

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel.: +36/1/ 786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

PÁPA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**53/2024. (VII. 25.) önk. hat. szerinti területekre
vonatkozóan**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ (általános eljárás)



2025. május

Megbízó:

Pápa Város Önkormányzata
8500 Pápa, Fő utca 5.

Települési főépítész:



Mezei László

Tervezők:

Generáltervező

Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

TÁJOLÓ-TERV Kft.
vezető településtervező
TT1, TR 01-5003



Pisák Brigitta

okl. tájépítésszámológép

Közművek

KÉSZ Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Emőke

okl. gépészmérnök és községrendező
szakmérnök

településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -
vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2418



Bíró Attila okl. építőmérnök

településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -
vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2456



Közlekedés:

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.

2131 GÖD, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára

okl. építőmérnök, közlekedéstervező
KÉ-K, Tkö 13-1017



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	4
2. PÁPA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI	7
2.1. Pápa város Településszerkezeti Tervének módosítása	7
2.2. Pápa város Helyi Építési Szabályzatának és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervének módosítása	15
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	23
3.1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés bemutatása	23
3.2. A település hatályos településrendezési eszközei és településképi dokumentumai	24
3.3. A tervezett módosítások ismertetése	25
1. MÓDOSÍTÁS	26
2. MÓDOSÍTÁS	52
3. MÓDOSÍTÁS	56
4. MÓDOSÍTÁS	63
5. MÓDOSÍTÁS	64
6. MÓDOSÍTÁS	65
7. MÓDOSÍTÁS	70
8. MÓDOSÍTÁS	72
9. MÓDOSÍTÁS	73
3.4. A tervezett módosítások összhangja Pápa Településfejlesztési koncepciójával	82
3.5. A tervezett módosítások településképvédelmi követelményekkel való összhangjának igazolása	83
3.6. Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése	84
3.7. Biológiai aktivitásérték szinten tartása elvének teljesülése	85

1. BEVEZETÉS

Pápa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2024. (VII.25.) Önkormányzati határozatában Pápa Város településrendezési eszközeinek (a továbbiakban TRE) módosítását határozta el 10 pontban. **Az Önkormányzati határozat mellékletében szereplő 10 módosítás közül, a 2. módosítás okafogyottá vált, mivel a kérelmező a módosítás feltételeit nem teljesítette.** Az alábbi táblázatban összefoglalóan mutatjuk be, hogy mely módosítások esetében kerül sor a TSZT és HÉSZ módosításra, illetve, hogy a módosítás során sor kerül-e újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére:

Az egyes módosítások kapcsán történő TSZT, HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező SZT módosítások, valamint újonnan kijelölésre kerülő területek összefoglaló táblázata

sorszám	módosítás tárgya	hrsz.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
1.	Lk-Sz/3 jelű kisvárosias lakó építési övezet módosítása Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetre 4 egységből álló gazdasági szolgáltató komplexum elhelyezése érdekében Telepítési tanulmányterv alapján	6600, 6601, 6599/44	+	+	nem
2.	Radnóti Miklós utca északnyugati része és a Pály Elek u. délnyugati oldalán fekvő kertvárosias lakóterületek átsorolása kisvárosias lakóterületbe	311 és térsége	+	+	nem
3.	a 0743/15 hrsz.-ú ingatlan térségének átsorolása Má-1 övezetből, olyan Má övezetbe, ahol 1 ha nagyságú telek is beépíthető	0743/15 és térsége	—	+	nem
4.	HÉSZ 42.§. (5) bekezdés c) pont kiegészítése oly módon, hogy már kialakult telephelyek esetében 3,5 t feletti járművek telephelyezésére legyen lehetőség.		—	+	nem
5.	HÉSZ 63.§ (3) bekezdés c) pont és az OTÉK 29.§ 2b) pont összhangjának megteremtése		—	+	nem
6.	A tapolcafői Örvény-tó forráscsoport országos jelentőségű védett természeti terület szerepeltetése a TRE-ben.	9003, 9004, 9007, 9008, 9011, 9012, 9013, 9016, 9017, 9021, 9022, 9025, 9026, 9029, 9030, 9033, 9034, 9037, 9038	+	+	nem
7.	Munkás utca 3276 hrsz.-ú ingatlanon előkertben portaépület elhelyezhetősége	3276	—	+	nem

sorszám	módosítás tárgya	hrs.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
8.	Vi építési övezetknél a HÉSZ (3) bekezdés b) pontjának és (7) bekezdésének összhangba hozása		—	+	nem
9.	Az öreghegyi Báróné útja menti telkek megközelítése szokásjog alapján kialakult „kitaposott úton” történik. A telekcsoporthoz közúti kapcsolatának biztosítása a „kialakult szokásjog” figyelembevételével	0805/1-0805/5, 07961-0796/	+	+	nem

Pápa város hatályos településrendezési eszközei (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban együtt: TRE) az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a 314/2012.R. 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával és az országos építészeti és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban OTÉK2021) településrendezésre vonatkozó, 2021. július 15-án hatályos előírásai szerint történhet. A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészeit csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva, a Városi Főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerülnek kidolgozásra.

A TRE módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban 419/2021.R.) szerinti ún. **általános eljárással kerül egyeztetésre.**

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Pápa Város Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen tervdokumentáció:

**Pápa város településrendezési eszközeinek módosítása
53/2024. (VII. 25.) önk. hat. szerinti területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
a 419/2021.R. szerinti általános eljáráshoz**

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2. PÁPA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

2.1. PÁPA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat
Pápa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (... ..) Önkormányzati határozata
a Településszerkezeti terv módosításáról

Pápa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 121/2019. (IX.26.) Önkormányzati határozatával elfogadott Pápa Város Településszerkezeti tervét jelen határozat mellékletei szerint módosítja:

1. *Jelen határozat mellékletei:*

1. melléklet: TSZT leírás módosítása
2. melléklet: a) „TSZT/2025-1mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap
b) „TSZT/2025-2mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap
c) „TSZT/2025-3mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap
d) „TSZT/2025-4mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap
2. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért Pápa Város Képviselő-testületének a 83/2024. (IX.25.) határozatával jóváhagyott biológiai aktivitásérték változás összesített egyenlege +34,4, amely érték az 1.pont szerinti módosítások kapcsán nem változik, a 419/2021. Korm.rendelet 18.§ (3) bekezdés szerinti összesített biológiai aktivitásérték változás értéke +34,4.
3. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 121/2019. (IX.26.) önkormányzati határozattal elfogadott TSZT jelű Településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott TSZT/2025-1mód, TSZT/2025-2mód, TSZT/2025-3mód és TSZT/2025-4mód jelű módosított tervlap szerinti megállapítások lépnek.
4. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felkéri a polgármestert, hogy Pápa Város Településszerkezeti terve módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 72.§ (1) bekezdésében foglalt módon tegye közzé és küldje meg az érintett szerveknek

1. melléklet

PÁPA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 121/2019. (IX.26.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv 1. mellékletét képező „Településszerkezeti terv leírása” a következők szerint módosul:

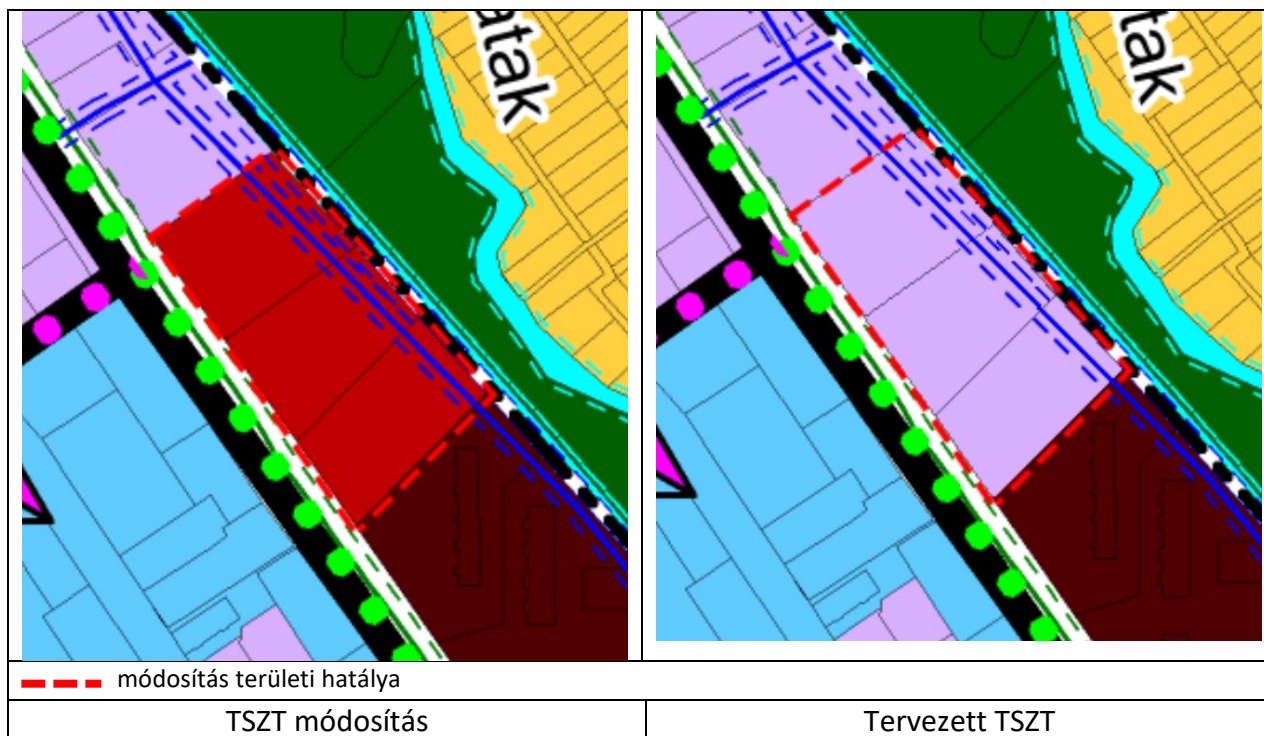
1. A „2.2. **A tájrendezés és természetvédelem**” fejezetben a védett természeti területek 1) Országos jelentőségű természetvédelmi területek felsorolása a következő f) ponttal egészül ki:

„f) Örvény-tó forráscsoport (Tapolcafő)”

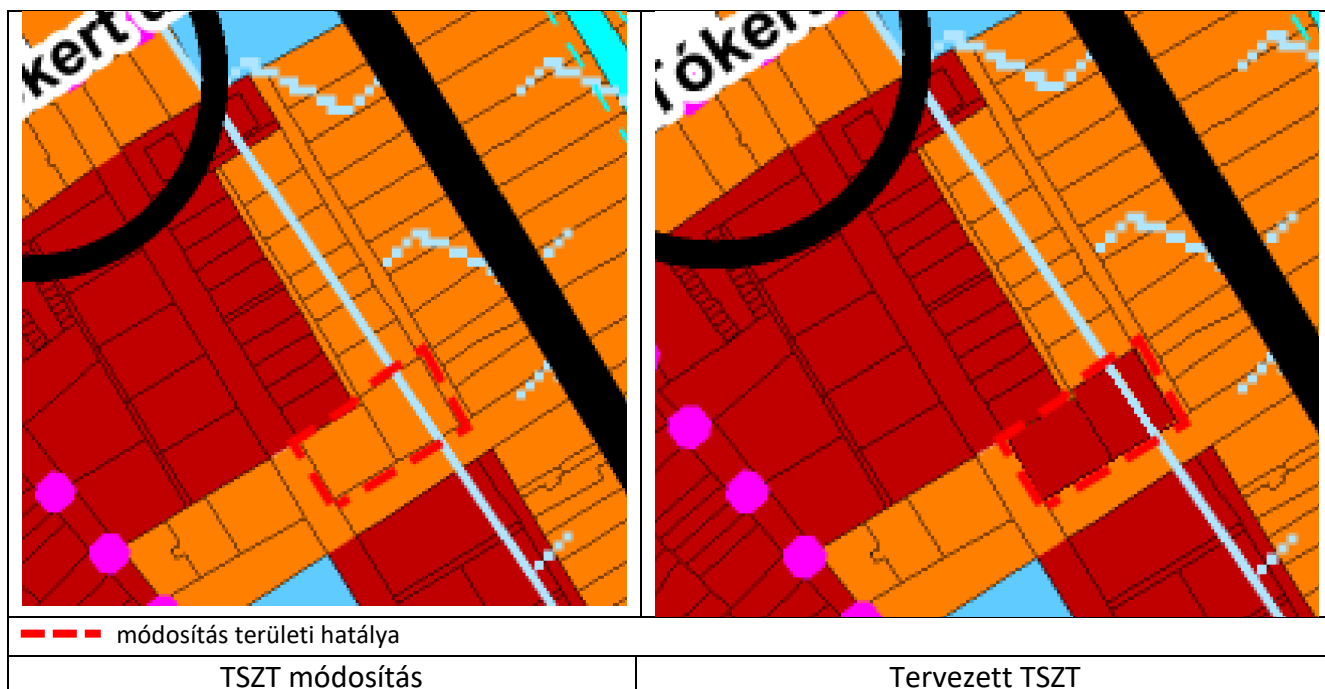
2. A „3. **VÁLTOZÁSOK**” fejezet

- 2.1. A „3.2. **Beépítésre szánt területek átsorolása**” fejezet a következő ábrákkal egészül ki:

Lk jelű kisvárosias lakóterület módosításával Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre, a 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú telkeken:

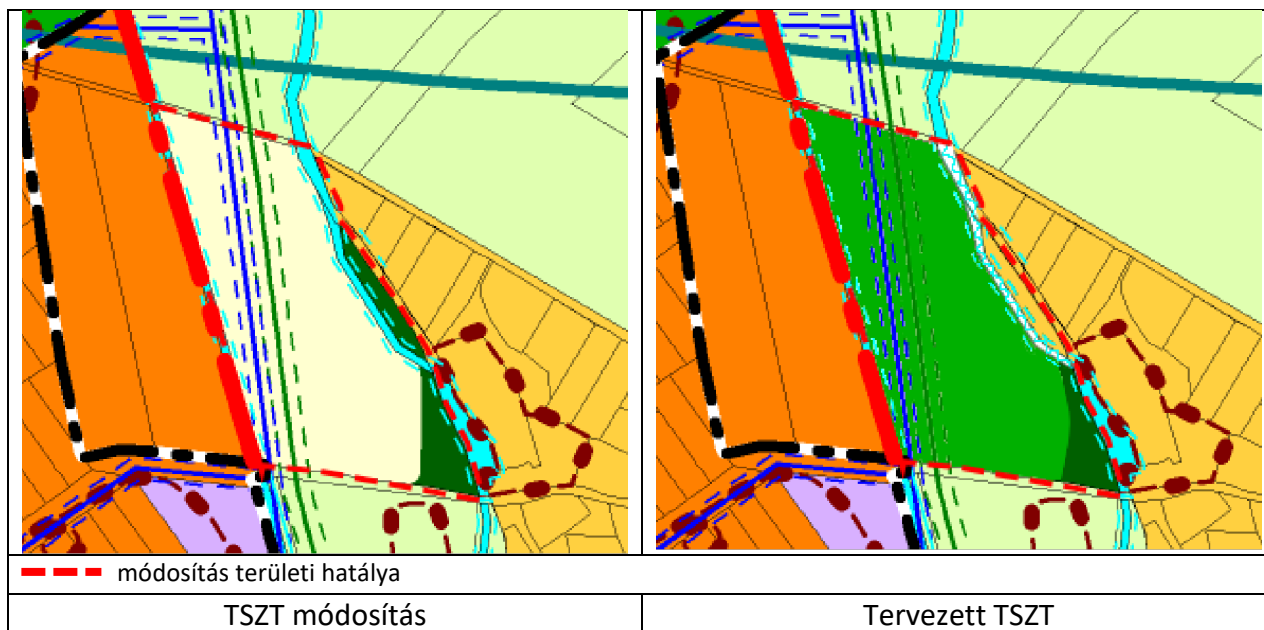


Lke jelű kertvárosias lakóterület módosításával Lk jelű kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 309 és a 311 hrsz.-ú telkeken:



2.2. A „3.5. **Beépítésre nem szánt területek átsorolása**” fejezet a következő ábrával egészül ki:

Má jelű általános mezőgazdasági terület átsorolásával Ek jelű közjóléti erdőterület kerül kijelölésre. A volt patakmeder „vízgazdálkodási szereppel rendelkező közlekedési terület (ahol a vízzárási kapacitás nem csökkenthető)” jellel kerül feltüntetésre.



3. A "4. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE" fejezetben a Területi mérleg táblázatok helyébe a következő táblázatok lépnek:

	83/2024. (IX.25.) önk. határozattal elfogadott TSZT módosítás		Javasolt TSZT		Változás aránya	
Területfelhasználás	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %	Terület (ha)	területeken belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterületek összesen:	1000,04	10,92	1000,04	10,92	0	0,00
Vegyes területek összesen:	127,13	1,39	127,13	1,39	0	0,00
Gazdasági területek összesen:	421,7	4,6	421,7	4,6	0	0,00
Különleges területek összesen:	251,52	2,75	251,52	2,75		
Üdülőtérületek összesen:	24,62	0,27	24,62	0,27	0	0,00
Beépítésre szánt terület összesen:	1825,02	19,92	1825,00	19,92	0	0,00
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterületek összesen:	57,04	0,62	57,04	0,62	0	0,00
Erdő területek összesen:	906,91	9,89	906,91	9,89	0	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:	5959,90	65,06	5959,90	65,06	0	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:	156,33	1,71	156,33	1,71	0	0,00
Természetközeli területek összesen:	22,80	0,25	22,80	0,25	0	0,00
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	39,41	0,43	39,41	0,43	0	0,00
Közlekedési területek összesen:	193,38	2,11	193,38	2,11	0	0,00
Beépítésre nem szánt t. összesen:	7335,75	80,08	7335,77	80,08	0	0,00
Közigazgatási terület összesen	9160,8	100,00	9160,8	100,00		

	42/2023. (IV.27.) önk. elfogadott TSZT módosítás		Javasolt TSZT		Változás iránya	
Területfelhasználás	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület(ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Nagyvárosias lakóterület (Lv/Ln)	43,81	0,48	43,81	0,48	0	0,00
Kisvárosias lakóterület (Lk)	80,37	0,88	78,54	0,86	-1,83	0,02
Kertvárosias lakóterület (Lke)	659,83	7,2	659,64	7,2	-0,19	0,00
Falusias lakóterület (Lf)	216,03	2,36	216,03	2,36	0	0,00
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	32,39	0,35	32,39	0,35	0	0,00
Központi vegyes terület/intézményi terület (Vk/Vi)	94,74	1,03	94,74	1,03	0	0,00
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter. (Gksz)	237,65	2,59	239,67	2,62	+2,02	0,02

Ipari gazdasági terület (Gip)	127,63	1,39	127,63	1,39	0	0,00
Általános gazdasági terület (G)	56,42	0,62	56,42	0,62	0	0,00
Különleges terület:						
Honvédelmi terület (K-HO/K-Hon)	133,15	1,45	133,15	1,45	0	0,00
Hulladékkezelés (K-HU/K-Hull)	2,35	0,03	2,35	0,03	0	0,00
Szennyvízkezelési terület (K-SZT/K-Szt)	5,92	0,06	5,92	0,06	0	0,00
Szabadidőközpont (K-SZK/K-Szk)	5,87	0,06	5,87	0,06	0	0,00
Bevásárlóközpont (K-BK/K-Ker)	8,61	0,09	8,61	0,09	0	0,00
Sportterület (K-SP/K-Sp)	16,44	0,18	16,44	0,18	0	0,00
Strandterület (K-ST/K-St)	18,15	0,20	18,15	0,20	0	0,00
Temető terület (K-T/K-T)	23,37	0,26	23,37	0,26	0	0,00
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	37,66	0,41	37,66	0,41	0	0,00
Üdülőtérület:						
Üdülőházas terület (Üü):	24,62	0,27	24,62	0,27	0	0,00
Beépítésre szánt terület összesen:	1825,02	19,92	1825,00	19,92	0	0,00

	83/2024. (IX.25.) önk. határozattal elfogadott TSZT módosítás		Javasolt TSZT		Változás iránya	
Területfelhasználás	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Közpark (Zkp)	48,75	0,53	48,75	0,53	0	0,00
Közkert (Zkk)	8,29	0,09	8,29	0,09	0	0,00
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	323,34	3,53	325,46	3,55	+2,12	0,02
Gazdasági erdőterület (Eg)	552,6	6,03	552,6	6,03	0	0,00
Közzélleti erdőterület (Ee/Ek)	30,32	0,33	30,39	0,33	+0,07	0,00
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági t. (Má)	5000,9	54,59	4998,62	54,57	-2,28	0,02
Kertészeti mezőgazdasági (Mk)	296	3,23	296,1	3,23	+0,1	0,00
Korlátozott mezőgazdasági terület (Mko)	663	7,24	663	7,24	0	0,00
Vízgazdálkodási terület:						
Felszíni vizek területe / Vízgazdálkodási terület (V)	153,36	1,67	153,25	1,67	-0,11	0,00
Vízgazdálkodási üzemi terület (V-BESZ)	2,97	0,03	2,97	0,03	0	0,00
Természetközeli terület:						
Természetközeli (Tk)	22,8	0,25	22,8	0,25	0	0,00
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Sportterület (KkSH/Kb-Sh)	7,62	0,08	7,62	0,08	0	0,00
Rekreációs terület (Kb-Rek)	3,14	0,03	3,14	0,03	0	0,00
Bányaterület (Kb-B)	4,38	0,05	4,38	0,05	0	0,00
Szabadidőközpont (Kb-Szk)	12,87	0,14	12,87	0,14	0	0,00
Lovassport terület (Kb-Ls)	8,37	0,09	8,37	0,09	0	0,00

Kegyeleti park terület (Kb-Kep)	0,89	0,01	0,89	0,01	0	0,00
Burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)	2,14	0,02	2,14	0,02	0	0,00
Közlekedési terület:						
Közüti közlekedési terület (KÖZ/KÖu)	153,38	1,68	153,49	1,68	+0,11	0,00
Vasúti terület (KÖk)	40	0,44	40	0,44	0	0,00
Beépítésre nem szánt terület összesen:	7335,75	80,08	7335,77	80,08	0	0,00
Közigazgatási terület összesen	9160,8	100,00	9160,8	100		

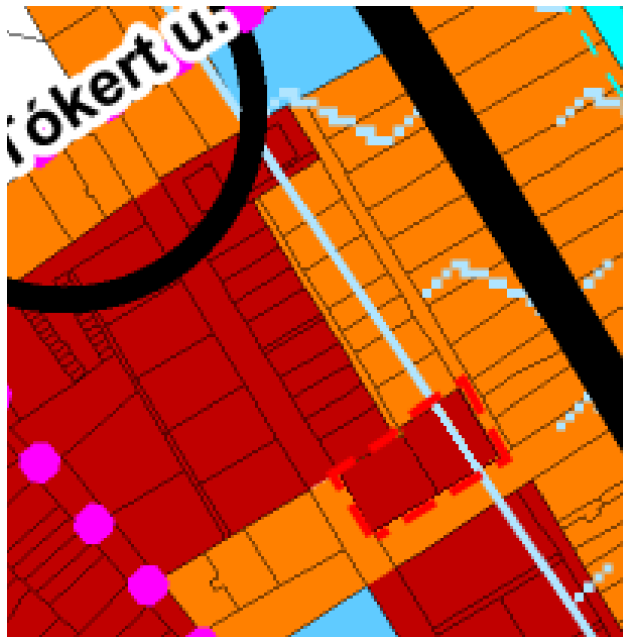
2. melléklet

„TSZT/2025-1mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” c. tervlap (1. módosítás)



--- Módosítás területi hatálya

„TSZT/2025-2mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” c. tervlap (2. módosítás)



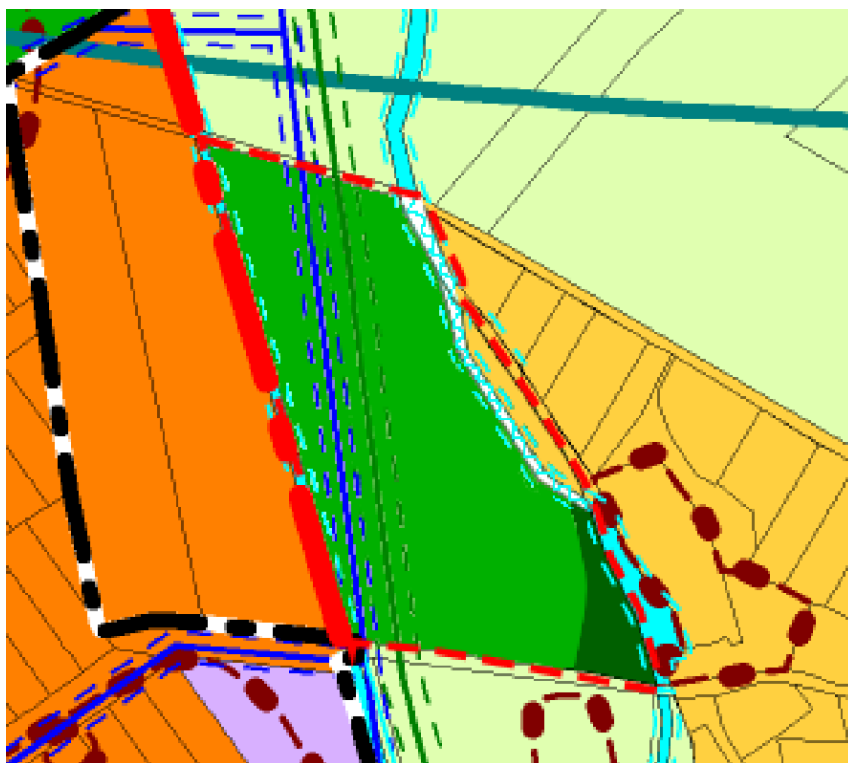
--- Módosítás területi hatálya

„TSZT/2025-3mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” c. tervlap (6. módosítás)



--- Módosítás területi hatálya

„TSZT/2025-4mód” jelű „Településszerkezeti terv módosítása” c. tervlap (9. módosítás)



--- Módosítás területi hatálya

2.2. PÁPA VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Pápa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdés szerinti eljárásban, a 62. § - ban biztosított jogkörében eljáró

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat Vármegyei Főépítész, Építési és Közlekedési Minisztérium, valamint a Pápa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2018. (II.15.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Pápa Helyi Építési Szabályzatról szóló 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„[(2) Pápa országos jelentőségű természetvédelmi elemei:]

.....

- f) Tapolcafő, „Örvény-tó forráscsoport” országos jelentőségű védett természeti terület–forrás.”

2.§

A HÉSZ 35. § (12) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„[(12) Az Lk-SZ/7 jelű építési övezetben:]

.....

c) az előkert mérete: 0,0 m”

3.§

A HÉSZ 42. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely), kivéve a már meglévő, engedéllyel rendelkező és működő telephelyhelyeket”

4.§

A HÉSZ 60. § a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) Má-3 jelű övezetben:

- a) a kialakítható telek legnagyobb nagysága nem haladhatja meg a 30 000 m²-t (3 ha-t),
- b) egy épület legfeljebb bruttó 500 m² nagyságú lehet.

5.§

A HÉSZ 70. § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Szabályozási terven jelölt tervezett utak védőtávolságán belüli területeken épületek nem helyezhetők el.”

6.§

A HÉSZ 61. § (4) és (8) bekezdésében az „Má-1 és Má-2” szöveg helyébe az „Má-1, Má-2 és Má-3” szöveg lép.

7.§

Törlésre kerül a HÉSZ:

- a) 43.(7) bekezdés c) pont,
- b) 63.§ (3) bekezdés c) pont.

8.§

(1) A HÉSZ 1. mellékletének 6. Gazdasági területek építési övezetei c. táblázata az alábbi 11a. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- ségeesség	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3						leg- kisebb mértéke	legna- gyobb mértéke		
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
11a	Gksz-8	2000	—	SZ	30	3,5	9,0	30	30

(2) A HÉSZ 1. mellékletének 11. Mezőgazdasági területek övezetei c. táblázata az alábbi 10. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben				
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
10	Má-3	10 000	SZ	-	3	6,5	60

9.§

E rendelet-én lép hatályba.

Pápa, 2025.....

polgármester

jegyző

1. melléklet:

Pápa Belterület Szabályozási terve

2. melléklet

Tapolcafő Belterület Szabályozási terv

3. melléklet

Pápa Külterület Szabályozási terve

Jelen véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítások módosító kivonatokon kerülnek bemutatásra, a könnyebb követhetőség érdekében.

