

A Világ Utcája Szegeden zsákutca?

Előzmények - helykijelölés

Az önkormányzat illetékes szakbizottsági határozatának megfelelően, első lépésként a Délterv Kft. elkészítette a helykijelölési dokumentációt. Ennek értékelése, javaslata alapján a vizsgált öt terület (Újszeged, Öthalom, Sancertavak, Maty-ér) közül a Délterv Kft. a jelenleg rendkívül elhanyagolt-rókusi területet jelölte meg a beruházás megvalósítása céljára.

Valamennyi területre szakhatósági állásfoglalásokat kértek, s ezek igazolták a Délterv Kft. javaslatát. A szakhatósági vélemények olyan tényeket tártak föl, amelyek ellentétesek a város által elfogadott hosszú távú fejlesztési elképzelésekkel.

A beruházás helyéül javasolt Maty-érről a következő szakhatósági és szakértői állásfoglalások születtek:

- a javasolt terület jelenleg Domaszék község közigazgatási területe;
- a környék legmagasabb aranykorona-értékű területe, amelynek művelés alóli kivonása (a földvédelemről szóló törvény értelmében) szinte lehetetlen, mert költsége közel egymilliárd forint lenne;

- a terület bányaművelés, illetve fejlesztések alatt áll (a Mol Rt. állásfoglalása szerint), a terepszint alatt vezetékek, kábelek sokasága húzódik;
- amennyiben a „fejlesztési tanulmányban” jelölt létesítmények (Mars téri Nemzetközi Vásár, Városi Közfürdő, lakóterületek, intézmények, stb.) megvalósulnak, úgy az alapközművet is ki kell építeni (a várostól a Maty-érig), s ez többmilliárdos költséggel járna;

- a terület megközelítését szolgáló két országos közút kétszer két sávós bővítése elengedhetetlen, a költségek igen jelentősek;
- a Közúti Igazgatóság szakvéleménye a tömegközlekedés kiépítését ugyancsak elengedhetetlennek tartja;
- a két országos közút négy vasúti fővonalat keresztez, s e tény gyakorlatilag négy főüljáró építését teszi szükségessé, ezek megvalósulási költségei ugyancsak milliárdos nagyságrendűek;
- a bajai út északi oldalán jelenleg katonai objektum

Politika? Üzlet? Szakma?

A három kérdés a „Világ Utcája” néven megismert, nagyszabású programcsomagról szól – egészen pontosan arról, hogy megvalósítási esélyei mennyiben függenek politikai, üzleti, és (város)építészeti megfontolásoktól, döntésektől. A terv körül föllángolt vita azt sugallja, mintha mindhárom tényező szerepéhez jutna.

Az előzményekről: a Világ Utcája Kft. tavaly decemberben alakult azzal a céllal, hogy üzlet-, kongresszusi és kommunikációs központot, szállodát, és különféle közösségi funkcióknak megfelelő objektumokat építsen a városban e célra kijelölt helyre. Több terület vizsgálata után végül Rókusra esett a választás.

A Világ Utcája Kft. elkészítette a terveket, amelyeket idén áprilistól folyamatosan egyeztetett az önkormányzati hivatal illetékes irodájával (tudomásunk szerint további kiegészítések is szükségesek). A jelenleg is érvényes rendezési terv megváltoztatását igénylő világutca-elképzelés mint programjavaslat került a városi közgyűlés elé, s a terv egyik változatát el is fogadták a képviselők.

Időközben azonban egy másik befektetési ajánlat is érkezett a városházára: a budapesti Carter Ingatlanfejlesztő Kft. bevásárlóközpontot szeretne létesíteni ugyanazon a területen, ráadásul jóval magasabb vételárat kínál a telekért, mint a Világ Utcája Kft.

Tegnap lapszámunkból olvasóink megismerhették a Világ Utcája Kft. álláspontját. Ennek kapcsán arra kértük Apró Juhász János ügyvezető igazgatót, fejtsse ki részletesen mondanivalóját.

A továbbiakban természetesen minden érintett véleményét közreadjuk.

Egy projekt történeti vázlat - avagy mit, mikorra, miből?

található, s a védőtávolságok betartása, az objektum áthelyezése hasonlóan nehéz, szinte megoldhatatlan problémát jelent. Erre a területre „városi közfürdő, strand” kerülne, ám megépítésükhöz – a rendelkezésre álló talajmechanikai vizsgálat eredménye szerint – jelentős többletköltségre lenne szükség (talajcsere, föltöltés, mélyalapzás, stb.).

Mit foglal magában a terv?

