

---

# PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

**Paks, Pollack Mihály utcától északra fekvő lakóterület  
városrendezési és építészeti ötletpályázat**



**2017.**

## Tartalomjegyzék

<b>1</b>	<b>TÁJÉKOZTATÓ ADATOK</b>	<b>4</b>
1.1	A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA	4
1.2	A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA	4
1.3	A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA	4
1.4	A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI	5
1.4.1	PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE	5
1.4.2	PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE	5
1.4.3	PÁLYÁZÓ ÁLTAL BENYÚJTHATÓ PÁLYAMŰVEK SZÁMA	5
1.5	A TERVPÁLYÁZATBÓL TÖRTÉNŐ KIZÁRÁS	5
1.5.1	BORÍTÉKBONTÁS ELŐTT	5
1.5.2	BORÍTÉKBONTÁS UTÁN	6
1.6	A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA	6
1.7	A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE	6
1.8	A HELYSZÍNI SZEMLE, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK, A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE	7
1.9	A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA	8
1.10	A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA	10
1.11	A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA	10
1.12	A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE	10
1.13	A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK	12
<b>2</b>	<b>RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM</b>	<b>13</b>
2.1	TERVPÁLYÁZAT SZEREPE ÉS ELŐZMÉNYEI	13
2.2	TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS	13
2.3	TERVEZÉSI FELADAT	14
2.3.1	A pályázat célja	14
2.3.2	Részletes tervezési program	15
2.4	ADOTTSÁGOK ÉS TERVEZÉSI SZEMPONTOK	20
2.4.1	A város várható fejlődése	20
2.4.2	Városszerkezet	20
2.4.3	Településrendezési eszközök	22
2.4.4	A tervezési terület jelenlegi adottságai, története	22
2.4.5	A beavatkozási terület közvetlen környezetének jövőképe a város fejlesztési elképzeléseiben	24
2.4.6	Építészeti karakter	25
2.4.7	Közterületek	25
2.4.8	Tulajdonviszonyok	25

2.4.9	Örökségvédelem, védett természeti értékek .....	26
2.4.10	Közlekedés .....	26
2.4.11	Közművek.....	27
<b>2.5</b>	<b>TERVI ELŐZMÉNYEK .....</b>	<b>29</b>
2.5.1	A terület SWOT analízise a városfejlesztési/telepítési tanulmánytervben	29
2.5.2	Településszerkezeti terv és szabályozási terv .....	29
<b>2.6</b>	<b>A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK .....</b>	<b>31</b>
2.6.1	Benyújtandó munkarészek .....	31
2.6.2	Formai előírások .....	32
<b>2.7</b>	<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK .....</b>	<b>32</b>

### 3. MELLÉKLETEK

- 3.1 Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához
- 3.2 Boríték (szabvány A/4 fehér boríték) (pályázó biztosítja, elektronikusan nem kiadható)
- 3.3 Adatlap a pályázatok adatainak és a díjazás szerzők közötti megosztásának feltüntetésére
- 3.4 Tervezési területtel összefüggő adatszolgáltatás
  - 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
- 3.5 Nyilatkozatminta

## 1 TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

### 1.1 A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA

**PAKS Város Önkormányzata**  
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

### A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA

**MÉK Koordinációs és Logisztikai Közhasznú Nonprofit Kft.**  
1088 Budapest, Ötpacsirta u. 2.

### 1.2 A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA

A város az atomerőmű tervezett bővítése és az ehhez kapcsolódó hatások eredményeképpen nagy városfejlesztési kihívások előtt áll. A fejlesztések eddig kihasználatlan területek bevonását is szükségessé teszik, de annak potenciálját kihasználva a város több alulhasznosított területének fejlesztését is meg kell oldani.

Az egyik legfontosabb ilyen terület Paks nyugati oldalán, a Pollack Mihály utca vonalától északra található, jelenleg még beépítetlen terület. Ez a terület a város egyik legfontosabb lakó célú tartalékterülete, melynek korszerű újraértékelése és városszerkezetben betöltött szerepének újradefiniálása az egyik legfontosabb város előtt álló feladat.

### A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA

A legjobb javaslat(ok) felhasználásával kell megalapozni a terület egészére készítendő fejlesztési koncepciót és beépítési tervet, illetve a településképi követelményeket és arculati elemeket. Az ennek figyelembevételével megalkotott helyi építési szabályzat és szabályozási terv nyújtson biztos alapot az egyedi építkezések tervezéséhez.

### 1.3 A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA

- a) A tervpályázat fajtája: NYÍLT
- b) A tervpályázati eljárás formája: ÖTLETPÁLYÁZAT
- c) A tervpályázat lebonyolítása
  - a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
  - a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet),
  - valamint a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

## 1.4 A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

### 1.4.1 PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE

A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes személy vagy jogi személy, egyéni cég vagy személyes joga szerint jogképes szervezet lehet, aki, illetve amely:

- a) jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik,
- b) azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
- c) akivel, amellyel szemben a Kbt.25.§-a ill. a Korm. rendelet 17. § (3) és 18.§(3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn,
- d) személyében a pályázat tervezési feladatának elvégzésére a hatályos jogszabályok – különösen, de nem kizárólagosan, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet – szerint jogosult a pályázat eredményhirdetésének időpontjában.
- e) a pályázat szerzőit – a pályázathoz csatolt lezárt borítékban – név szerint megnevezte, és a megnevezett szerző(k) a tervezési feladat ellátására az 1.4.1.d) szerint jogosultak.

A tervpályázaton azon tervezők vehetnek részt, akik a Magyar Építész Kamara honlapján lévő hivatalos Névjegyzéken ([www.mekon.hu](http://www.mekon.hu)) szerepelnek, vagy – külföldi illetőségű tervezők esetén – a székhelyük szerinti európai uniós tagállamban, vagy olyan harmadik tagállamban, amely számára nemzeti elbánást kell nyújtani, tervezői jogosultsággal rendelkeznek.

### 1.4.2 PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE

A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a Korm. rendelet 17. § (3) és 18.§(3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

### 1.4.3 PÁLYÁZÓ ÁLTAL BENYÚJTHATÓ PÁLYAMŰVEK SZÁMA

A tervpályázaton a pályázó csak egy pályaművel vehet részt.

## 1.5 A TERVPÁLYÁZATBÓL TÖRTÉNŐ KIZÁRÁS

### 1.5.1 BORÍTÉKBONTÁS ELŐTT

A bírálóbizottság

- a) a tervpályázatból a tervcsomag felbontása nélkül kizárja a benyújtási határidő után postára adott küldeményt,
- b) kizárja a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi követelményeket nem teljesítő pályamunkát,
- c) kizárja a titkosságot sértő pályázatot (lásd 1.9. pont),
- d) kizárhatja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket,
- e) kizárja az 1.4. 1-3. pontokban meghatározott „résztvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

### 1.5.2 BORÍTÉKBONTÁS UTÁN

Amennyiben a kizárás okai (1.5.1.e.):

- a) a lezárt borítékok felbontásakor bizonyosodnak be, a bírálóbizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott és megvett pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázók pályázati díját, illetve megvételét nem adja ki,
- b) amennyiben a bírálóbizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „részvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, illetve megvétel a kiírónak visszajár.

## 1.6 A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

a. Tervpályázat meghirdetése	2017. január 23. hétfő
b. Helyszíni szemle időpontja	2017. február 8. szerda 14.00 óra
c. Kérdések feltevésének határideje	2017. február 13. hétfő
d. Kérdésekre adott válaszok határideje	2017. február 20. hétfő
e. <b>Pályaművek beérkezésének határideje</b>	<b>2017. április 10. hétfő 16.00 óra</b>
f. A tervpályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása	2017. április 28. péntek 14.00 óra
g. Tervpályázat nyilvános bemutatása	2017. május 31.
h. Díjazásban vagy megvételben nem részesült pályaművek visszaadása	2017. június 30-ig

**Az ötletpályázatot követően az ajánlatkérőt a díjazott vagy megvásárolt tervpályázatok szerzőivel szemben további megbízási kötelezettség, a pályázót további vállalási kötelezettség nem terheli.**

## 1.7 A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE

A tervpályázati dokumentáció ingyenesen letölthető a Magyar Építész Kamara honlapjáról

A letöltött dokumentumok kizárólag a jelen tervpályázati eljárás során beadandó pályamű készítésére, és kizárólag az eljárás során használhatók fel. Ajánlatkérő a dokumentáció egyéb célra történő felhasználását kifejezetten megtiltja.

**A tervpályázaton való részvétel feltétele a Magyar Építész Kamara honlapján történő regisztráció (<http://www.mek.hu/index.php?id=43885>).**

A regisztráció ingyenes, határideje legkésőbb 2017. április 10.

## **1.8 A HELYSZÍNI SZEMLE, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK, A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE**

### Helyszíni szemle

A Kiíró

2017. február 8.  
szerda  
14.00 óra -kor

helyszíni szemlét tart.

Találkozás:

Paksi Polgármesteri Hivatal előterében  
Paks, Dózsa György út 55-61.

A szemlén a kiíró képviselője a helyszínnel kapcsolatos tájékoztatást tart, majd az érdeklődők a helyszínt megtekinthetik.

## Kérdések

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban

2017. február 13. hétfőig

az alábbi e-mail címen tehetnek fel kérdéseket.