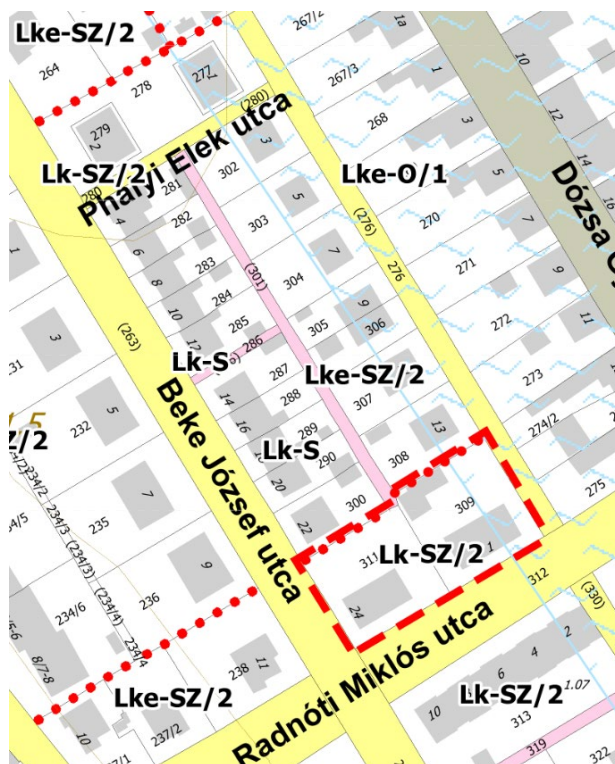
A HÉSZ 2. MELLÉKLETÉT, PÁPA BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉT MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

1. módosítás



--- MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

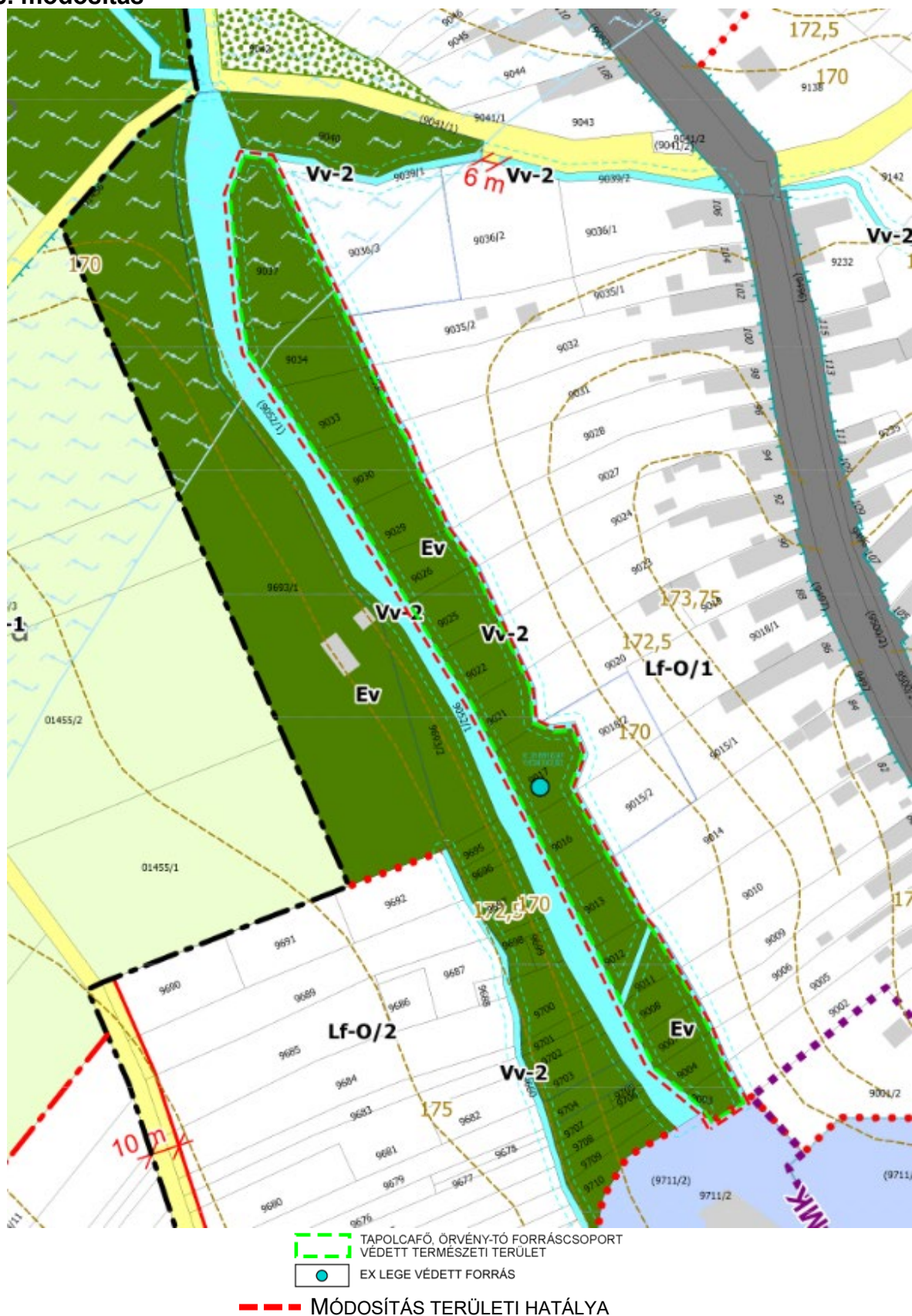
2. módosítás



--- MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

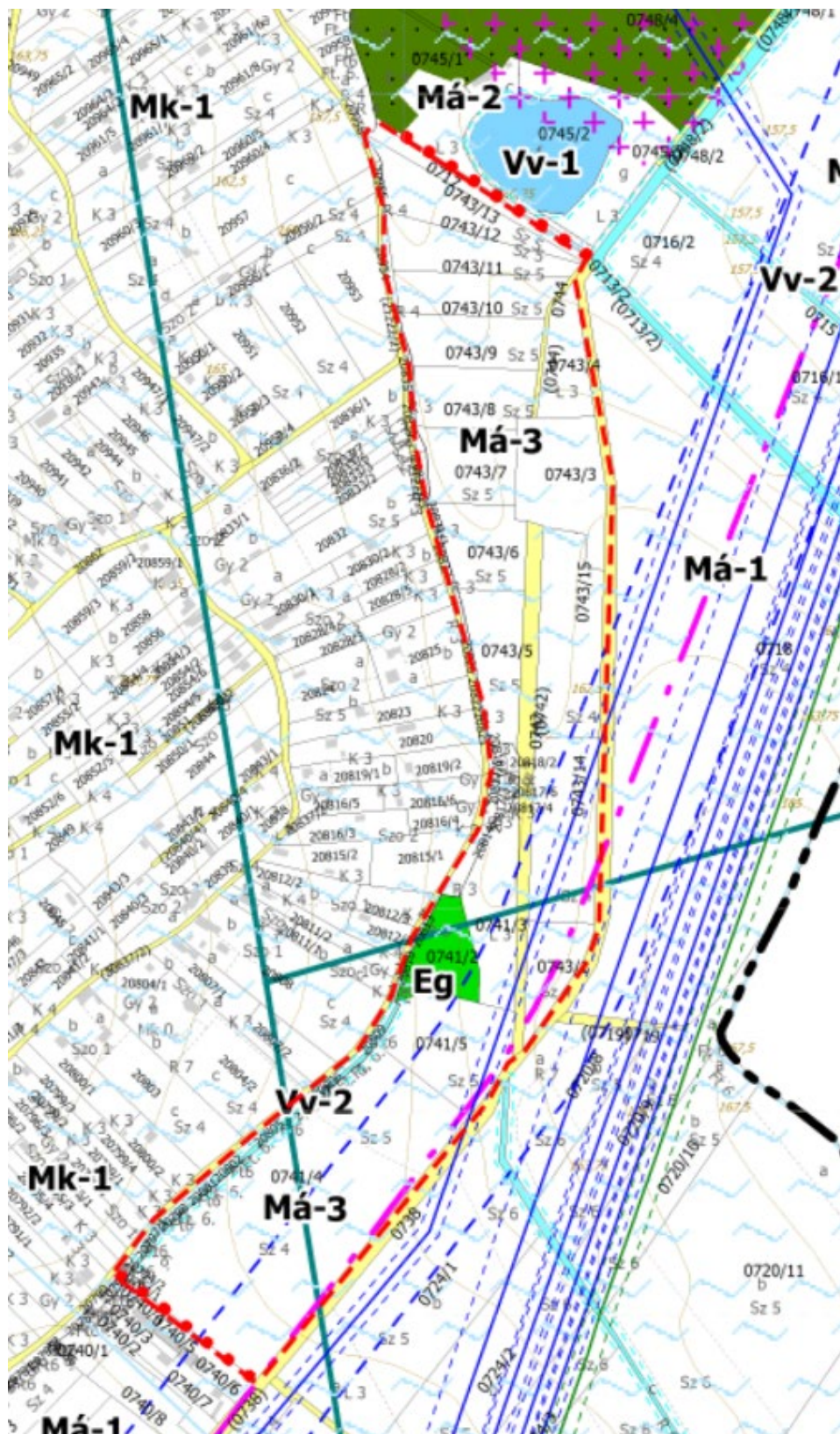
A HÉSZ 5. MELLÉKLETÉT, A TAPOLCAFŐ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉT MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

6. módosítás



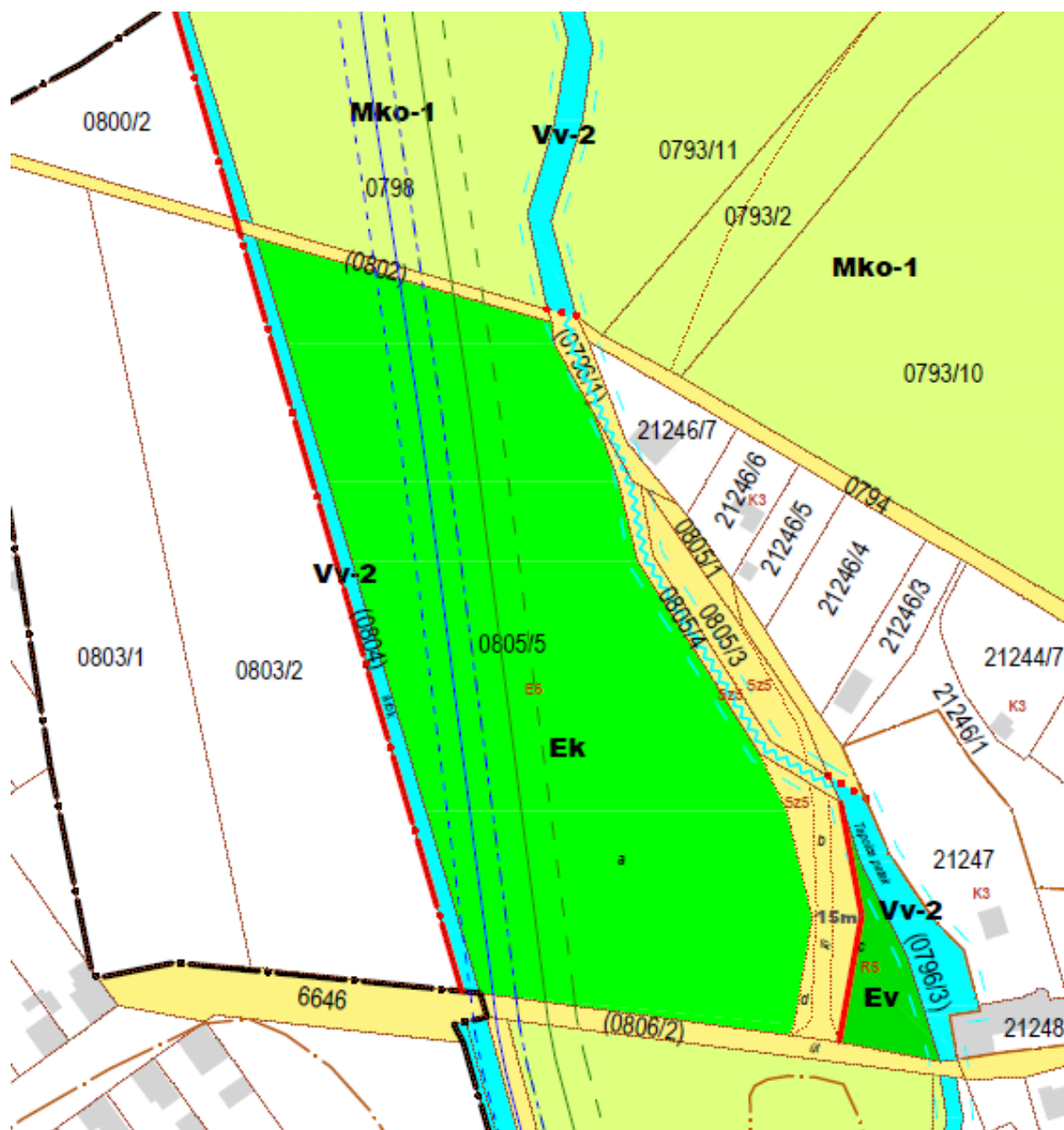
A HÉSZ 6. MELLÉKLETÉT, A PÁPA KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉT MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

3. módosítás



--- MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

9. módosítás



--- MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉS BEMUTATÁSA

53/2024. (VII.25.) önkormányzati határozatában Pápa Város **településrendezési eszközeinek** (a továbbiakban TRE) **módosítását** határozta el 10 pontban. Az önkormányzati határozat mellékletében szereplő 10 módosítás közül, a 2. módosítás okafogyottá vált, mivel a kérelmező a módosítás feltételeit nem teljesítette.

Az alábbi táblázatban összefoglalóan mutatjuk be, hogy mely módosítások esetében kerül sor a TSZT és HÉSZ módosításra, illetve, hogy a módosítás során sor kerül-e újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére:

sorszám	módosítás tárgya	hrsz.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
1.	Lk-Sz/3 jelű kisvárosias lakó építési övezet módosítása Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetre 4 egységből álló gazdasági szolgáltató komplexum elhelyezése érdekében Telepítési tanulmányterv alapján	6600, 6601, 6599/44	+	+	nem
2.	Radnóti Miklós utca északnyugati része és a Pály Elek u. délnyugati oldalán fekvő kertvárosias lakóterületek átsorolása kisvárosias lakóterületbe	311 és térsége	+	+	nem
3.	a 0743/15 hrsz.-ú ingatlan térségének átsorolása Má-1 övezetből, olyan Má övezetbe, ahol 1 ha nagyságú telek is beépíthető	0743/15 és térsége	—	+	nem
4.	HÉSZ 42.§. (5) bekezdés c) pont kiegészítése oly módon, hogy már kialakult telephelyek esetében 3,5 t feletti járművek telephelyezésére legyen lehetőség.		—	+	nem
5.	HÉSZ 63.§ (3) bekezdés c) pont és az OTÉK 29.§ 2b) pont összhangjának megteremtése		—	+	nem
6.	A tapolcafői Örvény-tó forráscsoport országos jelentőségű védett természeti terület szerepeltetése a TRE-ben.	9003, 9004, 9007, 9008, 9011, 9012, 9013, 9016, 9017, 9021, 9022, 9025, 9026, 9029, 9030, 9033, 9034, 9037, 9038	+	+	nem
7.	Munkás utca 3276 hrsz.-ú ingatlanon előkertben portaépület elhelyezhetősége	3276	—	+	nem
8.	VI építési övezetknél a HÉSZ (3) bekezdés b) pontjának és (7)		—	+	nem

sorszám	módosítás tárgya	hrs.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
	bevezetésének összhangba hozása				
9.	Az öreghegyi Báróné útja menti telkek megközelítése szokásjog alapján kialakult „kitaposott úton” történik. A telekcsoporthoz közúti kapcsolatának biztosítása a „kialakult szokásjog” figyelembevételével	0805/1- 0805/5, 07961- 0796/	+	+	nem

3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI

Pápa Város hatályos településrendezési eszközeit az Önkormányzat 2019-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012.R.) szerinti tartalommal és jelmagyarázat alkalmazásával készültek el. A hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

3.2.1. Településszerkezeti terv

A település önkormányzata 121/2019. (IX.26.) önkormányzati határozatával fogadta el a Pápa Településszerkezeti tervét. A határozat két mellékletet tartalmaz:

- 1. melléklet: Pápa Város Településszerkezeti Terv leírása c. szöveges mellékletet és
- 2. melléklet: az M=1:5000 méretarányú „TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” tervlap.

3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek

A település önkormányzata Pápa Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A HÉSZ 9 mellékletet tartalmaz:

- 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei.
- A HÉSZ mellékleteit képező szabályozási tervek az alábbiak:
 - 2. melléklet: Pápa Belterület Szabályozási terve.
 - 3. melléklet: Borsosgyőr Belterület Szabályozási terve.
 - 4. melléklet: Kéttornyúlak Belterület Szabályozási terve.
 - 5. melléklet: Tapolcafő Belterület Szabályozási terve.
 - 6. melléklet: Pápa Külterület Szabályozási terve.

3.2.3. Pápa város településképi dokumentumai

3.2.3.1. Pápa város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK)

A település önkormányzata Pápa Város Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: TAK) a 170/2017. (XII.22.) Képviselő-testületi határozatával fogadta el.

3.2.3.2. Pápa város Településképeinek védelméről szóló rendelete

A település önkormányzata Pápa város településképeinek védelméről szóló rendeletét (a továbbiakban: TkR.) a 36/2017. (XII.22.) Kt. rendelettel fogadta el.

3.3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

Az ismertetésben szereplő rövidítések:

TRE: településrendezési eszközök,

TSZT: településszerkezeti terv

HÉSZ: helyi építési szabályzat

SZT: Szabályozási terv

419/2021.R.: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet

VmTrT: Veszprém (Vár)megye Területrendezési terve

A módosítással érintett területek elhelyezkedése a városon belül:



1. MÓDOSÍTÁS

1a) Módosítás tárgya, célja

- *Módosítással érintett terület: 6599/14, 6600 és 6601 hrsz.-ú telkek, 80/2 hrsz.-ú ingatlan, a tervezéssel érintett terület lehatárolása a 79 hrsz.-ú ingatlant is magába foglalja.*
- *Vizsgált terület: Pápa Külső Veszprémi út - tervezett út (hrsz.: 6636) - belterületi határ - Igal utca által határolt területet.*
- *A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre*

A Fejlesztő Pápa belterületének déli részén elhelyezkedő, művelés alól kivont, jelenleg a hatályos településrendezési eszközökben kisvárosias lakóterületbe tartozó 6600, 6601 és 6559/44 hrsz.-ú telkeken kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületeket kívánna elhelyezni. A módosítással érintett területen egy 4 egységből álló gazdasági szolgáltató komplexum építése tervezett. Az árufeltöltés az épületek mögött, míg a 220 db vendégparkoló a közút és az épületek között kerül elhelyezésre. A Fejlesztőtől kapott információk és beépítési tervjavaslat szerint a tervezett épületek épületmagasság 8,5-9,0 méter.

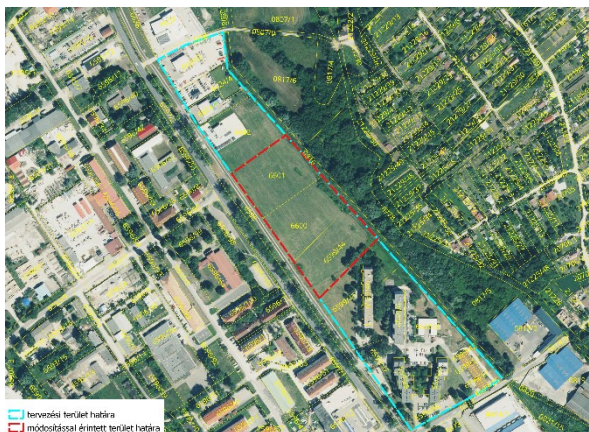
A tervezett beépítést az alábbi ábrán mutatjuk be:



Beépítési javaslat (adatszolgáltatás: Design Plan Zrt.)

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület Pápa belterületén helyezkedik, annak déli részén az Öreghegy zártkerti területtel szomszédos. A vizsgált terület a Pápa Külső Veszprémi út - tervezett út (hrsz.: 6636) - belterületi határ - Igal utca által határolt terület. A módosítással érintett terület pedig a 6600, 6601 és 6599/44 hrsz telkek.





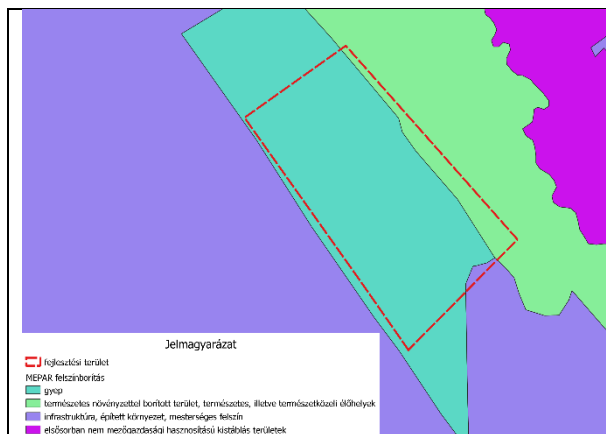
A vizsgált terület és a módosítással érintett terület
tulajdonviszonyai

A fejlesztéssel érintett telkek (6601, 6600, 6599/44 hrsz.):

- belterületi telkek,
- művelési ágakat tekintve „kivett” területek,
- magántulajdonban – gazdasági társaságok tulajdonában vannak,
- a területen jelenleg épület nem található, beépítetlen területek.

A módosítással érintett területet keleti-északkeleti irányban beerdősült területek kísérik egy kisvízfolyás mentén. A területet a további három oldalról beépítés veszi körül. A fejlesztés térségében túlnyomórészt gazdasági területek találhatók.

A módosítással érintett terület gyepes, északkeleti határán természetes növényzettel fedett sáv érinti, azonban nem minősül termőföldnek, a terület a mezőgazdasági művelés alól kivont, „kivett” művelési ágú, belterületi telek.



A módosítással érintett terület a MEPA felületborítási
kategóriái szerint



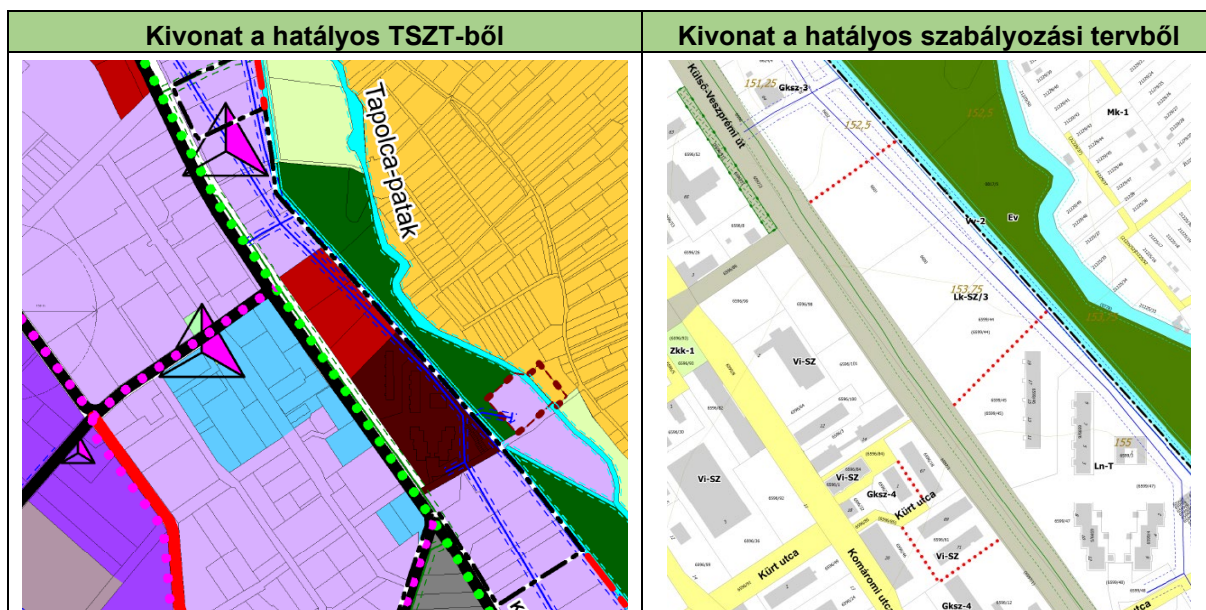
A módosítással érintett terület művelési ágak szerint

1c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- **Településszerkezeti tervben:**
 - kisvárosias lakóterület
- **HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa belterület – Szabályozási terv” tervben:**
 - Lk-SZ/3
- **A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (SZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:**
 - elektromos vezeték és annak 7-7 méteres védőtávolsága
 - országos vízminőségvédelmi terület

A módosítással érintett terület északról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel, délről nagyvárosias lakóterülettel, nyugatról településközpont vegyes területtel határos, míg keletre vízgazdálkodási terület (árok) azon túl erdőterület található.



1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A tervezési terület nagysága: ~6,6 ha
- A módosítással érintett terület nagysága: 2,02 ha

Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv **módosítása szükséges.**
- a helyi építési szabályzat szöveges előírásai: **szükséges.**
- a HÉSZ rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa belterület –Szabályozási terv” c. tervlap **módosítása szükséges.**

A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

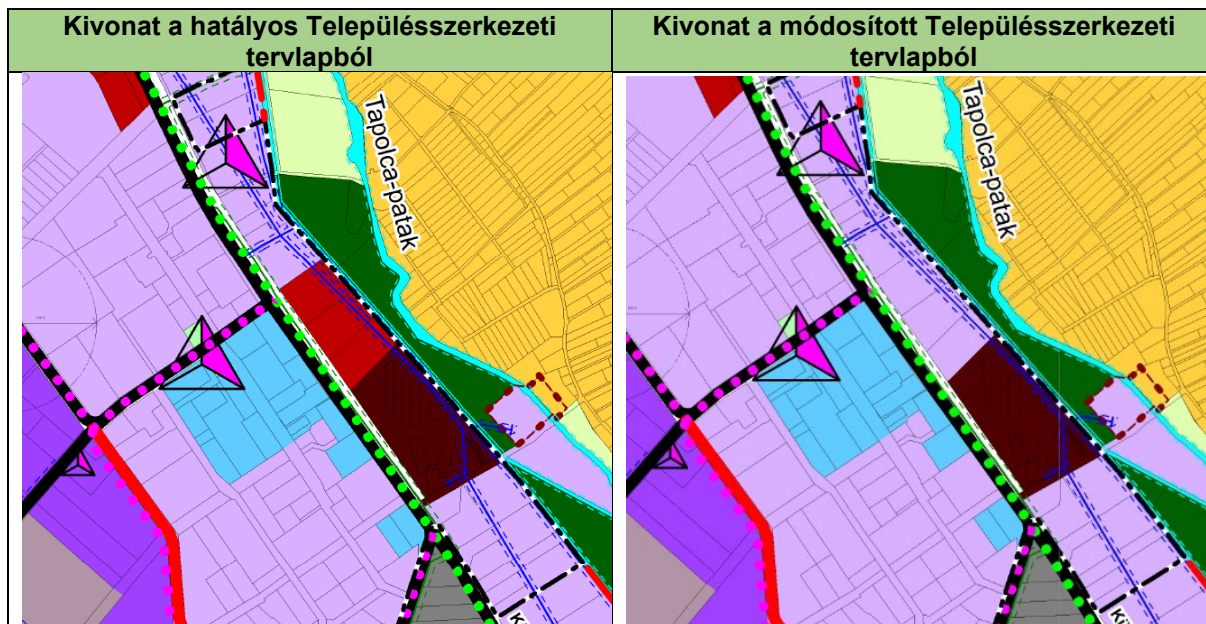
A Tájékoztatói dokumentációban az szerepelt, hogy a módosítással érintett terület a vele szomszédos Gksz-3 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. Az Állami Főépítész Iroda Települési környezeti értékelés szükségességére vonatkozó véleményét (Ikt.sz.: VE/05/634-2/2025.) figyelembe véve a módosítással érintett terület nem a mellette levő Gksz-3 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, hanem egy olyan új Gksz építési övezetbe (Gksz-8 jelű építési övezet), ahol a beépíthetőség maximális mértéke nem haladja meg a 30%-ot (a Gksz-3 jelű építési övezetben a beépíthetőség maximális mértéke 35%).

A módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrs.	terület (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
6600	0,65	kisvárosias lakóterület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Lk-SZ/3	Gksz-8
6601	0,71	kisvárosias lakóterület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Lk-SZ/3	Gksz-8

hrsz.	terület (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
6559/44	0,66	kisvárosias lakóterület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Lk-SZ/3	Gksz-8

• Településszerkezeti terv tervezett módosítása



A Településszerkezeti terv tervlapon:

- a módosítással érintett terület kisvárosias lakóterületből átkerül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe.

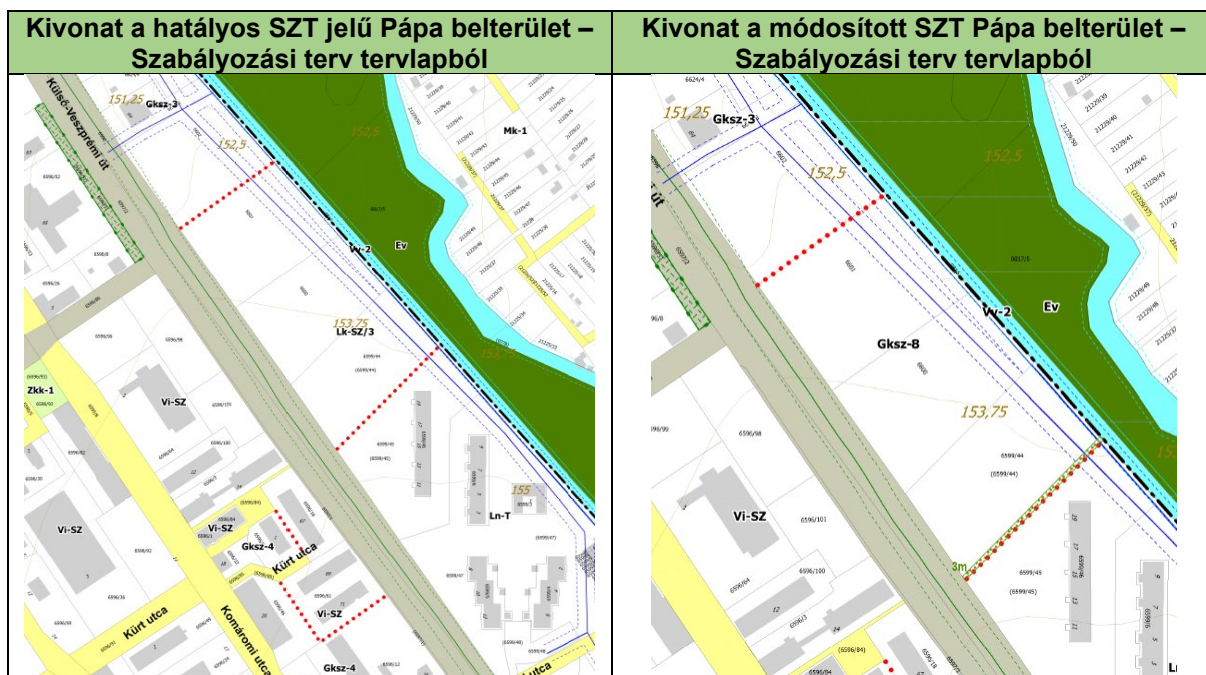
• A helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása

- Az új Gksz-8 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet beépítési határértékeivel kiegészül a HÉSZ 1. mellékletének 6. Gazdasági területek építési övezetei c. táblázata az alábbi (11a) sorral:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélesség	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3						leg- kisebb mértéke	legna- gyobb mértéke		
4		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
11a	Gksz-8	2000	—	SZ	30	3,5	9,0	30	30

- a kereskedelmi szolgáltató területekre vonatkozó további HÉSZ előírások, pl.: elhelyezhető rendeltetések nem változnak.

