

**Paks Város Önkormányzata Képviselő - testülete**  
**2019. január 28-i rendkívüli ülésének**  
**6. napirendi pontja**

**Tárgy:** Új kiemelt fejlesztési terület kijelölése (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása

**Előadó:** Szabó Péter polgármester

**Véleményező:** Városépítő Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Vak Bottyán Gimnázium tornatermének hiánya már régi probléma, melyre a megoldás a közelmúltban elindult új városközponttal kapcsolatos Helyi Építési Szabályzat módosításban fogalmazódott meg.

A Kiemelt II. módosítás keretében beépítési javaslat szintjén az volt az elképzelés, hogy a konzervgyári nagycsarnok északi végén lehetne egy oktatási és lakossági célokat szolgáló sportcsarnokot létesíteni. Hátránya a helyszínnek, hogy a Dózsa György út elválasztja az iskolától, ami nyilván kényelmi és üzemeltetési nehézségekkel, illetve biztonsági kockázattal jár.

Lakossági észrevétel érkezett ez ügyben (1. sz. melléklet), illetve a főépítész megvizsgálta a lehetséges megoldásokat (2. sz. melléklet). Több megoldás közül – az igény fontosságára való tekintettel – a város fejlesztési lehetőségeit kihasználva a gimnázium területének a Kurcz György utca felé való megnövelésével történő bővítés javaslata kerül a Képviselő-testület elé döntéshozatalra. Ebben az esetben a telek az egyedül lehetséges dél-keleti irányban bővül, ami 5 db Kurcz György utcai kertvárosi lakóingatlan bevonásával valósítható meg. Az ingatlanokat be kell vonni a VI-M2 oktatás-nevelés intézményei számára biztosított területek övezetébe. A változtatás a jelenlegi használatban nem jelent korlátozást, de azért, hogy az ingatlanokon a módosítás ideje alatt ne történhessen változás, fejlesztés, ezért a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére az ingatlanokra változtatási tilalmat javasolunk elrendelni.

Ez a megoldás a gimnázium egyéb hiányzó funkcióira is lehetőséget biztosít: szabadtéri sportpálya, parkolás, udvar, fedett aula kialakítására is megteremti a lehetőséget.

A terület átminősítésének folyamatában első lépésként a Képviselő-testület dönt a 3. számú melléklet szerinti terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

Második lépésként a Képviselő-testület dönt a településrendezési eszközöknek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) az új kiemelt fejlesztési terület (Vak

Bottyán Gimnázium tornacsarnok) miatti módosításáról, valamint az érintett ingatlanokon a változtatási tilalom elrendelésének elindításáról.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatályos előírása értelmében a településrendezési eszközök módosítási igényével kapcsolatosan településfejlesztési döntést kell hozni. A rendezési tervek módosítási igényét tervezési programban kell megállapítani.

Az ezekről szóló döntések meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 3. számú mellékletben jelölt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa abból a célból, hogy a Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnokának elhelyezéséhez szükséges Helyi Építési Szabályzat módosítás gyorsított eljárás (tárgyalásos eljárás) szerint történhessen.

A tervezési program:

Az új kiemelt fejlesztési terület (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok) elfogadásával összefüggésben a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítása a gimnáziumi tornacsarnok elhelyezésének céljából.

#### **Határozati javaslat:**

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az „Új kiemelt fejlesztési terület kijelölése (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása” című előterjesztést megtárgyalta és a 3. számú melléklet szerinti területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az „Új kiemelt fejlesztési terület kijelölése (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok), valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához szükséges településfejlesztési döntés, illetve tervezési program jóváhagyása” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi településfejlesztési döntést hozza, illetve tervezési programot hagyta jóvá:

Településfejlesztési döntés:

A Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnokának elhelyezéséhez szükséges 3. számú melléklet szerinti területen a településrendezési eszközök módosításának elindítását jóváhagyja. Az érintett ingatlanokon a változtatási tilalom elrendelését elindítja.

A tervezési program:

Az új kiemelt fejlesztési terület (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok) elfogadásával összefüggésben a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítása a gimnáziumi tornacsarnok elhelyezésének céljából.

A Képviselő – testület felkéri a polgármestert, hogy a tervezési munkát indítsa el.

**Felelős:** Szabó Péter polgármester

**Határidő:** azonnal

Paks, 2019. január 23.



