapcsolódik a „TOP-6.3.2-15 Zöld város kialakítása” Kormány által meghirdetett Európai Unió pályázati programjához, és annak környezettudatos szempontjait (pld.: elektromos autók számára alkalmas töltőpontok elhelyezése, közösségi zöldfelület növelése, komplex akadálymentesség stb.) is figyelembe veszi. Az épület környezetének rendezése, ezen belül a zöldfelületek kialakítása a szűkebb tervezési területtől nyugatra lévő, elbontott épületek Önkormányzati tulajdonban lévő telkeire is kiterjedt, ahol a tervezési program része volt további szabadtéri parkolók kialakítása is.

A Belvárosba érkező nagyszámú buszos turistacsoportok fogadására az Önkormányzat a tervezési helyszíntől délre, a Papréten buszparkolót alakított ki. A parkolóházban kialakítandó kétnemű és akadálymentes vizesblokkokat a parkolóház és a buszparkolót használó utasok számára is megközelíthetőként kellett kialakítani.

A tervezési koncepció alapja a (részben) a szabályozási tervnek megfelelően kijelölt/rendezett szabálytalan, poligonális telek oly módon történő beépítése, hogy a tervezett funkció gazdaságos elhelyezhetőségét is biztosító egységes tömegű épülettel megfelelően reflektáljon a szabályozási terv és a meglévő beépítés/környezet által meghatározott beépítési helyzetre. Ezért az új beépítés (az áruházakhoz hasonlóan, de kicsit nagyobb mérettel) szabadon álló épület, melynek egységes íves kontúrján/tömegén belül tervezett a parkolóház és kapcsolódó funkciói. Az íves, de nem szabályos (kerekded) formájú beépítés kontúrvonala a szabálytalan, poligonális telekkontúron belül marad és a jelenleg megmaradó, Tűzoltóságához tartozó melléképületektől is tartja az előírt tűztávolságot, valamint a szabályozási terv által meghatározott beépítési mértéket sem lépi túl. A beépítés önmagába forduló vonalvezetése egyúttal értelmezi/meghatározza a beépítési helyzetből fakadó fő (gyalogos és gépkocsi) közlekedési irányokat is. Az íves épületkontúr egységes, függőleges kerámia homlokzatburkolata csak a déli oldali, hasítékszerű földszinti nyílásoknál törik meg, egyértelműen kijelölve így a (gyalogos és gépkocsi) bejáratokat. A parkolóház fedett/nyitott épülete öt szinten (2,60 m-es szintmagassággal) félszint eltolással, egyirányú forgalmi renddel kialakított, mely összesen 235 db gépkocsi parkolását biztosítja. Az egyirányú, félszinteket összekötő rámpák az épületrész szélső sávjában (a keleti és nyugati oldalon) helyezkednek el. A parkolóház földszinti jármű be és kijáratai az épület délnyugati szélén (a városközponthoz közelebb) helyezkednek el, így a megnövekedő gépkocsi forgalom az áruházak kiszolgáló forgalmát kevésbé terheli, valamint a déli oldali gyalogos bejáratnak is kedvezőbb a természetes kapcsolata az Ikva patak melletti gyalogos sétánnyal. A félszint eltolással kialakított parkolórendszer nem csak kényelmes rámpákat és folyamatos, egyirányú közlekedési rendet biztosít, de a közlekedő sávok végein (és az északi parkolósávnál is) nyitott/áttört burkolaton keresztül a nyitott parkolóháznak megfelelő természetes átszellőzést is lehetővé teszi. Az épület déli oldalán kialakított vendégforgalmi függőleges közlekedő rendszer (liftek+lépcsőház) a parkolóháztól tűzvédelmileg is megfelelően (vasbeton fallal) elhatárolt, a félszintek közötti gyalogos közlekedést külön lépcső biztosítja. A parkolóház egységes vasbeton szerkezettel (falakkal, oszlopokkal, födémekkel) tervezett, csak a lezáró vasbeton faltól délre elhelyezett egyenes karú lépcső (és a burkolat háttérszerkezete) acélszerkezettel kialakított. Az előírt mennyiségű, összesen 5 db akadálymentes parkoló a földszinten tervezett, biztosítva így a legegyszerűbb megközelítésüket. Ezen a szinten találhatóak (a rámpák alatti területet is kihasználva) az épület üzemeltetését és kiszolgálását biztosító további helyiségek (takarítógép/hulladéktároló, elektromos/gépészeti helyiségek, garázmesteri iroda, valamint a 60 nőre és 80 ffi-re méretezett kétnemű és akadálymentes vizesblokkok) is. A tervezési programnak megfelelően a földszinten egy (normál/akadálymentes) villámtöltő, az emeleti szinteken pedig további 3 db (egyszerre két gépkocsi kiszolgálását lehetővé tevő) gyorstöltő állás tervezett az elektromos üzemű autók számára. Az épület homlokzata (a félszint eltolást követve) ferde síkkal határolt, de vasbeton födémén kialakított extenzív zöldtetővel csak a déli épületrész fedett, az északi rész teljes egészében nyitott.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).**