• A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv tervezett módosítása



Az SZT jelű Pápa belterület –Szabályozási terv tervlapon:

- A módosítással érintett terület Gksz-8 jelű építési övezetbe kerül Lk-SZ/3 jelű építési övezetből.
- A Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet Ln-t jelű nagyvárosias lakóterület építési övezettel határos építési övezet határ mentén 3 m szélességben „telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó része” jellel jelölt terület kerül lehatárolásra.

1e) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A javasolt módosítás kapcsán Pápa hatályos TRE szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészeit az alábbiakkal egészítjük ki:

TÁJRENDEZÉSI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

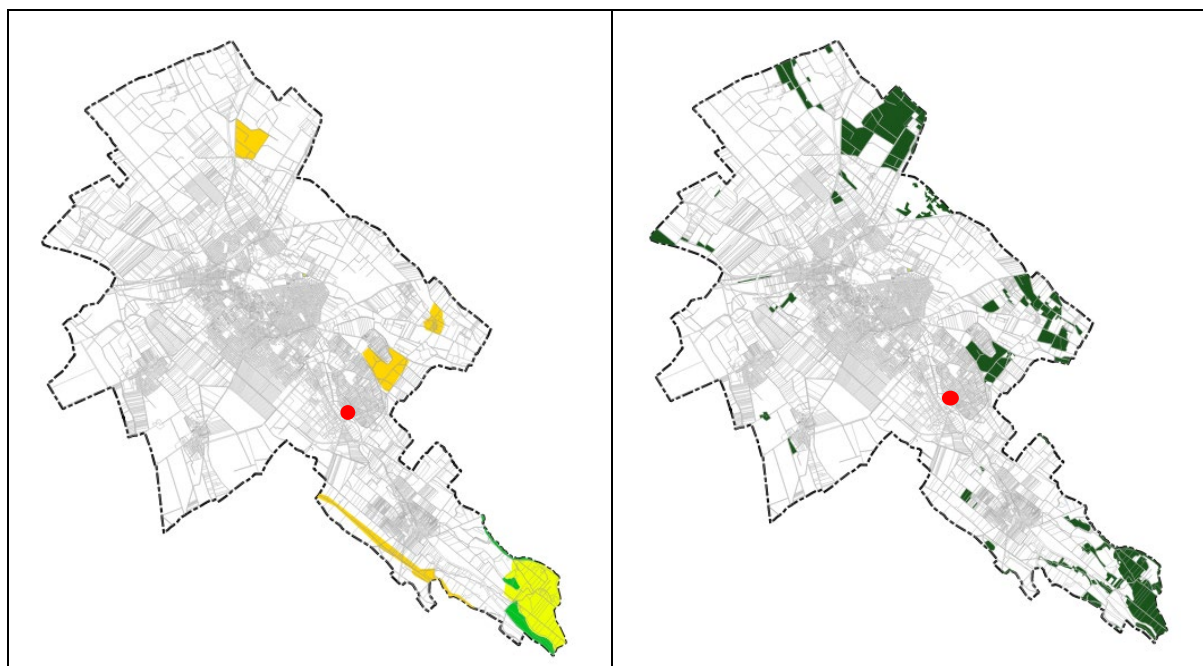
A vizsgált területet nem érinti:

- meglévő országos vagy védelemre tervezett természeti terület vagy természeti érték,
- helyi védett, vagy védelemre tervezett természeti terület vagy természeti érték,
- ex lege védett területek (láp, barlang és felszíni védőövezete),
- országos jelentőségű földtani alapszelvény.

A vizsgált terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek, ún. **NATURA 2000 területnek nem része**, és nem is határos vele.

A vizsgált területet **nem érintik az ökológiai hálózat területei**.

A vizsgált területet **nem érinti az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület**, illetve a VmTr-ben erdőövezetbe sorolt terület.



VmTrT „ökológiai hálózat területei”

VmTrT-ben „erdőövezetbe” tartozó területek

A vizsgált területet *nem érinti* a VmTrT lehatárolt „**tájképvédelmi terület övezete**”.

A kisvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe átsorolásra kerülő terület nagyvárosias lakóterülettel való határa mentén 3 m szélességben „telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó része” jellel jelölt terület kerül lehatárolásra a két különböző területhasználat „elválasztása” érdekében.

A tervezett fejlesztés megvalósulása természetvédelmi- és tájképvédelmi érdekeket nem sért.

KÖZLEKEDÉSI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Vizsgálatok kiegészítése

A vizsgált terület a városközponttól délre, attól kb. 3,5 km távolságban helyezkedik el, a Külső Veszprémi út mellett, a Milla Igal lakótelep mellett. A vizsgált terület jelenleg beépítetlen és kisvárosi lakóterületi övezetbe sorolt.

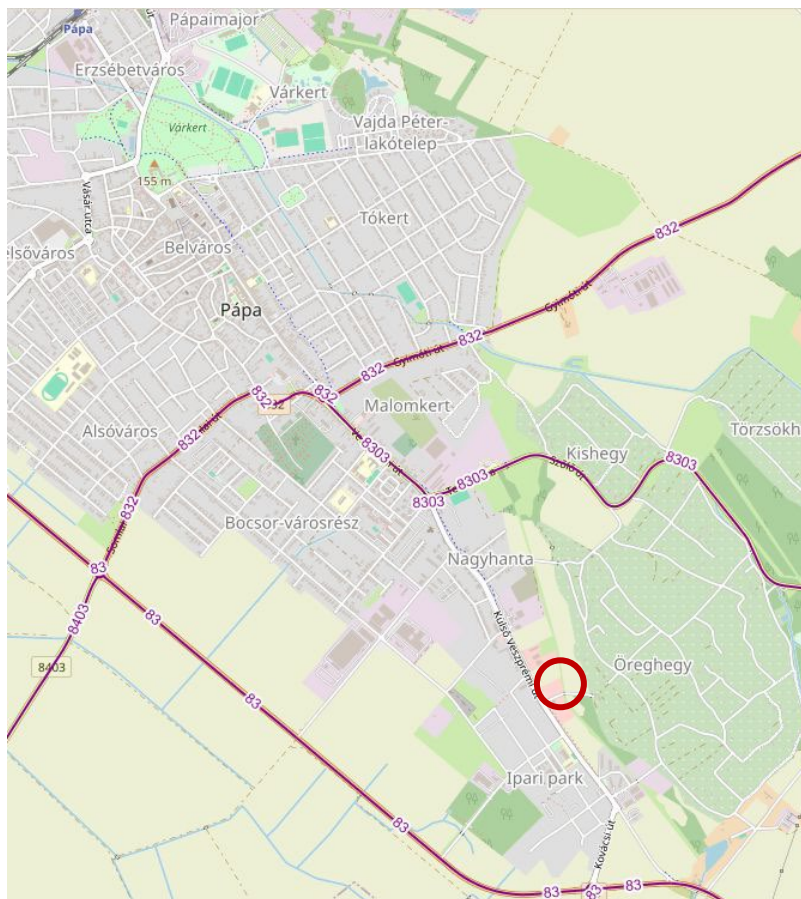
Közúti kapcsolat

Pápa város úthálózatára gyűrűs-sugaras rendszer jellemző. A települést elkerülő gyűrű irányú út, annak keleti szakaszának megépítésével válhat teljessé. A belső körgyűrű a belváros határán alakult ki. A belső körgyűrűre rácsatlakozó egyik legfontosabb sugár irányú út a Veszprémi út – Külső Veszprémi út nyomvonal, amely északi szakaszán az országos úthálózat része (Gyimóti út – Teveli út), déli, vizsgált területet kiszolgáló szakasza városi főútként üzemel. Az útszakasz két oldalán, az érintett terület közelében főként gazdasági ingatlanok, oktatási intézmény, szállásépület, egy lakótelep és beépítetlen területek találhatók. Az útszakasz átlagos napi forgalmi terhelése kb. 6000 – 6500 Ejm/nap.

A városi II. rendű főútként üzemelő Külső Veszprémi út kategóriája: B.IV.b.C.. Az útszakaszra számos gyűjtő és kiszolgáló út csatlakozik általában egyszerű, jelzőtáblával irányított csomópontokban. Ilyen a vizsgált terület közvetlen közelében található Külső Veszprémi út – Kopja utca csomópont is. A terület közvetlenül a Külső Veszprémi útról érhető el, egy új közúti kapcsolaton át.

A főút keresztaszélyében 2x1 forgalmi sáv, kétoldali széles zöldsávok és fasorok helyezkednek el. A vizsgált terület oldalán (az úttól távolabb, zöldsávval határolva) egy elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút halad. A kerékpárutat a beépítetlen területtel szomszédos gazdasági funkciókkal üzemelő ingatlanok kapubehajtói keresztezik. Az útszakasz másik oldalán szakaszosan keskeny járda fut. Az út kiemelt szegélyek között megépített, de zárt csapadécsatorna nincs, a csapadékvizek a széles zöldsávra folynak ki és ott elszikkadnak.

A legközelebbi csomópontok a Dárda utcai, Kopja utcai, Mozsár utcai kereszteződés, egymástól kb. 380 – 400 m távolságban elhelyezkedő, jelzőtáblás forgalomirányítással kialakított egyszerű kereszteződések.



Átnézeti térkép

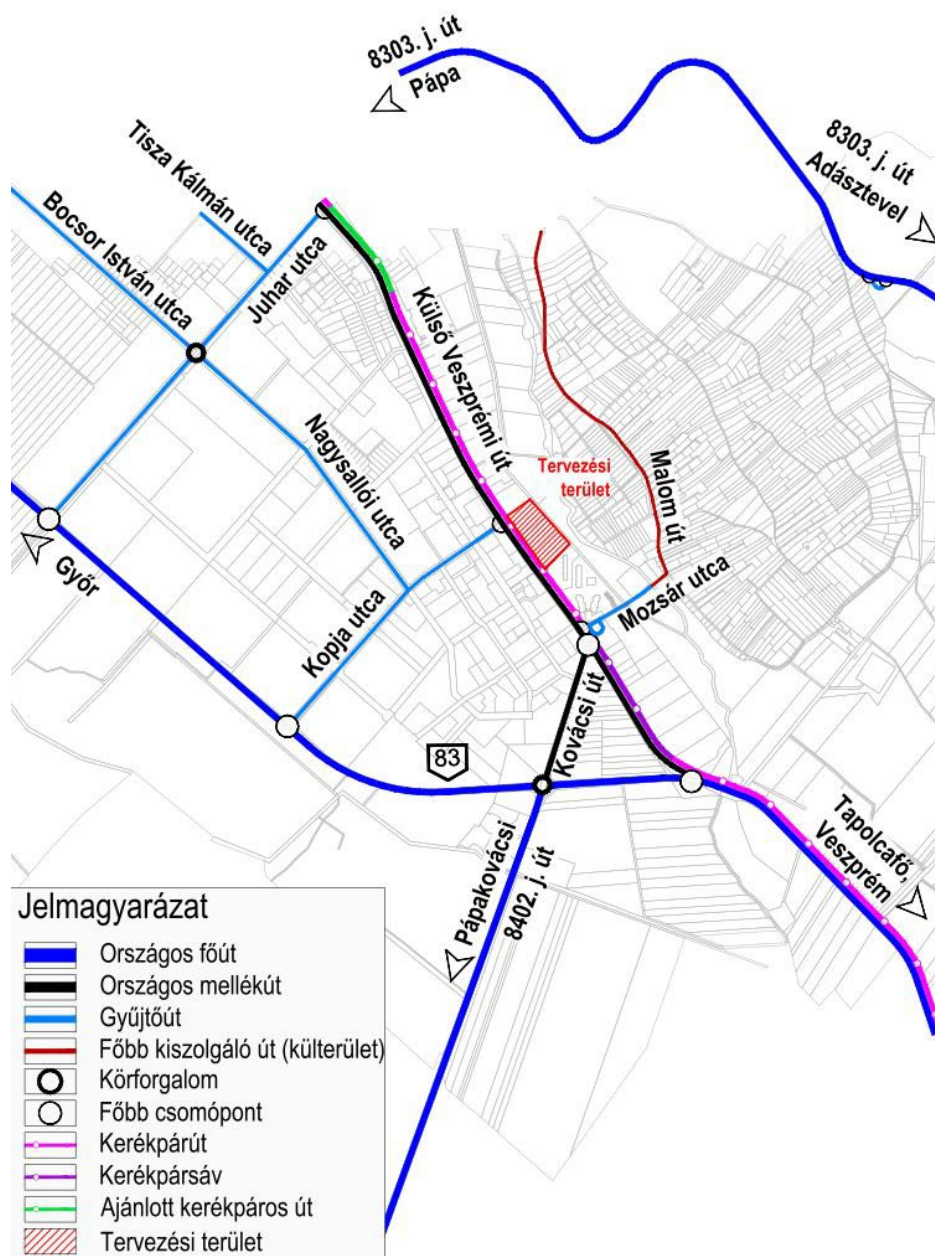
Gyalogosforgalom

A környéken a gyalogosok számára a vizsgált terület oldalán elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút, az útszakasz másik oldalán egyoldali, keskeny járda épült ki. A legközelebbi buszmegálló és a vizsgált terület között ezek a járdaszakaszok biztosítják a gyalogosok biztonságos közlekedését.

A városi főút biztonságos keresztezése érdekében kijelölt gyalogosátkelőhelyek létesültek a buszegálló közelében (Kopja utcánál), a Mozsár utcánál és középszigettel védett gyalogátkelőhely is épült a szállónál. Így a környéken a biztonságos gyalogosközlekedés lehetősége adott.

Kerékpárforgalmi hálózat

A település kerékpárút-hálózata főként észak-dél irányú, folyamatos összeköttetése egyelőre nem biztosított, de a vizsgált terület szélén, a Külső Veszprémi úttal párhuzamosan elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút halad. Ez a kerékpáros infrastruktúra elem északon a városközpont, délen Tapolca felé biztosít közvetlen kerékpáros kapcsolatot.



Meglévő közlekedési hálózat

Közösségi közlekedési hálózat

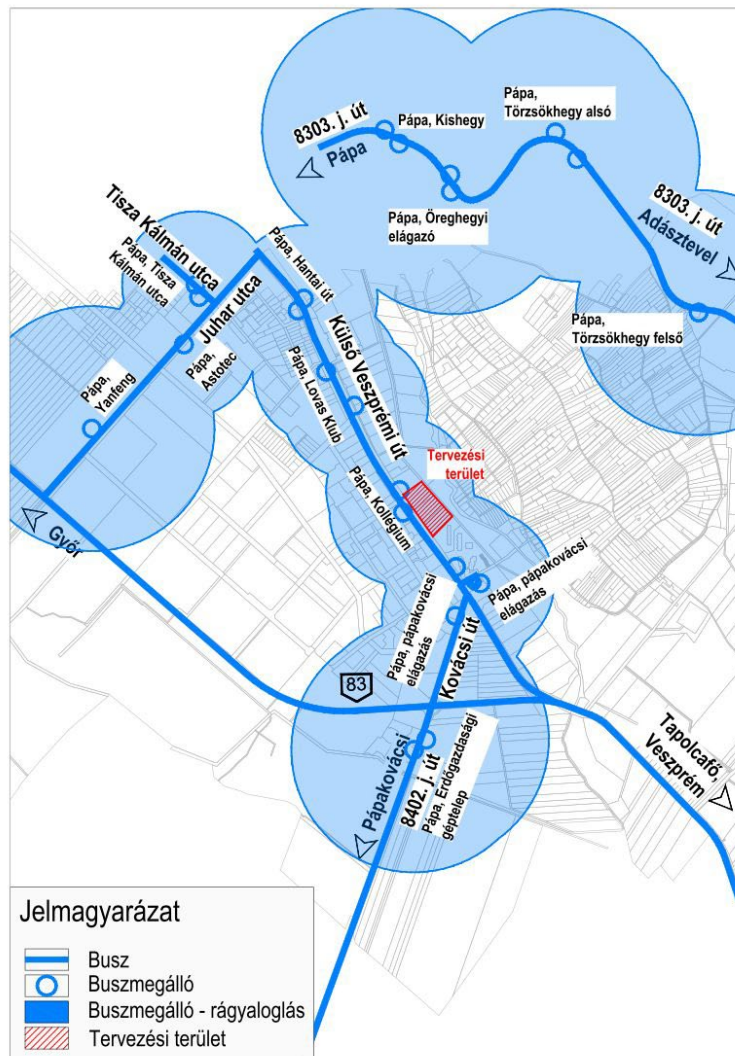
A település közösségi közlekedését a helyi és helyközi autóbusz-közlekedés szolgálja ki. A városban közel 90 helyi buszmegálló található, az autóbuszállomás a város központjában, a vizsgált területtől mintegy 3,6 km távolságban épült ki. A település vasútállomása a belvárostól északra található, mellyel több buszjárat is biztosítja az összeköttetést. A közösségi közlekedési ellátottság (300 m rágyaloglási távolság figyelembe vételével) jónak tekinthető.

A vizsgált területet az alábbi, a Külső Veszprémi úton közlekedő menetrendszerinti autóbuszjáratok szolgálják ki:

1 jelű járat: Vasútállomás – Pápakovácsi elágazás, óránként

8A jelű járat: Vasútállomás ► Pápakovácsi elág. ► Tókert ► Termálfürdő ► Tesco ► Alsóváros ► Vasútállomás (hétvégi körjárat)

8B jelű járat: Vasútállomás ► Alsóváros ► Tesco ► Termálfürdő ► Tókert ► Pápakovácsi elág. ► Vasútállomás (hétvégi körjárat)



- Maximum 35 % beépítés.
- Minimum 30 % zöldterület.
- Tervezett parkolószám: 220 ph

Közúti hálózati kapcsolatok

A módosítással érintett terület megközelítése alapvetően nem változik az új épületek megvalósulását követően sem:

A közvetlen közúti a Külső Veszprémi út nyomvonala jelenti majd továbbra is, amelyről egy új bejárat építése tervezett a Kopja utcai csomópontban, annak negyedi ágaként. Ez a megoldás biztosítja, hogy az új közúti kapcsolat ne új konfliktuspontként jelenjen meg az útszakaszon.

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület jelenleg is 100 %-osan kiszolgált terület, további megállók létesítése a beruházás megvalósulása miatt nem szükséges.

Kerékpáros közlekedés

A vizsgált terület és a városközpont, valamint egyes városrészek között már kiépült a kerékpárforgalmi hálózat, amelyet az új beépítés vásárlói, vendégei is igénybe tudnak venni biztonságos kerékpáros közlekedésre, ezzel csökkentve a személygépjárművek számát a környéken.

Főbb gyalogos közlekedés

A Külső Veszprémi út mindkét oldalán biztonságos gyalogosfelületek állnak a *gyalogosok rendelkezésére*. A *közösségi közlekedés megállóhelyeinek biztonságos gyalogos megközelítése is adott*.

Tervezett beépítés közlekedési szakági szempontból



A módosítással érintett területen új gazdasági (kereskedelmi/szolgáltató) funkciót befogadó épület(ek) épül, 220 parkolóállással kiegészítve. Az ingatlan közúti csatlakozása a Kopja utcával szemben tervezett. A várható forgalom biztonságos és folyamatos lebonyolódása érdekében a csatlakozási csomópontot a részletes tervezés fázisában kell megtervezni bővített formában (kanyarodósvak szükségességét vizsgálni kell), kapacitászámítással igazolva a tervezett csomópont megfelelőségét.

Várható közlekedési hatások

Egy új, 220 parkolóállással kiszolgált gazdasági funkció elhelyezése a vizsgált területen, mindenképpen hatással lesz a környezetre és a közlekedési hálózatra. Szerencsére a Külső Veszprémi út jelentős kapacitástartalékkal üzemel, így alkalmas további forgalmak befogadására.

A tervezett létesítmények közlekedési hatásai közül a legfontosabb a forgalomkeltés meghatározása, illetve az érintett közúthálózatra gyakorolt hatás vizsgálata.

Egy terület fejleszthetőségének két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadóképessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztésekre csak abban az esetben kerülhet sor, ha azok szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket. A fentiek értékelése érdekében először megbecsüljük a tervezett épületek forgalomkeltését és megnézzük, hogy a meglévő úthálózat milyen kapacitástartalékkal rendelkezik ennek befogadására.

Forgalomkeltés:

A keltett forgalmak előrebecsléséhez az építendő parkolószámot használjuk.

Parkolóhelyek száma: 220 parkolóállás.

Reálisan feltételezhetjük az alábbiakat:

- a parkoló kapacitása csúcsidőben 80 %-os kihasználtságú,
- általános benntartózkodási idő: 1 h (a kereskedelem és szolgáltatás funkciók pontos típustól függően ez változhat, nőhet)
- csak 65 % az új forgalom, a többiek már eddig is ezen az útszakaszon közlekedtek, így nem számolhatók az úthálózatot terhelő többlet-forgalomként- a tervezett beruházás szolgáltatásait nem csupán a városlakók, de a térség lakosai is igénybe fogják venni- a gazdasági kiszolgáló forgalom nem a vásárlói csúcsórában érkezik.

Várható forgalomkeltés:

$F_k = 220 \times 0,8 \times 0,65 = 115 \text{ Ejm/h/irány}$

A Külső Veszprémi úton két irányban távozik (érkezik) a forgalom:

65 % észak (városközpont felé), 35 % dél felé (térségi forgalmat is feltételezve).

$F_{\text{észak}} = 115 \times 0,65 = 75 \text{ Ejm/h/irány}$

$F_{\text{dél}} = 115 \times 0,35 = 40 \text{ Ejm/h/irány}$

Vagyis a Külső Veszprémi út északi ágát legrosszabb esetben egyszerre $2 \times 75 = 150 \text{ Ejm/h}$ többlet forgalom terheli majd délutáni csúcsórában, a déli ágat 80 Ejm/h.

Kapacitásszámítás:

A vonatkozó utügyi műszaki előírás (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” – e-UT 03.01.11.) szerint:

Belterületen 2×1 forgalmi sávú utak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: 1500 Ejm/ó kétirányban, az eltűrhető: 2000 Ejm/ó kétirányban.

A Külső Veszprémi út megfelelő kapacitása 1500 Ejm/h, ennek 10 %-át jelenti e beruházás miatt megjelenő többletforgalom csúcsórában, az út északi szakaszán. Mivel a jelenlegi forgalmi terhelés értéke kb. 6500 -7000 Ejm/nap (kb. 700 Ejm/h), az megjelenő újabb (lefeljebb és időszakosan) 150 Ejm/h forgalmi terhelés befogadása után is csupán kapacitásának 57 %-a lesz kihasználva.

Fentiek szerint a beruházás megépítésének közlekedési, forgalmi akadálya nincs, de a részletes tervezés szakaszában meg kell oldani az alábbi közlekedési kérdéseket:

- biztonságos gyalogos közlekedés biztosítása a közösségi közlekedési megállóhelyek és a kereskedelmi/szolgáltató funkciókat magába foglaló épület között,
- biztonságos gyalogos közlekedés biztosítása, megfelelő gyalogosfelületek építésével az ingatlanon belül,
- elegendő kerékpártároló (lehetőleg fedett) megvalósítása az épület bejáratának közelében
- a Külső Veszprémi út és a megközelítő út csomópontjának méretezése, biztonságos kialakítása (szükség esetén kanyarodósávokkal, gyalogos és kerékpáros átvezetéssel, középzigettel, stb.)
- a fenntartható közlekedési módokkal való érkezés népszerűsítése,

- mikromobilitási pont telepítése,
- gazdasági forgalom elkülönítése bevásárló/vendég forgalomtól.

KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Közművesítési adottságok

A fejlesztéssel érintett 6601,6600,6599/44 hrsz-ú telkek Pápa déli részén, a Külső-Veszprémi út mentén, a Pápai Ipari park közelében, az Igal lakóteleptől északra *teljes közműellátással rendelkező városrész közvetlen szomszédságában találhatók*. A fejlesztéssel érintett 3 telek területe összesen 20350 m² nagyságú. A fejlesztéssel érintett telkek beépíthetők, az E-közmű nyilvántartás alapján közműellátással nem rendelkeznek, csupán csak a 6599/44 hrsz-ú teleknek van földgáz bekötése.

A beruházó a telkek összevonásával és övezeti átsorolásával a területen gazdasági, kereskedelmi célú funkciók kialakítását tervezi.

A tervezett TRE módosítás során a területfelhasználás is megváltozik, amelyhez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges, ezek megalapozásához készül a jelenlegi telepítési tanulmányterv.

A tanulmányterv alapján a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, másodsorban a közművek művi adottságait és a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottságok:

- Pápa teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, továbbá a fejlesztési terület a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén helyezkedik el. Ezek a természeti adottságok, a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozzák meg, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
- A terület további természeti adottsága a közel síkfeldrajzi fekvés és a magasabb talajvízállás.
- -A fejlesztéssel érintett terület észak-keleti határával párhuzamosan halad el a Tapolcá-patak, amelynek meder fenntartására, karbantartására 3-3m-es mederkarbantartó vagy más néven parti sávot kell biztosítani, ez a sáv érinti a fejlesztési területet. A karbantartást szolgáló parti sávot az előírásoknak megfelelően a part-éltől kellene kimérni, a part-él kijelölésének hiányában a meder telkének szélétől mérve kell biztosítani a karbantartó, ún. parti sávot, arra szolgálmi jogot bejegyezve a mederkarbantartó részére.

Közművek művi adottságai, közműves hálózati érintettségek:

A fejlesztési terület észak-keleti oldalával közel párhuzamosan halad keresztül két darab 22 kV-os középvezetékű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és azok 5-5 m-es biztonsági övezete, továbbá 22 kV-os villamosenergia földkábel nyomvonala és annak 1-1m-es biztonsági övezete érinti a fejlesztéssel érintett terület észak-keleti oldalát. A 22 kV-os elosztó hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

A fejlesztéssel érintett terület beépítésénél figyelembe kell venni, hogy a terület dél-nyugati oldalával párhuzamosan a telkek területén belül halad egy térségi jelentőségű NA 500-as azbesztcement anyagú ivóvíz gerincvezeték nyomvonala, amelynek védőtávolsága a csőpalásttól mérve 2-2 m.

A fejlesztési terület dél-nyugati oldalával párhuzamosan a telkek területén belül halad a DIGI föld alatt kiépített hírközlési hálózati nyomvonala.

A terület közműérintettségének vizsgálata az E-közmű felhasználásával készült.

Vízellátás

Pápa vízellátását a Pápai Víz- és Csatornamű Zrt. szolgáltatja.

A Külső-Veszprémi úton a város vízellátásban jelentős szerepet betöltő NA 300-as öv, NA 300-as ac és egy NA 500-as ac gerincvezeték üzemel. A vízvezetékek védőtávolsága a csőpalásttól mérve 2-2m. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az NA 500-as ac gerincvezeték nyomvonala és védőtávolsága érinti a fejlesztéssel érintett telkek dél-nyugati részét.

Az ac vezetékeket anyagában már nem tekinthető korszerűnek, ezért átépítési igényével hosszabb távon számolni szükséges.

Az előírások szerinti a vízvezeték hálózatra a környéken a tűzcsapok is felszerelésre kerültek.

Szennyvízelvezetés

A város szennyvízelvezető hálózatát a vízellátáshoz hasonlóan a Pápai Víz- és Csatornamű Zrt üzemelteti.

A szennyvízelvezetésre a fejlesztéssel érintett terület északi-nyugati határa mentén, a Külső-Veszprémi úton Ø30-as KG PVC gravitációs szennyvízcsatorna áll rendelkezésre.

Csapadékvíz elvezetés

A fejlesztéssel érintett terület közel sík topográfiai adottságú, észak-keleti határával párhuzamosan halad a Tapolca-patak, amelynek 3-3m-es mederkarbantartó sávja érinti a területet.

A térségben a csapadékvíz elvezetése főleg nyílt árkos megoldással részben pedig zárt csapadékvíz elvezető rendszerrel kialakított, amely az összegyűlt vizeket a Tapolca-patakba vezeti.

Villamosenergia-ellátás

Pápa város villamosenergia ellátás szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

A fejlesztéssel érintett területet érinti a szolgáltató 22 kV-os villamosenergia elosztó hálózatának több oszlopon haladó nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete, valamint az egyik oszlopsor mentén kiépítve 22 kV-os földkábel is elhalad. A 22 kV-os villamosenergia elosztó hálózatok biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I. 22.) NGM rendelet rögzíti, ezeket a területfejlesztés során figyelembe kell venni.

Földgázellátás

A város földgázellátását az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. szolgáltatja.

A fejlesztéssel érintett területet határoló Külső-Veszprémi úton halad a szolgáltató DN 250-es KPE anyagú nagyközép-nyomású, valamint DN 90-es KPE középnyomású földgázvezeték.

A nagyközép-nyomású földgázvezeték hálózat biztonsági övezetének mérete az E-közműben rögzítettek szerint 7-7 m, de ez nem érinti a területet.