[palyazatok@mek.hu](mailto:palyazatok@mek.hu)

## Válaszok

A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, illetve a nevében eljáró bírálóbizottság

2017. február 20. hétfőig

megválaszolja, és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat a pályázati kiírás kivételekor megadott e-mail címekre megküldi. A kérdésekre adott válaszok a dokumentáció részét képezik.

## A dokumentáció véglegesítése

A kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények (bírálóbizottság összetétele) kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a tervpályázat lebonyolításától visszaléphet.

## **1.9 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA**

A pályaművek a dokumentációhoz csatolt CÍMZÉSLAP (3.1. sz. melléklet) felhasználásával, kizárólag ajánlott postai küldeményként nyújthatók be, vagy hivatalosan regisztrált futárszolgálattal küldhetők el a megadott címre.

**Benyújtási cím: MÉK Nonprofit Kft., 1088 Budapest, Ötpacsirta utca 2. fszt.**

A díjazásban, megvételen nem részesült pályázatok későbbi azonosítása a feladónál maradó feladóvevény ragszáma alapján történik.

A pályaművek feladásának, illetve benyújtásának határideje:

**2017. április 10. hétfő  
16.00 óra**

A benyújtás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni.

A késve benyújtott pályaműveket a bírálóbizottság a csomag felbontása nélkül a pályázatból kizárja.

A tervpályázat titkossága okán a pályaművet tartalmazó küldeményen, nyomtatott dokumentációban semmilyen titkosságot sértő felirat, jel, név, cégnév, beazonosíthatóságot elősegítő elem nem lehet. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni, vagy egyéb, a titkosságot sértő módon megjelölni nem



szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat.

A titkossági szabályokat megszegő pályaművet a Bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

#### A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

<b>Név</b>	<b>Státusz-végzettség</b>	<b>Jelölő szervezet</b>
<b>Elnök</b> Süli János	polgármester	Paks Város Önkormányzata
<b>Társelnök</b> Horváth András	építész Paks Főépítésze	Paks Város Önkormányzata
<b>Tagok</b>		
Albrecht Ute	településtervező- építész, BFVT Kft	MÉK
dr. Illyés Zsuzsanna	tájépítész, Szt István Egy. tanszékvezető	MÉK
Kovács-Andor Krisztián DLA	építész	DDÉK
Kerekes György	építész, MÉSZ alelnök	MÉSZ
Szabó Árpád DLA	településtervező-építész, BME, Urbanisztika Tanszék docens	MUT
Dr Szaló Péter	Belügyminisztérium Főtanácsadója	BM

**póttag:** Medgyasszay Péter PhD

A Bírálóbizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt.) valamint a 310/2015.(X.28.) Korm. rend. 13§. (1) ill. 14.§(1)-(11) előírásait betartva határozta meg.

Szavazásra nem jogosultak:

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

### 1.10 A BÍRÁLOBIZOTTSÁG MUNKÁJA

A bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok, az elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját.

A bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

A bírálóbizottság az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatát a zárójelentésében rögzíti.

A bírálóbizottság munkája nem nyilvános.

A bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé.

A bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni – a Kbt. szerinti jogorvoslati lehetőséget ide nem értve – nem lehet.

### 1.11 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére nettó

17 000 000,- Ft

áll rendelkezésre.

A díj legnagyobb összege:

6 000 000,- Ft

A megvétel legkisebb összege:

1 000 000,- Ft

A bírálóbizottság a beérkezett pályázatok egymáshoz viszonyított értéke alapján a fenti értékhatárok között határozza meg a díjak és a megvételek összegét.

A bírálóbizottság megfelelő színvonalú pályaművek beérkezése esetén a teljes rendelkezésre álló összeget kiadja, és törekszik arra, hogy egy győztes pályázót hirdessen ki.

A bírálóbizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra vagy megvételre alkalmasnak, és csökkentheti a díjazásra és/vagy megvételre fordított összeget, ha a tervpályázatot a hasznosíthatóság szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a kiíró tulajdonába kerülnek, azokat részben vagy egészben további ellenszolgáltatás nélkül felhasználhatja a szerzői jogi előírások betartásával.

### 1.12 A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A bírálóbizottság döntése alapján a kiíró:

2017. április 28., péntek 14.00 órakor

a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott művek szerzőinek (vagy azok meghatalmazottjainak) legkésőbb az eredményhirdetést követő harminc napon belül kifizeti.

Az eredményhirdetés helye:

**Prelátus-ház  
Paks, Rókus utca 21.**

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A kiíró lehetővé teszi, hogy a Magyar Építész Kamara vonatkozó előírásai szerint a pályázat eredménye megjelenjen a Magyar Építész Kamara honlapján.

A pályázat zárójelentését a kiíró az eredményhirdetésen minden pályázónak átadja, illetve mindazoknak postán megküldi, akik a pályázati kiírást kivették.

A kiíró – a Magyar Építész Kamarával történt megállapodás alapján – a beérkezett pályamunkákat nyilvánosan, később meghatározott helyen és időpontban bemutathatja.

A tervpályázat nyilvános ismertetésének időpontjáról és helyéről a pályázati kiírást kiváltókat, a díjazott és megvett pályaművek szerzőit, a bírálóbizottság tagjait a kiíró vagy az általa felkért szervezet értesíti.

A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatokat a kiíró a pályázóknak visszaadja. A pályázó a pályaterv műleírásának végén közölt nyilatkozatban a terv bemutatását megtilthatja. Ez esetben a pályázó az eredményhirdetést követően a pályázat nyilvános bemutatása után a kiíró címén veheti át pályázatát. A pályamű azonosítása a feladóvevény ragszáma alapján történik.

A kiíró a díjazásban, illetve megvételben nem részesült pályázatokat a nyilvános bemutatást követő 30 nap eltelte után megsemmisítheti.

A Magyar Építész Kamara a kiíróval kötött megállapodás alapján a díjazott és megvett terveket az eredményhirdetés után honlapján bemutatja, és a terveket elektronikus formában archiválja.

### **1.13 A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK**

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a kiíró tulajdonába kerülnek, aki a tervezési program véglegesítése céljából további ellenszolgáltatás nélkül azokat felhasználhatja az érvényes szerzői jogi törvény betartásával. A díjazott és megvételben részesült pályaművek szerzői a végleges tervezési program kidolgozására pályaművük beadásával szerzői művük felhasználási engedélyét megadják.

## 2 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

### 2.1 TERVPÁLYÁZAT SZEREPE ÉS ELŐZMÉNYEI

---

Paks Tolna megyében található, a Paksi Járás központja. A közel 20 000 lakosú település a megye második legnépesebb városa. Gazdag történelmi és kulturális hagyományai mellett atomerőművéről is ismert.

Paks város területén 1969 és 1987 között megvalósult Magyarország legnagyobb elektromos energiatermelő létesítménye a Paksi Atomerőmű, mely 1980 óta a magyar elektromos energiafogyasztás jelentős részét biztosítja és az ország meghatározó báziserőműveként működik. Az összesen 2000 MW teljesítményű atomerőmű négy jelenleg is működő blokkja 2032-37-ig kapta meg az üzemidő hosszabbítási engedélyt. A Magyar Kormány 2014-ben határozta el két új atomerőművi blokk megépítését Pakson, mely a város közeli jövőjét alapvetően befolyásolni fogja.

A város az atomerőmű tervezett bővítése és az ehhez kapcsolódó hatások eredményeképpen nagy városfejlesztési kihívások előtt áll. A fejlesztések eddig kihasználatlan területek bevonását is szükségessé teszik, de annak potenciálját kihasználva a város több alulhasznosított területe is beépítésre kerülhet.

**A tervpályázat célja, hogy megalapozza a Pollack Mihály utcától északra fekvő beépítetlen terület egészére készítendő fejlesztési és beépítési koncepciót, és az ehhez szükséges szabályozási tervet, melynek alapján elindulhat a terület közterületeinek kialakítása és a lakóterületek magánberuházók bevonásával történő fejlesztése.**

A Paksi Önkormányzat megbízásából 2016-ban elkészült „A Paksi Atomerőmű Bővítése Kapcsán felmerülő városfejlesztési feladatok településrendezési program, komplex térbeli vizsgálat és tanulmányterv” című városfejlesztési dokumentum (későbbiekben „városfejlesztési/telepítési tanulmányterv”), mely meghatározza a város fejlődése szempontjából meghatározó jelentőségű területek lehatárolását és azok városépítészeti programját. Jelen pályázat az abban meghatározott településrendezési programra épül, de a lehető legtágabb keretet kívánja biztosítani a környezetalakítási elképzelések megvalósításának.

### 2.2 TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

---

A tervezési terület elsősorban a Pollack Mihály utca Domb utca és Gesztenyés utca közötti szakaszától északra fekvő beépítetlen területeket érinti.

A terület pontos lehatárolása:

- a Pollack Mihály utca (déli határ)
- észak-déli irányú tervezett városi főút a Gesztenyés út északi irányú meghosszabbításaként (nyugati határ)
- tervezett tehermentesítő út (északnyugati határ)
- Györkönyi utca (északi határ)
- 3279 hrsz-ú közterület Györkönyi utca és Domb utca közötti szakasza
- Domb utca (keleti határ)

által határolt terület, mely hozzávetőlegesen 42 ha kiterjedésű.

A terület pontos lehatárolását lásd csatolt 3.4.2 rajzi mellékletben is.