  
Szabó Péter  
polgármester

Melléklet: 1. számú melléklet: Lakossági észrevétel

2. számú melléklet: Főépítési javaslat

3. számú melléklet: Új kiemelt fejlesztési terület (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok) térképvázlat

Polgármesteri Hivatal  
7030 Paks Dózsa György utca 55-61.  
Szabó Péter Polgármester Úr részére

|                         |  |
|-------------------------|--|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL   |  |
| Érk.: 10:45:30          |  |
| Érkezési<br>szám: 15531 |  |

Binder Edit  
7030 Paks Petőfi u. 28.  
Levelezési cím: 7030 Paks Duna u. 7.  
E-mail: [informaciospont.paks@gmail.com](mailto:informaciospont.paks@gmail.com)

Tágy: Bejelentkezés partnerként, véleményezési eljárás részvételében

Tisztelt Polgármester Úr!

Paks Város Önkormányzatának 2018. augusztus 22. napján tartott Lakossági Fórumon elhangzottakra, Paks Város Helyi Építészeti Szabályzat módosítás partnerségi felhívására az alábbi észrevételeket teszem.

Az új városközpont részeként tervezett tornaterem a gimnáziumi tanórák megtartására formailag (tervezett méret, magasság) megfelelő. A tanterv, a nemzeti köznevelési törvény és az EMMI rendelet által megfogalmazottak nem teljesíthetők azzal, hogy az intézmény területén kívül helyezkedik el. A tanórák közötti 10 perces szünet nem elég arra, hogy a tanárok a diákokat át- és visszakísérjék az épületbe illetve a tanulóknak az át- és visszaöltöztetésre. A tanári kíséretre azért van szükség, mert egy meglehetősen forgalmas utcán, - ami „kettészeli” a gimnáziumot és a tornatermet - a város fő közlekedési útján keresztül lesz csak megközelíthető a tervezett tornaterem. Az EMMI rendelet 45 perces tanórát ír elő, ami csak oktatással tölthető, az át- és visszaöltöztetés véleményem szerint nem az.

A megfelelő megoldás a gimnázium területével közvetlenül határos, Kuroz György utca páratlan oldalán elhelyezkedő házak területének bevonása lenne. A tornaterem összeépítése az épülettel - ez főleg télen és esős időben - szükséges lenne, a belső térből való elérése miatt. Mivel a tornaterem homlokzatának jelentős felülete közterülettel lenne határos, lehetővé válhat az épületbe való bejutás az iskola épületének használata nélkül is. Így a tanórákon kívül a város lakosságának sportolási lehetőségeinek növekedéséhez is hozzá tudna járulni.

A biritói szakképzési (régi nevén: PASZI) intézetet több millió forintból újíttotta fel annak idején az önkormányzat. Az új városközpont kialakítási terven ott van ez az intézmény. Mi lesz a biritói épülettel és a beleinvestált milliókkal?

A gimnázium vezetése kb. másfél évtizede küzd egy nagyobb tornateremért. Kb. 30 évvel ezelőtt elvette/visszavette az önkormányzat és eladta az ESZI-nek, az akkor még a gimnáziumhoz tartozó - jelenleg salakos - futópályát, mai napig nem értem, hogy miért? Arra a területre lehetett volna a

tornatermet építeni. A gimnáziumhoz tartozó környezetből időről-időre, egyéni vagy üzleti érdekek okán elvettek/eladtak területet. Jelenleg, egy igen szűk zöld környezetben van beszorítva az iskola.

Én, mint aki Pakson született, itt nőttem fel, itt élek, a Paksi Vak Bottyán Gimnázium volt tanulója nem értem, hogy a város miért bánik ilyen köszívűen Paks egyik legrégebbi középiskolájával.

Kérem, hogy a fentiekkel kapcsolatos döntésükről – annak előjelétől függetlenül – írásban értesítsenek.

Tisztelettel:

Binder Edit

Binder Edit, partner

Kelt: Paks, 2018. augusztus 29.



■ Dátum: 2018. december 19.

- **Tárgy:** javaslatok  
a Paks, Vak Bottyán Gimnázium fejlesztésével kapcsolatban

## Alaphelyzet

A Vak Bottyán Gimnázium a Dózsa György út mellett, a 3484 hrsz telken helyezkedik el. Az intézmény telke a HÉSZ alapján a **VK-M2**, oktatási-nevelési intézmények számára fenntartott központi vegyes területbe tartozik. Az előírt maximális beépítettség 30%, építménymagasság 7,5 m, minimális zöldfelület 40%.

