

Paks Pollack Tervpályázat – kérdések

„A” kérdéssor:

1. A kiírásban nem egyértelmű, hogy a pályaművek beérkezésének határideje vagy a postára adás határideje 2017. április 10. hétfő 16.00 óra. Kérem tisztázni az ellentmondást!

A postán feladott tervpályázatok esetében a benyújtás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni, azaz a postára adás időpontját. A futárszolgálatlaltal elküldött tervpályázatok esetében a Kamarába való beérkezést kell a pályaművek beérkezési határidejének tekinteni.

2. A megadott lakásszámok méreteire, vagy a különböző méretek megoszlására van-e elvárás? Ha igen, melyek azok?

A lakások átlagos méretének és méretei megoszlásának meghatározása a pályázók feladata az alábbi a városfejlesztési/telepítési tanulmányban meghatározott, tervezett lakásokra vonatkozó információk (lakástípusok jellemzői, valamint paksi lakásállományra vonatkozó adatok) figyelembevételével:

A területen elhelyezendő egyes lakástípusok jellemzői:

lakás típus	építendő	jellemzők	várható lakók
társasház: jellemzően 4-10 önálló rendeltetési egység telkenként, vagy tetszőleges lakásszám tömbtelken, kb. 3-4 szintes beépítés. Tágas magánhasználatú kertekkel kialakítva, közhasználatú zöldfelületekkel tagolva. A beépítés intenzitása kisvárosias, közepes.	220-240 db lakás	kb. 50-90 m ² nagyságú, 2-4 fő elhelyezésére alkalmas lakások, használható méretű terasszal.	Családdal érkező, egyedülálló vagy társsal érkező mérnök és menedzsment állomány. Városias életvitel, közösségi funkciók igénye.
sorház, sortársasház, láncház, ikerház: jellemzően 1-5 önálló rendeltetési egység telkenként, 2 szintes, kisvárosiasan alacsony beépítési intenzitás, kb. 300-500 m ² -es telkek	50-70 db lakás	kb. 80-100 m ² nagyságú, 3-5 fő életvitelére alkalmas lakás, fedett terasszal, tárolóval.	Családdal érkező mérnök és menedzsment állomány. Kisvárosias életvitel.
családi ház: jellemzően egy önálló rendeltetési egység telkenként, alacsony beépítési intenzitás, kb. 700-1000 m ² -es telkek	100-120 db lakás	kb. 90-120 m ² nagyságú lakás, 4-6 fő életvitelére alkalmas különálló kertes házban, tárolóval	Családdal érkező mérnök és menedzsment állomány. Kertvárosias életvitel.
Összesen	380-420 db lakás		

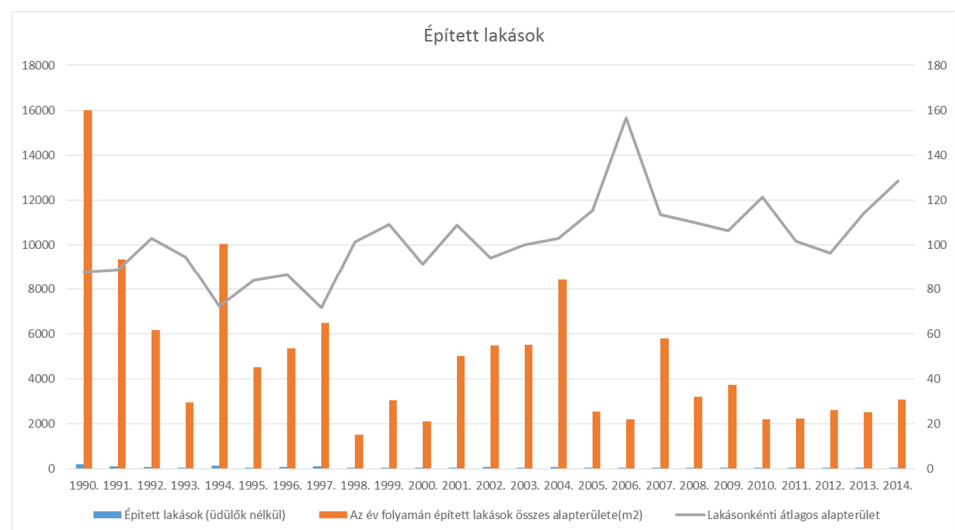
A paksi meglévő lakásállomány adottságai