A tervezési terület az alábbi helyrajzi számú telkeket érinti:

Üres, beépítetlen telkek lehatároláson belüli része:

0431, 0438/30, 0438/31, 0438/32, 0438/6, 0438/2, 0438/3, 0438/4

3238, 3253, 3254/1, 3254/2, 3254/3, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278/1, 3278/2, 3279

3411/80, 3411/1, 3411/2, 3411/3, 3411/4, 3411/5, 3411/8, 3429, 3430, 3447/1, 3447/2, 3477/3

3878/1, 3878/9, 3878/10, 3878/11, 3878/12, 3878/13, 3878/14, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3889, 3890, 3891/1, 3891/2, 3892/1, 3892/2, 3892/3, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903/1, 3903/2, 3904, 3905, 3906, 3907/1, 3907/2, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912/1, 3912/2, 3913/3, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3927/1, 3927/2, 3927/3, 3928, 3929/1, 3929/, 3930, 3931, 3932, 3933, 3934/1, 3934/2, 3934/3, 3935, 3936, 3937, 4003

az alábbi beépítésre előkészített, de beépítetlen telkek területei, melyek tervezési területbe való bevonása a tervezők által mérlegelendő

3878/2, 3878/3, 3878/4, 3878/5, 3878/6, 3878/7, 3878/8, 3879/3, 3879/4

az alábbi beépített telkek területei, melyek együtt kezelendőek tervezési terület beépítetlen részeivel

3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3260, 3262/1, 3262/2, 3263, 3265, 3266, 3267/1, 3267/2, 3267/3, 3267/4, 3411/80, 3411/81, 3411/24, 3411/25, 3411/26, 3411/27, 3411/28, 3411/29, 3411/30, 3411/31, 3411/32, 3411/33, 3411/34, 3411/35, 3411/36, 3411/37, 3411/38, 3411/39, 3411/40, 3411/41, 3411/42, 3411/43, 3411/44, 3411/45, 3411/46, 3411/47, 3411/48, 3411/84, 3411/85

valamint a csatlakozó közterületek telkei.

A kiíró a fenti lehatároláson túl nem kíván kötelező vizsgálati területet vagy hatásterületet lehatárolni, de a pályázóknak a tervezés során figyelembe kell venniük a városfejlesztési/telepítési tanulmány megállapításai alapján a tehermentesítő út és a tervezett észak-déli irányú városi főút nyugati oldalára tervezett fejlesztési elképzeléseket, valamint a csatlakozó kialakult lakóterületek meglévő karakterét. (A térbeli összefüggéseket és a fenti szempontok részletezését lásd a 2.4.4 és a 2.4.5 fejezetben és a 3.4.10 sz. rajzi mellékletben.)

## 2.3 TERVEZÉSI FELADAT

### 2.3.1 A pályázat célja

**A tervezési feladat elsődleges célja az, hogy a 21. század igényeinek megfelelő igényes és fenntartható lakókörnyezet térbeli keretei kialakításának lehetőségét megteremtse. A Paks II. beruházáshoz kapcsolódóan a város célja, hogy a területen egy magas környezeti minőséget biztosító városi együttes jöjjön létre, mely a város új identitásának emblematikus elemévé is tud válni, de ugyanakkor fenntartható és energiatudatos városrészként, lakhatási mintaprojektként is működik.**

A legjobb javaslat(ok) felhasználásával kell megalapozni a terület egészére készítendő fejlesztési koncepciót, beépítési tervet, illetve a településképi követelményeket és arculati elemeket. Az ennek figyelembevételével megalkotott helyi építési szabályzat és szabályozási terv nyújtson biztos alapot az egyedi építkezések tervezéséhez.

Az új lakóterület úgy legyen a város fejlődésének szerves eleme, hogy közben feleljen meg a Nemzeti Építészeti politikában megfogalmazott progresszív elveknek, továbbá legyen jól ütemezhető, flexibilis, és elégítse ki a legkorszerűbb műszaki, üzemeltetési és fenntartási igényeket.

A tervezési programot a 2016-ban készült városfejlesztési/telepítési tanulmány határozza meg, mely teljes részletességgel vizsgálja a lakásépítésre vonatkozó igényeket. **A városfejlesztési/telepítési tanulmányban megjelenített terület-felhasználási javaslat, és annak településfejlesztési programja irányadónak tekintendő a város szándékait tekintve, melynek keretei között, vagy abból kilépve is elképzelhető a helyes megoldás megtalálása. A bírálókat tehát nem a már letett javaslatokhoz való kötődésre, hanem a szempontoknak leginkább megfelelő komplex megoldásra irányul.**

### 2.3.2 Részletes tervezési program

A Pollack- Mihály utcától északra fekvő terület, amint azt városfejlesztési/telepítési tanulmány megfogalmazta a város első számú lakóterületfejlesztési területe.

A fenti dokumentum a város teljes területén szükséges lakásépítések tekintetében több forgatókönyvvel számol, melyek a lakásépítési igények kielégítésében figyelembe veszik a város, a város közvetlen környezete, a régió és a közeli városok (Szekszárd, Kalocsa) kapacitásait is.

A legvalószínűbb és a város által jóváhagyott forgatókönyv alapján Paks közigazgatási területén belül kb. 800 db új lakás építése szükséges (Paks lakásállománya 2013-ban 8354 volt). Ezek az atomerőmű építésének idején az építkezésen közreműködő jellemzően családdal érkező, felső- és középvezetői réteg elhelyezését biztosítanák. Az építkezés befejeződése után a fenti lakások  $\frac{3}{4}$ -e - kb. 600 lakás - az új atomerőmű későbbi üzemeltetőinek lakhelyéül szolgálna. (Ők jellemzően családdal, hosszabb távra telepednek le a városban.) Az építendő lakások fennmaradó része – kb. 200 lakás – önkormányzati bérlakásként hasznosul, segítve a város lakáspolitikai céljainak megvalósítását.

(Az építkezés idejére érkező létszám fennmaradó, jelentősebb része apartman szállókban és mobilházak, ideiglenes szálláshelyeken lennének elhelyezve, de mivel ezek nem érintik a tervpályázat területét itt a továbbiakban ezzel nem foglalkozunk.)

Figyelembe véve a felmérések alapján várhatóan Paksra érkező építési munkásállomány összetételét és elvárásait, a városban folyamatban lévő építkezéseket, valamint az igények kielégítésébe bevonható egyéb területeket **a tervpályázati területen felépítendő lakások száma a következő:**

lakástípus	építendő db
társasház: jellemzően 4-10 önálló rendeltetési egység telkenként, kb. 3-4 szintes beépítés, nagy magánhasználatú vagy részben közhasználatra átadott zöldfelületek	220-240 db lakás
sorház, ikerház: jellemzően egy önálló rendeltetési egység telkenként, alacsony beépíthetőség, kb. 300-500 m <sup>2</sup> -es telkek	50-70 db lakás
családi ház: jellemzően egy önálló rendeltetési egység telkenként, alacsony beépíthetőség, kb. 700-1000 m <sup>2</sup> -es telkek	100-120 db lakás
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>380-420 db lakás</b>

A különböző forgatókönyvek bizonytalanságainak figyelembevétele miatt a területen biztosítani kell további 60-80 lakás elhelyezésére alkalmas tartalékterületet is melynek beépülése csak az utolsó ütemben és csak az igények más úton való kielégíthetatlensége esetén következne be.

A terület funkcionális rendszerének egyik alapvető meghatározója a lakásszám igény kielégítéshez szükséges területek biztosítása.

### **A részletes tervezési program elemei:**

A részletes tervezési programban meghatározott funkcionális igények a város jelenlegi elképzeléseit tükrözik és a városfejlesztési/telepítési tanulmány elképzeléseire épülnek.

**A pályázók mérlegelése alapján az itt javasolt térbeli szerkezettől a program keretszámainak teljesítése mellett el lehet térni vagyis a tervezési program térbeli elhelyezése az alább ismertetett javaslat keretei között, vagy abból kilépve is elképzelhető!**

### **1. Vegyes terület(ek)**

**Új városi alközpont a lakóterület mindennapi igényeinek kielégítésére:** a Pollack Mihály utcától északra a Gesztenyés úti csomópont közvetlen közelébe tervezett új alközpont. Jó közlekedési kapcsolata révén – mind a Pollack Mihály utcáról, mind a Gesztenyés útról mind az új tehermentesítő útról - könnyen megközelíthető, de helyzetéből adódóan az Ürgemező szabadidős területeivel is kapcsolatot tud létesíteni. A területen lakóépületek mellett városi szolgáltatások, kereskedelmi egységek is elhelyezhetők. Ideális helyszíne lehetne új városi közszolgáltatások (okmányiroda, egyéb funkciók) illetve egy kis-közepes méretű (kb. 1000m<sup>2</sup>) kiskereskedelmi egység elhelyezésének. A terület térhasználatának ugyanakkor fontos ismérve a vegyes használat, vagyis a kereskedelemmel megegyező súlyal lakások és akár egyes munkahelyi funkciók is megtalálhatóak benne (kisebb irodák). A használat eredményeképpen a tömb közvetlen környezetében a beépítés is sűrűbb, a társasházak területek szabadonálló beépítése itt zársorúvá válik, utcára kihúzott (előkert nélkül kialakított) épülettömegekkel.