A telek jelenlegi beépítettsége 30,0 %, a zöldfelület mérete becslés alapján 40% körül lehet. A közvetlen szomszédságban elhelyezkedő ESZI területével szoros a kapcsolat, a telekhatáron nincs kerítés, a konyha a kiszolgálását a szomszéd telken levő feltárási útról kapja.

Az oktatás 15 nappali osztállyal (4 és 6 osztályos), valamint dolgozók esti képzésével folyik. A Gimnázium épületéhez tartozó tornaterem (10 x 20 m) nem elégíti ki az oktatási igényeket, és nem felel meg a 19/2002.(V.8.) OM rendelet, illetve az MSZ 24203-3 szabvány előírásainak. A telek északi sarkában, szorosan az épület mellett található egy cca 14 x 22 m-es aszfaltozott, kerítéssel határolt pálya.

### Megoldási lehetőségek

A központi helyen fekvő, jó állapotú oktatási intézmény fejlesztése elengedhetetlen, tehát meg kell találni a módot az oktatási programnak megfelelő méretű, műszakilag kivitelezhető, pénzügyileg reális, korszerű tornaterem kialakítására.

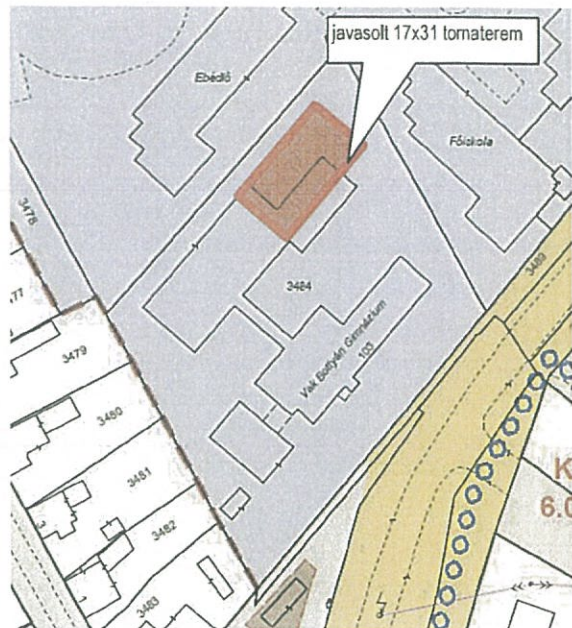
2008-ban megvizsgáltam a telken belüli kialakítás lehetőségeit. A tornaterem méretek meghatározásánál a minimálisan megfelelő teremmérettel rendelkező (A), és a versenysport (kosárlabda) oktatás szempontjából ideálisan megfelelő (B) paramétereket vettem figyelembe. Mindkét megoldás szűkös és funkció hiányos megoldásokat eredményez.

Mivel a tornaterem építéssel kapcsolatosan természetesen felmerülnek kapcsolódó funkcionális (öltöző, edzőterem, büfé, továbbá fedett aula) illetve átalakítási (udvar kapcsolat, belső közlekedés átalakítás) igények, így szükséges volt megvizsgálni a területen kívüli (C) és a telek bővítésével kialakítható (D) változatokat is.



## (A) VÁLTOZAT

A minimálisan megfelelő tornaterem méretet a hivatkozott rendelet IV. mellékletének 1. sz. függelékében „B” kategóriás 16 x 30 m-ben, míg az MSZ előírásaiban 15 x 30 m-ben adják meg. Szerkezeti méretekkel együtt egy 17 x 31 m-es épület elhelyezése (oldalkertek, építmények közötti távolságok figyelembevételével) a jelenlegi tornaterem és a sportpálya területének felhasználásával, ÉK – DNY tengellyel lehetséges. A tornaterem építésével együtt kell megvizsgálni a kapcsolódó földszintes épületszárny esetleg szükséges felújítását, illetve a kiszolgáló helyiségcsoport (min 2 öltöző, szertár, tanári, orvosi, esetleg edzőterem) meglétét, vagy fejlesztési igényét. Ebben a vonatkozásban szóba jöhet a szárny egy részén emeletráépítés is.