A környék telkeinek földgázbekötéseit a középnyomású hálózatról építették ki, fejlesztéssel érintett területen belül a 6599/44 hrsz-ú telek már rendelkezik földgáz bekötéssel.

Elektronikus hírközlés

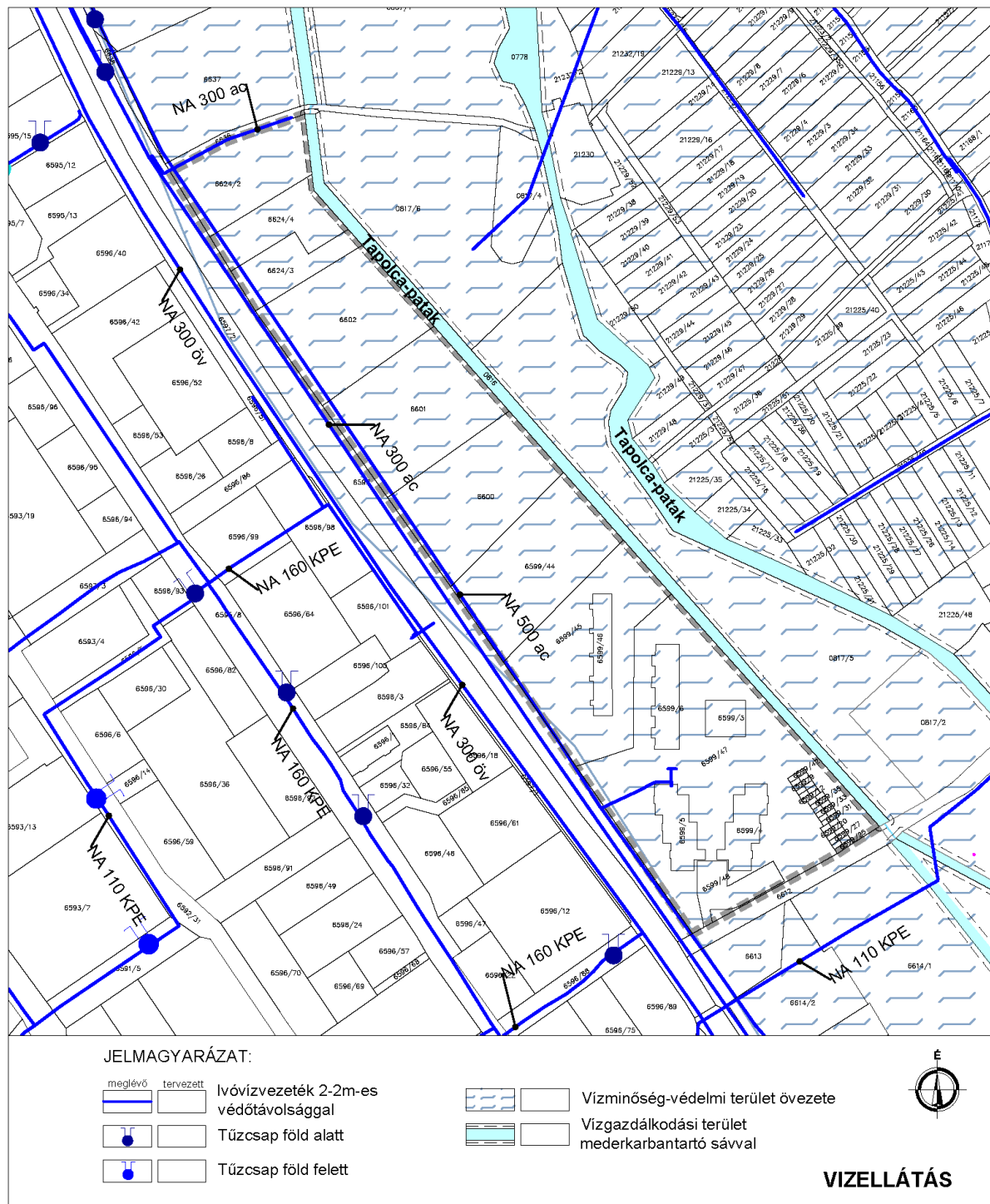
Vezetékes- és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

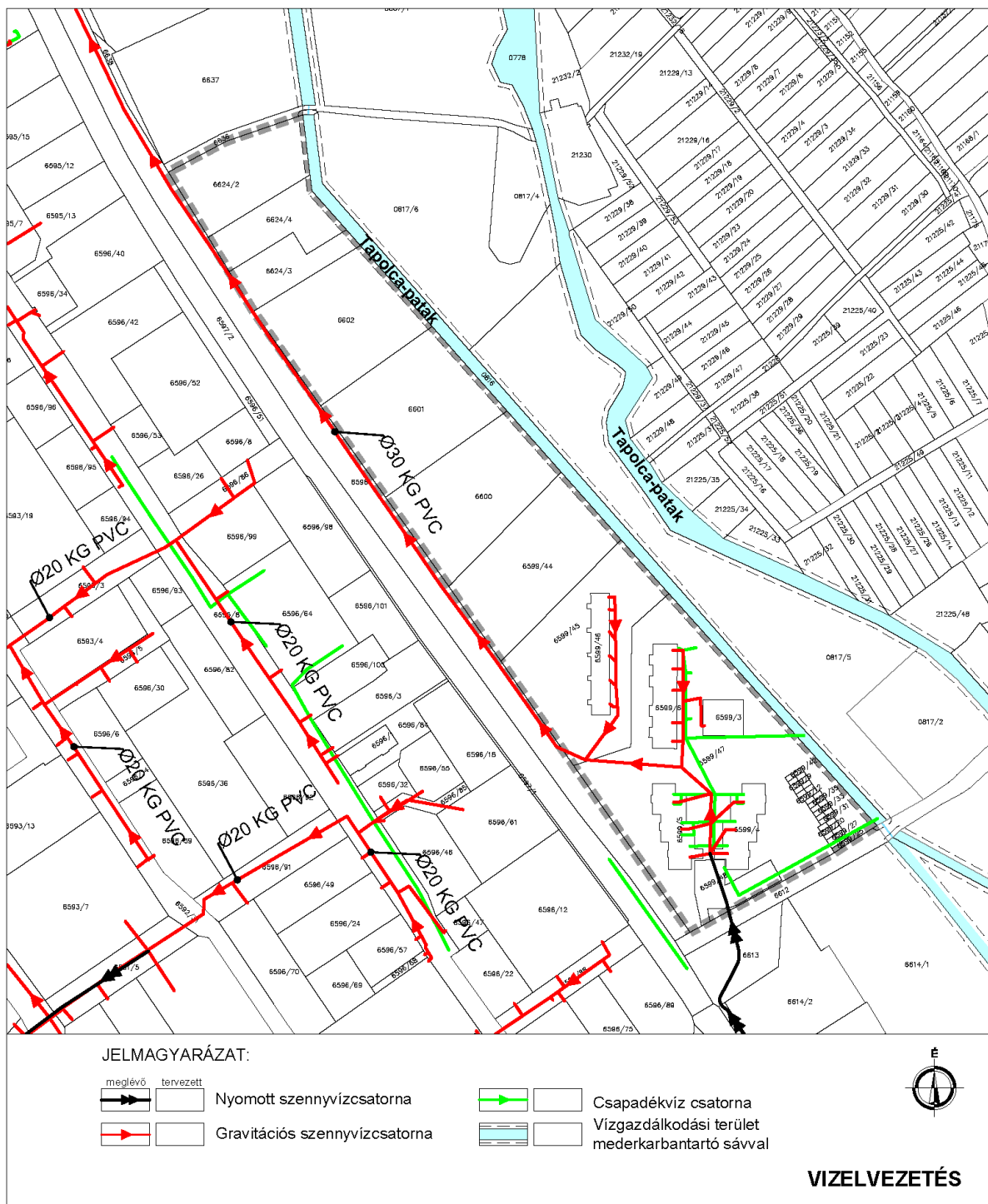
A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Távközlési Zrt. biztosítja. Pápa a 89-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

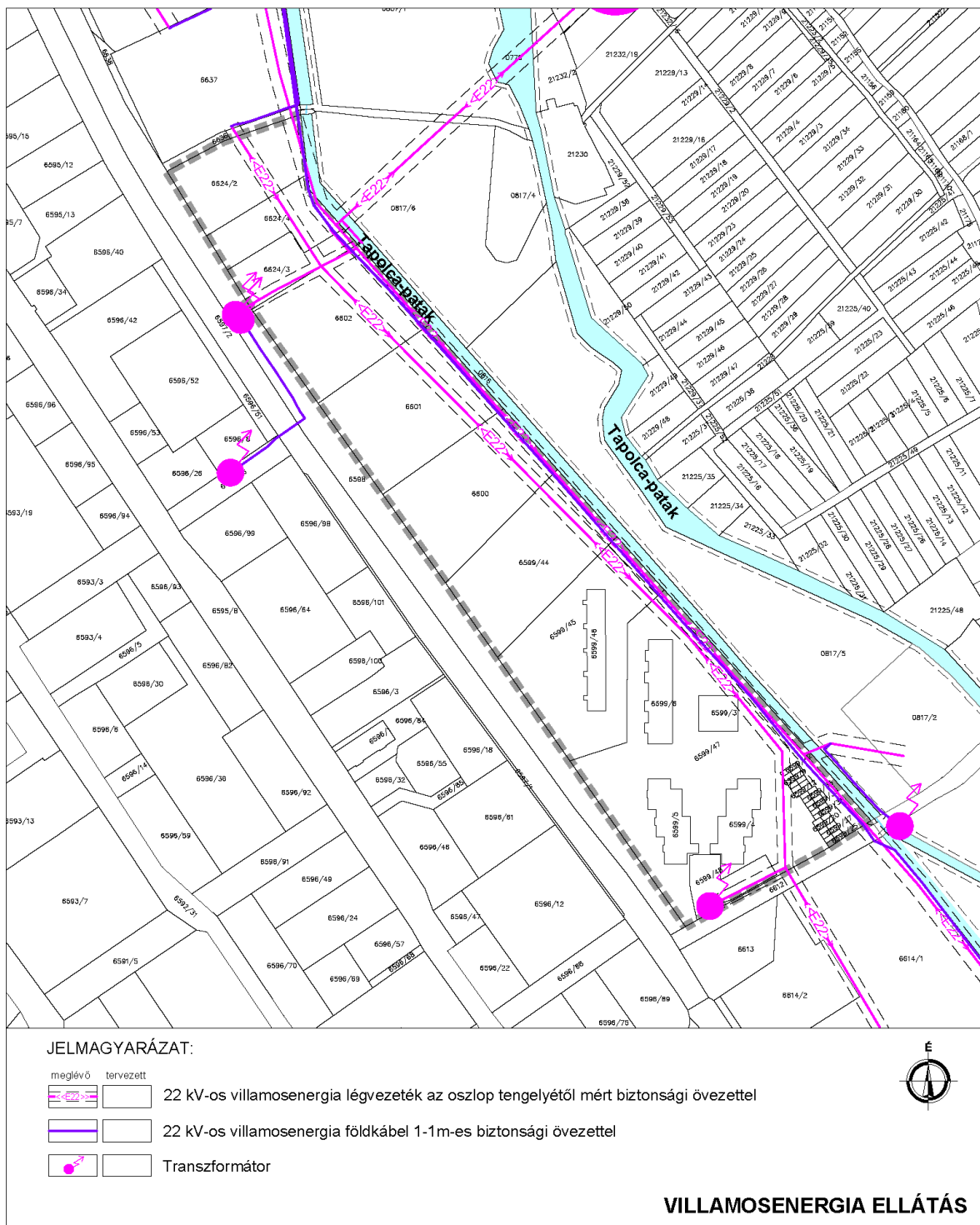
A településen belüli vezetékes távközlési hálózat földkábeles és légvezetékes kialakítással létesült.

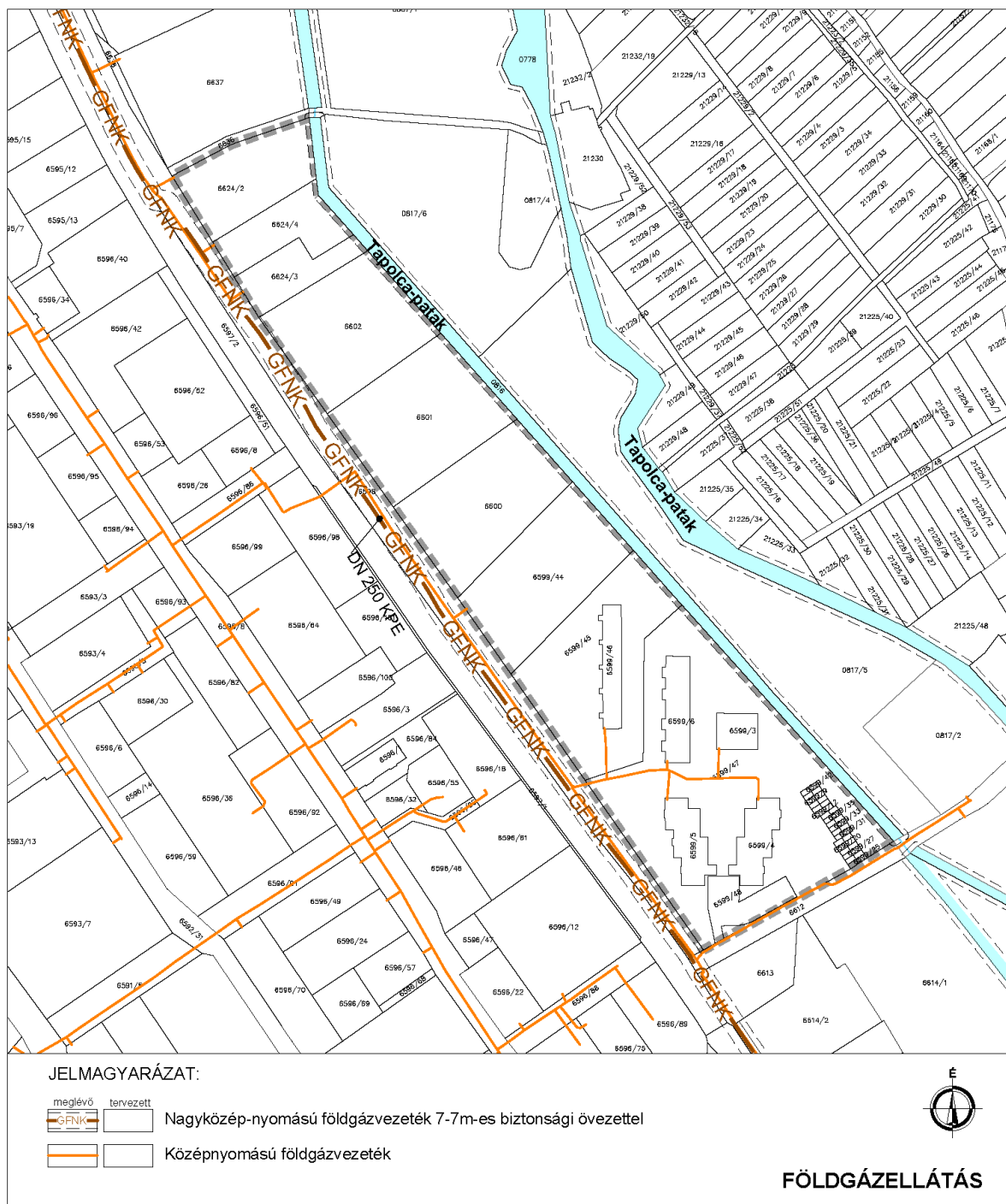
A fejlesztési terület beépítése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a terület dél-nyugati oldalával párhuzamosan a területen belül halad a DIGI föld alatt kiépített hírközlési hálózati nyomvonala.

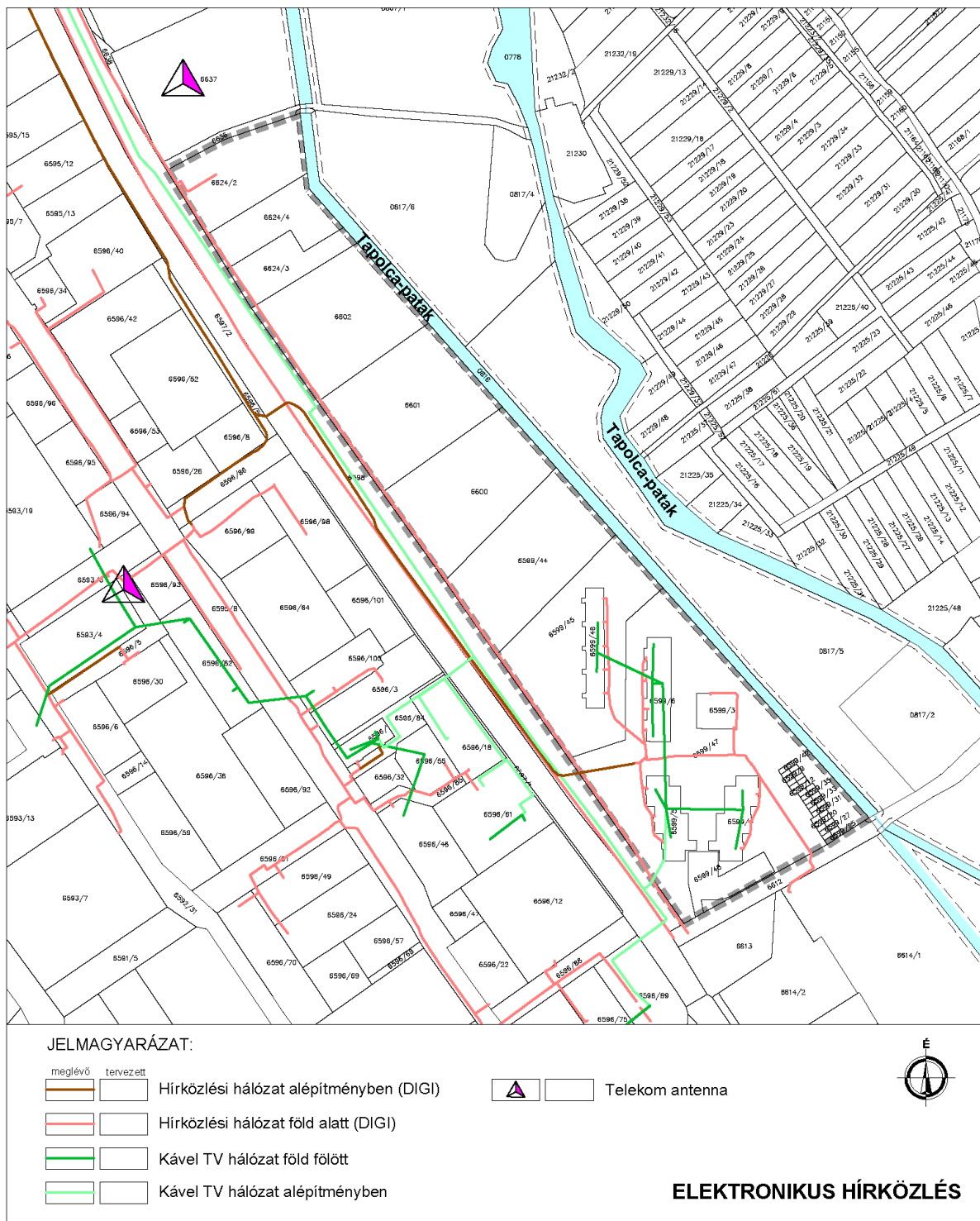
A fejlesztéssel érintett területen belül, közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A tágabb térségben üzemelő létesítményekkel a Magyar Telekom, a Vodafone és a Yettel is kedvező vételi lehetőséget tud biztosítani.











Közművesítési javaslatok

Pápa hatályos TRE-hez teljeskörű közművesítési és hírközlési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Ezen munkarészeket a tervezett módosítás kapcsán az alábbiakkal egészítjük ki:

A fejlesztéssel érintett terület beépítésének feltétele a teljes közműellátás biztosítása.

A terület jelenleg beépítetlen, közműellátással nem rendelkezik, csupán csak a 6599/44 hrsz-ú teleknek van földgáz bekötése.

A teljes közműellátás kiépítésének lehetősége a terület előtt elhaladó Külső-Veszprémi út felől biztosítható, ezen az úton már kiépült a közüzemű vízellátás, a közcsonatnás szenny- és a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés is rendelkezésre áll.

A teljes közműellátáshoz közhálózati csatlakozás kiépítésének feltétele a megfelelő közúti kapcsolat kiépítése, amelynek szabályozási szélességén belül kell biztosítani a közüzemű vízellátást, a közcsonatnás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást és a vezetékes termikus célú energiaellátást, valamint meg kell oldani a csapadékvíz elvezetését. A tervezett beruházás termikus energiaellátására a földgáz és a villamosenergia hasznosítási lehetősége áll rendelkezésre, a beruházó döntési lehetősége, hogy a két vezetékes energiahordozó közül melyiket veszi igénybe. Az OTÉK teljes közműellátásra vonatkozó előírását mindkettő energiahordozó kielégíti.

A termikus célú energiaigények kielégítésére a két lehetősége közül bármelyiket választja alap energiahordozóként a beruházó a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók hasznosításának alkalmazása javasolt, de egyben kötelezettség is.

A fejlesztéssel érintett terület megengedett távlati összes építési lehetőségének az igénybevétele esetén a teljes közműellátására előzetesen a következő többlet közműigények prognosztizálhatók:

Előzetesen prognosztizált közműigények

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		köz-hálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
14	12	305	76	275	69	38

Az előzetes tájékoztatásra szolgáló prognosztizált igények a továbbtervezés során az épületgépész és az elektromos tervező adatszolgáltatása alapján pontosíthatók.

Az előzetes, írásban történő közműtervezői egyeztetések az érintett közműszolgáltatókkal (Pápai Víz-és csatornamű zrt., E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.) megtörténtek. A tervezett új beépítés teljes közműellátásához szükséges közműigényeket a közműtervező előzetes prognózisa alapján adta meg.

A közműszolgáltatók a tényleges beruházói, vagy tulajdonosi igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy a közműszolgáltatás igénybevétele feltétele a műszaki kapcsolat biztosítása az egységes városi közhálózati rendszerekhez csatlakozóan, újbekötéssel és új önálló mérőhely kiépítésével.

A közelmúltban életbe lépett földgáz és villamosenergia szolgáltatási rendelet rögzíti, hogy e két közmű vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kivitelezni, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését kéri.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a villamosenergia és vezetékes hírközlési hálózatokat is kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, hozzájárulva ezzel az esztétikusabb környezet kialakításához és a folyamatos üzembiztonsághoz.

Vízellátás

A tervezett új beépítés során prognosztizált vízigények a közhálózatról a szolgáltatóval (Pápai Víz-és Csatornamű Zrt.) kötendő megállapodást követően és az abban előírtak teljesítésével várhatóan kielégíthető lesz.

Új bekötés kiépítésével lehet a fejlesztéssel érintett terület vízellátását biztosítani, amelyre mód a Külső-Veszprémi úton található NA300-as öv vezetékre csatlakozással biztosítható.

A területen üzemelő ac vezetékek anyaga már nem tekinthető korszerűnek, a fejlesztések megvalósítása során annak átépítési igényével kell számolni.

Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

Locsolóvíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület beépítése során javasolt részben zöldfelület, részben jelentős burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem célszerű a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A terület domborzati adottságait figyelembe véve a fejlesztéssel érintett területről a keletkező szennyvíz gravitációs módon elvezethető.

A területről az előzetesen prognosztizált mennyiségű szennyvíz elvezetése a Külső-veszprémi út alatt húzódó Ø 30-as gravitációs szennyvízcsatornához való csatlakozással oldható meg.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett fejlesztés megvalósítása során az új beépítés által okozott burkoltsági arány meg fogja meghaladni a terület korábbi hasznosítási idején meglevő burkoltságát, így többlet csapadékvíz elvezetési igény várható.

Előzetesen a fejlesztéssel érintett területen telken belüli helyi vízvizsszatartással kb. 668 m³ – csapadékvíz mennyiséget tározással kell biztosítani. A továbbtervezés során, az illetékes vízfolyás kezelőjével egyeztetve pontosítani szükséges azt, hogyan lehet és szabad-e a telken belül összegyűlt csapadékvizeket a terület észak-keleti oldalán húzódó Tapolca-patak irányába késleltetve továbbvezetni.

A területről elvezetendő csapadékvizek csak az előírt vízminőséggel, késleltetett kivezetéssel vezethetők a közcatornába. Ezért a telken belüli nagyobb parkolókból, illetve szénhidrogén szennyezésnek kitett felületekről elvezetendő vizeket hordalék, illetve olajfogó műtárgyon átvezetve szabad csak továbbítani a befogadó vízfolyásba.

Energiaellátás

A fejlesztéssel érintett telek energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A közelmúltban kialakult energiaválság az energiaellátási struktúra újragondolását teszi szükségessé. Az elméleti lehetőség a földgázellátás kiépítésére ugyan biztosított, de a földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása hasznosítási lehetőségét megkérdőjelezi.

A beruházó határozhatja meg az energiaellátási struktúrát, kötelme csak a teljes közműellátás igényének kielégítése és a legalább 25 %-ig a megújuló energiahordozó hasznosításának a kiépítése.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett beruházás termikus célú energiaellátására is igényelhető a villamosenergia. A beruházó döntése esetén a termikus energiaellátásra a földgáz is igényelhető.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

Tervezői javaslat a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas. Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtés-hűtésre egyaránt alkalmas, ezért ennek igénybevétele is javasolt.

Villamosenergia ellátás

A fejlesztéssel érintett terület javasolt új beépítése során és a beruházó által választott energia-mix igénybevétele esetén a várható villamosenergia igény a közelben található több fogyasztói transzformátor állomás felől várhatóan kielégíthető.

A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségeként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A fejlesztéssel érintett területet érinti a szolgáltató 22 kV-os villamosenergia elosztó hálózatának több oszlopon haladó nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete, valamint az egyik oszlopsor mentén kiépítve 22 kV-os földkábel is elhalad. A 22 kV-os villamosenergia elosztó hálózatok biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I. 22.) NGM rendelet rögzíti, ezeket a területfejlesztés során figyelembe kell venni.

A terület beépítése során amennyiben ütközik az építetői szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhatnak, ha biztosítani lehet a vezetékek nyomvonalát biztonsági övezetükkel együtt.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

Földgázellátás

Amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége a Külső-Veszprémi úton kiépített DN 90-es KPE középnyomású földgázvezetékéről biztosítható.

Az E-közmű nyilvántartás szerint a 6599/44 hrsz-ú telek rendelkezik már földgázbekötéssel, ennek a bekötésnek a felülvizsgálata, esetleg szükséges bővítése alkalmas lehet a terület földgázellátásra.

Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A várható igények biztosítására a DIGI földalatti elektronikus hírközlési hálózata rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok továbbépíthetők, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új hálózatfektetés, új bekötés már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

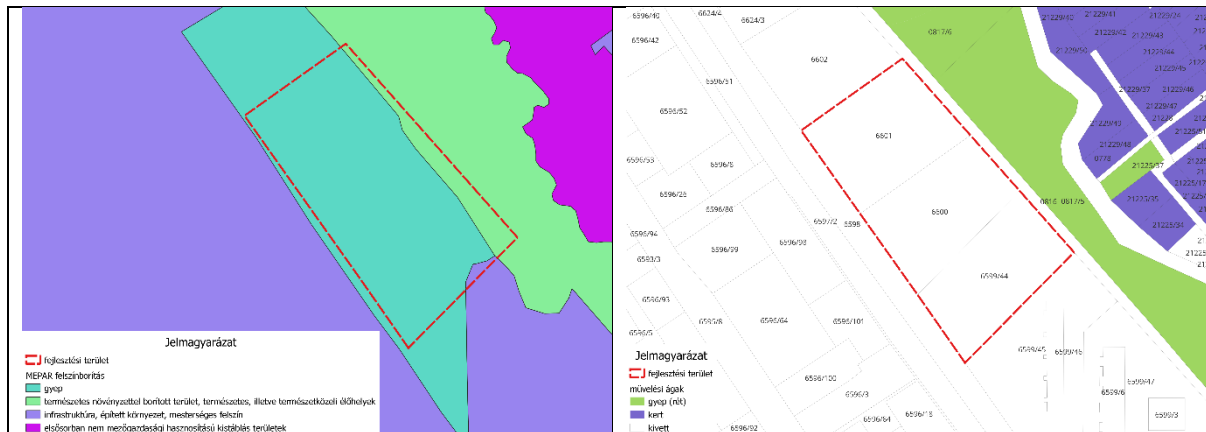
Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják.

KÖRNYEZETVÉDELMI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Földtani közeg és talaj

A vizsgált terület környezetében a genetikai talajtani térképek szerint jellemzően csernozjom jellegű homoktalajok fordulnak elő.

A fejlesztési terület gyepes, északkeleti határán természetes növényzettel fedett sáv érinti, azonban nem minősül termőföldnek, a terület a *mezőgazdasági művelés alól kivont „kivett” művelési ágú, belterületi telek*.



A módosítással érintetti terület a MEPAR felszínborítási kategóriái szerint

A módosítással érintett terület művelési ágak szerint

A vizsgált terület a rendelkezésre álló adatok alapján földtani veszélyforrással nem veszélyeztetett, a vizsgált területen nem található nyilvántartott földtani veszélyforrással érintett terület, valamint nyilvántartott bányatelek.

A rendelkezésre álló adatok alapján vizsgált területen talajszennyezettség előfordulásáról nincsenek információink.

A talajok mennyiségi védelme szempontjából a beruházásnak nem lesz jelentős hatása, mivel a vizsgált telkek belterületen, mezőgazdasági művelés alól már kivont területen helyezkednek el, a beruházás nem teszi szükségessé mezőgazdasági terület művelés alól való kivonását.