Az alközpont elhelyezését/elhelyezkedését befolyásolhatja a Kishegyi úti lakótelep meglévő központjához való viszonya is, hiszen itt egyes szolgáltatások, illetve az alapfokú oktatás intézményei olyan kapacitással állnak rendelkezésre, hogy a fejlesztendő lakóterület igényeit is ki tudják elégíteni.

### **2. Lakóterületek**

**Társasházak lakóterületek:** A tervezett társasházak lakóterület a Pollack Mihály utcához közvetlenül kapcsolódó területsávban tervezett. Nyugati – Gesztenyés utca felőli - végén szolgáltatásokkal is bővített vegyes terület jön létre, a terület többi részén kisvárosias lakóterület, melyet közhasználatú zöldfelületek tagolnak.

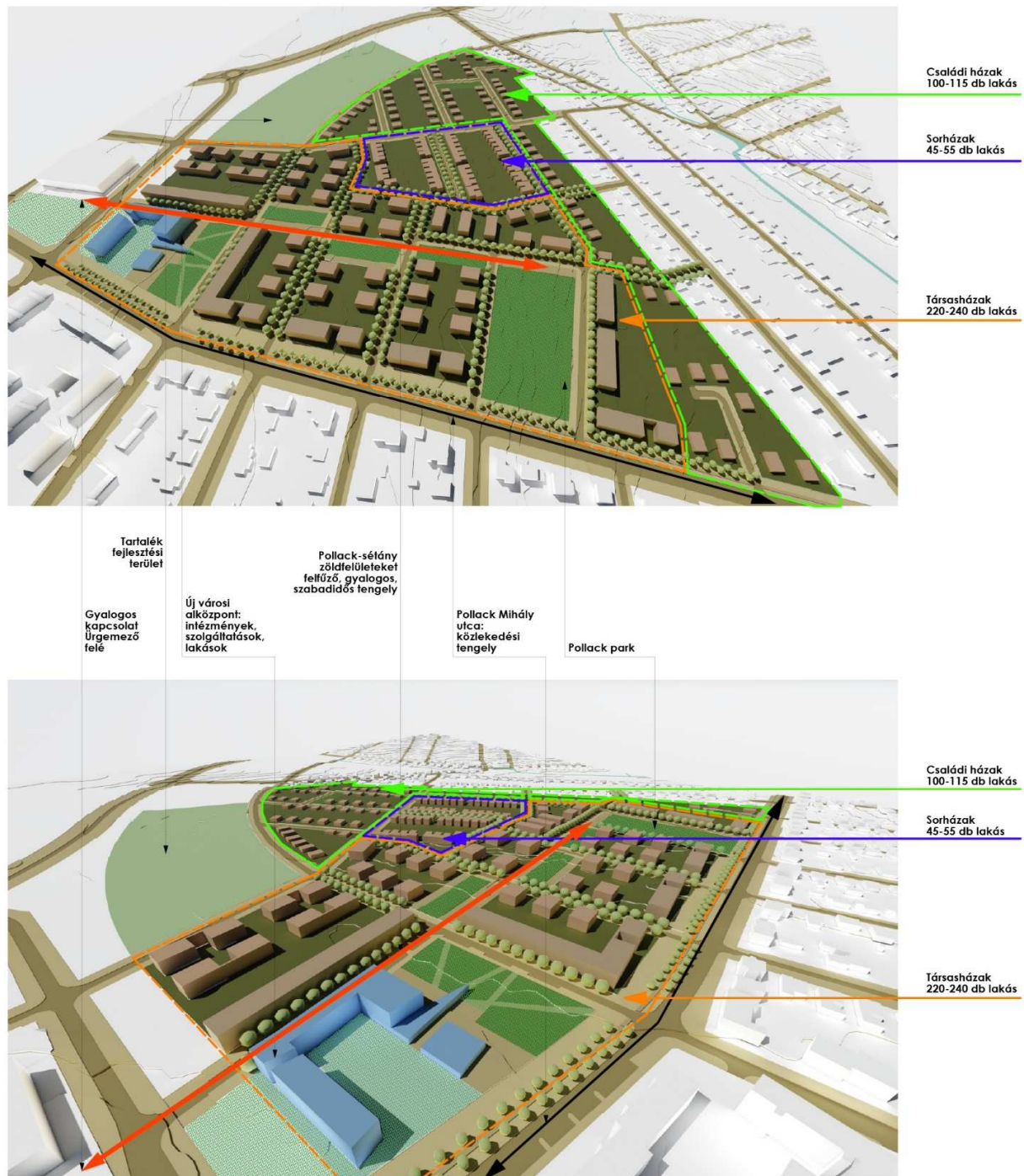
A kisvárosias lakóterület területe 4,35 ha, míg a hozzá nyugati oldalon kapcsolódó vegyes terület területe 2,00 ha. A terület tervezett sűrűsége 35 lakás/ha a lakóterületek esetén, míg 40 lakás/ha a vegyes területen. A területen (vegyes és társasházak lakóterületeken együtt) elhelyezhető lakások száma ~220-240 db.

**Alacsony intenzív beépítésű lakóterületek:** A tervezett alacsony intenzív beépítésű lakóterület területe 2,8 hektár. A terület jelenleg zöldmezős mezőgazdasági terület. A tervezett terület átmenetet képez a Pollack Mihály utcától északra megvalósuló sűrűbb társasházak terület és a családi házas területek között. A terület tervezett sűrűsége 18 lakás/ha. A területen elhelyezhető lakások száma ~50-70 db.

**Családi házas lakóterületek:** A tervezett családi házas lakóterület területe 9,7 ha. A terület helyzetéből adódóan átmenetet tud képezni a Domb utca/Kurcz György utca



térségében kialakult családi házas környezet és a tervezett új, intenzívebb lakókörnyezetek között. A terület tervezett sűrűsége 10-12 lakás/ha. A területen elhelyezhető lakások száma összesen ~100-120db.



### 3. Minőségi közterületek és zöldfelületek:

A funkcionális igényeken túl, a terület beépítési koncepcióját egy közterületi zöld infrastruktúra hálózat is meghatározza, melynek szerepe egyrészt a terület intenzívebben használt társasházak területein az elválasztott rendszerű gyalogos és kerékpáros feltárás lehetőségének megteremtése, másrészt a terület Ürgemezei szabadidős területekhez való kapcsolódásának biztosítása.

A zöld infrastruktúra hálózat térbeli rendszerének főbb elemei.

**Pollack sétány:** a lakóterületet kelet-nyugati irányban gyalogosan is feltáró közterületek / zöldfelületek sorozata, mely a terület intenzívebben használt társasházak területeit lazítja föl, ugyanakkor közvetlen és direkt gyalogos kapcsolatot is biztosít az Ürgemező szabadidős területei felé.

**Pollack kert:** a terület legintenzívebben használt délnyugati végében található – a városi alközpontokhoz kapcsolódó burkolt, de zöldfelületekkel tagolt köztér. Hozzá közvetlenül kapcsolódó kereskedelmi létesítmények, illetve esetleges egyéb funkciók (pavilon, kávézó, vendéglátás) révén jelentős gyalogos forgalmat is lebonyolíthat. Helyi kisebb rendezvények lebonyolítására is alkalmas.

**Pollack park:** helyi jelentőségű, városi aktív rekreációs zöldfelület, amely többfunkciós - pihenés, játék, sport stb. célját szolgáló - terület. Fontos szerepe van a társasházak lakóterület térbeli tagolásában. A parkban kialakítható egy olyan záportározó is, mely igényesen kialakított növényzetével általában zöldfelületként szolgál, de a lakóterületen keletkező felszíni csapadékvizeket szükség esetén gravitációsan be tudja fogadni, és szélsőséges csapadékintenzitásnál a csapadékvizek visszatartásának igényét is kielégíti.

#### **4. Energiatudatosság – energetikai elvárások:**

A Paksi Atomerőmű bővítése kapcsán jelentkező városfejlesztési igényekhez kapcsolódó új beruházások környezetbarát, automatikus üzemvitelű energiaellátására a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A településen kellő bázistartalékkal és kiépített hálózati rendszerrel a villamosenergia-, a földgáz- és a távhőellátás lehetősége is rendelkezésre áll. Az egyes létesítmények energiaellátásának meghatározásánál törekedni kell a kedvezőbb fenntartási költségű megoldásra. Energiahatékonyság javítás megújuló energiahordozók hasznosításával érhető el.

Magyarország 2007-ben csatlakozott a Kiotói megállapodáshoz, majd 2012 végén a II. 15 éves meghosszabbítását is aláírta, amelyben kötelezettséget vállalt a széndioxid kibocsátás csökkentésére és az ország energiahordozó felhasználásában a megújuló energiahordozó részarányának növelésére. A megállapodást aláírt országoktól az egyezmény 2020-ra az országos energiafelhasználáson belül 20 %-os megújuló energiahordozói részarányt várna el. Elfogadta az ország az Európai Unió Tanácsa 2010/31 EU irányelvét és 20/2014. (III. 7.) BM rendeletként kihirdette, hogy kötelezettséget vállalt, hogy „közel 0” energiaigényű épületek épülhetnek 2021. után (középületek már 2018. után) passzív ház közeli építkezési lehetőségekkel, és 2030-ra 20%-ra kell növelni a megújuló hasznosítás részarányát, 20 %-kal csökkenteni a CO<sub>2</sub> kibocsátást 2005-höz képest és 20 %-kal csökkenteni a hagyományos energiafogyasztást.