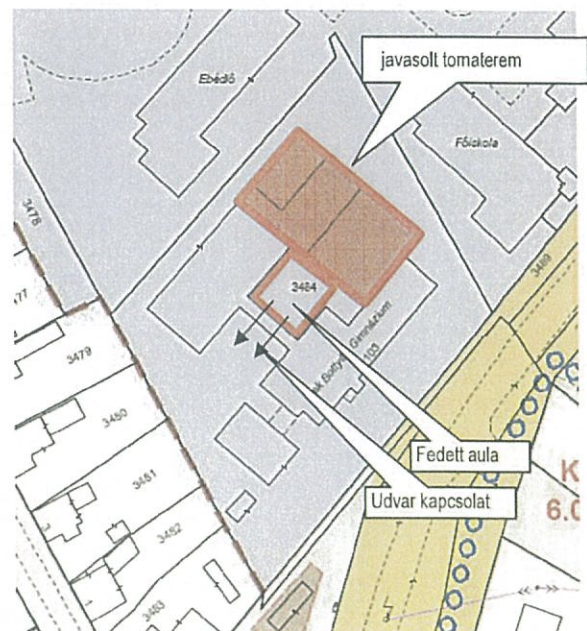


Az elvesztett sportpálya pótlására a telken belül nincs lehetőség, ezért ebben az esetben

- a jogszabály által megengedett szerződéses megoldás alkalmazható egy meglévő sportfelület igénybevételére, vagy
- önálló sportpálya kialakítása egy közeli területen (Zsíros köz feletti terület).

## (B) VÁLTOZAT

Az iskola hosszabb idő óta komoly bázisa a kosárlabda oktatásnak, versenyeken vesznek részt, illetve diák-versenyeket kívánnak rendezni. A sportág számára előírt versenypálya méret 15 x 28 m, ami a kifutókkal együtt 19 x 32 m terem, míg épületszerkezettel együtt 20 x 33 m épületméretet ad. Ez az épület csak ÉNY – DK tengellyel helyezhető el, természetesen a meglévő tornaterem, sportudvar és a díszudvar egy részének felhasználásával. A tornaterem a meglévő épületekkel zárt, keretes beépítést alkothat, mely felveti egy fedett aula kialakításának lehetőségét is. Az aula a mellette húzódó folyosó DNY irányú megnyitásával kapna kapcsolatot a szabad külső térrel.



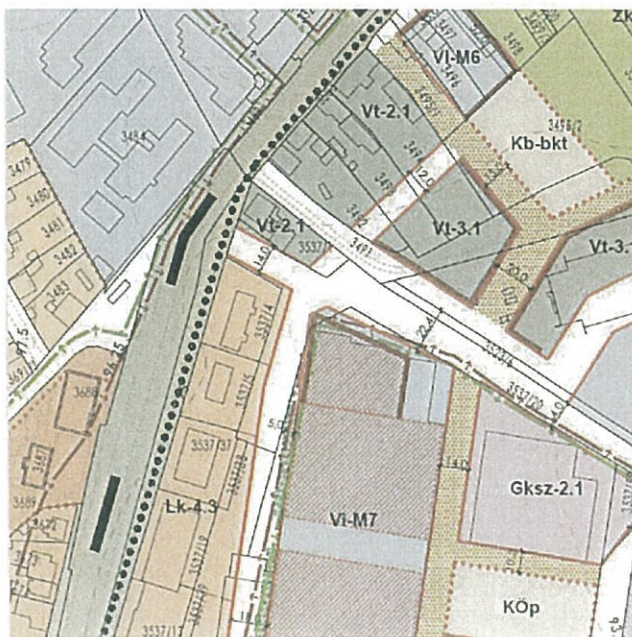
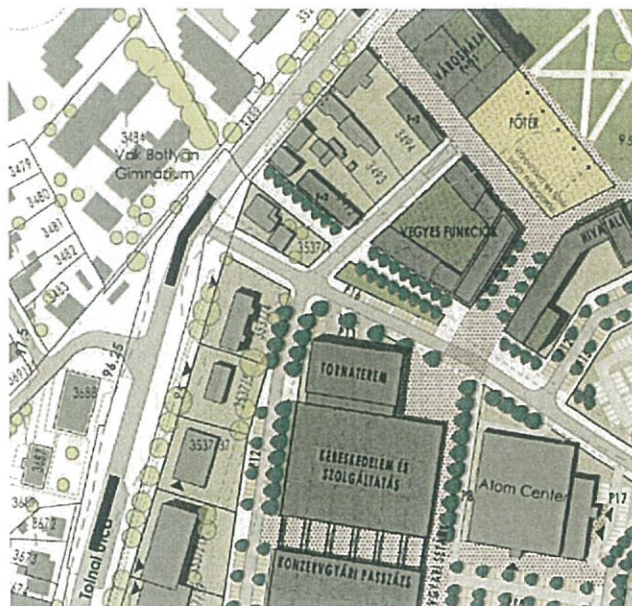
A meglévő szárnyakhoz kapcsolódó felújítási és átépítési igény értelemszerűen megnövekszik, ezen belül is meg kell említeni az öltözők számának emelését (min 4 db) és az edzőterem igényt.