Sopron belvárosában a parkolószám bővítése érdekében az Önkormányzat az Árpád utcában egy 235 db gépkocsi, 26 db motorkerékpár és 10 db kerékpár férőhelyét biztosító parkolóház létesítése mellett döntött, mely kapcsolódik a „TOP-6.3.2-15-SP1-2016-0001 Zöldülő

Belváros - A soproni városrehabilitáció folytatása a klímatudatosság jegyében” Kormány által meghirdetett Európai Unió pályázati programjához és annak környezettudatos szempontjait is figyelembe veszi.

Tervezés: Középülettervező Zrt., Tima Zoltán felelős tervező.

A kivitelezési munkálatok 2020. augusztusában kezdődtek és 2021. november végére fejeződtek be. Kivitelező: FÉSZ Zrt. A projekt összköltsége nettó 2,6 Mrd Ft volt.

Üzemeltetés: Sopron Holding Zrt.

Fotók: Bujnovszky Tamás, Városfejlesztési Kft.

FŐBB TERÜLETI ADATOK

- telekterület:	2.795 m ²
- beépített terület:	1.882,37 m ² – 67,34 %
- bruttó szintterület-összesen:	9.384,81 m ² – 3,35
- szintterületi mutató:	3,35
- építménymagasság:	14,01 m
- zöldtető (21 cm vastagság – 25%):	622,00 m ² x 0,25=155,50 m ²
- teljes értékű zöldfelület (telken belül):	237,80 m ²
- tervezett zöldfelület (telken belül) összesen:	393,30 m ²
- zöldfelületi mutató:	14,00 %
- nettó szintterület:	8.467,86 m ²

A parkolóház épülete öt szintes, félszint eltolású, egyirányú forgalmi rendű, egységes vasbeton szerkezetű (falakkal, oszlopokkal, födémekkel). A félszinteket összekötő rámpák az épületrész szélső sávjában, a keleti és nyugati oldalon helyezkednek el. A parkolóház földszinti, járművek számára kialakított be- és kijáratok a városközpont közepén az épület délnyugati szélén helyezkedik el, valamint a déli oldali gyalogos bejáratnak is kedvező kapcsolata alakul ki az Ikva patak melletti gyalogos sétánnyal.

A tervezési programnak megfelelően a földszinten 1 db 1 gépkocsi töltésére alkalmas villámtöltő, míg az emeleti szinteken 2 darab, egyszerre négy elektromos autó számára alkalmas gyorstöltő került kialakításra. A földszinten 5 db akadálymentes parkoló, az épület üzemeltetését és kiszolgálását biztosító helyiségek, illetve kétnemű és akadálymentes vizesblokkok kerültek kialakításra.

Az épület teljes külső felületén 75%-os áttörtségű függőleges kerámia lamellákkal kialakított egységes burkolati rendszer került elhelyezésre, mely a történelmi környezethez illeszkedő igényes anyaghasználattal transzparens vagy tömör megjelenést biztosít az egyedi formájú épületnek.

A kb. 2000 m² alapterületű új épület mellett további 4000 m² nyílt terület is megújult, közösségi tér jött létre és jelentősen bővült a zöldfelület nagysága, javult az Ikva-menti zöldsáv közterületi integráltsága.