Magyarország ezt úgy tudja teljesíteni, hogy új beruházásoknál az energiaigény 25 %-át megújuló energiahordozóval elégíti ki 2020-ig, majd azt követően a megújuló energiahordozó részaránya 30 % lesz.

A vállalat teljesítése érdekében a tervpályázati terület energiaigényének a kielégítésében a megújuló energiahordozók aktív hasznosítási aránya el kell érje a **minimális 30 %-os** mértéket, ezzel csökkentve a közhálózatról vételezendő energiafelhasználást.

#### **5. Megvalósítás:**

A felépítendő lakások alapvetően két konstrukcióban valósulnak meg:

**Magánberuházásokban megvalósuló lakásépítés:** a pályázat fontos célja, hogy olyan térbeli struktúrát és kerettervet hozzon létre mely az egyéni / vállalkozói

kezdeményezéseknek is teret adhat egy jól megfogalmazott lakóterületi karakter és településkép részeként. Ezek lehetnek részben a vegyes területek (lakások mellett, kereskedelem, irodák), illetve az intenzív lakóterületek területei is (társasházak, alacsony intenzív beépítések). Ezeken a területeken különösen fontos, hogy a város milyen eszközökkel tudja megteremteni a környezetalakítási minőség kontrollját, illetve elősegíteni az egységes arculat létrejöttét.

### **Önkormányzati bérlakás:**

Paks Város Önkormányzata képviselő-testületének 5/2015. (II. 13.) önkormányzati rendelete szabályozza a város bérlakás állományának használatát és a bérbeadás módjait. Ez alapján a bérlakás állomány az alábbi öt kategóriára bontható: a) szociális helyzet alapján bérbe adott lakások (69 db); b) előtakarékosághoz kötött bérlakások (75 db); c) költségalapon meghatározott lakbérű lakások (15 db); d) közérdekű elhelyezésre szolgáló lakások (17 db); e) szükséglakások (3 db); összesen 179 db.

A bérlakás állomány fenntartásával Paks városának elsődleges célja az, hogy a nem megfelelő lakhatási körülmények között élő és szociálisan hátrányos helyzetben lévő helyi lakosok számára biztosítson jobb lakókörülményeket.

Paks területén – az atomerőmű építkezéseihez kapcsolódóan - megvalósulásra tervezett ~200 db önkormányzati bérlakás. Ezeket az atomerőmű építkezésének felfutása idején várhatóan piaci alapon is bérbe lehet adni a családos vezetői körnek, így sem komfortfokozatukban, sem városszerkezeti elhelyezkedésükben nem kerülhetnek rosszabb pozícióba, mint a piaci alapon épített lakások.

Az önkormányzati beruházásban megvalósuló lakásépítés, mely később bérlakás állományként is hasznosul, így **egy eszköz** tud lenni **az önkormányzat kezében arra, hogy egyes városalakítási céljait előmozdítsa vagy katalizálja!** Az önkormányzati lakásépítéssel (többek között) a tervpályázati területen is beindíthatóak a fejlesztések, olyan módon, hogy mindeközben az önkormányzat közvetlen (minőségi) kontrollja megmarad.

A pályázóknak feladata az, hogy javaslatot adjanak arra, hogy területen megvalósuló lakásállománynak melyik és mekkora része tervezett önkormányzati beruházás részeként és azok időbeni és térbeli megvalósulása milyen viszonyban van a terület többi elemével.

### **Telek- és területhasználat:**

A pályázóknak javaslatot kell adniuk arra, hogy hogyan képzelik el a tervezési terület telek- és területhasználatát, illetve hogy ezt milyen szabályozási eszközökkel kívánják elérni. Mely területeket javasolnak közterületnek; melyek a közhasználatra átadott magánterületek; mely telekhatáron építhető kerítés; melyek a magánhasználatú magántelkek? A javaslatokat egyértelműen beazonosíthatóan fel kell tüntetni a vonatkozó tervlapokon és a műleírásban is ki kell rájuk térni.

## 2.4 ADOTTSÁGOK ÉS TERVEZÉSI SZEMPONTOK

---

### 2.4.1 A város várható fejlődése

---

Az atomerőmű bővítésének eredményeképpen a város jelentős fejlődés előtt áll. Ennek valószínűsíthető forgatókönyve a jelenlegi információk alapján a következő:

- 2014-2018 között folyik az új blokkok beruházásának előkészítése, tervezése és engedélyeztetése;
- 2018-ban befejeződik az előkészítés, kiadásra kerül a hatósági létesítési engedély és megindul az 5. blokk építése;
- 2020-ban a 6. blokk építése is elkezdődik;
- az egyes blokkok építése 6 évet, átadása, üzembe helyezése további 2 évet vesz igénybe;
- 2026-2028 között megkezdődhet a két blokk tényleges üzemeltetése;
- 2032-2034-2036-2037-ben megtörténik a régi, üzemidejükben meghosszabbított blokkok leállása.

Paks városa 1970-es évek eleje óta együtt él az Atomerőmű építkezéssel majd később az üzemelő Atomerőművel. Ez a város legjelentősebb ipari üzeme, legnagyobb foglalkoztatója, legnagyobb iparűzési adó befizetője (az összes városi IPA bevétel több mint 70%-át adja az atomerőmű) és ha nem is közvetlenül munkáltatóként, de a Paksi Atomerőmű szinte minden paksi család megélhetéséhez hozzájárul (az erőműben foglalkoztatott kb. 2524 fő az összes foglalkoztatott 1/4-ét adja). A korábban kb. 13-14 ezer lakosú kisváros lakossága az Atomerőmű építésének hatására nőtt 19-20 ezer lakosúvá az 1980-as évek második felére mely népességet, kisebb-nagyobb ingadozásokkal a mai napig megőrzött.

Az elkövetkezendő időszakban mind a Paks II építkezés idején mind az új atomerőművi blokkok beindulása után a város népessége jelentős növekedés előtt áll. Az építkezés idején a lakosság várhatóan több ezer fővel növekszik, melynek egy része a lakásépítési igények miatt jelentős városfejlesztő hatással lesz Paks épített környezetére, míg egy jelentősebb részük ideiglenes szállásokban lesz elszállásolva a város déli iparterületein.

Jelenlegi becslések szerint Paks városában 2021-ig kb. 600-800 új lakást kell építenie a beruházást bonyolító felső-közép vezetői réteg és családjai számára, melynek nagy része az üzembe helyezés után az üzemeltetők lakhelyeként, míg egy másik kisebb része önkormányzati bérlakásként hasznosulna 2026-28 után. Ezek a lakásigények elhelyezésének elsődleges célterülete a pályázat számára kijelölt terület, de e mellett a város – magánberuházók bevonásával – több helyen is készít elő további lakóterületfejlesztéseket.

### 2.4.2 Városszerkezet

---

A város térszerkezetét alapvetően a Duna-parti fekvés és a folyóig nyúló löszhátság domborzati változatossága határozza meg, melyeket a vonalas szerkezeti elemek - vasútvonal, főutak és gyűjtőutak - megerősítenek. A településen halad át a 6-os számú főút, mely a Duna kanyarulata mentén lévő lapályon szeli át a várostestet.





### 2.4.3 Településrendezési eszközök

A város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata 2016 szeptemberében befejeződött. A felülvizsgálat célja elsősorban az elmúlt években hatályba lépett, ill. módosult magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak való megfeleltetés volt, így az jelentős településrendezési módosításokat nem épített be.

**A tervpályázat célja a településrendezési tervek - Szerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv - módosításának megalapozása!** Ezen módosítások a tervpályázat eredményének függvényében várhatóan 2017. nyaratól kerülnek átvezetésre a településrendezési tervekben. **Így a pályázóknak nem, vagy csak az általuk mérlegelt mértékig kell a pályázat mellékleteiben kiadott, jelenlegi településrendezési terveket, illetve városfejlesztési/telepítési tanulmánytervben foglalt elképzeléseket a figyelembe venniük!**

### 2.4.4 A tervezési terület jelenlegi adottságai, története

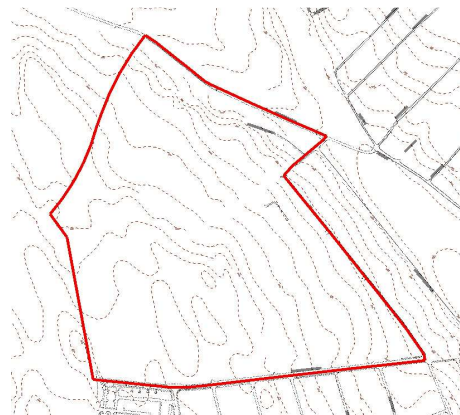
A tervezési terület a jelenlegi városközponttól nyugatra, a Kishegyi Lakóteleptől északra elhelyezkedő beépítetlen terület.

A városnak ez a területe már a Paks I. építésekor a város potenciális lakóterület fejlesztési területei között szerepelt, de az elmúlt 20 évben nem jelentkezett a városban olyan léptékű lakóterület fejlesztési igény, mely a terület beépítését lehetővé tette volna.

A Domb utca és a Györkönyi utca terület felé eső oldalán egy sor lakótelek található, a Pollack Mihály utca mentén nincs beépítés. A területen halad át a Mély útnak nevezett földút (hrs: 3279), illetve a Bercsényi utca meghosszabbításának földútja. Bár a területén légvezetékek haladnak, kiváltásuk az elkerülő, illetve a tehermentesítő út nyomvonalán megoldható (a kiváltás tervezése folyamatban van).