Paks lakásállománya a 1990-2014 közötti időszakban folyamatosan emelkedett. Az 1990-es ~7500-at alig meghaladó értékről, a 2010-es évek közepére a lakásállomány megközelítőleg 1000 darabbal nőtt. Ennek az eredménye az, hogy miközben a város lakossága a 1990-es évek minimális emelkedése után a 2000-es években inkább csökkent a település területén az egy lakásra jutó népességszám jelentősen 2,66-os értékről, 2,31-es értékre változott.

Pakson a lakásállomány 5,88%-a, mintegy 490 lakás nem lakott, amely igen kedvező értéknek számít. A 100 lakott lakásra jutó lakók száma 2011-ben 244 fő volt.

Az elmúlt évtizedekben épített lakások statisztikai adatai

1990 és 2014 között az épített lakások száma évről évre változott, ingadozott. Tendencia leginkább abban figyelhető meg, hogy a 1990-es évek elején az épített lakások száma folyamatosan csökkent, majd a 2000-es évek elején való átmeneti emelkedés után egy kimondottan alacsony értéken stabilizálódott. A 2000-es évek elejének ingatlanpiaci felfutása miatt 2001 és 2004 között egy időre jelentősen megnövekedett az épített lakások száma, azonban ekkor sem közelítette meg az 1990-es évek elejének számait. Az év folyamán épített lakások összes alapterülete ugrásszerűen megnőtt 1990-ben, 1994-ben és 2004-ben. A lakásonkénti átlagos alapterület a 2005-2007 közötti időszakban volt a legmagasabb, de egy folyamatos emelkedő tendenciát mutat.



Épített lakások száma, az épített lakások össz. alapterülete és a lakások átlagos alapterülete évenkénti bontásban 1990 és 2014 között (Forrás: TEIR)

Az utóbbi 10 évben Pakson épült lakások 96,5%-a komfortos és összkomfortos. A lakások 96%-a magánszemélyek birtokában van. Az önkormányzati tulajdonban álló lakások aránya ugyanakkor magasabb Tolna megye átlagánál.

Ingatlanpiac és folyamatban lévő fejlesztések

Paks ingatlanpiaca az ország egyik legdinamikusabb ilyen jellegű piaca. Jellemzői alapján leginkább Budapestre és a megyei jogú városokra hasonlít. A lakásállomány jelentős része az atomerőműhöz – mint legnagyobb helyi munkáltatóhoz – kapcsolódó fejlesztések eredményeképpen jött létre és mai

napig az ingatlanpiac elsődleges mozgatórugója az erőmű viszonylag magas jövedelemmel rendelkező vezetői rétegének igényeit kielégítő lakásépítések.

Pakson megyei és regionális viszonylatban is magasak az átlagos ingatlanárak (Paks: 163.000 Ft/m², Tolna megye: 103.000 Ft/m², Szekszárd 151.000 Ft/m²). A 2014. év átlagértéke mellett, a legolcsóbb (50.000 Ft/m²) és a legdrágább (500.000 Ft/m²) értékeket figyelembe véve, arra lehet következtetni, hogy széles skálán kínálják az ingatlanokat, reagálva a különböző keresleti oldalon jelentkező igényekre.

A paksi lakóingatlanoknak csekély része egyszobás lakás. A 4 vagy több szobás lakások aránya a városban majdnem 28%, amely magasan az országos átlag fölött van (20%) és a lakások átlagos nagysága igen nagynak mondható. A három és négyosztós lakások magas aránya azt jelzi, hogy a városban a családi házas beépítés dominál. Az ingatlanpiaci jellemzői miatt Paks jó adottságokkal bír a gyermekkel rendelkező családok illetve a vagyonosabb társadalmi rétegek számára. A két és másfélosztós lakások viszonylag magas részesedése jelzi, hogy más társadalmi csoportok is megtalálhatják a számukra kedvező ingatlantípust a városban. Figyelembe véve Paks városrészeit, utóbbi ingatlantípus döntően a város nyugati, délnyugati részében jellemzőek, a Kishegyi úti lakótelep környezetében.