- Egy fedett utcát, a Világ Utcáját – üzletekkel, irodákkal, információs központtal, bankokkal, tőzsdével, tévé-, rádióstúdióval, sajtóközponttal, képzőművészeti alkotásokkal, melynek további funkciójaként megemlíthető a város és a térség polgárainak közösségformáló, összekovácsoló szerepe is, és mint városi rendezvények, utcabálak, kiállítások stb. kínálta lehetőséget; az alsó szinten közel 800 férőhelyes parkológarázst;

- egy közel 2000 férőhelyes, többfunkciós kongresszusi központot (szakkonferencia-központ, hangversenyterem, színházi előadás, kiállítások, étterem, mozi);

- a kongresszusi központ déli oldalán – a közparkra tekintve – egy többfunkciós mediterrán teraszt (pihenőhelyekkel, étteremmel, szabadtéri színpaddal);
- a projekt tartalmaz to-

vább 370 lakást – három kate-góriában: 100 garzon, 200 közép kategóriás és 70 társasház-típust –, a földszinten üzletek, irodák a kis- és középvállalkozások részére;

- templomot, háttérben egy

közel 30 méter hosszú, 3 méter magas vízeséssel – alsó megvilágításával a templom karakterét kiemelő, a harangokait, mint a humánus hangjait;

- szállodát, mely az itt

dolgozó cégek, országok gazdasági nagyköveteinek szállás- és egyéb igényeit (klub, étterem stb.) európai szinten kívánja szolgálni. Természetesen nagysága nem elégítené ki a várható igényeket, így a város meglévő szállodakapacitásának bevonása nélkülözhetetlen.

Rókusi temető: jelenlegi katasztrófális, méltatlan állapota ismert – náddal benőtt szemét- és döglérakóhely.

A temető hasznosítása az alábbiak szerint képzelhető el:

- a Makkoserdő sor felől egy kegyeleti park, közepén temetkezési domb kialakításával, amely az egyéb létesítmények területére eső hamvak exhumálás utáni, kegyelettel történő végső elhelyezésére szolgál, homlokzatán a rókusi temetőbe 1878-tól temetettek bronztáblácskába vésett neveivel, a domb tetején a helyet jelölő, keresztet tartó Szent Rókus szobra;

- a temető területén meglévő sportpálya és jelenleg üzemelő sportlétesítmények megtartása mellett egy uszoda, fitness-szalón, csarnok és e célt szolgáló további sportközpont, mellette egy nagy jurta alá bevont gyermekparadicsom – játék-, legóország, gyermek színpad, báb stb.

Ehhez jön a sok ezer munkahelyteremtés lehetősége, a város e térségében betöltött múlt, jelen és jövő rehabilitációja, a vidék önbecsülésének szerepe.

Miből, hogyan, mikorra?

A kft. 23 taggal alakult a projekt elkészítésére, 23 elszánt taggal, akik megértették a célt és áldoztak érte! A beruházást nyolc ütemre bontották – önálló projektelemekre –, melyekre önálló műszaki és pénzügyi, üzleti terv készül. Ez a beruházás védelmét is szolgálja, ez a nagyságrend (2,5–3 milliárd forint) miatt is indokolt és nélkülözhetetlen. Ezen ütemek akkor indulnak, ha már a beruházás költségei és megtérülési mutatói ismertek – természetesen a fedezet rendelkezésre áll.

Miből? A Világ Utcája Kft. és a mögötte álló szakmai és tőkefedezet vállalta a teljes előkészítést (tervezés, előkészítés és a kivitelezés megindítása), és kulcsrakész befejezését.

A teljes beruházás finanszírozására részvénytársaság alakítását tervezik, részint a már jegyzett nagyszámú hazai és külföldi érdeklődő, valamint az ezt követően csatlakozni szándékozók részére. Minden törekvésük, hogy a majdani terv n belül 51 százaléka magyar vállalkozók jegyzésében maradjon!

A projekt mindenki előtt nyitva áll.

A részvevőkről: Akik a projektet ez ideig előkészítették és részvételüket jelezték, azoknak munkássága garanciát jelenthet egy olyan építészeti együttes megvalósítására, mely talán Európában is egyedülálló. Jelesül: Novák István, Makovecz Imre, Finta József építész, Kő Pál szobrászművész, s nem utolsósorban fiatal szegedi építészek és „társművészek” részvételére is számíthatnak.

Mikorra? 1996-ra, az Expo évére! A beruházási terv főleg gazdasági célokat szolgál, tehát gazdasági projektként jellemezhető. E minőségében kapcsolódni kívánnak az 1996-os ópusztaszeri rendezvényhez, együttműködést kötöttek, illetve alakítottak ki a térség több városával, településével és e kapcsolatokat folyamatosan építik.