- A terület egy magasan fekvő, a történeti időkben korábban jellemzően beépítetlen terület, melyen a mai napig mezőgazdasági termelés folyik. A burkolat nélküli Mély úttól délre és a Bercsényi utcába futó földúttól keletre a területen kiskertek találhatóak, a telekstruktúra ehhez mérten jellemzően kis- és aprótelkes, helyenként nadrágszíjparcellákkal, melyek az egységes, egy időben, egy építési tevékenység által történő fejlesztést valamelyest nehezítik.
- Paks táji, épített környezeti adottságainak egyik meghatározója a várostól északra fekvő Paks-Dunakömlödi rög és az abba ékelődő völgyek, valamint a várostól nyugatra, dél nyugatra Györkönyi löszhát magaslataiból kialakuló topográfiai táj. A város belterületén belül így meglepően nagy közel 70 méteres szintkülönbségek vannak.

A tervezéssel érintett területnek szintén meghatározója a domborzata, mely azonban nem jelent különösebb problémát a fejlesztésnél. A terület nyugat felé kissé emelkedik, mely – legalábbis egyelőre – jó kilátást biztosít a város beépített részei felé. Legmagasabb pontja a Pollack Mihály utca, Gesztenyés út kereszteződésében kb. 135 m-es szintmagasságban található, míg a Pollack Mihály utca és a Domb utca kereszteződése kb. 110 m-es, míg a Györköny utca kb. 105 m-es szintmagasságban van.



- A területtől keletre és délre található, elsősorban családi házas lakóterületek (A Domb és Kurcz György utca környezete, valamint a Pollack Mihály utcától délre

fekvő terület Kurcz György utca és az Építők útja közötti szakasza) kiépülése az 1970-es évek elejéig megvalósult. Ezek jellemzően jó állapotú kialakult lakóterületek. (lásd 3.4.4 rajzi melléklet.

- A területtől délre található a Kishegyi lakótelep.

A lakótelep építése a 1970-es évek közepén kezdődött és a 80-as évek közepéig tartott. A tömeges lakásépítések első nagy kritikai hulláma (társadalmi, városépítészeti, építészeti) után valósult meg, így a térarányok, az épületek változatossága, valamint a lakások nagysága és helyiségkapcsolatai tekintetében már túlmutat a 70-es évek lakótelepein. (forrás: Elekné Csollány Éva, *A telepszerű lakásépítés létjogosultsága kis- és középvárosokban*, Szakdolgozat 2017.)

Az építkezés második ütemében a korábbi tervhez képest a Pécsi Tervező Vállalat Ifjúsági Iroda tervei a „telep beépítését változatosabbá, humánusabbá tették, jobban figyelembe véve az épületek és a környezetük kapcsolatát, valamint több épülettípust is terveztek. Az épületeket homlokzati ornamentikával tették változatosabbá („tulipános” házak) és az alaprajzi megoldásokat is újragondolva olyan lakásokat építettek, melyekben a közös családi együttlétekre is megteremtődik a lehetőség a konyhához és a szobához is kapcsolódó előtér formájában.” (forrás: Simon Katalin, *A tulipán-vita (lakótelep-humán-organikus építészet)* In: *Iskolakultúra* 2006/6. 15-16. old.)



- A tervpályázati területtől, illetve a Gesztenyés úttól nyugatra található az Ürgemező rekreációs területe: A város az Ürgemezői szabadidős, rekreációs területet már az 1980-as években kijelölte, de az elmúlt évtizedben csak részben telt meg funkciókkal, miközben elkezdődött a terület heterogén átalakulása, felaprózódása.

A Paks I. építésének idején megfogalmazott fejlesztések közül egyes programelemek ugyan megvalósultak, de a terület átfogó rendezése nem jöhetett létre. A területen jelenleg megtalálható az Atomerőmű sporttelepe (ASE), egy 235 autót befogadó garázstelep, a városi strand, a közelmúltban elkészült futópálya és műjégpálya, a TEK egykori területén átalakulásban lévő lakó- és irodaterület és részben szabdaltságot, részben összefüggő zöldfelületek, véletlenszerűen elhelyeztettné tűnő funkciókkal.

- A város központját elkerülő tehermentesítő út az 1980-as évek óta szerepel a város fejlesztési elképzelései között. A Gesztenyés út nyomvonalán a területtől déli irányban ez részben megvalósult, illetve az M6-os autópálya megépültével lehetséges funkciója átértékelődött, de nem került le a város fejlesztési elképzelései közül.

#### 2.4.5 A beavatkozási terület közvetlen környezetének jövőképe a város fejlesztési elképzeléseiben

---

A város által 2016-ban elkészített városfejlesztési/telepítési tanulmányterv meghatározza a pályázattal érintett terület nagyobb léptékű összefüggéseit és kontextusát.

Ezek fontosabb elemei (Lásd még a 3.4.10a és 3.4.10b rajzi mellékleteket):

1. A tervezett és korigált nyomvonalú tehermentesítő út, mely kapcsolatot létesít a Fehérvári út és a város déli területei között. Az Ürgemező területét és az ahhoz csatlakozó Vácikai lakóterületet nyugati oldalról kerüli (tervezett 6231 jelű út; tervezési osztálya K.V.A.; védőtávolsága 50 – 50 m az úttengelytől, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges)
  2. Észak-déli irányú tervezett városi főút a Gesztenyés út északi irányú meghosszabbításaként, mely összeköti tervezett tehermentesítő utat és a Pollack Mihály utca, Gesztenyés út kereszteződését. (tervezési osztály B.V.c.B., szabályozási szélesség 22 m)
- 
- A. Az Ürgemező fejlesztési területen kijelölt városi sportcsarnok helye: itt tervezett egy kb. 5000 főt befogadó városi fedett sportcsarnok, mely részben kiváltja a jelenlegi ASE sportcsarnok funkcióit, illetve városi rendezvényközpontként is működik
  - B. A városi strand és a lakótelep közé ékelődött sáv: itt megtalálható a városi műjégpálya, folyamatban van két irodaház (Terrorelhárítási Központ és MVM Tartalék Vezetési Pont) építése és előkészítés alatt áll egy lakóterületfejlesztés. A terület továbbá célterülete lehet az Ürgemező szabadidős fejlesztéséhez kapcsolódó kiegészítő kiszolgáló funkcióknak (pl. szálló, apartmanszálló, egyéb kisebb sporthoz kapcsolódó létesítmények)
  - C. Ürgemezei Városi Strand jelenlegi területe és kijelölt fejlesztési területe, ahol megvalósítandó egy városi fedett uszoda, a hozzá kapcsolódó strand rekonstrukciójával és fejlesztésével.
  - D. Ürgemező szabadidős célokra fenntartott zöldfelülete, a város itt tervez megvalósítani egy extrém(-kerékpáros-)sportpálya (extrém sportpark) együttest, mely az ország egyik legnagyobb és legfontosabb ilyen parkja lehetne.
  - E. Sportcsarnok és fedett uszoda előtere, rendezvények lebonyolítására is alkalmas köztér
  - F. Kishegyi lakótelep oktatási központja. Itt található: II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola; Bóbita Bölcsőde; nyugdíjas otthon; valamint a Benedek Elek Óvoda, Kishegyi úti tagóvodája és a Mesevár Tagóvodája
  - G. Kishegyi lakótelep szolgáltató- és kereskedelmi központja. (Művelődési központ, posta, bank, kereskedelmi létesítmények, vendéglátás, orvosi rendelő)
  - H. A tehermentesítő út tervezett nyomvonalát kísérő véderdők

A városfejlesztési/telepítési tanulmányterv által javasolt, tervezési területen belüli elemek, melyek a tervező mérlegelése alapján módosíthatóak (Lásd még a 3.4.10a és 3.4.10b rajzi mellékleteket illetve 2.3.2 fejezet, 3. pontja: Minőségi közterületek és zöldfelületek):

- a) Gyalogos kapcsolat (Pollack sétány), mely feltárja és összeköti a tervezési terület közhasználatú zöldfelületeit az Ürgemező szabadidős területeivel, de ugyanakkor, a lakóterület, belső közlekedésének elválasztott rendszerű gyalogos útvonalát is kijelöli.



- b) Városi alközpont zöldfelületekkel tagolt köztere (Pollack kert), melyhez kereskedelmi funkciók és egyéb szolgáltatások is kapcsolódhatnak.
- c) Közhasználatú, helyi jelentőségű zöldfelület (Pollack park).
- d) A lakóterület új tervezett gyűjtőútja, mely kapcsolatot biztosít az északnyugati városrészek és tervezéssel érintett terület között.
- e) Tervezett kerékpárút nyomvonala. A kerékpárútra 2014-ben tanulmányterv készült. Lásd 3.4.11 rajzi melléklet.
- f) Kialakított és beépítésre előkészített telekcsoporthoz. Az újonnan kialakított utca (3878/3) közművesített, útburkolata elkészült. A telekcsoporthoz a tervezési területbe bevonható, de figyelembe kell venni a már elkészült infrastruktúra elemeket.
- g) Lehetséges gyalogos kapcsolat a Kishegyi lakótelep szolgáltató- és kereskedelmi központja felé.