3. A telkek tulajdonviszonyai alapján kell-e bármi megkülönböztetést tenni, vagy az ütemezést ennek figyelembevételével készíteni?

Ennek mérlegelése a pályázók feladata. Mivel az önkormányzati tulajdonú területeken a megvalósítás várhatóan könnyebben elindítható előnynek tekinthető, ha a pályázók ennek figyelembevételével alkotják meg az ütemezésre vonatkozó javaslatukat, de ugyanakkor az önkormányzati területek alacsony aránya miatt ennek jelentősége semmiképpen sem túlbecsülendő.

4. A HÉSZ-ben szereplő „zárt gépkocsitároló” pontosan mit jelent? Például egy fedett-nyitott parkolóház zártnak minősül?

Zárt: négy oldalról és felülről épületszerkezetekkel lehatárolt.

5. A SWOT analízis veszélyeiben felsorolt állattartó telep pontosan milyen telepet jelent? Ennek sorsa hosszútávon a fennmaradás/üzemelés?

A SWOT analízisben szereplő „viszonylag közeli” állattartó telep a Paksi Dunamenti Mezőgazdasági Zrt. jelenleg is működő mezőgazdasági üzeme a 0568/1 hrsz-ú telken (szarvasmarha telep valamint gabonatisztító és szárító telephely). A telep 500 méteres védőtávolsága a település Szabályozási Tervén jelölt (lásd 3.4.6 melléklet). Az üzem várhatóan hosszú távon is a most meglévő telephelyen marad. A védőtávolságon belül lakófunkció elhelyezése – főleg levegőtisztaság és zajvédelmi szempontok figyelembevétele alapján - nem javasolt.

„B” kérdéssor

6. Nem lehetne-e néhány adatot kapni a kívánt lakásstruktúráról a kategóriák szerinti bontásban? (Legalább az átlagos lakásterületeket)

Lásd 2. sorszámú kérdésre adott válasz.

„C”: a szavazásra nem jogosult szakértői névsor bővül:

Dr. Blazsek Balázs főjegyző, jogi szakértő

Hum Ferenc, osztályvezető, Műszaki Osztály, szakértő

Vassné Skerlanitz Katalin műszaki hatósági csoportvezető, szakértő

Klézl Terézia, Paks Város Főkertésze, szakértő

Bagdy László, elnök, Városépítési Bizottság, szakértő

Kirizsné Buják Marianna, építész, szakértő

Sárosi Zoltán, építész, szakértő

Medgyasszay Péter PhD BME egyetemi docens, fenntarthatósági-energetikai szakértő

Vassné Volf Klaudia, építész

Kadlicskó Krisztián állami főépítész, szakértő

Új melléklet kerül a tervpályázatba 3.4.12 számon, a mellékletek:

3.4.1 - Digitális alaptérkép (dwg és pdf) formátum, amely tartalmazza:

- telekhatárok; épületek, építmények kontúrvonalait
- helyrajzi számokat
- a terep szintvonalait
- közterületek megnevezéseit, házszámokat
- közutak, járdák, kerékpárutak felületeit

3.4.2 - A tervezési terület lehatárolása

3.4.3 - A tervezési terület nagy felbontású légifotója (2012. július)

3.4.4 - A tervezési terület archív légifotója (1974)

3.4.5 - Önkormányzati tulajdonú ingatlanok térképi ábrázolása

3.4.6 - Településrendezési tervek, melyek módosítását a pályázat alapján tervezi a város:

- Településszerkezeti terv és leírása
- Helyi Építési Szabályzat
- Szabályozási terv vonatkozó tervlapjai

3.4.7 - Geokörnyezeti tanulmány tervezési területre vonatkozó fejezetei

3.4.8 - Közlekedési vizsgálatok tervlapjai

3.4.9a – A tervezési területre vonatkozó közmű genplán tervlapok

3.4.9b - Közművizsgálatok tervlapjai

3.4.10 – A tervezési terület kontextusa és helye a „városfejlesztési/telepítési tanulmánytervben”

3.4.11 – A Pollack Mihály utca mentén tervezett kerékpárút terve

3.4.12 - A telepszerű lakásépítés létjogosultsága kis-és középvárosokban, PAKS 2016,
szerző: Elekné Csollány Éva