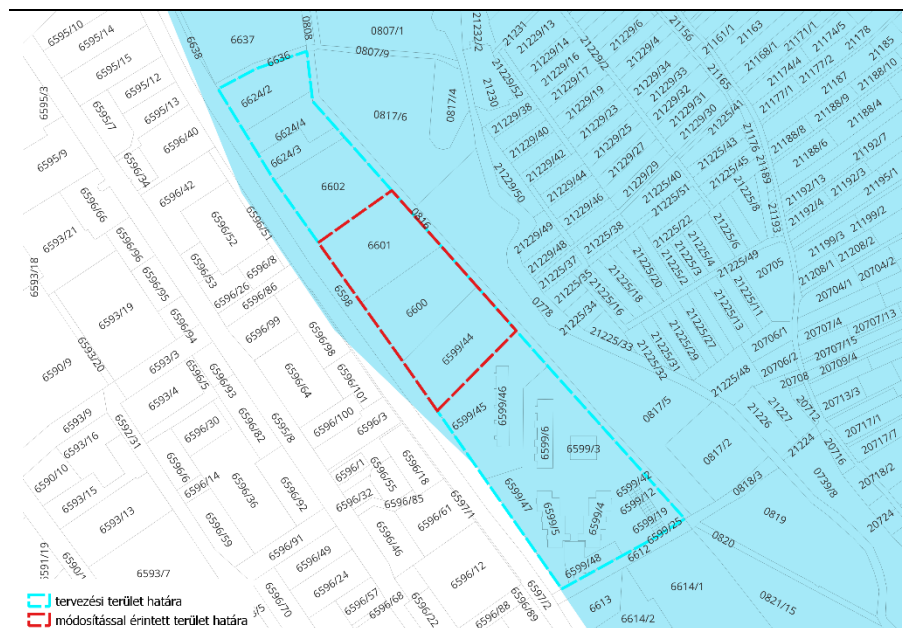
Felszíni és a felszín alatti vizek

Vízrajz szempontjából Pápa és környezete a Marcal-folyó vízgyűjtőjéhez tartozik. Pápa területén több jelentősebb felszíni vízfolyás is található. A vizsgált terület keleti határán, a belterületi határ mentén folyik a Tapolca-patak egyik mellékága. a Tapolca-patak a bakonyi bauxit bányászat előtt a Marcal folyó egyik legnevezetesebb mellékpatakja volt, napjainkban a régi medrek hiánya miatt a Horgas-éren át a Kis-Sédbe folyik.

Felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet szerint Pápa közigazgatási területe – így a fejlesztési terület is– a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület, de nem tartozik sem a „fokozottan érzékeny” sem a „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területek közé

A fejlesztési terület országos vízminőség védelmi területen fekszik.

VmTrT-ben lehatárolt „országos vízminőségvédelmi terület övezete” lehatárolása a fejlesztési terület térségében



A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Pápa közigazgatási területe, így jelen vizsgált telek is a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület, de nem tartozik sem a „fokozottan érzékeny” sem a „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területek közé.

A módosítással érintett területet nem érinti vízbázis védőterülete vagy hidrogeológiai védőidoma.

A módosítással érintett terület a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtő-területük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, nem tartozik az érzékeny felszíni vizek és azok vízgyűjtő területéhez.

A vizsgált telek országos vízminőség védelmi területen fekszik, ugyanakkor a vízminőség védelemre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ tartalmazza, melyeket jelen fejlesztés során is figyelembe kell venni.

A fejlesztés megvalósulása esetén a teljes közműellátást biztosítani kell. Amennyiben a HÉSZ közművesítési és környezetvédelmi előírásai betartásra kerülnek, valamint a terület teljes közművesítése megtörténik, egyik változat sem lesz a felszíni-, felszín alatti vizekre jelentős hatással, a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésére nem kell számítani.

Levegőtisztaság-védelem

A vizsgált területen jelenleg légszennyező tevékenységet nem folytatnak, és ismereteink szerint a fejlesztési terület környezetében sem folytatnak a fejlesztési szándékokat kedvezőtlenül befolyásoló levegőterhelést okozó tevékenységet.

A tervezett fejlesztés megvalósulása a levegő minőségére várhatóan nem lesz jelentős hatása.

A tervezett rendeltetésekből következően valószínűleg nem kell új légszennyező pontforrás megjelenésére számítani. A téli időszakban a fűtésből származó levegőterhelésre (szálló por) lehet számítani.

A hatályos településrendezési eszközök már most is a megújuló energiaforrások minél szélesebb körű használatát ösztönzik. A település levegőminőségének javítása érdekében törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására, így a vizsgált terület esetén is érdemes a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét is megvizsgálni, mellyel jelentősen csökkenthető a levegőterhelés mértéke.

Zaj- és rezgésvédelem

A térségben környezeti zaj elsősorban a közlekedésből, a Külső Veszprémi út forgalmából származó zajhatásból. Azonban a forgalomszervezési törekvéseknek hála a belvároson átmenő forgalom és a területi célforgalom együttes hatása már csak határérték közeli zajszintet éri el. A fejlesztési terület az egyik nagy forgalmú, a belvárosba vezető út mentén a Külső Veszprémi út mentén helyezkedik el.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) meghatározza a környezeti zajtól védendő területhasználatokat. Ez alapján a vizsgált terület környezete az alábbiak szerint értékelhető:

- északra elhelyezkedő gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) terület: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték,
- délre elhelyezkedő nagyvárosias lakóterület: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték,
- nyugatra elhelyezkedő vegyes (településközponti) területek: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték
- nyugatra-délnyugatra elhelyezkedő gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) terület: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték,
- keletre elhelyezkedő erdőterület: a ZajhÉR. szerint környezeti zajtól nem védendő területhasználat, nem vonatkozik rá zajterhelési határérték.

A rendelkezésre álló információk szerint a vizsgált területen jelenleg nem folytatnak olyan tevékenységet, amely valamelyik szomszédos, a vonatkozó jogszabály szerinti környezeti zaj szempontjából érzékeny területen határérték feletti környezeti zaj terhelést okozna.

A térségben környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. A fejlesztéssel érintett zajterhelését a vizsgált terület nyugati oldalán haladó, városi gyűjtőút szerepkörű Külső Veszprémi út forgalmából adódó zajterhelés határozza meg. A Külső Veszprémi út mentén fellépő közlekedési zaj mértékére vonatkozó mérési eredmények nem állnak rendelkezésre.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be az egyes területfelhasználások esetében az egyes tevékenységek során a ZajhÉR. szerint betartandó környezeti zajterhelési határértékeket:

A módosítással érintett területen betartandó zajterhelési határértékek

	közlekedés: gyűjtőút esetén dB		üzemi tevékenységek és szabadidős tevékenységek esetén (dB)	
	nappal (6:00- 22:00)	éjjel (22:00-6:00)	nappal (6:00- 22:00)	éjjel (22:00-6:00)
gazdasági terület	65	55	60	50
nagyvárosias lakóterület	65	55	55	45
(településközpont) vegyes terület	65	55	55	45

A ZajhÉR. előírásai szerint a zajterhelési határértékeknek a környezeti zajtól védendő területhasználatú területeken az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt, az egyes épületszintek padlószintjének megfelelő magasságtól számított 1,5 m magasságban a nyílászárótól általában 2 m-re kell teljesülniük (a nyílászáró előtt 2 m-el).

Épületek zajtól védendő helyiségei a ZajhÉR. szerint:

- Tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálókahelyiségek bölcsődékben és óvodákban
- Lakószobák lakóépületekben
- Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben

- Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben
- Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei
- Éttermek, eszpresszók
- Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem

Az épület terveinek készítésekor, az épület zajtól védendő helyiségei előtt a fenti táblázatban szereplő határértékeket be kell tartani, azok teljesülését a tervezés során igazolni szükséges.

A fenti táblázat értékeiből látható, hogy mind közlekedési zaj tekintetben, mind üzemi zaj tekintetében a tervezett gazdasági területhasználat esetében megengedőbbek a zajvédelmi követelmények, mint a jelenlegi kisvárosias lakóterületek esetében. DE a tervezett területhasználat esetében a szomszédos területekre vonatkozó zajterhelési követelményektől nem enyhébb, hanem azonos követelmények lennének betartandók.

Hulladékgazdálkodás

A településen a mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott. A beruházás megvalósulása esetén a terület a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolható. A keletkező kommunális szilárd hulladékokat a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre szállítani. A hulladékkezelés szempontjából a beruházásnak nem lesz jelentős hatása.

A HÉSZ tartalmazza azon környezetvédelmi előírásokat, amelyek biztosítják a terület tervezett használata esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit. A területre vonatkozó környezetvédelmi feltételek, előírások kiegészítést nem igényelnek.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Az E-TÉR adatszolgáltatása, a hatályos településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint a vizsgált területen *nem található*:

- műemlék,
- műemléki környezet,
- országosan védett objektum,
- helyileg védett vagy védelemre javasolt objektum,
- településkép-védelmi terület,
- világörökségi vagy világörökség várományos terület.

Az E-TÉR örökségvédelmi adatszolgáltatása szerint a vizsgált területet *nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely*.

A vizsgált területhez legközelebbi régészeti lelőhelyek azonosítója és neve:

85661: Hatkerekű malom



2. MÓDOSÍTÁS

2a) Módosítás tárgya, célja

- *Módosítással érintett terület: indító önkormányzati határozat szerint 301-309, 311 hrsz., Véleményezési tervdokumentációban a tömb Radnóti Miklós utca felőli teleksora, a 309 és 311 hrsz.-ú telkek*
- *Vizsgált terület: Radnóti Miklós u. – Phályi Elek utca – Beke József utcák által határolt terület által határolt tömb.*
- **A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**

Az önkormányzati határozat szerint módosítás tárgya a vizsgált területen található Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt ingatlanok övezeti átsorolása Lk-SZ/2 jelű kisvárosias lakóterületbe. A változtatás indoka, hogy a módosítással érintett területen található Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt ingatlanok épületmagassága a jelenlegi kialakult állapot szerint is meghaladja az építési övezetben előírt legmagasabb mértéket, a hatályos terv erre nem volt figyelemmel a terület építési övezetbe soroláskor. Az Önkormányzat a területet olyan építési övezetbe kívánja sorolni, ahol a kialakítható legmagasabb épületmagasság a valós, már korábban kialakult állapothoz igazodó. A módosítással érintett területtől délre található Lk-SZ/2 övezet előírásai megfelelnek a kialakult állapotnak, így a módosítással érintett terület Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetből Lk-SZ/2 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe kerülne átsorolásra.

Az Állami Főépítési Iroda Települési környezeti értékelés szükségességére vonatkozó véleményében (Ikt.sz.: VE/05/634-2/2025.) kifejtette, hogy az átsorolni kívánt telkek már

beépültek, az utcakép kialakult, egységes. Kiemelten fontosnak tartja, hogy településrészen a laza és intenzív beépítés között egy átmenetet képező építési övezet kijelölését annak érdekében, hogy a kialakult utcakép harmonikusan fejlődhesen tovább. A véleményt figyelembe véve a módosítás során csak a tömb Radnóti Miklós u. felőli teleksora —309 és 311 hrsz.-ú telkek— kerülnek átsorolásra kisvárosias lakóterületbe (Lk-SZ/2 jelű építési övezet). Így a Radnóti Miklós u. ezen szakaszán az utca mindkét oldala azonos építési övezetbe kerül.

2b) A módosítással érintett terület bemutatása

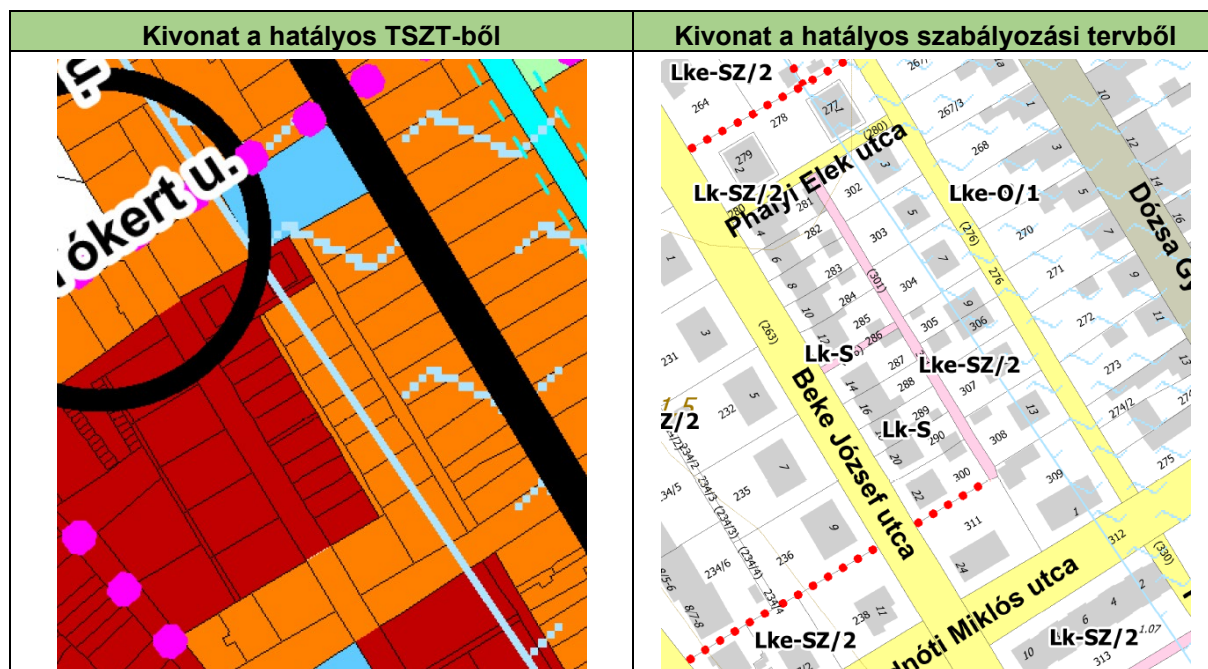
A vizsgált terület a Radnóti Miklós u. – Phályi Elek utca – Beke József utcák által határolt terület. A TRE módosítással viszont csak a 301-309, 311 hrsz.-ú telkek érintettek. A 2. módosítással érintett terület a történelmi belvárostól keletre helyezkedik el, a Tókert városrész nyugati szélén.



2c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- Településszerkezeti tervben:
 - kertvárosias lakóterület
- HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa belterület – Szabályozási terv” tervben:
 - Lke-SZ/2
- A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (SZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:
 - országos vízminőségvédelmi terület



2d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A tervezési terület nagysága: ~0,9 ha
- A módosítással érintett terület nagysága: 0,56 ha

Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv **módosítása szükséges.**
- a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása: **nem szükséges.**
- a HÉSZ rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa Belterület – Szabályozási terv” c. tervlap **módosítása szükséges.**

A módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	terület (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
309	0,1	kertvárosias lakó	kisvárosias lakó	Lke-SZ/2	Lk-SZ/2
311	0,09	kertvárosias lakó	kisvárosias lakó	Lke-SZ/2	Lk-SZ/2

2e) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A tervezett módosítás kapcsán Pápa hatályos TRE szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei közül a közlekedési-, közmű és hírközlési szakági fejezetek kiegészítése nem indokolt. A többi szakági fejezetet az alábbiakkal egészítjük ki:

TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A vizsgált- és módosítással érintett terület nem része továbbá a Natura2000 területek hálózatának illetve az ökológiai hálózat övezetének sem.

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti vízbázis hidrogeológiai védőterülete, azonban az országos vízminőségvédelmi terület övezetébe tartozik. A HÉSZ tartalmazza a vonatkozó előírásokat.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket.

3. MÓDOSÍTÁS

3a) Módosítás tárgya, célja

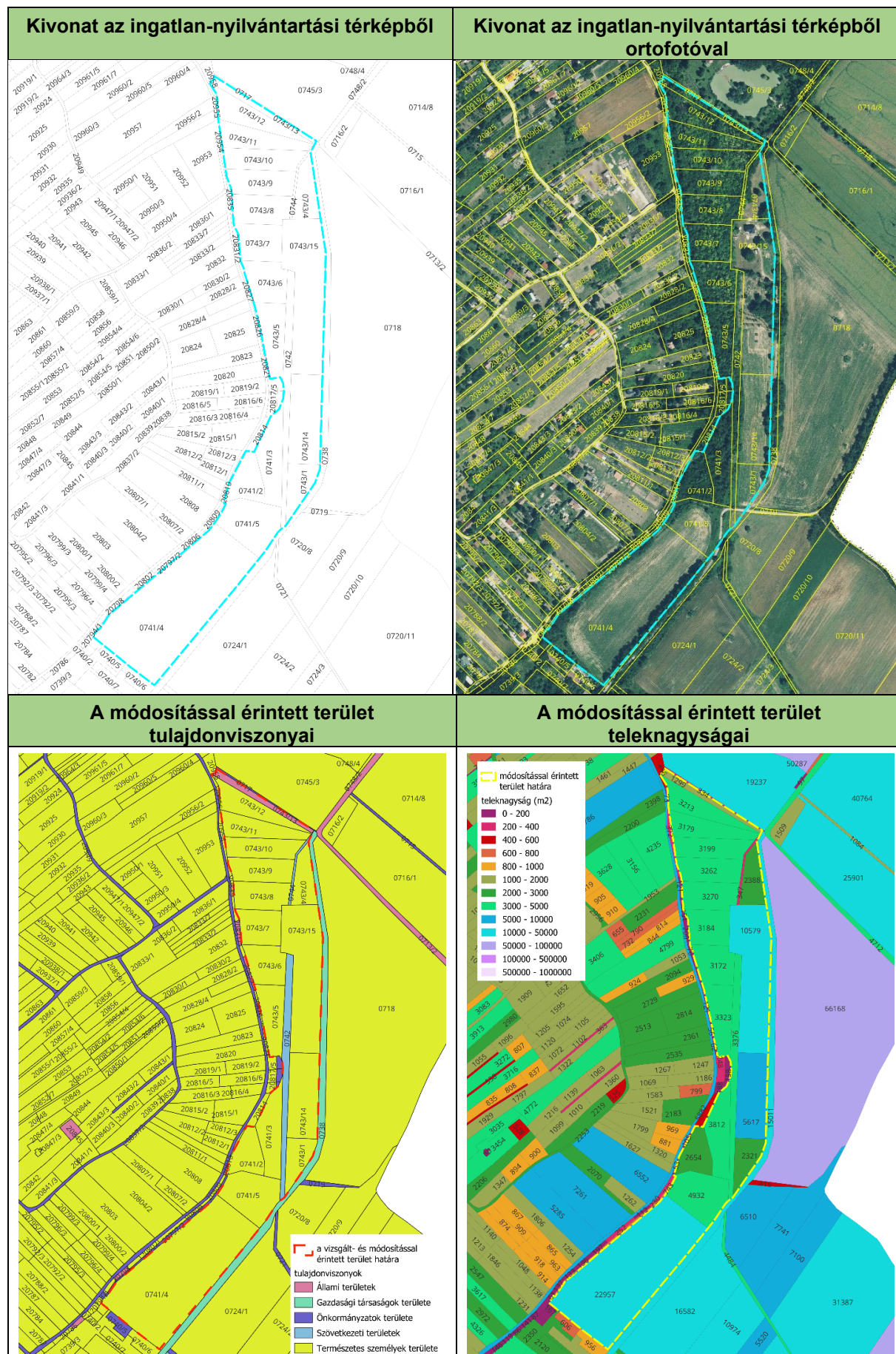
— *Módosítással érintett terület és vizsgált terület: 0742; 0744; 0741/2; 0741/3; 0741/4; 0741/5; 0743/1; 0743/10; 0743/11; 0743/12; 0743/13; 0743/14; 0743/15; 0743/4; 0743/5; 0743/6; 0743/7; 0743/8; 0743/9; hrsz-ú ingatlanok*

— ***A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre***

A 0743/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa pályázat keretében támogatást nyert gyümölcstermesztő gazdasága fejlesztésére, mely beruházást az önkormányzat is támogatja. A terület jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé a telek beépítését, ezért a HÉSZ-be bevezetésre kerül egy új Má-3 jelű övezet. Az Önkormányzat határozatában az azonos helyzetben levő teljes tömb azonos övezetbe (Má-3) kerül.

3b) A módosítással érintett terület bemutatása

A vizsgált- és módosítással érintett terület Pápa külterületén helyezkedik el, az Öreghegy zártkerti területtől délkeletre található.

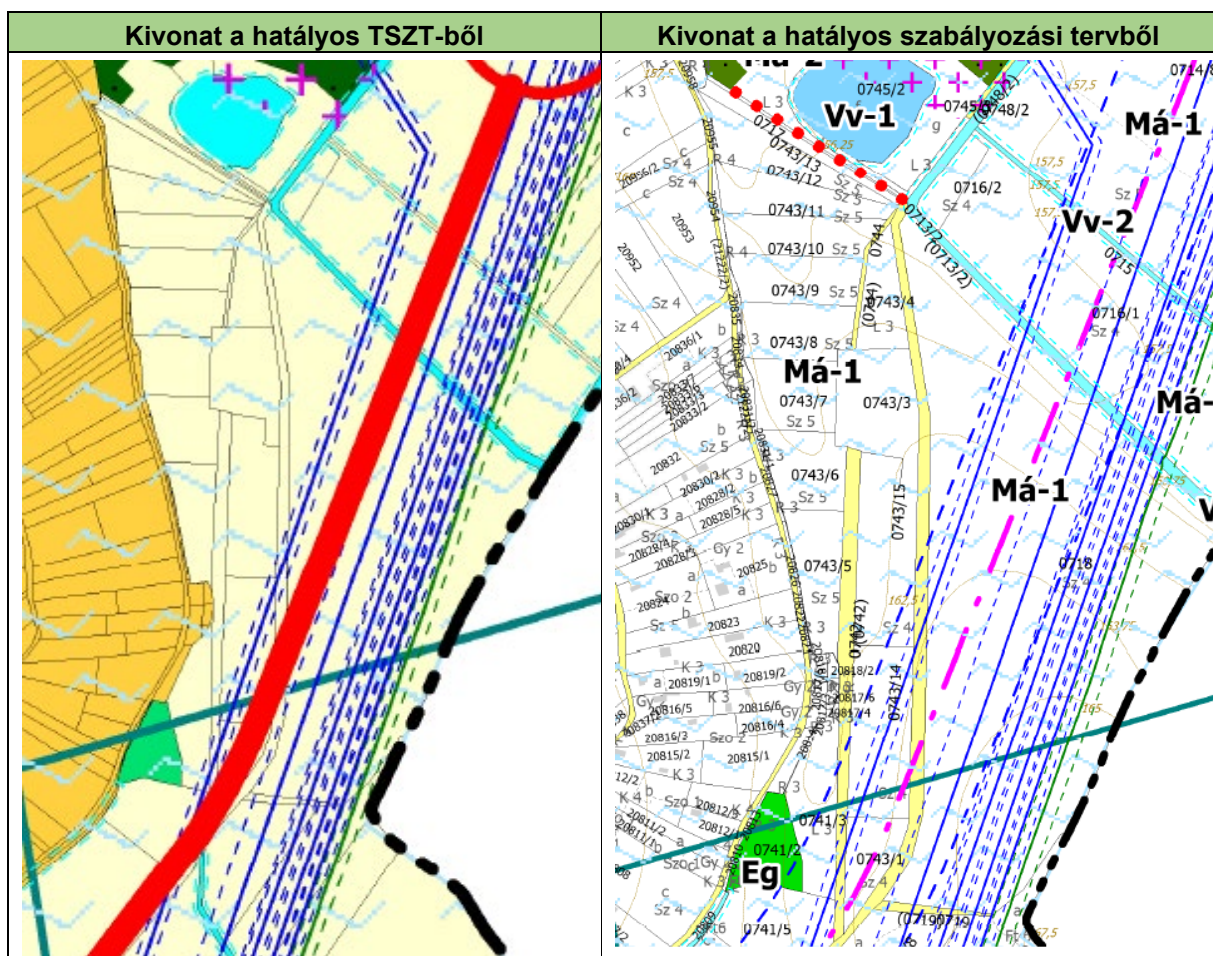


A módosítással érintett területen a termőföldek természetes személyek tulajdonában vannak, a feltáró utak önkormányzati és szövetkezeti valamint állami tulajdonúak. A terület kicsivel több, mint fele 2000-5000 m² közötti telkekből áll, a másik felét három telek alkotja, melyek 0,56, 1,06 illetve 2,3 ha területűek. A módosítást kérelmező tulajdonos telke a 0743/15 hrsz-ú, melynek területe 1,06 ha. Jelenleg a terület Má-1 övezetbe tartozik, ahol a legkisebb beépíthető telek mérete 10ha, a beépíthetőség mértéke 1%.

3c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- **Településszerkezeti tervben:**
 - általános mezőgazdasági terület
- **HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa külterület – Szabályozási terv” tervben:**
 - Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezet
- **A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (SZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területre vonatkozóan:**
 - a területet tervezett közút tengelye és ahhoz viszonyítva az út várható védőtávolsága érinti
 - országos vízminőségvédelmi terület.



3d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A vizsgált-és módosítással érintett terület nagysága: 8,6 ha
- Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a
- Településszerkezeti terv módosítása **nem szükséges.**

— a helyi építési szabályzat szöveges előírásai: **szükséges.**

— a HÉSZ rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa külterület – Szabályozási terv” c. tervlap **módosítása szükséges.**

A módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrs.	terület (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
0741/2	0,27	gazdasági erdőterület	nem változik	Eg	nem változik
0741/3	0,38	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0741/4	2,30	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0741/5	0,49	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0742	0,34	általános mezőgazdasági terület	nem változik	KÖu-4 (települési kiszolgáló és egyéb utak övezete)	nem változik
0743/1	0,23	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/4	0,32	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/5	0,32	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/6	0,32	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/7	0,13	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/8	0,56	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/9	1,06	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/10	0,24	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/11	0,33	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/12	0,32	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/13	0,32	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/14	0,33	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0743/15	0,33	általános mezőgazdasági terület	nem változik	Má-1	Má-3
0744	0,03	általános mezőgazdasági terület	nem változik	KÖu-4 (települési kiszolgáló és egyéb utak övezete)	nem változik

- A helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása
- Az Má-1 jelű övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete 10 ha, a beépíthetőség 1%, az Má-2 jelű övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete 1500 m², a beépíthetőség mértéke 10%. A kérelemmel érintett telek mérete 1,06 ha. A módosítással érintett területen az Má-2 övezetben megengedett beépíthetőségi mérték nem indokolt, ezért a módosítás során egy új Má-3 jelű övezet bevezetésére kerül sor. A tervezett új Má-3 jelű övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 1 ha, a beépíthetőség mértéke pedig 3% lenne.
- A HÉSZ előírásai kiegészülnek a tervezett út Szabályozási terven jelölt védőtávolságán belüli területek be nem építhetőségére vonatkozó előírással.
- Az Állami Főépítési Iroda (a továbbiakban: ÁFI) Települési környezeti értékelés szükségességére vonatkozó véleményét (Ikt.sz.: VE/05/634-2/2025.) figyelembe véve az övezeti előírásokban maximálásra kerül a kialakítható legnagyobb telekterület is, valamint maximálásra kerül az egy épületre vonatkozó bruttó alapterület is. Az ÁFI javaslatot tett az övezetben elhelyezhető épületek számának korlátozására (maximalizálására), de a közigazgatási területen az általános mezőgazdasági területek egyik övezetében sem meghatározott az elhelyezhető épületek száma, a szomszédos Má-1 jelű övezetben sem, ilyen korlátozás bevezetése a területen változatlanul nem indokolt.

Az általános mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó előírásokat a HÉSZ 61.§ tartalmazza. Az Má-3 jelű övezet kapcsán a HÉSZ előírásai az alábbiakkal egészülnek ki *(új szöveg, törlésre kerülő szöveg)*:

„58. Általános mezőgazdasági területek övezete egyedi előírásai

61. § (1) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.

(3) Az Má-2 jelű övezetbe tartoznak a település a korábbi hagyományos majorok, külterületi lakó funkcióval vegyes mezőgazdasági területei.

(4) Az Má-1 és Má-2 és *Má-3* jelű övezetben elhelyezhetők:

- a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása, mezőgazdasági hasznosítás céljára szolgáló építmények,
- b) haszonállat tenyésztéshez kapcsolódó építmények.

(5) Az Má-2 jelű övezet telkein a (4) bekezdés építményein felül lakóépület is elhelyezhető.

(6) Mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötté esetén az Má-2 jelű övezetben lakóépületet akkor lehet elhelyezni, ha a telek mérete meghaladja a 6000 m²-t, a lakóépület által elfoglalt terület viszont a megengedett legnagyobb beépítettség felét és a 300 m²-t nem éri el. Az épületben a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakás építhető.

(7) Má-2 övezetben a 6000 m² telekméretnél kisebb, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett lakóházként, udvarként vagy majorként nyilvántartott földrészleteken a meglévő lakóépületet csak átalakítani, jelenlegi kubatúráján belül felújítani, korszerűsíteni és helyreállítani lehet.

(7a) Má-3 jelű övezetben:

- a) a kialakítható telek legnagyobb nagysága nem haladhatja meg a 30 000 m²-t (3 ha-t),*
- b) egy épület legfeljebb bruttó 500 m² nagyságú lehet.*

(8) Az 1. melléklet 12. pontjában foglalt paraméterek teljesítése esetén Má-1 és Má-2 és *Má-3* övezetekben birtokközpont létesíthető, amennyiben az ahhoz tartozó birtoktest legalább 50 %-a a település közigazgatási területén helyezkedik el.

(9) Birtokközpont telkén a (4) bekezdés építményein felül a tulajdonos, illetve a területet használó számára legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség legfeljebb 10 %-át veheti igénybe. Alapterülete a 300 m²-t, épületmagassága az 5,0 métert nem haladhatja meg.

(10) A birtokközpont telkén új építmények a belterület határtól 500 m-en belül nem helyezhetők el.