#### 2.4.6 Építészeti karakter

Paks értékes kisvárosias karakterét a történelmi belvárosban meglévő nagy számú műemlék és helyi védett épület együttese adja. Ez a zárt sorú, kétszintes hagyományos utcaképet adó karakter azonban a jelenlegi közigazgatási központban már feloldódik és ahogy a város szövetén belül a kishegyi, 1970-es években felépített központ felé haladunk teljesen átalakul modern elveken alapuló nyitott beépítésekre.

A pályázat jellegének (városrendezési ötletpályázat) és céljának (megalapozni a területre készíthető fejlesztési koncepciót, és az ehhez szükséges szabályozási és beépítési tervet) megfelelően az ötletpályázat keretein belül, a pályázat beavatkozási területén nincs megkötés a beépítési paraméterek (beépítési magasság, beépítési mérték, zöldfelületek aránya) meghatározásában, de a pályázóknak:

- Paks város léptékének megfelelő, gazdaságilag és szociálisan is fenntartható környezetet kell létrehozniuk
- illeszkedniük kell a meglévő környező, épített környezet adottságaihoz és léptékéhez
- modern, magas színvonalú lakhatást biztosító lakókörnyezetet, kell létrehozniuk, ahol a beépített területek sűrűsége és a közhasználatú elsősorban zöldfelületek egyensúlya biztosítja a terület környezeti minőségét,
- törekedniük kell a közhasználatú zöldfelületek növelésére, melyek a környező lakóterületek igényeit is szolgálják.

A beavatkozási terület beépítési paraméterei a tervpályázat tanulságainak figyelembevételével egy későbbi módosításban kerülnek rögzítésre a településrendezési tervekben.

#### 2.4.7 Közterületek

A területen meglévő közterületek rendszere és logikája, illetve a városfejlesztési/telepítési tanulmányterv által javasolt tér- és tömbstruktúra a tervezési koncepció függvényében szabadon módosítható és átgondolható, de figyelembe kell venni a környező közúthálózathoz való kapcsolódás lehetőségét és a tervezési program adta kötöttségeket.

#### 2.4.8 Tulajdonviszonyok

A tervpályázat által érintett terület nagyrészt magántulajdonban, illetve kisebb részben önkormányzati tulajdonban van.

Önkormányzati tulajdonú területek:

- Közlekedési területek: önkormányzati tulajdonúak a területen található közlekedési területek
- A területen ezen felül több telek is önkormányzati tulajdonban van. Ezek pontos lehatárolását lásd a 3.4.5 mellékletben.)

Magántulajdon:

- A terület a fentiekén túli része magántulajdonban van.

#### 2.4.9 Örökségvédelem, védett természeti értékek

---

A tervpályázat által érintett területet az alábbi örökségvédelem szempontjából fontos területek egyike sem érinti:

- Világörökségi várományos terület
- Világörökségi várományos terület védőövezete
- Műemlék, és műemléki környezet
- Régészeti lelőhely
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi értékvédelmi terület

A területen védendő természeti értékek:

- Helyi jelentőségű védett természeti érték:  
2 db kocsányos tölgy a Pollack Mihály utca mentén a Móra Ferenc és a Katona József utca között (hrs: 3937) – jó állapotú megőrzendő tölgyfák. (30/2008(XII.27.) számú rendelet a helyi természeti értékekről)



- Meglévő és megtartandó zöldfelületi elem: a Pollack út melletti dupla Acer platanoides (juhar) fasor

#### 2.4.10 Közlekedés

---

A város és a tervezési terület közvetlen környezetének közlekedési hierarchiáját lásd a csatolt 3.4.8 sz. melléletekben, míg a tervezett hálózati jelentőségű utak besorolását a 2.4.5 fejezetben.

##### **Parkolás**

A szükséges mennyiségű parkolóhely kiszámítása a javasolt pontos tervezési program függvényében tervezői kompetencia, de figyelembe kell venni a Helyi Építési Szabályzatban szereplő előírásokat:

*PARKOLÁS ÉS SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI*

21. § (1) Gépjármű várakozóhelyek közterületen történő elhelyezésére az SZT-ben közlekedési területként megjelölt területeken és az önkormányzat közterületi parkolást szabályozó rendelete alapján van lehetőség.

(2) Egynél több lakó funkciójú rendeltetési egység létesítése esetében, az új lakásokra vonatkozóan, Paks város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2003. (XII. 31.) rendelet 14. § (3) bekezdésével összhangban, az OTÉK-ban meghatározott számú gépjármű-várakozó hely 1,5x-esét kell - a kerekítés szabályai szerint – biztosítani a rendeltetésszerű használathoz.

(3) Lakásonként 1 db gépjárművet zárt gépkocsitárolóban kell elhelyezni.

#### 2.4.11 Közművek

---

A terület közvetlen környezetében minden közmű rendelkezésre áll. Lásd csatolt közmű térképek (3.4.8 mellékletek)

A terület új hasznosítására a teljes közműellátás kiépítése javasolt.

A területen áthaladó vízelosztó vezeték (3279 hrsz-ú Mély út alatt 500mm átmérőjű feszített vb (SENTAB) vezeték), közép feszültségű oszlopokra fektetett villamosenergia ellátó hálózat, nagyközép-nyomású gerincelosztó és középnyomású elosztó vezetéktervezett beépítéssel ütköző szakaszainak kiváltása szükséges.

A javasolt új területfeltáró úthálózat szabályozási szélességén belül kell a tervezett lakóterület

- új vízelosztó-,
- új elválasztott rendszerű, gravitációs szennyvízgyűjtő- és csapadécsatorna-
- új közép-, kiefeszültségű, közvilágítási villamosenergiaelosztó- (a hozzá tartozó trafóházakkal együtt),
- új gázelosztó-
- új távközlés- és térfigyelő-

hálózatát kiépíteni, a szomszédos beépített területen üzemelő, a település egységes hálózataihoz tartozó hálózati rendszerekhez csatlakozással.

A 0438/6 hrsz-ú telken található meglévő gázfogadó/szabályozó állomás a lefúvatás és fáklyázás miatt védőtávolsággal rendelkezik. A gázfogadó állomás áthelyezése jelenleg vizsgálat alatt van, így ezt a tervpályázat során nem kell figyelembe venni.

#### Csapadékvíz

Az új feltáró úthálózat felszíni vízrendezését, csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az új beépítésű területeknél zárt csapadécsatornás vízelvezetést kell kiépíteni.

A burkoltsági arány változásával növekszik az elvezetendő csapadékvíz mennyisége, a település vízelvezető rendszerének túlterhelésének megakadályozására az egyes telkeken belül, a vízvisszatartást meg kell oldani (lásd Helyi Építési Szabályzatban szereplő előírásokat):

#### 23. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

25. § (5) Az Lke, Lf építési övezeteiben valamint, ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, illetve ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor bármely hatósági engedély köteles építés, vagy burkolt felület növekedésével járó építési tevékenységgel egyidőben a telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani. A víz visszatartását szolgáló vízzáróan épített medencéből a vizet csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadécsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni, a befogadó nyilatkozatban előírt mennyiségnek megfelelően. A tározó méretezésekor minden többlet burkolt (illetve burkolható, az övezetre vonatkozó kötelező zöldfelületen kívüli) m2 felületre 40 liter kapacitás biztosítása

szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.

A fejlesztési terület adottsága, hogy meredeken 30 m-t meghaladó szintkülönbséggel lejt keleti irányba, így a területén el nem szikkadó csapadékvizek keleti irányba lefutnak a területről. A lefutó vizek befogadója a Kurcz György utca és a Pál utca-Kápolna utca közötti sáv tömbbelsőjében haladó vízfolyás, amely a konzervgyártól északra a Mezőföldvíz Kft. kezelésében levő Páli zsilippel torkollik a Dunába.

A tervpályázati terület délkeleti végében kialakítandó közpark területén (Pollack park, lásd 2.3.2 fejezet 3. pont), a tereplejtésekhez igazodóan célszerűen kialakítható egy olyan záportározó, mely a csapadékvizeket gravitációsan tudja befogadni, és mely igényesen kialakított növényzetével zöldfelületként is szolgál, de szélsőséges csapadékintenzitás esetén, a csapadékvizek visszatartásának igényét is szolgálja.

### **Energiaellátás**

(lásd még 2.3.2 fejezet *Energiatudatosság – energetikai elvárások* pontja)

A Paksi Atomerőmű bővítése kapcsán felmerülő új létesítendő beruházásoknál jelentkező energiaigények környezetbarát és a fenntartható fejlődést is szolgáló megoldásához a megújuló energiaforrások alkalmazása is szükséges. A településrendezési eszközök keretében készített vizsgálatok alapján, a megújuló energiaforrások közül leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget a napenergia hasznosítása kínálja. Ennek hasznosítása javasolható a fejlesztési területek energiaellátásának gazdaságosabbá tételére.

A napenergia hasznosításának passzív és aktív lehetőségét is igénybe lehet venni. Új beruházásnál a megfelelő tájolás, a megfelelő épületszerkezet lehetőséget ad a nap passzív energiahasznosítására. A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok, napelemek alkalmazása nyújt kedvező műszaki megoldást.

A területen hőszondák alkalmazása is elképzelhető, mely azonban a talaj adottságainak függvényében további vizsgálatokat igényel.