**(C) VÁLTOZAT – önálló tornacsarnok a volt Konzervgyári területen**

Az új városközpont kialakítása, és ehhez kapcsolódóan a volt Konzervgyári terület hasznosítása lehetőséget biztosíthat egy jelentősebb – oktatási és közösségi célokat egyidejűleg, vagy párhuzamosan szolgáló – sportlétesítmény kialakítására.

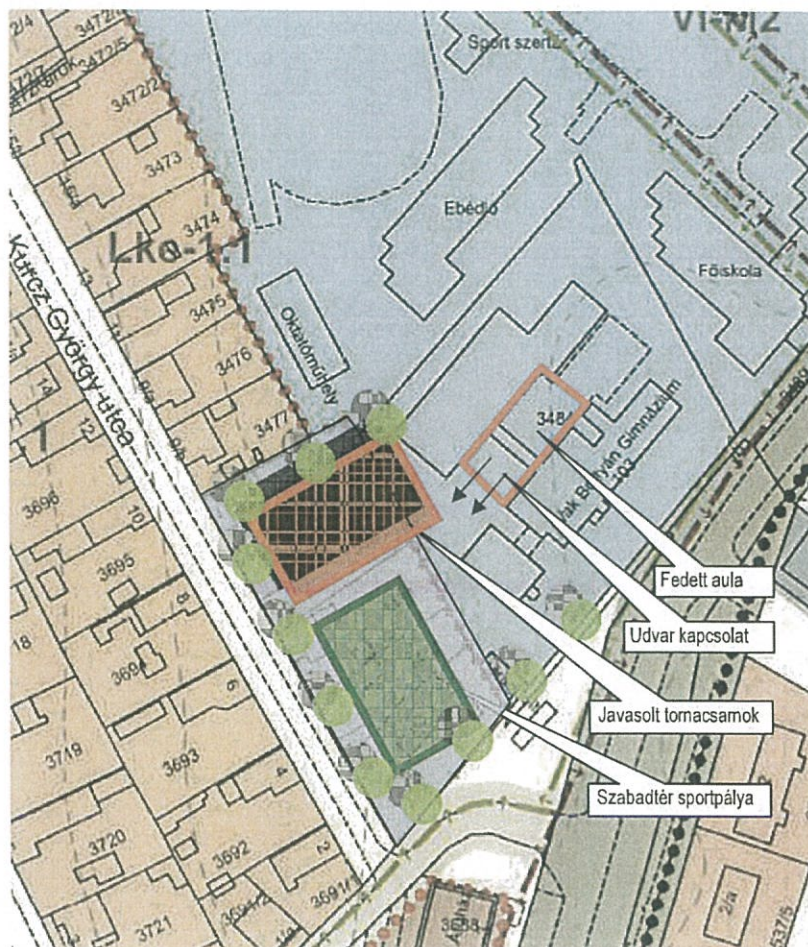
Előnye az elképzelésnek, hogy erősíti az itt tervezett fejlesztések közösségi jellegét. Hátránya, hogy az oktatási épülettől elválasztva helyezkedik el, és egy városi főforgalmi utat keresztezve lehet megközelíteni.