(11) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
- b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

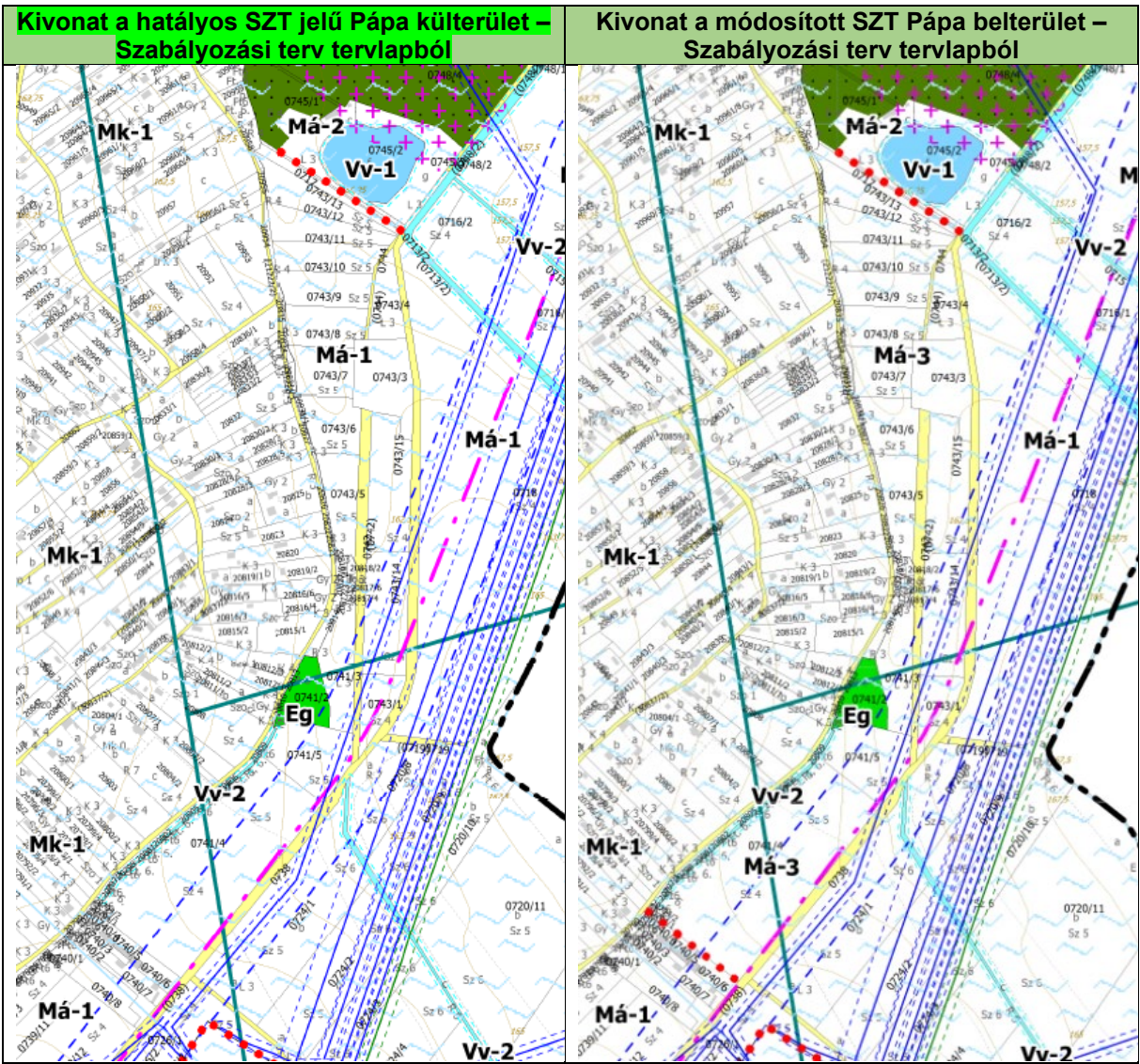
A HÉSZ 66. Korlátozó rendelkezések fejezet 70.§-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki: *(új szöveg, törlésre kerülő szöveg)*:

„(2a) A Szabályozási terven jelölt tervezett utak védőtávolságán belüli területeken épületek nem helyezhetők el.”

A HÉSZ 1. mellékletének 11. Mezőgazdasági területek övezetei c. táblázata az alábbi 10. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben				
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
10	Má-3	10 000	SZ	-	3	6,5	60

• A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv tervezett módosítása



Az SZT jelű Pápa belterület –Szabályozási terv tervlapon:

- A 0743/15 hrsz.-ú ingatlan és az azt magába foglaló telektömbön belül (a teljes vizsgált területen belül) az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozó területek Má-

3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra. A telektömbön belüli Eg övezetbe sorolt terület övezeti besorolása nem változik.

3e) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

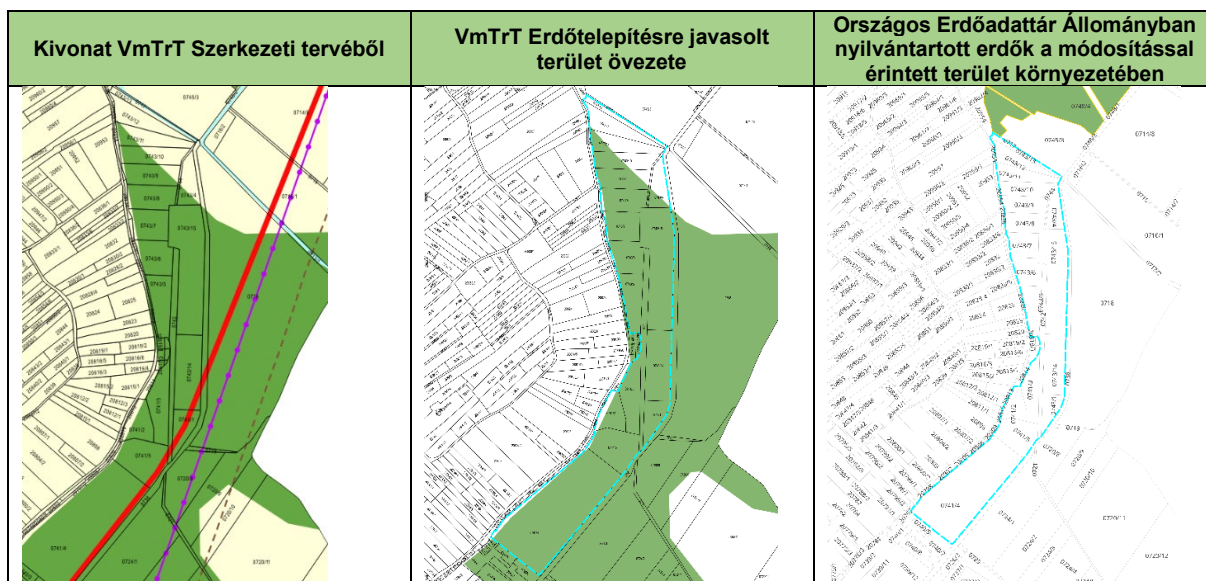
A tervezett módosítás kapcsán Pápa hatályos TRE szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei közül a közlekedési-, közmű és hírközlési-, valamint környezetvédelmi szakági fejezetek kiegészítése nem indokolt.

A többi szakági fejezetet az alábbiakkal egészítjük ki:

TÁJRENDEZÉSI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A vizsgált- és módosítással érintett terület nem része továbbá a Natura2000 területek hálózatának illetve az ökológiai hálózat övezetének sem.

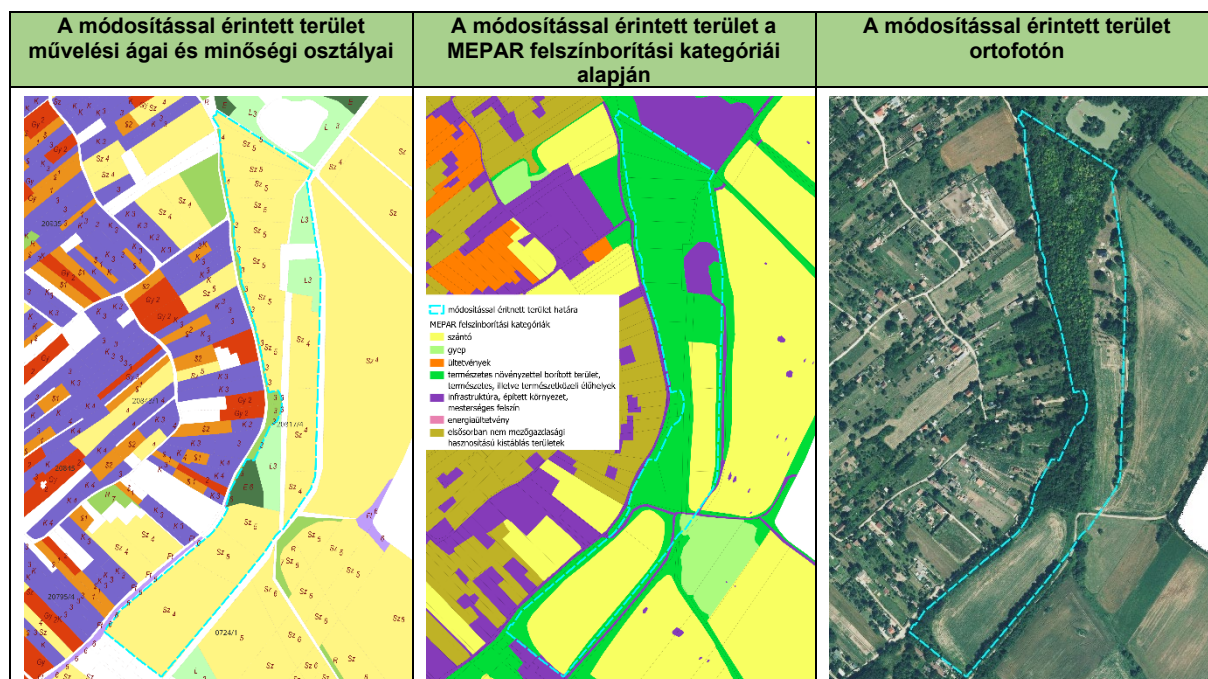
A módosítással érintett terület majdnem teljes egésze a VvmTrT-ben Erdőgazdálkodási térségbe tartozik, amiatt, hogy ugyanez a terület az „Erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe” tartozik, azonban ezeket a területeket az Országos Erdőadattár Állományban nem tartják nyilván.



KÖRNYEZETVÉDELMI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Földtani közeg és a talaj védelme

A talajok mennyiségi védelme szempontjából a tervezett módosításnak nem lesz jelentős hatása, mivel a tervezett módosítás során mezőgazdasági terület művelés alól való kivonására nem kerül sor.



Intézményterületek általános előírásainál a már meglévő telephelyként működő ingatlanok esetében a HÉSZ adjon mentességet fenti tilalom alól.”

4b) A tervezett TRE módosítás ismertetése

Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv módosítása **nem szükséges.**
- a helyi építési szabályzat szöveges előírásai: **szükséges.**
- a HÉSZ rajzi mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítása: **nem szükséges.**

- **A helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása**

A HÉSZ 42. § (5) bekezdés c) pontja az alábbiakkal egészül ki *(új szöveg)*:

*42.§. (5) c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely), **kivéve a már meglévő, engedéllyel rendelkező és működő telephelyhelyeket,***

5. MÓDOSÍTÁS

5a) Módosítás tárgya, célja, a tervezett módosítás összefoglaló ismertetése

- Módosítással érintett terület és vizsgált terület: *kertes mezőgazdasági területek övezetei*
- **A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**

A TRE módosításról szóló önkormányzati határozat a módosítást az alábbiakkal indokolja:

„Az építési hatóság jelezte, hogy az OTÉK 29. § 2b) pontjának bevezetésével kertes mezőgazdasági területen tiltják a lakó funkciójú épületek létesítését. A HÉSZ 63. § (3) bekezdés c) pontja szerint Pápán 6000 m² telekterület felett lehetséges a lakó funkciójú épület építése zártkertben. A két jogszabály összehangolása szükséges.”

Pápa TRE a 314/2012.R. és az OTÉK tartalmi követelményei és előírásai alapján készült. (Pápa TRE módosítása a 314/2012.R. 2021. július 15-én és az OTÉK 2021. július 15-én a településrendezésre vonatkozó előírásaival összhangban módosíthatók.) A vonatkozó jogszabályok akkoriban a kertes mezőgazdasági területeken nem tették lehetővé lakórendeltetésű épületek elhelyezését.

5b) A tervezett TRE módosítás ismertetése

Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv módosítása **nem szükséges.**
- a helyi építési szabályzat szöveges előírásai: **szükséges.**
- a HÉSZ rajzi mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítása: **nem szükséges.**

- **A helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása**

A HÉSZ 63.§ (3) bekezdés c) pontja törlésre kerül.

6. MÓDOSÍTÁS

6a) Módosítás tárgya, célja

- *Módosítással érintett terület és vizsgált terület: A tapolcafői Örvény-tó forráscsoport országos jelentőségű védett természeti terület területe: a 9003, 9004, 9007, 9008, 9011, 9012, 9013, 9016, 9017, 9021, 9022, 9025, 9026, 9029, 9030, 9033, 9034, 9037, 9038 hrsz-ú ingatlanok területe.*
- *A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre*

A TRE módosítás célja, hogy Pápa településrendezési eszközeiben a 2024-ben védetté nyilvánított tapolcafői „Örvény-tó forráscsoport” országos jelentőségű védett természeti terület feltüntetésre kerüljön.

6b) A módosítással érintett terület bemutatása

A tapolcafői Örvény-tó forráscsoport országos jelentőségű védett természeti terület Pápa Tapolcafő településrész központi részén a 83. sz. főút nyugati oldalán található. A terület nagysága 0,9722 ha. A forráspont fakadási pontjának koordinátái:

- EOY Y: 534343,82
- EOY X: 21651697

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal természetvédelmi hatáskörében eljárva, a Pápa 9017 hrsz-ú ingatlanon fakadó Örvény-tó forráscsoport (Országos Forrásnyilvántartási kataszteri szám: F-4400-3220) védelmét biztosítandó országos jelentőségű védett természeti területté – forrás– nyilvánította az alábbi ingatlanok teljes területét: 9003, 9004, 9007, 9008, 9011, 9012, 9013, 9016, 9017, 9021, 9022, 9025, 9026, 9029, 9030, 9033, 9034, 9037, 9038, ügyiratszám: VE/30/01983-6/2024.)

Ügyiratszám: VE/30/01983-6/2024.
Ügyintéző: Ádám Bence
Szerv. egység: Természetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-882

Tárgy: Jogi jelleg megállapítása
Hiv. szám: BfNPI: 769/2024
Melléklet: Térképlap, helyszínrajz

HATÁROZAT

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: **Kormányhivatal**) természetvédelmi hatáskörében eljárva, a **Pápa 9017 hrsz-ú** ingatlanon fakadó – **Örvény-tó forráscsoport** (Országos Forrásnyilvántartás kataszteri szám: F-4400-3220, a továbbiakban: **Forrás**) védelmét szolgáló területre – vonatkozóan

az országos jelentőségű védett természeti terület

– forrás –

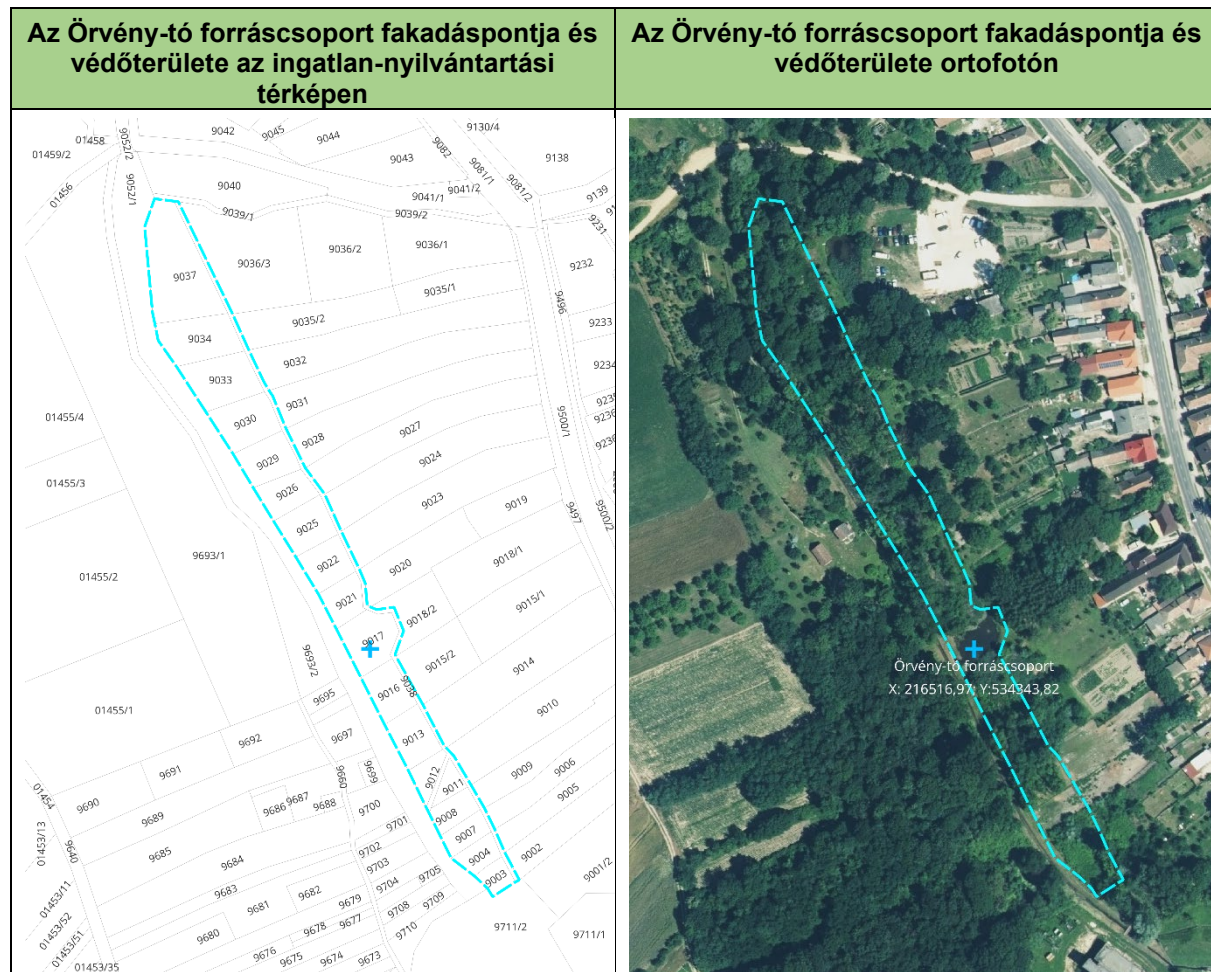
jogi jellegét az alábbiak szerint megállapítom.

ÉRKEZETT: 2024 ÁPR 11.

Ügyszám: D04/302-2/2024

Melléklet:db

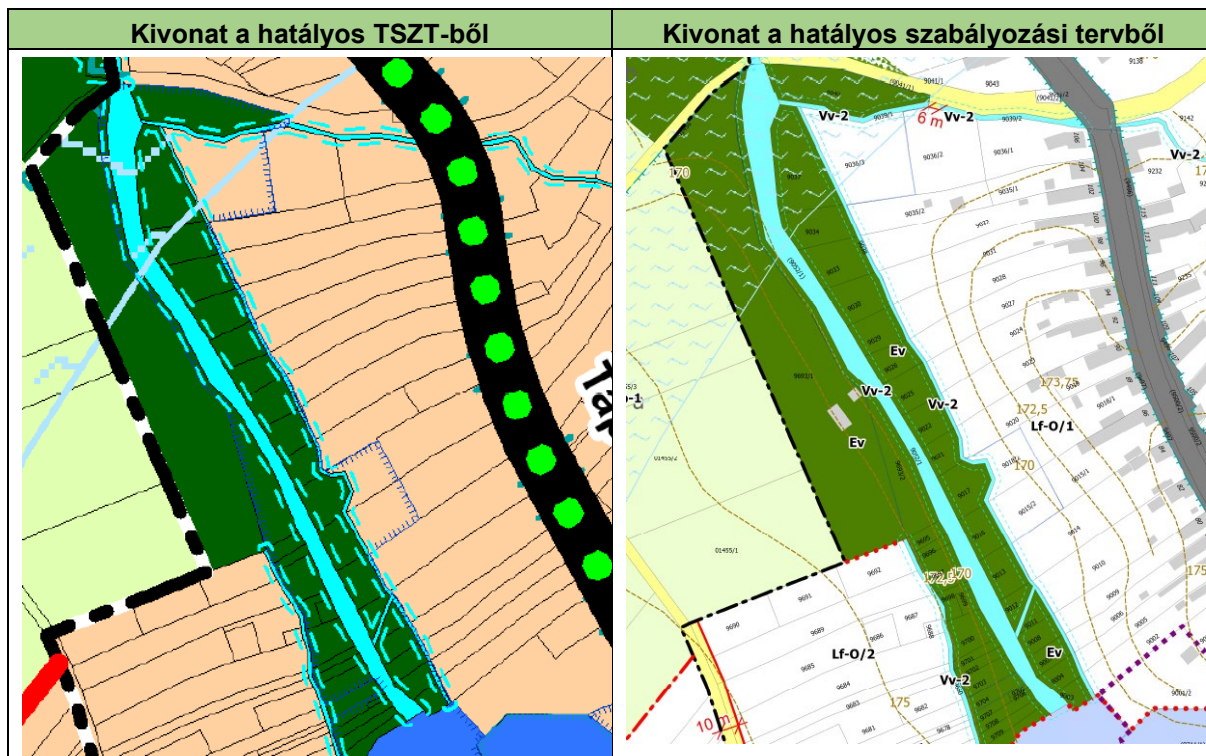
Ügyintéző: Tócsa József



6c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- **Településszerkezeti tervben:**
 - védelmi erdőterület
 - vízgazdálkodási terület
- **HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa belterület – Szabályozási terv” tervben:**
 - Ev jelű övezet
 - Vv-2 jelű övezet
- **A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (SZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:**
 - vízfolyások, patakok mederkarbantartó sávja (állami tulajdon esetén 6m, önkormányzati kezelés esetén 3 m)



6d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: 0,97 ha

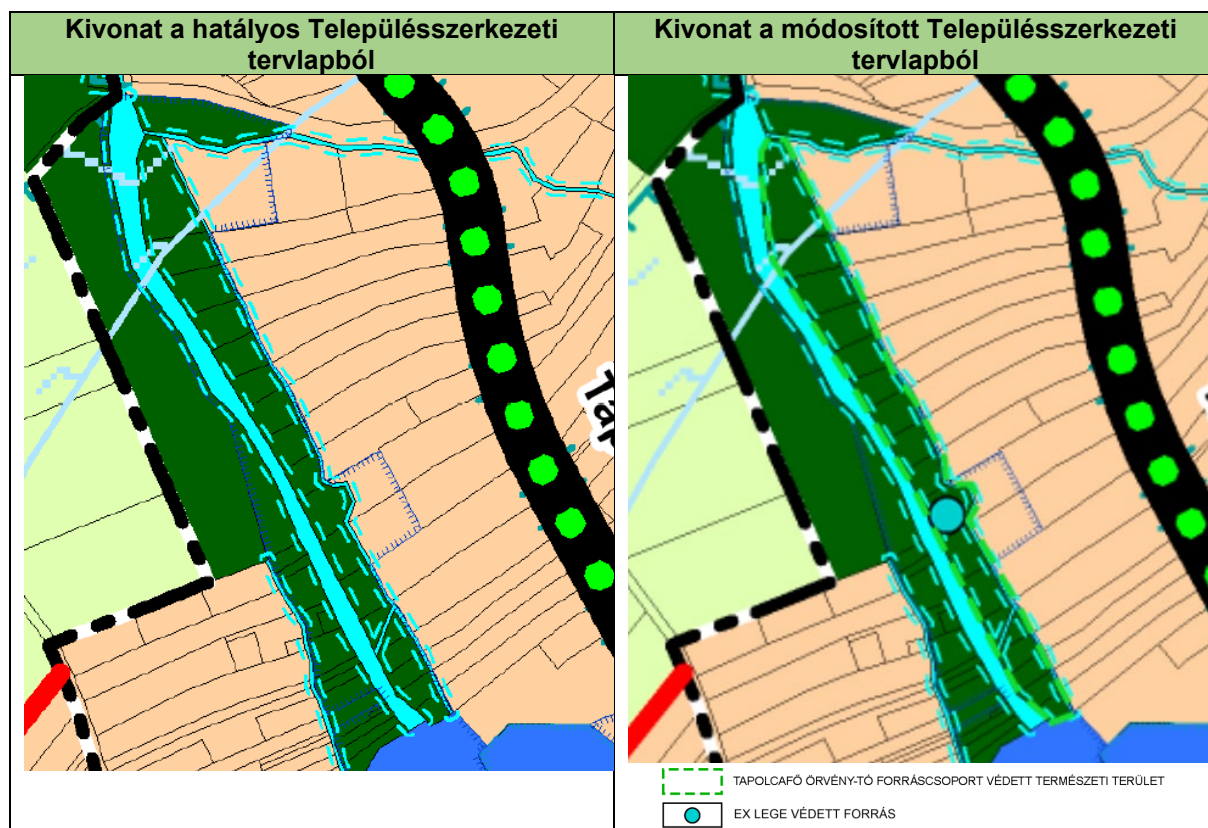
Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- **Településszerkezeti terv módosítása szükséges.**
- **a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása szükséges.**
- **a HÉSZ rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa belterület – Szabályozási terv” c. tervlap módosítása szükséges.**

A módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrszt.	terület (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
9003	0,0197	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9004	0,0259	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9007	0,0278	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9008	0,0300	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9011	0,0174	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9012	0,0230	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9013	0,0483	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9016	0,0465	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9017	0,0621	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9021	0,0365	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9022	0,0457	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9025	0,0513	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9026	0,0430	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9029	0,0517	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9030	0,0633	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9033	0,0746	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9034	0,0753	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9037	0,1478	védelmi erdőterület	nem változik	Ev	nem változik
9038	0,0822	vízgazdálkodási terület	nem változik	Vv-2	nem változik

• Településszerkezeti terv tervezett módosítása



A **TSZT leírás** 2.2. pontban a védett természeti területek felsorolása kiegészül az „Örvény-tó forráscsoport védett természeti terület”-tel.

A **TSZT tervlapon** feltüntetésre kerül tapolcafői „Örvény-tó forráscsoport védett természeti terület” területi lehatárolása.

- A helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása

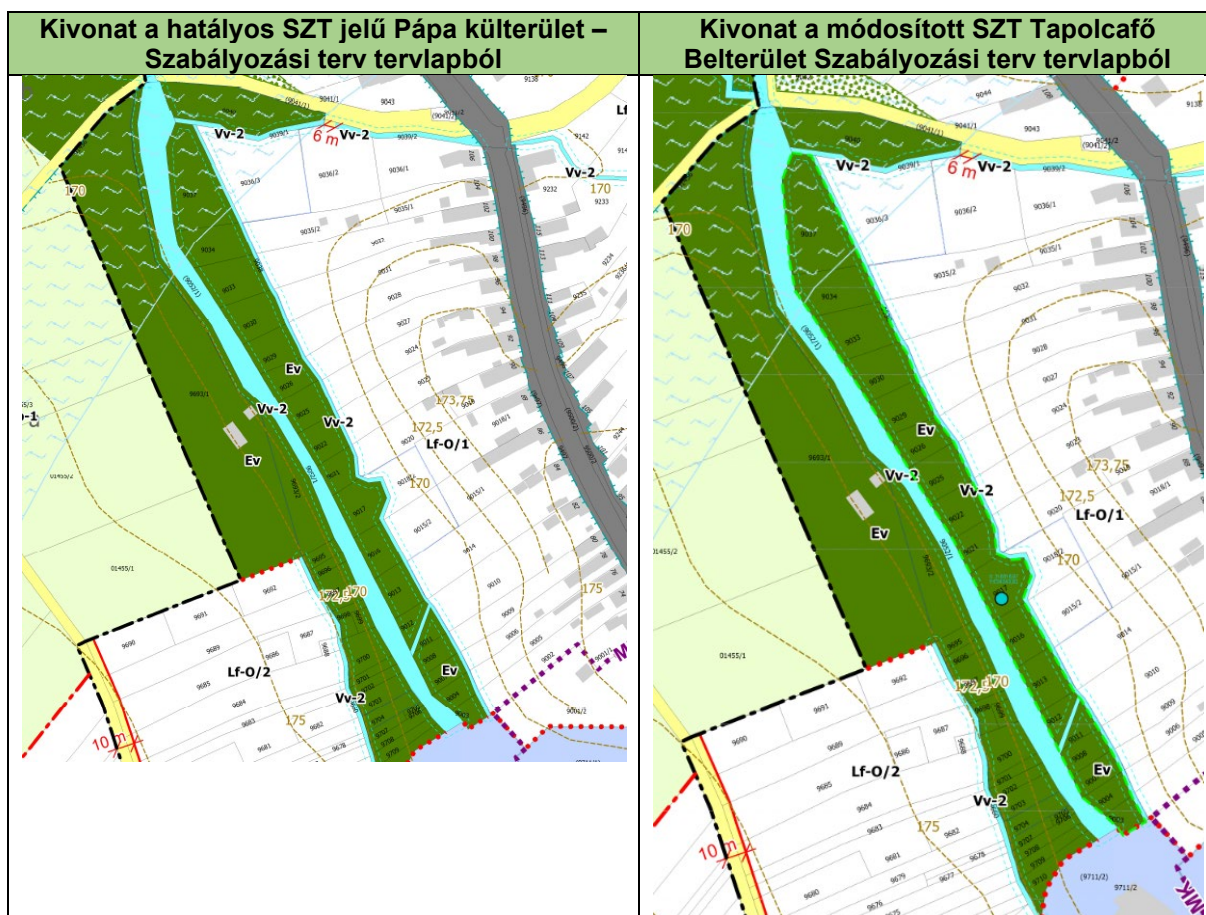
A HÉSZ 7.§ (2) bekezdése új f) ponttal egészül ki *(új szöveg)*:

„7.§. [(2) Pápa országos jelentőségű természetvédelmi elemei:]

.....
f) Tapolcafő, „Örvény-tó forráscsoport” országos jelentőségű védett természeti terület–forrás.”

