

Paks, 519 hrsz. (volt rendelőintézet) és környezete

Jelenlegi állapot

A volt rendelőintézet úszó telke az 513/1 hrsz-ú közterület, mely az 519 hrsz-ú úszótelken áll. Földszint, ill. földszint + 1 szintes, lapostetős épület, használaton kívül, lassan leromló állapotban. A Rákóczi utcai oldalon van egy kisebb gépkocsi parkolója az 513/1 hrsz-on, ill. „mögötte” is található egy nagyobb, közterületi parkoló, szintén az 513/1 hrsz-on. A terület Váci Mihály utcai sarkán az 518 hrsz-ú úszótelken áll egy magastetős trafóház.

Előtte (K-i irányban), a Dózsa György út felé egy földszint + 3 szintes lakóépület áll, földszintjén nem lakás célú használatokkal. Ennek úszótelke az 520 hrsz. Vele szemben (DNY-i irányban), a Rákóczi utca túloldalán földszint, földszint + tetőtér és földszint + 1 emeletes, jellemzően lakóépületek állnak, a földszintjükön lakásokkal vagy üzletekkel. Mögötte (ÉNY-i irányban), a Váci Mihály utcában, szintén közterületi úsztató telekkel körülfogva, földszint + 4 emeletes lakótelepi úszótelkes lakóházak állnak. Tőle ÉK-re található a Duna Hotel földszint + 3 emeletes épülettömege.

Hatályos Szabályozási Terv

A hatályos Szabályozási Terv szerint „Vt-2.R” építési övezetben van, mely jellemző módon a kialakult, szabadonálló beépítést határozza meg, újonnan, minimum 2000 m²-es telekalakítással. Ezen esetben a beépíthetőséget maximum 80%-ban határozza meg, 10%-os legkisebb zöldfelületi aránnyal. Az épületmagasság 3,5-9,3 m között változhat, mely – általános esetben - 1-3 szint létesítését teszi lehetővé. A jelenlegi szabályozás szerint az érintett terület jellemzően városi, központi funkciók intézményi területe, mely kismértékben lakó funkciókat is tartalmaz

Egyúttal a területrészt átmenetet képez a polgármesteri hivatal és környezetének intézményépületei és a Rákóczi utca túloldalának településközpont vegyes területté való átalakulásra tervezett, 6,5-7,3 m közötti épületmagasságú tömbje felé.

Tervezett szabályozási módosítás

Mivel a rendelőépület sok éve használaton kívül van, és fokozatosan leromló látványa meglehetősen zavaró a város központjában, viszont az új atomerőmű építéséhez szükség van egy új irodaépületre, ezért felmerült azon lehetőség vizsgálata, hogy a tárgyi területrészen felépíthető-e egy új irodaépület, a meglévő épület esetleges felhasználásával.

Tekintettel arra, hogy a hatályos tervben meghatározott paraméterek gyakorlatilag megfelelők a szükséges irodaépület céljaira, egyedül az épületmagasság kismértékű emelésére lehet szükség, ezért annak településrendezési akadálya – a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján - nincs. E célra a már létező, „Vt-2.R1” jelű építési övezet paraméterei valószínűleg meg is felelnek. Így a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,3 m-ről 15,0 m-re való megemelése lehetővé teszi az igényelt bruttó szintterület elhelyezhetőségét és várhatóan az előírt parkoló mennyiség is biztosítható a terület

közlekedési és parkolási rendszerének ésszerű rendezésével. Ez a megemelt épületmagasság – általános esetben – kb. földszint + 4 szint vagy egy nagyvonalúbb földszinti belmagasság esetén + 3 szint építését teszi lehetővé, mely magasság gyakorlatilag megegyezik a Váci Mihály utca túloldalán álló lakóépületek magasságával. Természetesen a minimum 10%-os zöldfelület létesítési kötelezettség itt is fennáll. Az 518 hrsz-on álló trafóépületnek a tervezett épületbe való integrálásának lehetősége megfontolandó, mint a terület helyzetéhez méltatlan kinézetű létesítmény, mely valószínűleg az optimális telekalakítás útjában is állhat.

2017. november 10.