## 2.5 TERVI ELŐZMÉNYEK

### 2.5.1 A terület SWOT analízise a városfejlesztési/telepítési tanulmánytervben

A pályázati terület SWOT analízis elemzése:

Erősségek (Strength)	Gyengeségek (Weakness)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Jó városszerkezeti pozíció</li><li>- Összefüggő beépítetlen terület</li><li>- Jellemzően fátlan (nem kell erdőt pótolni)</li><li>- Kellemes, változatos domborzati viszonyok</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Intézményi hálózat nem kiépített a közvetlen közelben</li><li>- Közművesítést igényel</li><li>- Úthálózat-fejlesztést igényel</li><li>- Részben elaprózódott telekstruktúra: sok tulajdonostól körülményes összefüggően megvásárolni</li><li>- lejtős terület</li></ul>
Lehetőségek (Opportunity)	Veszélyek (Threats)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Egységes szempontok alapján, egy városépítészeti koncepció és városrendezési akarat által kiépülő karakteres élhető, kortárs lakókörnyezet kialakítása</li><li>- Méretéből adódóan egy összefüggő kompakt kis településrész tervezhető és képezhető belőle azon hátrányok nélkül, melyek a spontán városfejlődést jellemzik</li><li>- Városimázs, településmarketing: „minta-lakópark” lehet az országban és a Paks II. beruházással összefüggésben is reklámozható</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fejlesztések elaprózódása és így egységes karakter kialakíthatóságának elmaradása</li><li>- A viszonylag közeli állattartó telep az uralkodó szélirányba esik</li><li>- Az egységes tervezés hiánya</li><li>- Az időben való cselekvések hiánya</li><li>- A rendszerben való gondolkodás hiánya</li><li>- A magánérdekek érvényesülése a közérdekkel szemben</li></ul>

### 2.5.2 Településszerkezeti terv és szabályozási terv

A településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) teljes körű felülvizsgálata 2016 augusztusában lezárult azzal, hogy a képviselőtestület az új tervet 2016. augusztus 17-én (Településszerkezeti Terv) és 2016. augusztus 22-én (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) jóváhagyta. A korábbi többször módosított Településszerkezeti tervi határozat (3/2003. (II. 12.) sz. határozat) és Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó rendelet (24/2003. (XII. 31.) rendelet) helyébe így az alábbiak léptek:

- Paks város Településszerkezeti Terve- Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének 92/2016. (VIII. 17.) önkormányzati határozat - Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról
- Paks Város Helyi Építési Szabályzata- Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelete - Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról

- Paks Város Kültérületi és Belterületi Szabályozási Terve –Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelete - Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról

A hatályos településrendezési eszközök (egységes szerkezetben) elérhetőek a város honlapján (<http://www.paks.hu/>). Az egyes részterületeket érintő módosítások, változtatások folyamatosan visszavezetésre kerülnek az egységes szerkezetű Helyi Építési Szabályzatában, Szabályozási tervben.

A településrendezési eszközök területre vonatkozó megállapításait lásd a 3.4.6 mellékletben.

## 2.6 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

- Ha a beadott pályaterv a szerző szabadalmi oltalom vagy szabadalmi bejelentés alatt álló műszaki megoldását tartalmazza, úgy erről – a megoldás tartalmának megnevezése nélkül – a műleírás elején kell a szerzőnek nyilatkoznia.
- Ha a pályázó a díjazásban vagy megvételben nem részesült tervének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről a műleírás végén, külön oldalon kell nyilatkozatot tennie.
- BORÍTÉK (A/4 szabvány fehér boríték, mindenféle felirat és jelige nélkül lezárva)  
benne: kitöltött ADATLAP a pályamű szerzőjének/szerzőinek adataival (3.3. sz. melléklet)  
benne: kitöltött NYILATKOZAT (3.5. sz. melléklet)  
benne: a teljes pályázati anyag kép (doc, jpg, tiff, pdf) formátumban digitális adathordozón (CD)  
benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni nem szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

### 2.6.1 Benyújtandó munkarészek

**TERVLAPOK** (maximum 6 db B/1\* méretű tervlap)

Kötelezően tartalmaznia kell az alábbiakat:

- fejlesztési koncepció, mely bemutatja és igazolja a terület szerkezeti kapcsolatát a várostesttel, és az Ürgemező szabadidős területeivel, illetve a tervezési programnak megfelelő ütemezést  
**helyszínrajz és/vagy koncepcióábra m=1:4000/5000**
- beépítési terv a teljes tervezési területre, mely bemutatja a közterületek rendszerét, feladatát és minőségét, illetve a lakó-, és vegyes területek telekosztási javaslatát, hasznosítását és beépítési karakterét,  
**átnézeti helyszínrajz m=1:2000/2500**
- beépítési és környezetalakítási tervlap a **tervezési terület vegyes és társasházias területének és a csatlakozó közterületeknek a bemutatásával:**  
**helyszínrajz m=1:1000**
- legalább **2 db jellemző metszet** a tervezési terület **vegyes és társasházias területén** keresztül, a területen keresztül haladó szerkezeti jelentőségű gyűjtőút feltüntetésével: **m=1:500**
- javaslat a tipikus és az egyedi övezetek egy-egy tömbjére, mely konkrét épületek funkciósémáival és építészeti karakterének koncepciójával mutatja be a javasolt építészeti, műszaki megoldásokat, (alaprajzi vázlat/séma, metszetek a csatlakozó közterületek ábrázolásával, homlokzatok utcaképekbe illesztve)  
**épületek funkció sémái, karaktertervei, m=1:500**
- a javasolt új beépítés környezetbeillesztésének alátámasztására minimum 4 db madártávlati- és 4db terepszintű **látványterv** **a kontextus ábrázolásával;**

- a fenntartható infrastruktúra koncepcióterve, mely az ütemezéssel összhangban bemutatja a terület energia és közmű ellátási rendszerét, illetve a fenntartás és üzemeltetés modelljét **tetszőleges lépték**

#### **Műszaki leírás,** (maximum 10 db A/4 oldal)

- területfejlesztési koncepció ismertetése (közterületek, magánberuházások területei, önkormányzati beruházások területei, lakóterületek)
- településképi követelmények és arculati kézikönyv, mely megfogalmazza a területen elvárt építészeti, tájépítészeti és műszaki feltételeket,
- tájépítészeti kialakítás, funkciók, burkolatok, berendezések, növényalkalmazás,
- ütemezés/ütemezhetőség, megvalósíthatóság
- telek- és területhasználat módja
- javaslat a szabályozási tervre és helyi építési szabályzatra
- becsült költség mérték, önkormányzati / beruházói bontásban időbeli ütemezéssel

A műszaki leírás adjon eligazítás minden olyan körülményről, amely a tervlapokról nem olvashatók le. Mutassa be a tervezett fontosabb városrendezési –tájépítészeti–építészeti megoldásokat.

#### 2.6.2 Formai előírások

A tervlapokat habkartonra kasírozva kell elkészíteni, amelynek mérete szabvány **B1\* méretű (700 x 1000 mm)**. A tervpályázat nyelve magyar. A kidolgozás módja kötetlen, a kiíró nem határozza meg az ábrázolás módját, technikáját, színezését, de valamennyi tervlappal szemben követelmény a tiszta, világos, az elbírálást segítő előadásmód.

Minden tervlapon fel kell tüntetni a **tervpályázat címét**;  
**„Paks, Pollack Mihály utcától északra fekvő lakóterület városrendezési és építészeti ötletpályázat”**,  
 a **tervlap megnevezését**,  
 a **méretarányt**, és  
 a tartalomjegyzék szerinti **sorszámot**.

\*A tervpályázati rendeletről eltérő formai megkötések oka az ötletpályázat volumene, a tervezési terület nagy kiterjedése, ami átfogó tervi vizsgálatot igényel, és aminek kifejtésére nagyobb területet szükséges biztosítani.

## **2.7 ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK**

A pályaművek értékelése során a Bírálóbizottság az alábbi bírálati szempontok szerint értékeli a pályaműveket és dönt a rangsorolásról:

#### **Építészeti és környezetrendezési szempontrendszer**

- új, karakteres városi arculat és identitás kialakítása
- funkcionális igények teljes körű kielégítése
- magas szintű térépítészeti, építészeti és zöldfelületi minőség
- környezethez való illeszkedés
- városképi szempontok érvényesülése



**Megvalósíthatósági szempontrendszer**

- reális időbeli ütemezettség
- reális költségű, megvalósítható műszaki megoldások alkalmazása
- későbbi ütemekhez, más projektekhez történő kapcsolódás biztosítása

**Fenntarthatósági szempontrendszer**

- környezeti feltételekhez való alkalmazkodás
- kedvező anyaghasználatú, energiatudatos szerkezetek használata
- alacsony üzemeltetési költségű, fenntartható megoldások alkalmazása (pl. a vízvisszatartás, újrahasznosítás megoldásai)
- üzleti célra hasznosítható létesítmények helyes aránya

**Közlekedési szempontrendszer**

- térszervezés és közlekedési útvonalak összhangja
- kapcsolatok a szűkebb és tágabb környezet közlekedési hálózataihoz
- közlekedési ágak prioritásrendszerének érvényesítése

**Tervi szempontrendszer**

- kidolgozottság, részletezettség
- közérthetőség, tervpályázati kiírás szerinti megítélhetőség
- kiírásnak való megfelelés

A bírálóbizottság a pályaművek sorrendjének megállapítása során a fenti szempontokat összességében érvényesíti, de fenntartja magának a jogot, hogy a bírálati eljárás során új aspektusokat is beemeljen a bírálati szempontok közé.