A HÉSZ további előírásai kiegészítést nem igényelnek. A „Örvény-tó forráscsoport” országos jelentőségű védett természeti terület területe Pápa hatályos TRE-ben védelmi erdőterület (Ev jelű övezet HÉSZ 57.§), illetve vízgazdálkodási területbe sorolt terület, ahol a HÉSZ jelenlegi előírásai szerint sem lehet épületet elhelyezni.

- A HÉSZ mellékletét képező Tapolcafő Belterület Szabályozási terv tervezett módosítása



A **Tapolcafő Belterület Szabályozási terv**lapon feltüntetésre kerül tapolcafői „Örvény-tó forráscsoport védett természeti terület” területi lehatárolása.

6e) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A tervezett módosítás kapcsán Pápa hatályos TRE szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei közül a közlekedési-, közmű és hírközlési-, valamint környezetvédelmi szakági

TÁJRENDEZÉSI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Az országos szintű természetvédelmi védetség alatt álló tapolcafői „Örvény-tó forráscsoport védett természeti területén” a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 38.§ (1) bekezdésében felsorolt tevékenységek (pl. fakivágás, cserjeirtás, földmunkák, a terület jellegének megváltoztatása) csak a Kormányhivatal külön természetvédelmi engedélye alapján végezhetők el és az engedély nélküli tevékenység természetvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

7. MÓDOSÍTÁS

7a) Módosítás tárgya, célja

- *Módosítással érintett terület 3276 hrsz.-ú ingatlan*
- *Vizsgált terület: (3338) hrsz.-ú út—Erkel Ferenc utca—Munkás utca—Kandó Kálmán utca*
- ***A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre***

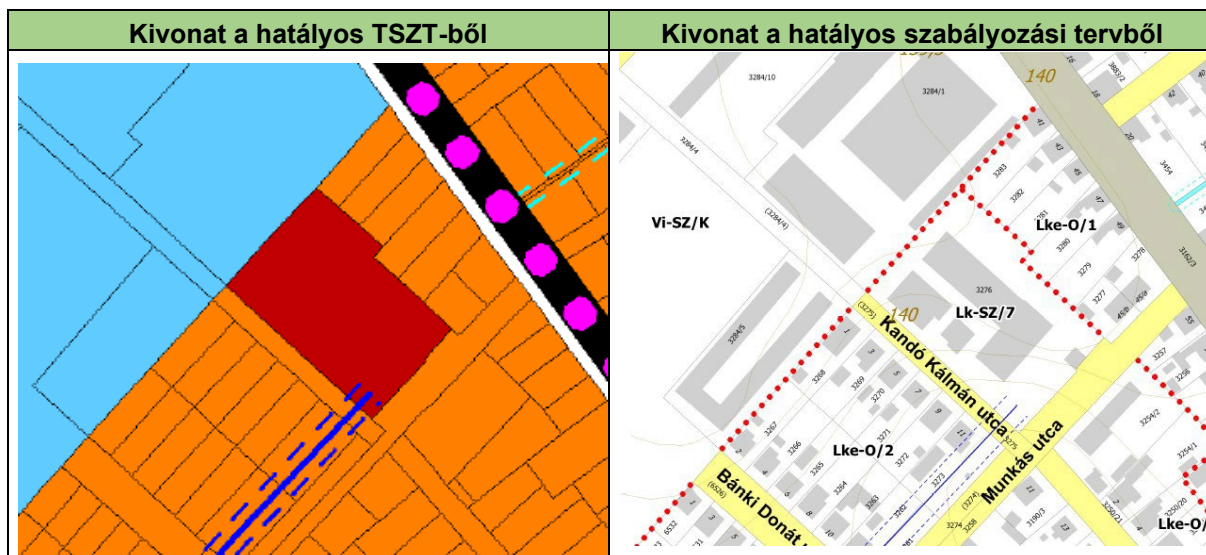


Jelen módosítás során az előkert mérete a korábbi szándékokkal is összhangban 0,0 m-ben kerülne meghatározásra.

7b) A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:

A módosítással érintett terület:

- Településszerkezeti tervben:
 - kertvárosias lakóterület
- HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa belterület – Szabályozási terv” tervben:
 - Lk-SZ/7 jelű építési övezet
- A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (SZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:
 - elektromos távvezeték és annak 7-7 méteres védőtávolsága,



7d) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A tervezett módosítás kapcsán Pápa hatályos TRE szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészeinek kiegészítése nem indokolt.

8. MÓDOSÍTÁS

8a) Módosítás tárgya, célja

- *Módosítással érintett területek: Vi-Z/K és ViSZ/K jelű építési övezetek*
- **A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**

A hatályos HÉSZ a Vi-Z/K és ViSZ/K jelű építési övezetek esetében az építési helyre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza a 43§-ban:

„43.§ (3) [A Vi-Z/K és a Vi-SZ/K jelű építési övezetekben.]

.....

b) az utcavonali telekhatár egyben az építési vonal is kivéve, ahol a Szabályozási Terv azt másként jelöli,

9. MÓDOSÍTÁS

9a) Módosítás tárgya, célja

- Módosítással érintett terület és vizsgált terület: (0802) hrsz.-ú út—(0796/1) hrsz.-ú vízfolyás—(0796/3) hrsz.-ú vízfolyás—(0806/2) hrsz.-ú út—(0804) hrsz.-ú árok
- A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre



- **Településszerkezeti tervben:**
 - általános mezőgazdasági terület,
 - erdőterület,
 - vízgazdálkodási terület
- **HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT jelű „Pápa külterület – Szabályozási terv” tervben:**
 - Má-1,
 - Ev,
 - Vv-2
- **A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (SZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:**
 - elektromos távvezeték és annak 7-7 méteres védőtávolsága,
 - földgázvez

9c) A tervezett TRE módosítás ismertetése

Az előző fejezetben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv módosítása **szükséges**.
- a helyi építési szabályzat szöveges előírásai: **nem szükséges**.
- a HÉSZ rajzi mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítása **szükséges**.

A módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

A Településszerkezeti terv tervlapon:

- az Öreghegyi Bároné útja melletti telkeket megközelítő út térségében a 0805/4 helyrajzi számú telken módosul a területfelhasználás a fenti ábra szerint,
- a 0805/5 hrsz.-ú telken az erdősítésre került terület erdőterületbe kerül általános mezőgazdasági területből

• A helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása

A HÉSZ előírásainak módosítása nem szükséges, mivel hatályos HÉSZ 22.§ (7) bekezdése a „

KÖZLEKEDÉSI SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE



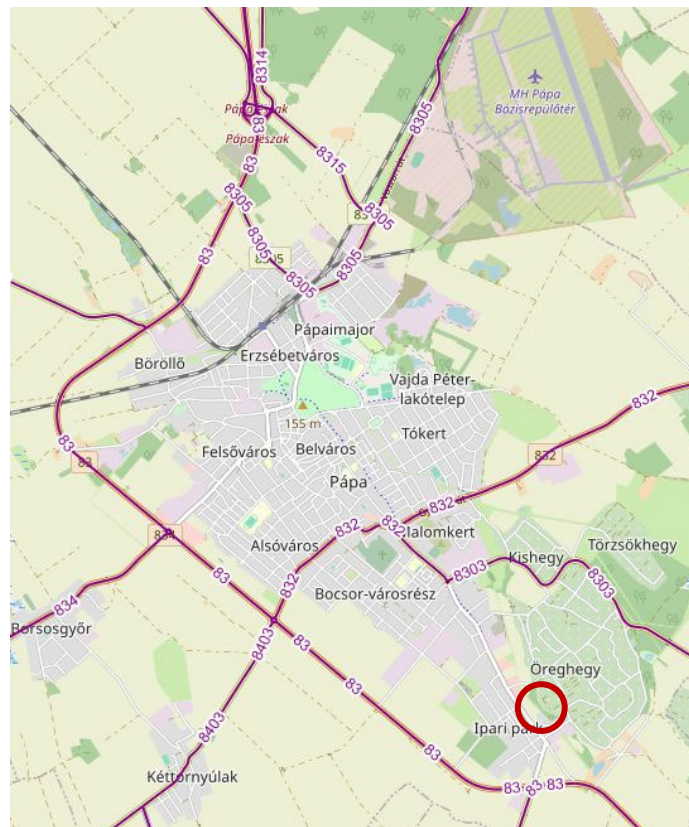
A szabályozási terv módosításának célja Pápa város délkeleti külterületén elhelyezkedő telekcsoport (hrsz: 21246/2 – 7 és a 21247) megközelíthetőségének rendezése. A külterületi ingatlanokat jogilag a 0796/3 hrsz-ú út szolgálná ki, ez azonban a valóságban nem létezik, hanem a 0805/5 hrsz-ú beépítetlen területen kijárt földúton közelítik meg az ingatlanokat használóik. A földút nyomvonalát igénybe véve épült ki az ingatlanokat kiszolgáló ivóvíz-vezeték is.

Tervezési terület infrastrukturális kiszolgáltsága jelenleg

Megközelíthetőség

Közúti kapcsolatok

Pápa város úthálózatára a gyűrűs-sugaras rendszer jellemző. A települést elkerülő gyűrű, annak keleti szakaszának megépítésével válhat teljessé. Az országos úthálózat több eleme is áthalad a városon, hozzávetőlegesen kelet-nyugati irányban a 832. sz. Pápa – Veszprémvarsány II. rendű főút (Somlai út – Gyimóti út), ehhez kapcsolódik a dél felé haladó, majd keletre forduló 8303. j. Pápa – Homokbödöge – Ugod összekötő út (Veszprémi út – Teveli út – Kishegy utca). Mindkét országos útszakasz városi főútként üzemel Pápa belterületén.



Átnézeti térkép, térségi megközelíthetőség

A Teveli úttal párhuzamosan, attól délre a Külső-Veszprémi úttól induló Hantai utca jelenti a tervezési területre vezető, jelenleg telek nélküli földút közúti kapcsolatát.

A Hantai út városi kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.C.), amely első, 210 m hosszú szakaszán 30 km/h sebességkorlátozás és 7,5 t súlykorlátozás mellett halad át egy kertes lakóterületen. Belterületi kiépítettségére a 20 m közterületi szélesség, keskeny aszfaltburkolat, egyoldali járda, közvilágítás jelenléte és széles zöldsávok jellemzők. A csapadékvizek elvezetését egyoldali folyóka szolgálja. Külterületi szakaszán a keskeny burkolat és a közvilágítás végigvezetése megmarad, de vízelvezetési megoldás nem látható. A kertes lakóterülettől mintegy 200 m távolságban északi oldalon csatlakozik az útszakaszhoz a tervezési területre vezető, telek nélküli stabilizált földút szakasz.

A Hantai út és a Külső-Veszprémi út csomópontja egy jelzőtáblával irányított kereszteződés, amelyben buszmegálló és a főúton átvezető kijelölt gyalogátkelőhely is található.

Parkolás

A tervezési területen és közelében közterületi parkolási igény, a külterületi jellegnek megfelelően nincs. A gépjárműveket az ingatlanokon belül tárolják a tulajdonosok.

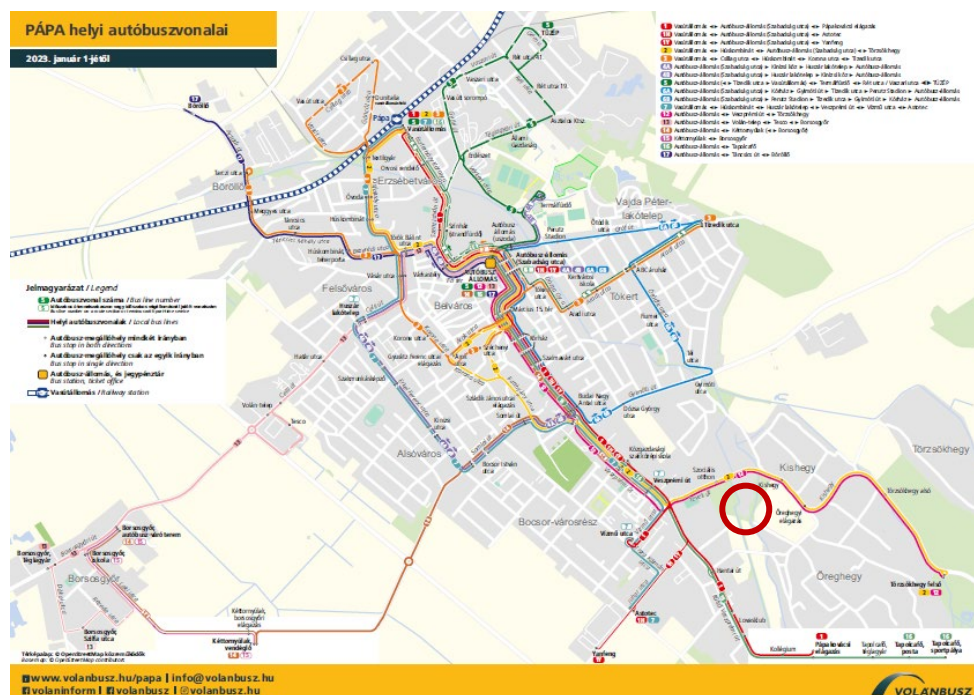


Tervezési terület megközelíthetősége

Közösségi közlekedési hálózat

A város közösségi közlekedését a helyi és helyközi autóbusz-közlekedés szolgálja ki. Az autóbusz-állomás a város központjában, a tervezési területtől mintegy 3 km távolságban épült ki. A kérdéses ingatlanokhoz legközelebb eső buszmegálló a területtől kb. 450 m távolságban, a Külső-Veszprémi út és a Hantosi utca kereszteződésében található. Így a tervezési terület nem tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek (300 m rágyaloglási távolság figyelembe vételével).

A legközelebbi buszmegállópárban több helyi, illetve helyközi busz is megáll, az autóbusz-állomás, a vasútállomás, Zalaegerszeg, Hévíz, Győr, illetve Ajka irányába szállítva az utasokat.

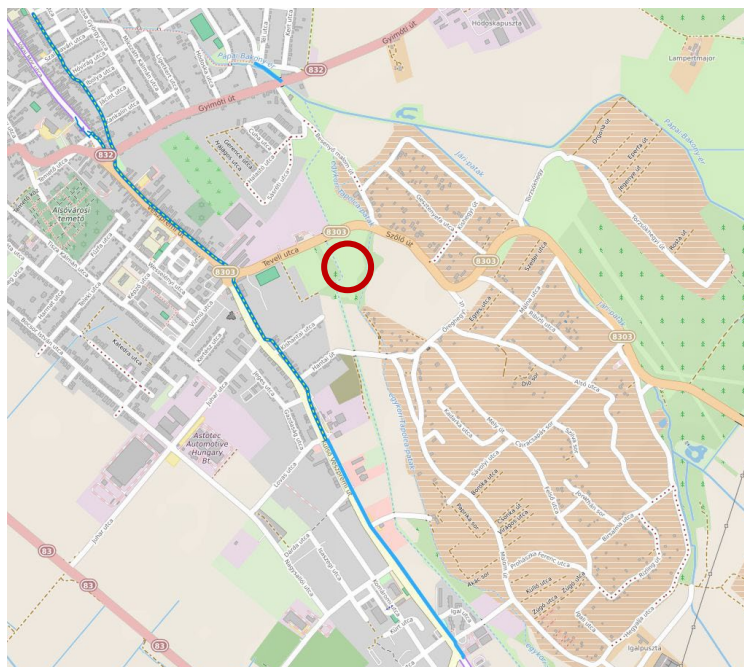


Pápa, helyi autóbusz-vonalak (forrás: Volánbusz Zrt.)

Gyalogosforgalom

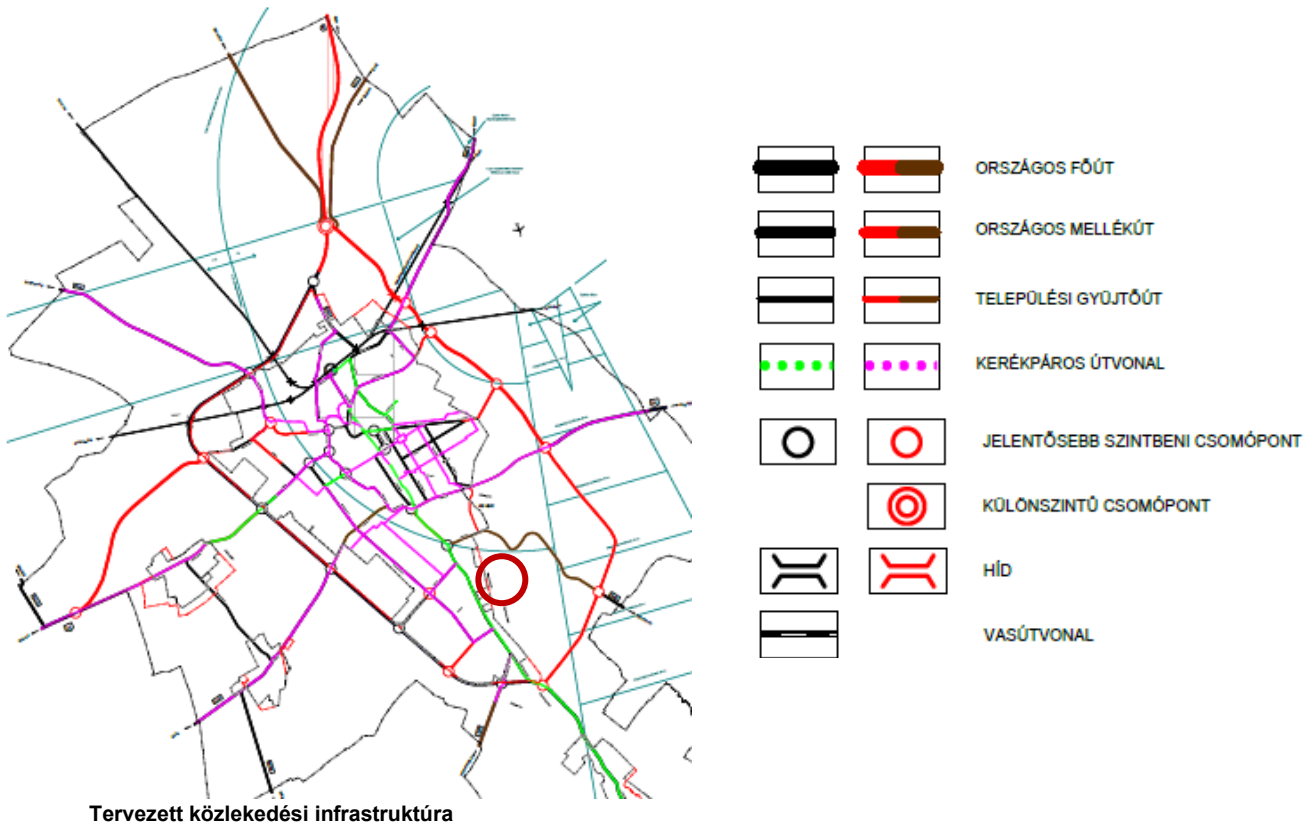
A gyalogosok számára a tervezési területen nem áll rendelkezésre járdafelület, annak külterületi jellege miatt. A legközelebbi buszmegállót („Hantai út”) a külterületi szakaszon a keskeny útburkolaton közlekedve lehet elérni, de a beépített területen már egyoldali gyalogjárda vezet. A főút kijelölt gyalogos átkelőhelyen keresztezhető.

Kerékpárforgalmi hálózat



Pápán a kerékpárforgalmi hálózat főként észak-dél irányú, folyamatos összeköttetése egyelőre nem biztosított. A tervezési területhez legközelebb eső kerékpárút-szakasz a Külső-Veszprémi út mentén halad. A tervezési területről a kerékpárút kisforgalmú helyi utakon kerékpározva biztonságosan elérhető.

Kerékpárforgalmi hálózat (forrás: www.merretekerjek.hu)

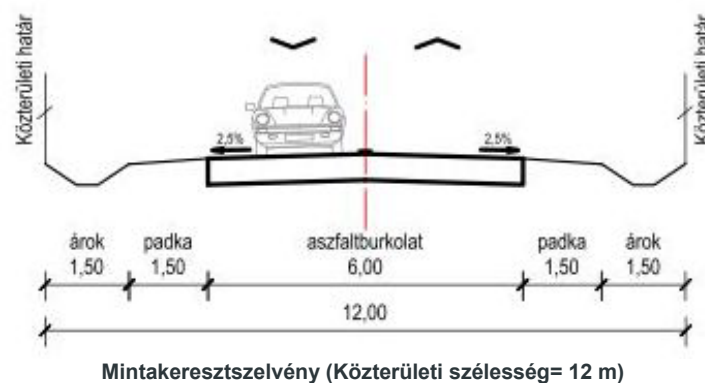


Közlekedési javaslat

A szabályozási terv módosítása során a tervezési terület megközelíthetőségét a kialakult helyzetnek megfelelően javasoljuk biztosítani. Mivel az érintett ingatlanok jogi megközelíthetősége a valóságban nem létezik, javasoljuk, hogy a 0805/5 hrsz-ú nagyméretű ingatlanon keresztül haladó külterületi út számára egy 12 m szabályozási szélességű közterületet kijelölve, az érintett ingatlanok megközelítését rendezzük.

A tervezett módosítás csupán a jelenleg fennálló és működő rendszer legalizálását jelenti, a közlekedési szokásokban változás nem várható, közlekedési hatással a módosítás nem jár.

Külterületi feltárási út
Szabályozási szélesség= 12 m
K.VI.B



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Az E-TÉR örökségvédelmi adatszolgáltatása szerint a vizsgált területet *nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely*, de a vizsgált terület a Nagyhantai-malom nyilvántartott régészeti lelőhellyel keleti oldalán határos, valamint tőle déli irányban ~10m-re található az Öreg-hegyi-mező nyilvántartott régészeti lelőhely

Régészeti lelőhelyek a vizsgált terület térségében



3.4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA PÁPA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁVAL

Pápa város Településfejlesztési koncepcióját (továbbiakban TFK) 2017-ben fogadta el a település.

A TFK Pápa **jövőképet** az alábbiak szerint határozta meg:

„Pápa város, járásszékhely és térségi központ, amely értékeit harmonikusan megőrizve, azt továbbfejlesztve egyaránt vonzó a napjaikat itt élő városlakók, a gazdasági szereplők és az idelátogató vendégek számára.”

A jövőképben megfogalmazottak megvalósításához Pápa településfejlesztési koncepciója **átfogó fejlesztési célokat** határoz meg, amelyek megvalósításához **részcélok, és alcélok** kerültek megfogalmazásra témánként.

Átfogó cél a Városszerkezet terén: Fenntartható méretű és szerkezetű, vonzó, vitális, értékőrző, zöld város. Ezen belül alcélok többek között: „Új beépítésre szánt területek ne növekedjenek a város peremterületein” valamint „A meglévő beépítésre szánt területek jellegének felülvizsgálata: a vegyes illetve lakóterületek felhasználása léptékének, mértékének felülvizsgálata”. Ehhez az átfogó célhoz kapcsolódik az 1, 2, 9 módosítások, mivel a meglévő területhasználatok felülvizsgálata történik, új beépítésre szánt területek nem növekednek.

Átfogó cél a Gazdaság terén: Stabil termelőszektor megteremtése, bevételt hozó beruházások, magasabb hozzáadott értékű gazdaság. Ezen belül alcél A gazdasági aktivitás és a foglalkoztatottság növelése, melyhez az 1. módosítás szervesen kapcsolódik, hiszen gazdasági fejlesztés tervezett a területen.

A többi módosítás léptékéből vagy jellegéből fakadóan nem tudja közvetlenül a TFK elhatározásait szolgálni, azonban nem is ellentétesek az abban foglaltakkal.

Megállapítható tehát hogy a módosítások egy része közvetlenül szolgálja a TFK elhatározásainak, fejlesztési céljainak megvalósulását, és egyik módosítás sem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal.

3.5. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI KÖVETELMÉNYEKKE VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Pápa településképre vonatkozó előírásokat a 21/2017. (XII.19.) Önkormányzati rendeletében (továbbiakban: TkR.) határozta meg. A TkR. lehatárolta a közigazgatási területen a helyi védett településképi területeket és a településképvédelmi szempontból meghatározó területeket.

A 1 és 2. módosítás „telepszerű lakóterület” karakterű területbe tartozik.

A 3. módosítás „természetközeli terület” illetve „mezőgazdasági terület” karakterű területbe tartozik.

A 7. módosítás „gazdasági terület” karakterű területbe tartozik.

A 9. módosítás „mezőgazdasági terület” karakterű területbe tartozik.

Telepszerű lakóterületen, a kisvárosias társasházak beépítésű területekre az alábbi előírások vonatkoznak:

- az épület utólagos hőszigetelése, homlokzatszínezése, tetőcseréje egységes koncepció alapján végezhető,
- 81 az épületek közterületről látható tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 25 %-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíklakkal,
- az épületek felületképzése vakolt, pasztell színezésű lehet,
- a teraszok, loggiák, erkélyek beépítése, lefedése, mellvédek anyagának, színének megváltoztatása nem megengedett,
- 82 az épületek a beépítettség 80 %-ában 30-45 fokos tetőhajlásszögű magastetővel építhetők. A beépítettség 20 %-át nem meghaladó mértékig lapostető, zöldtető vagy kishajlású fémlemez fedésű tető is kialakítható.

Intézmény-, gazdasági és ipari területen az alábbi előírások érvényesek:

- a kerítés csak áttört lehet.
- a Tapolca patak egykori medrét kertészeti eszközökkel, vízfelület kialakítással vagy burkolatváltással jelezni kell.
- gazdasági és ipari területen lakóterületekkel vagy intézményi területekkel szomszédos telekhátára mentén legalább 10 m széles háromszintű növénytelepítéssel kialakított zöldsáv létesítendő.

Természetközeli területen az alábbi előírások érvényesek:

- kerítés csak természetvédelmi, vadvédelmi céllal létesíthető,
- fából, vagy dróthálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kiviteli kerítés, karám építhető,
- a kialakult faállományt, valamint a meglévő természetes vízparti növénytársulásokat meg kell őrizni,
- a patak menti növénytelepítések galérianövényzet jelleggel, kizárólag őshonos, táji- és természeti adottságoknak megfelelő, vízparti fa- és cserjefajok alkalmazásával alakítható ki,
- új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő honos fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók,
- idegenhonos inváziós növényfajok nem telepíthetők
- épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája és funkciója úgy határozható meg, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon,

- épületek, építmények környezetbe illeszkedő kialakítással, kizárólag természetes anyaghasználattal, fa, homokkő, mészkő, terméskő alkalmazásával építhetők,
- 25-45 fok tetőhajlásszögű természetes (fazsindely, nád, természetes pala) anyaghasználatú magastetővel létesíthetők,
- műanyag nyílászáró nem alkalmazható

Mezőgazdasági területen az alábbi előírások érvényesek:

- fából, vagy dróthálóból készült lábazat nélküli áttört – 80 %-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető,
- az elhelyezhető épületek, építmények tömegformálásánál, szín és anyaghasználatánál a környező táji és épített környezetbe illeszkedő karakterelemeket kell alkalmazni
- speciális funkciójú építmények (silók, üvegházak) anyaghasználata a rendeltetésnek megfelelő, színezése paszellszínű lehet,
- lapos tetős épület nem építhető, a lakóépületek tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,
- a csarnoképületek kivételével az épületeken a tetőfedés anyagának természetesnek vagy természetes hatásúnak (fazsindely, nád, cserép) kell lennie,
- az épületek homlokzatán csak pasztell színek, vakolt, meszelt felületek, hagyományos, természetes anyagú (fa, homokkő, mészkő, terméskő burkolatú) felületek és csak természetes anyagú nyílászárók alkalmazhatók,
- a telken belül csak a területen honos, lombos fa- és cserjefajok telepíthetők.

Településképi szempontból meghatározó területek közterületein az alábbiak tartandók be:

- a közterületeket csak a konkrét használat érdekében legszükségesebb mértékű burkolattal szabad ellátni. Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével – nem burkolhatók, növényzettel fedetten alakíthatók ki,
- a közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazhatók,
- fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű, allergén pollent nem termelő, termőhelyi adottságoknak megfelelő lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronát nevelő faegyedek ültethetők.
- meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, vagy ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.

A módosítással érintett területeket nem érinti helyi védett településképi terület, valamint a területeken nem található helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség.

3.6. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE

Az egyes módosítások örökségvédelmi érintettségét a módosítások szakági fejezeteinek kiegészítésénél mutattuk be.

Ezek alapján megállapítható hogy Pápa TRE Települési örökségvédelmi hatástanulmánya kiegészítést nem igényel, a tervezett módosítások örökségvédelmi érdekeket nem sértenek.

3.7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZINTEN TARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzésé érdekében előírta, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. A BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021.R.) 9. melléklete határozza meg.

A vonatkozó előírások szerint az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni. Az egyes településszerkezeti tervek módosításaikor keletkezett biológiai aktivitásérték növekmény új településszerkezeti terv, ill. új településterv elfogadásáig felhasználható 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (3) bekezdés előírásai szerint.

Jelen TRE módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ennél fogva a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell vizsgálni.