#### (D) VÁLTOZAT

terület bővítés a  
Kurcz György utca felé



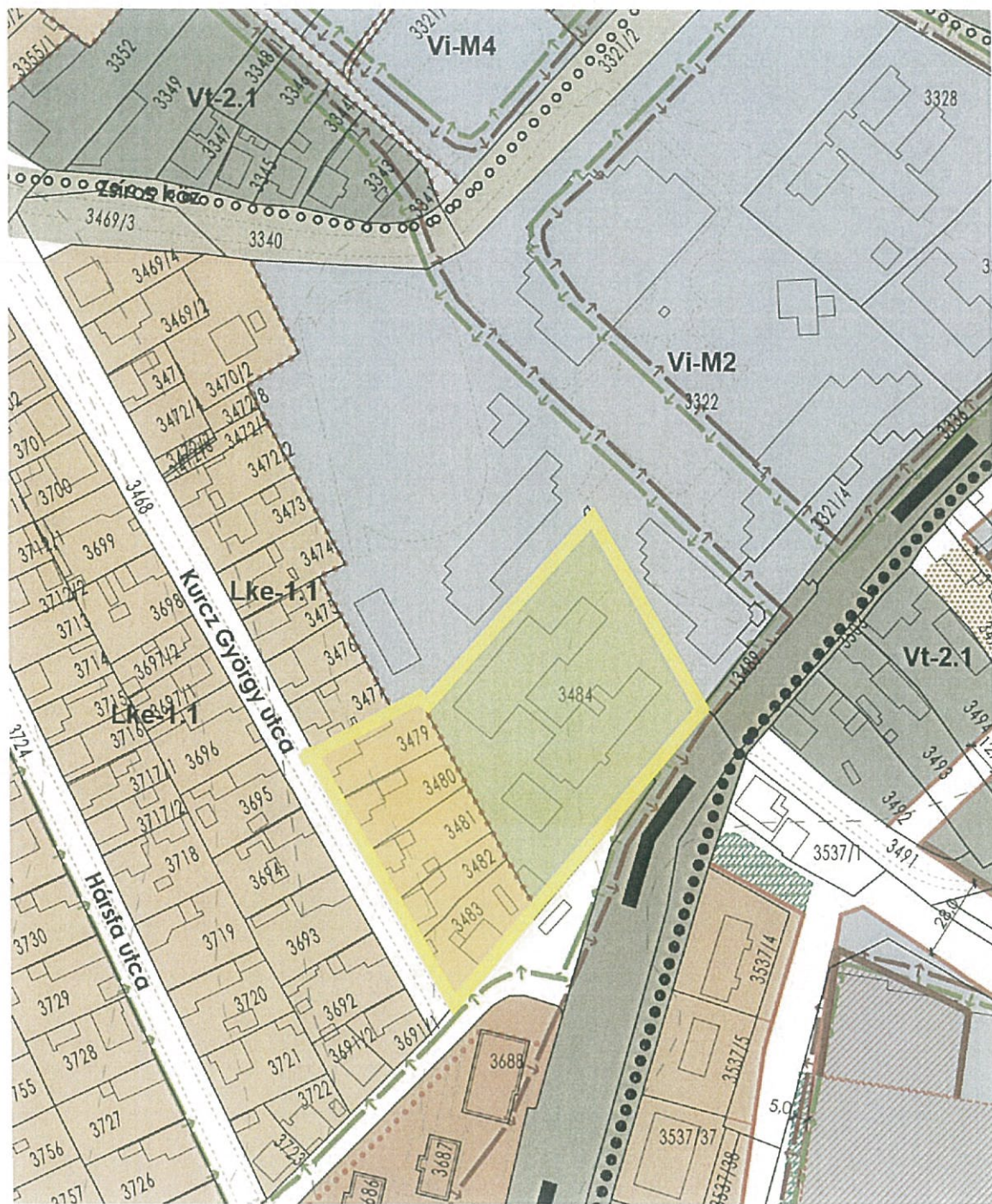
A gimnázium telkén belül a 2008-ban készített javaslat (A) és (B) változatai szerint csak kompromisszumokkal lehet a tornacsarnokot elhelyezni, ráadásul ezen túl is vannak még hiányzó területek és funkciók, mint az udvar, a szabadtéri sportpálya, parkolás, stb.

Jelentős előrelépés lenne, ha az egyedül lehetséges dél-keleti irányban bővíthető lenne a telek, ami 5 db Kurcz György utcai kertvárosias lakóingatlan bevonásával valósítható meg. Ebben az esetben ezeket az ingatlanokat be kell vonni a **Vi-M2** oktatás-nevelés intézményei számára biztosított területek övezetébe. Ez tehát kizárólag erre a célra lenne így használható, ami egyúttal, egy beruházás megindításáig korlátozást is jelentene a lakó ingatlanok használatában. A beépített telkek megszerzése nyilvánvalóan jelentős befektetést igényelne, ezért a beépítés feltételeit előzetesen még ellenőrizni kell.

Amennyiben reálisnak látszik a megoldási javaslat, úgy a folyamatban levő lakossági és önkormányzati igényeket feldolgozó módosítási folyamatba a változást talán még be lehetne kapcsolni. E nélkül a módosítási igény csak egy következő, esetleg hónapok múlva induló tervezési folyamatban kaphat majd helyet.

Horváth András  
Paks város főépítésze





Új kiemelt fejlesztési terület (Vak Bottyán Gimnázium tornacsarnok) térképázlat