Így szeretnék egy „dél-magyarországi projektté” válni – optimistán, bízva a jövőben, és hittel az összefogás erejében!

„...túl sok a tisztázatlanság!”

A Világ Utcája Kft. ügyvezető igazgatója, Apró Juhász János arról beszélt, hogy a város által kért ütemezési javaslattal együtt adták be tervüket, kiegészítve a vételi ajánlattal, ám erre nem kaptak választ. A beruházás megvalósításának biztosítékaként nyolc ütemre osztották a tervet. Eszerint egy szakaszt csak akkor lehet megkezdni, ha föl tudják mutatni a pénzügyi-üzleti feltételek teljesítését. Ajánlatukban az önkormányzatot másodlagos tulajdonosként jelölték meg.

Az ügyvezető igazgató tudomása szerint a Carter Ingatlanfejlesztő Kft. ajánlatában nincsenek ilyen biztosítékok, s azt sem érti, hogyan lehetett egy vázlatosnak is alig nevezhető, kizárólag a hasznosítás célját („bevásárlóközpont”) megjelölő anyagot a közgyűlés elé terjeszteni, olyan javaslattal, amely elővásárlási jogot biztosítana a Carternek.

Apró Juhász János erősen nehezményezi, hogy amíg a Világ Utcája Kft. terveit folyamatosan módosították, mire végre a közgyűlés elé került, addig a Carter-ajánlatot most viharos gyorsasággal el akarják fogadtatni. Vajon miért?

A világutca elfogadott tervváltozatáról azt mondta az ügyvezető igazgató, hogy nem azonos az általuk készített tervvel, amelyet pedig az önkormányzat illetékes szakmai bizottsága is támogatott.

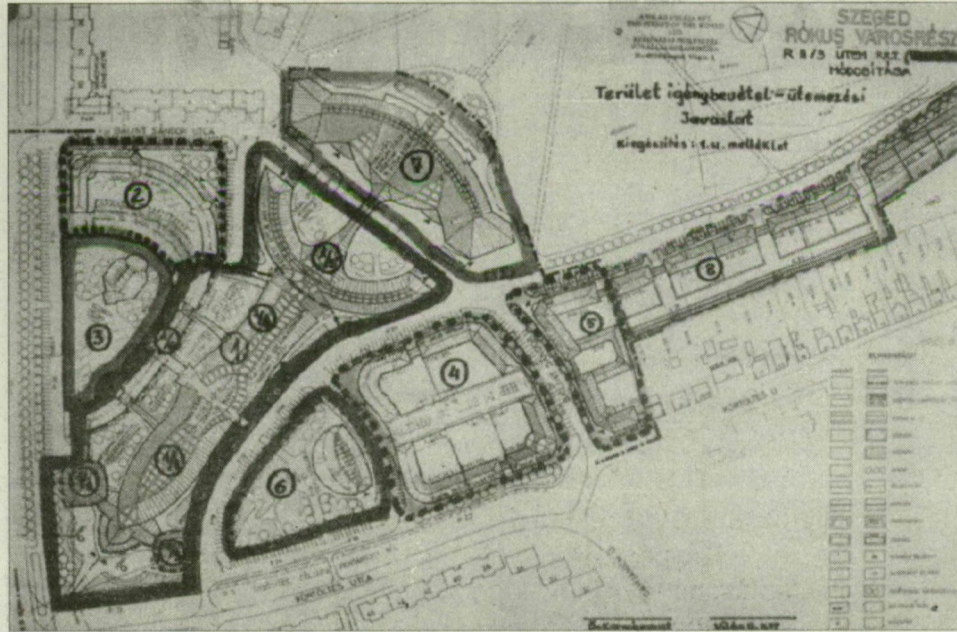
Apró Juhász János arra is kitért, hogy – „a feltételezésekkel ellentétben” – igenis megvan a közel 3 milliárd forintos beruházás anyagi fedezete: egy angol cég (amely a világ sok országában bizonyította már jártasságát a hasonló beruházásokban) a tőke 70 százalékát máris biztosítaná – ha a terveket a város is jóváhagyja.

Az ügyvezető igazgató szerint a kérdés az, kell-e a városnak (egészen pontosan: a város irányítóinak) egy olyan objektum, amely Szegedet és régióját bekapcsolná Európa üzleti vérkeringésébe. „A Világ Utcája megadná a lehetőséget a térség (s benne: városunk) jelentőségének fölértékelődésére!” – mondta.

Ny. P.



A program két megálmodója: Apró Juhász János és Novák István



A Világ Utcája egyik tervrajza. (Fotó: Révész Róbert)