Legutoljára a 83/2024. (IX.25.) önkormányzati határozattal elfogadott TSZT módosítás során változott a biológiai aktivitásérték változás egyenlege. A 83/2024. (IX.25.) Kt. határozatban rögzített biológiai aktivitásérték változás egyenleg értéke +34,4. Mivel jelen módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a **Településszerkezeti terv jelen változásait követően a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§. (3) bekezdése szerinti a további TSZT változások számára az összesített biológiai aktivitásérték növekmény egyenleg változatlanul 34,4.**

MELLÉKLETEK

**TESTÜLETI DÖNTÉSEK A TERVEZÉS MEGINDÍTÁSÁRÓL, A
TERVEZÉSI FOLYAMATRÓL**

PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐTESTÜLETE

H A T Á R O Z A T

53/2024. (VII.25.) határozat

Tárgy: Döntés településrendezési eszközök módosításának támogatásáról

1. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete támogatja Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Településszerkezeti Tervnek és a Helyi Építési Szabályzatnak több pontban történő módosítását az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint.
2. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1. mellékletben felsorolt módosításokkal összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.
3. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékelt feljegyzés szerinti tartalmát jóváhagyja.
4. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete egyetért a Design Plan Zrt. által készített telepítési tanulmánytervben megfogalmazott céllal és szabályozási koncepcióval, amely alapját képezi a településrendezési eszközök módosításának.
5. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére, a településtervezési és településrendezési szerződések megkötésére.
6. A Képviselőtestület utasítja a jegyzőt és a városi főépítést a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Áldozó Tamás polgármester
Dr. Nagy Krisztina jegyző
Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető
Mezei László városi főépítész



Kiadmány hitelül:

Takács Krisztina
Takács Krisztina
köztisztviselő

FELJEGYZÉS

Pápa város településrendezési eszközeinek több pontban történő módosítása során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK tartalma

1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés bemutatása
2. A település hatályos településrendezési eszközei és településképi eszközei
3. Településtervezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése
Az egyes módosítások bemutatása az alábbi tartalom szerint:
 - 3.1. A módosítás tárgya, célja, a tervezett fejlesztés ismertetése
 - 3.2. A módosítással érintett terület bemutatása
 - 3.2.1. Településszerkezeti helyzet, területhasználat vizsgálata,
 - 3.2.2. Beépítettség jellemzői, az épületek vizsgálata (rendeltetés, beépítés jellemzői)
 - 3.2.3. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben
 - 3.3. A tervezett változások, a településrendezési eszközök tervezett módosításának ismertetése
 - 3.4. A módosítással érintett terület a területrendezési tervekben, a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
 - 3.5. A módosítással érintett területre vonatkozó településképi követelményeknek, a településképi követelmények teljesülése
 - 3.6. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan
 - 3.6.1. Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.6.2. Tájrendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.6.3. Örökségvédelmi érintettség
 - 3.6.4. Közmű és elektronikus hírközlés szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.6.5. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.7. A biológiai aktivitásérték szintentartás követelményének teljesülése
 - 3.8. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén

Pápa, 2024. július 15.



Mezei László
főépítész

Településrendezési eszközök módosítására beérkezett igények

Ssz.	Kérelmező neve és címe	Érintett ingatlan címe, helyrajzi száma, HÉSZ rendelkezés	Kérelem besorolása	Kérelem tárgya
1	Design Plan Zrt. (Medusa-Property Kft., FNK Project Kft. és a Leon-Bau System Kft.) 9027 Győr, Nagysándor J. u. 31.	Külső-Veszprémi út 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.	gazdasági érdek	A jelenlegi Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezet módosítása Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetre 4 egységből álló gazdasági szolgáltató komplexum elhelyezése érdekében a csatolt telepítési tanulmányterv alapján.
2	K. Gy. és felesége	4779. hrsz.	gazdasági érdek	A 4779. hrsz-ú telekről a „telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó rész” szabályozási elem törlése.
3	B. Cs. és L. Zs.	311. hrsz.	javítás, korrekció	A Radnóti Miklós utca és az észak-nyugati oldalán fekvő és kérelmező ingatlanát is magába foglaló illetve a Pály Elek utca dél-nyugati oldalán fekvő Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt ingatlanok övezeti előírásainak javítása, és Lk-Sz/2 jelű kisvárosias lakóterületbe való átsorolása.
4	Sz. A.	0743/15 hrsz.	gazdasági érdek	0743/15 hrsz-ú ingatlant körülvevő Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet módosítása Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe

5	Pápa Város Önkormányzata 8500 Pápa, Fő utca 5.	SZT belterület	javítás, korrekció	A HÉSZ 42. § (5) bekezdés c) pontja Intézményterületen tiltja a 3,5 tonna megengedett legnagyobb össztömegű gépjárművek telephelyezését. A Pápai Hús Zrt. Veszprémi úti járműtelepe is ebbe a kategóriába tartozik. 2023. januári ügyben kellett a meglevő járműpark áruszállítói engedélyének megújításakor vizsgálni a helyszínt. Javasolt, hogy az Intézményterületek általános előírásainál a már meglevő, telephelyként működő ingatlanok esetében a HÉSZ adjon mentességet fenti tilalom alól.
6	Pápa Város Önkormányzata 8500 Pápa, Fő utca 5.	Mk övezetek	javítás, korrekció	Az építési hatóság jelezte, hogy az OTÉK 29.§ 2b) pontjának bevezetésével kertes mezőgazdasági területen tiltják a lakó funkciójú épületek létesítését. A HÉSZ 63. § (3) bekezdés c) pontja szerint Pápán 6000 m2 telekterület felett lehetséges a lakó funkciójú épület építése zártkertben. A két jogszabály összehangolása szükséges.
6	Pápa Város Önkormányzata 8500 Pápa, Fő utca 5.	9003, 9004, 9007, 9008, 9011, 9012, 9013, 9016, 9017, 9021, 9022, 9025, 9026, 9029, 9030, 9033, 9034, 9037, 9038 hrsz.	javítás, korrekció	A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Főosztálya határozatot hozott a Tapolcafő Örvénytó és forráscsoportja védett természeti értékkel nyilvánításáról. A védettségnek a Szabályozási terven való jelölése indokolt.
7	Pápa Város Önkormányzata 8500 Pápa, Fő utca 5.	Munkás utca 3276 hrsz.	javítás, korrekció	A Munkás utca 3276 hrsz. alatti ingatlan portaépülete esetében az övezetre előírt előkert felülvizsgálata tárgyában a településtervezési feladatot elvégezték, de adminisztrációs hiba folytán a téma a jóváhagyási folyamatból kimaradt.
8	Pápa Város Önkormányzata 8500 Pápa, Fő utca 5.	Vi jelű építési övezetek	javítás, korrekció	Az Intézményterületek egyedi előírásainál a HÉSZ ellentmondó szabályozást tartalmaz a 43. § (3) bekezdés b) pontjában és a (7) bekezdésében szabályozott utcai beépítési vonal tekintetében. Felülvizsgálandó.

9	Pápa Város Önkormányzata 8500 Pápa, Fő utca 5.	0805/1- 0805/5 hrsz, 0796/1- 0796/3 hrsz.	javítás, korrekció	Az Öreghegyi Báróné útja melletti telkeket tulajdonosaik szokásjog alapján a 0805/5 hrsz-ú önkormányzati területen kitaposott úton közelítik meg. A műholdas felvételek szerint ez a helyzet 15-20 éve fennáll. Ennek a telekcsoporthoz a szabályozási tervi felülvizsgálata szükséges, miután a fenti gyakorlat a Tapolca meder előírányzott újra szabályozását is érinti, valamint a települési kiszolgáló útként jelölt 0805/1 hrsz-ú ingatlanak nincs további közútcsatlakozása.
---	---	--	-----------------------	--

**TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRE
VONATKOZÓ EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI,
A BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKSEL**

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK EGYEZTETÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrésze készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és települési környezeti értékelés készítése szükséges-e. A 2025. márciusában kiküldött Tájékoztatósi dokumentációban az SKVr. 2. mellékletének szempontjai szerint értékelésre kerültek a tervezett módosítások várható környezeti hatásai, amely értékelés alapján az Önkormányzat azt a véleményt fogalmazta meg, hogy a tervezett módosításokra vonatkozóan készülő településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti vizsgálat lefolytatását, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2 melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.

A véleménykérő levélben szerepelt, hogy a véleményt nem nyilvánító környezetvédelméért felelős szerveket az önkormányzat úgy tekinti, hogy egyetértenek az előbbi állásponttal.

A megkeresett környezetvédelméért felelős szervek közül a választ adók egyike sem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 53/2024. (VII.25.) határozatának 2. pontjában rögzítette:

„2. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1. mellékletben felsorolt módosításokkal összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését —amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek— nem tartja indokoltnak.”

A környezetvédelméért felelős szervek véleményeit az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

A környezetvédelméért felelő szervek véleményének összefoglalása a TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatásáról, illetve települési környezeti értékelés szükségességéről

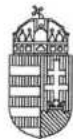
	A	B
	Véleményező szerv	vélemény
1	Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály VE/30/03938-2/2025	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek, mivel a tervezett módosítások a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályok betartásával jelentős környezeti hatást nem okoznak.
2	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 1533-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.
3	Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály VE/NEF/00673-2/2025	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.
4	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály D04/32-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.
5	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Nem nyilvánított véleményt a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, a véleménykérő levél alapján egyetért az önkormányzat véleményével, miszerint

	A	B
	Véleményező szerv	vélemény
		környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek
6	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprémi Szakasz mérnökség Vesz-000612-0003/2025	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda VE/05/634-2/2025.	A 4.-9. módosítások esetében egyetért az önkormányzat véleményével, miszerint környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés (TSKV) készítése nem szükséges. Az 1.-2. módosítások esetében feltételek teljesülése esetén nem tartja szükségesnek TSKV készítését. <u>1.módosítás</u> esetében új Gksz övezet kialakítása esetén, ahol a beépítettség mértéke nem haladja meg a 30 %-ot és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és a nagyvárosi lakóterület között védelmi zöldsáv kerül kijelölésre. A 1. módosítás módosításra került a szempontok alapján. <u>2.módosítás</u> átgondolását kérte. Az észrevétel alapján csak a Radnóti Miklós u. északi oldala kerül átsorolásra kisvárosias lakóterületbe. <u>3. módosítás</u> esetében kérte TSKV készítésétől akkor tekint el, ha meghatározásra kerül az új Má-3 övezetben a kialakítható legnagyobb telekméret is, egy épület maximális bruttó alapterülete, valamint kérte az övezetben elhelyezhető épületek számának maximalizálását is. Az első két javaslat beépült a módosításba. Mivel a közigazgatási területen az általános mezőgazdasági területek egyik övezetében sem meghatározott az elhelyezhető épületek száma, a szomszédos Má-1 jelű övezetben sem, ilyen korlátozás bevezetése a területen változatlanul nem indokolt. A 3. módosítás esetében rögzítjük, hogy a módosítással érintett területen belül elhelyezkedő, a TRE-ben erdőterületbe sorolt terület besorolása, szabályozása nem változik.
8	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VE/32/1585-3/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály VE/31/00834-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek, a Tájékoztató dokumentációban szereplő módosítások ellen a termőföld mennyiségi védelmének szempontjából nem emel.
10	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 18.537/2/2025.	Nem nyilvánított véleményt a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, a véleménykérő levél alapján egyetért az önkormányzat véleményével, miszerint környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek
11	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.

	A	B
	Véleményező szerv	vélemény
	Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály BP/2602/00282-3/2025	
12	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1 BP/FNEF/01882-2/2025.	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek, de a, hogy a 6. módosítás ásványvizes kutak hidrogeológiai „A” védőidomának felszíni vetületén található, ezért felhívja a figyelmet a 123/1997(VII.18.) Korm.rendelet 13.§ (1) és 14.§ (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokra.
13	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály NNGYK/24792-2/2025	Környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek. mivel a TRE módosítás rendezési céljai tekintetében nem azonosítottak, olyan elképzelést, amelynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen hatása lenne.
14	Agrárminisztérium (Nemzeti Földalap) Nemzeti Földügyi Központ	Nem nyilvánított véleményt a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, a véleménykérő levél alapján egyetért az önkormányzat véleményével, miszerint környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek

A véleményt nyilvánító környezetvédelméért felelős szervek —kivéve a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodát— környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését jelen módosítás kapcsán nem tartották szükségesnek. Az Állami Főépítési Iroda az 1.-3. módosítások esetében feltételek teljesülése esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését. A fenti táblázat B7 mezőjében ismertettük az észrevételeket és azok beépülését a módosítási javaslatokba.

Az előbbieken ismertettek alapján **jelen TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat nem került lefolytatásra és Települési környezeti értékelés elkészítésére nem került sor.**



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY



ML
A

Ügyiratszám: BP/2602/00282-3/2025

Tárgy: Pápa településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: 061/795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –

Hiv. szám: D04/32-2/2025

Ügyintézőjük: Mezei László főépítész

Gróber Attila polgármester

Pápa Város Önkormányzata

8500 Pápa, Fő u. 5.



Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

környezeti értékelés elkészítését.

A tervezett módosítások az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségi érdeket nem sértenek.

Ugyanakkor ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben valamely tervezett beruházás (pl., a gazdasági szolgáltató komplexum építése) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás, a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: proksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

UTP
2025 APR 01

h

beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutódja: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció *valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) jogosult eljárni.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti
Zsuzsanna 2025.03.31
11:35:47 +02'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLYRA

2025 APR 01.

ÉRKEZETT

H.L.
CM

Gröber Attila polgármester
részére

Pápa Város Önkormányzata PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT 2025 APR 03.	
Ügyszám: D04/32-12/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Merei László

Iktatószám: BP/FNEF/01882-2/2025.
Ügyintéző: Rácz Eszter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám: D04/32-2/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Pápa város településrendezési eszközök – több részterületen történő – módosítása és az ahhoz kapcsolódó környezeti értékelés tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A település területén az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Ásványvíz:

1. Pápa B-10 OKK számú kút – (belső, palackozási célú) – engedélyszáma: 47-9/OTH/2010
2. Pápa K-54 OKK számú kút – (belső, palackozási célú) – engedélyszáma: KEF-23-3/2013
3. Pápa B-13 OKK számú kút – (belső, palackozási célú) – engedélyszáma: KEF-12395/2015
4. Pápa B-12 OKK számú kút – (belső, palackozási célú) – engedélyszáma: KEF-12394/2015
5. Pápa B-11 OKK számú kút – (belső, palackozási célú) – engedélyszáma: KEF-12274/2015

Gyógyvíz:

1. Pápa B-18 OKK számú kút – (külső, fürdési célú) – engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/06591-2/2018.

Gyógyfürdő:

1. Pápai Gyógy- és Termálfürdő – engedélyszáma: KEF-18769-6/2013

A csatolt dokumentum alapján a település településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása az ásványvizes Kutak hidrogeológiai „A” védőidomának felszíni vetületén található.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a Kutak védett vízáadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetek kijelölése nem szükséges.

Városfejlesztési Osztály
2025.03.01.
dr. Várkonyi

Ugyanakkor a Közép – Dunántúli Vízügyi Hatóság KDTVH-0543-004/2014. iktatószámú határozatában a Pápa-Tapolcafő vízbázis védelme érdekében a természetes ásványvizes kutak vízbázisának érintettségével rendelkező helyrajzi számokat lehatárolta, valamint kijelölte a Kutak belső és külső védőterületét, illetve a hidrogeológiai „A” és „B” közös védőidomát.

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését BFKH nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözzel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Pápa Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1533-2/2025

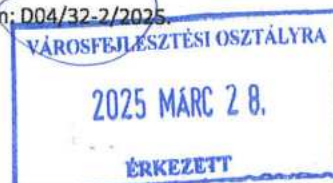
Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: Mezei László főépítész

Tárgy: Pápa Város településrendezési eszközeinek 9 pontban történő módosítása általános eljárásban – környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Melléklet:

Hivatkozási szám: D04/32-2/2025.



Pápa Város Önkormányzata

Gróber Attila
polgármester

8500 Pápa
Fő u. 5.

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 31.	
Ügyszám: D04/32-M/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Mezei László

Tisztelt Polgármester Úr!

Igazgatóságunkhoz 2025. március 17-én érkezett megkeresésükre, Pápa Város településrendezési eszközeinek módosításához környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2024. (VII.25.) önkormányzati határozatában Pápa Város településrendezési eszközeinek jelen módosítását határozta el. A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a szerinti **általános eljárásban** történik.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A megkeresés az alábbi módosításokat tartalmazza:

1. módosítás:

Pápa, Külső-Veszprémi út 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú kisvárosias lakóterületbe (Lk-SZ/3) sorolt ingatlanok átsorolása Gksz-3 jelű építési övezetbe kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezése érdekében.

A módosítással változik a településszerkezeti terv és a szabályozási terv.

2. módosítás:

302-309, 311 hrsz.-ú Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt ingatlanok övezeti átsorolása Lk-SZ/2 jelű kisvárosias lakóterületbe.

A módosítással változik a településszerkezeti terv és a szabályozási terv.

3. módosítás:

A 0742; 0744; 0741/2; 0741/3; 0741/4; 0741/5; 0743/1; 0743/10; 0743/11; 0743/12; 0743/13; 0743/14; 0743/15; 0743/4; 0743/5; 0743/6; 0743/7; 0743/8; 0743/9; hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Má-1 jelű övezetből egy új Má-3 jelű övezetbe, amelyben a beépíthető telek legkisebb mérete 1 ha.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv.

4. módosítás:

A hatályos HÉSZ Intézményterületekre vonatkozó előírása tiltja a 3,5 tonna megengedett legnagyobb össztömegű gépjárművek telephelyezését, a módosítás arra vonatkozik, hogy az Intézményterületek általános előírásainál a már meglévő telephelyként működő ingatlanok esetében a HÉSZ mentességet adjon a fenti tilalom alól.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat.

5. módosítás:

Az OTÉK 29. § 2b) pontja kertes mezőgazdasági területen tiltja a lakó funkciójú épületek létesítését. A HÉSZ 63. § (3) bekezdés c) pontja szerint Pápán 6000 m² telekterület felett lehetséges a lakó funkciójú épület építése zártkertben. A módosítás során a két jogszabály összehangolása történik.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat.

6. módosítás:

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Főosztálya VE/30/01983-6/2024. Ikt.sz. határozatában a tapolcafői „Örvény-tó forráscsoport” „országos jelentőségű védett természeti terület —forrás—, jogi jellegét állapította meg. Az országos jelentőségű védett természeti terület jelölése indokolt a TRE-ben.

A módosítással változik a településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv.

7. módosítás:

A 3276 hrsz.-ú Lk-SZ/7 jelű ingatlanra vonatkozó előkert méretének módosítása, mivel a 2022. évi településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat részleges módosításakor adminisztrációs hiba miatt a tervezett módosítás nem minden elem került jóváhagyásra.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat.

8. módosítás:

A Vi-Z/K és VISZ/K jelű építési övezetek esetében az építési helyre vonatkozóan a HÉSZ előírásaiban ellentmondás van. A módosítás célja az ellentmondás feloldása.

9. módosítás:

Az öreghegyi Báróné útja menti telkek megközelítése szokásjog alapján kialakult „kitaposott úton” történik. A telekcsoport közúti kapcsolatának biztosítása a kialakult szokásjog figyelembevételével.

A módosítással változik a településszerkezeti terv és a szabályozási terv.

Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett területek ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, a Natura 2000 hálózathoz, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózat övezeteinek és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetének.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével, illetve a fent leírtak alapján jelen

megkeresésben szereplő módosítások esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

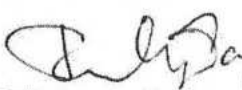
Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrT és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. március 26.

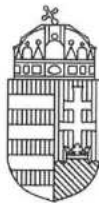
Tisztelettel:


Bende Zsolt
Igazgató


Kapják:

1. Címzett hivatali kapun – KRID: 609158909
2. Dr. Lőkkös Andor osztályvezető – e-mailen
3. Zábrák Károly természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár - helyben

Aláíró: Dr. Pápai Enikő
2025.03.24. 12:37:59



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VE/NEF/00673-2/2025
Ügyintéző: Mészáros Zsuzsa
Szerv. egység: Közegészségügyi
és Járványügyi Osztály
Telefon: 88/550-928

Tárgy: Pápa város településrendezési eszközeinek, ezen belül a Településszerkezeti Tervnek és a Helyi Építési Szabályzatnak több pontban történő módosítása – vélemény környezeti vizsgálat lefolytatásának, és környezeti értékelés készítésének szükségességéről

Hiv. szám: D04/32-2/2025.

Melléklet: -

Gróber Attila
polgármester
részére

Pápa Város Önkormányzata

Pápa
Fő u. 5.
8500

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZET 2025 MÁRC 25.	
Ügyszám: Dsh/32-10/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Mészáros Zsuzsa

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.**

Handwritten signature
2025 MÁRC 24.
Handwritten signature

A Kormányhivatal megállapította, hogy ***Pápa város településrendezési eszközeinek jelen módosítása során*** közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, ***környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.***

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető,
vármegyei tisztifőorvos

Értesülnek:

1.Címzett – Hivatali kapun KRID: 609158909

2.Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Tárgy: Pápa településrendezési tervének
módosítása

Hiv. szám: D04/32-2/2025.
Ügyintéző: Gaál Zoltán
Telefon: +36-89/795-030

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Gröber Attila
polgármester

Pápa
Fő utca 5.
8500

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT: 2025 MARE 25	
Ügyszám: D04/32-0/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Mezei L.

Tisztelt Polgármester Úr!

Pápa településrendezési eszközeinek több ponton történő módosításának dokumentációját áttanulmányoztam, az abban foglaltak alapján feladat-és hatáskörömbbe tartozó tárgyi módosítással összefüggően várható környezeti vizsgálat szükségességének és környezeti hatás jelentőségének tárgyában – súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11a. sora alapján fogalmaztam meg.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Bakos György

főosztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadományozó pótlap nélkül)

Kapja: Pápai Polgármesteri Hivatal 8500 Pápa, Fő utca 5.(biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

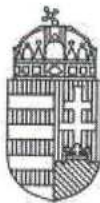
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
8200 Veszprém, József A. u. 36.
telefon: +36 88/550-003, e-mail: tuzvedelem@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 775145983

UFO
2025 MARE 21.
h

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30419/367-1/2025.ált.

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
2025.03.20. 13:16:08
Odor Tamás osztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/31/00834-2/2025.

Tárgy: Pápa Város 53/2024.(VII.25.)
önk.hat. szerinti területekre vonatkozó TRT
módosítása - környezeti vizsgálat
szükségességének véleményezése
Hiv. szám: D04/32-2/2025.

Ügyintéző: Léber Attila
Szerv.egység: Növény- és Talajvédelmi
Osztály

Telefon: 06 88/590-472

Pápa Város Önkormányzata
Gróber Attila polgármester
KRID: 609158909

Melléklet:-

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 25.	
Ügyszám: D04/32-8/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Mezei L.

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban talajvédelmi hatóság) Pápa Város 53/2024.(VII.25.) önk.hat. szerinti területekre vonatkozóan, településrendezési eszközök módosításaival kapcsolatosan **nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását**, mivel a módosításokkal kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokban a termőföld minőségének a védelme érdekében a szükséges konkrét intézkedések előírásra kerülnek majd.

INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot **Pápa Város Önkormányzat Polgármestere** kereste meg, hogy Pápa Város Önkormányzat Képviselőtestületének 53/2024.(VII.25.) számú önkormányzati határozata szerinti területeket érintő településrendezési eszközök módosításaival kapcsolatosan szükséges-e környezeti vizsgálat elkészítése.

A talajvédelmi hatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatosan **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) 52. § (1) bekezdése, valamint a 2/2005 (I. 11.) Korm. rend 1. § (3) bekezdése, illetékességét a

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Dózsa György u. 33. levelezési cím: 8200 Veszprém, Pf.: 1001
Telefon: 88/590-472 e-mail: noveny.talajved@veszprem.gov.hu; KRID azonosító: 166301915

2025 MÁRC 20.

Korm.rendelet 3. § (2) és 14 § (4) bekezdései, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése állapítja meg.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

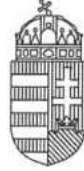
**Takács Szabolcs főispán
névében és megbízásából:**

**Odor Tamás
osztályvezető**

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Aláíró: Benczik Zsolt főosztályvezető
2025.03.20. 09:59:55



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: VE/30/03938-2/2025.

Tárgy: Pápa TRE módosítása –
vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről
Hiv. szám: D04/32-2/2025

Ügyintéző: Horváth László
Szerv. egység: Természetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-874

Melléklet: 1 db tömörített mappa

Gróber Attila
polgármester részére

Pápa Város Önkormányzata

PÁPA POLGÁRMESTER HIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI OSZTÁLY	
ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 21	
Ügyszám: D04/32-7/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Kere A

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljárva, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján, Pápa településrendezési eszközeinek módosításához a környezeti vizsgálat tárgyában az alábbi véleményt adom:

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka leveléhez csatolt iratanyag alapján az alábbiakra terjed ki:

1. Külső-Veszprémi út 6600, 6601 és 6599/44 hrsz. területének átminősítése kisvárosias lakóterületből (Lk-SZ/3) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Gksz-3) a tervezett gazdasági szolgáltató komplexum elhelyezése érdekében.
2. 302-309, 311 hrsz. átsorolása Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterületből Lk-SZ/2 kisvárosias lakóterület építési övezetbe a kialakítható legmagasabb épületmagasság kialakult állapothoz igazítása okán.
3. A 0743/15 hrsz.-ú kivett mezőgazdasági épület, udvarként nyilvántartott ingatlanon lévő gyümölcstermesztő gazdaság fejlesztése érdekében a teljes telektömb átsorolása általános mezőgazdasági Má-1 övezetből új Má-3 övezetbe.
4. HÉSZ módosítás a személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység intézményi területen való elhelyezhetősége érdekében.
5. HÉSZ módosítás a kertés mezőgazdasági területeken lakó funkciójú épület építését lehetővé tevő szabályozás törlése az OTÉK előírásainak megfelelően.
6. A VE/30/01983-6/2024. ügyiratszámú határozatban kijelölt tapolcafői Örvény-tó forráscsoport védőterületének feltüntetése a szabályozási tervlapon a 9003, 9004, 9007, 9008, 9011-9013, 9016, 9017, 9021, 9022, 9025, 9026, 9029, 9030, 9033, 9034, 9037 és 9038 hrsz.-okat érintően.
7. A 3276 hrsz. telektömbjében az előkert méretére vonatkozó szabályozás módosítása a korábban már elfogadott rendezési tervi módosításnak megfelelően (hibajavítás).
8. Öreghegyi Báróné útja melletti telkek esetében az út területének rendezése, az erdősítésre került terület közjóléti erdő (Ek) övezetbe sorolása.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
8200 Veszprém, József Attila u. 36.
telefon: 88/550-878, e-mail: kornyeztvedelem@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 346009700

Ufo
2025 MÁRC 20.
h

Tájékoztatom, hogy a tervezési területek – a 6. számú módosítás kivételével - **nem tartoznak** országos jelentőségű védett természeti területhez, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetét sem érintik.

A **6. számú**, forrás védterület ábrázolására vonatkozó módosítást köszönöm. A tervezési munkát segítő mellékeltet megküldöm a védőterület lehatárolását ESRI shape formátumban.

Véleményem szerint a módosítások a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így az Önkormányzattal egyetértve a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Az 1. számú módosítással kapcsolatban ugyanakkor a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet 9. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel **kérem a véleményezési dokumentációban részletesen bemutatni**, hogy a tervezett kereskedelmi-szolgáltató funkcióból adódóan várható-e határértéket meghaladó zaj- és rezgésterhelés a környező lakóterületeken.

Tájékoztatom, hogy a tervmódosítás véleményezésében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján **részt kívánok venni, kérem a kidolgozott tervdokumentációt részemre megküldeni szíveskedjen.**

A kiadmányozási jog gyakorlása *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozás rendjéről* szóló 58/2024. (XI. 13.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 609158909)
2. Irattár



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

VESZPRÉMI SZAKASZMÉRNÖKSÉG

VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLYRA

2025 MÁRC 2 0.

ML

ÉRKEZETT

Dátum:
2025. 03. 19.

Ügyiratszám:
Vesz-000612-
0003/2025

Előadó:
Bocskay Csaba

Hivatkozási
szám:
D04/32-2/2025

Ügyintézőjük:
Mezei László

Tárgy: Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Településszerkezeti Tervnek és a Helyi Építési Szabályzatnak több pontban történő módosítása, a várható környezeti hatások jelentősége - válasz

Melléklet: -

Gróber Attila részére

**Pápa Város Önkormányzata
Pápa Város Polgármestere**

Pápa
Fő u. 5.
8500

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
KÖZPONTI IKTATÓ

ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 2 1.

Ügyszám: D04/32-2/2025

Melléklet:
.....db

Ügyintéző:

Mezei L.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben a D04/32-2/2025 ügyiratszámú levelével megküldte „Pápa város településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tájékoztatói dokumentáció (általános eljárás) környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez” című dokumentációt, és a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban kérte a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság állásfoglalását.

Hatáskör hiánya miatt a környezetvédelmi hatásvizsgálat szükségessége ügyében észrevételt nem teszünk.

Az egyeztetés további szakaszaiban Igazgatóságunk részt kíván venni.

Tisztelettel:

Kovács László szakaszmérnök
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
Veszprémi Szakaszmérnökség
8200 Veszprém, Arany János u. 23.

Kapják:

1. Címzett (HKP)
2. Irattár

UFO
2025 MÁRC 2 1.

h



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



HL
Gy

Ügyiratszám: 18.537/2/2025.

Ügyintéző: Varga Tibor

Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs
Osztály

Telefon: 88/577-024

Tárgy: Pápa város településrendezési
eszközök módosításához környezeti
értékelés szükségessége

Melléklet: --

Hiv. szám: D/04/32-2/2025.

Grőber Attila

polgármester részére

Pápa Város Önkormányzata

KRID: 609158909

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
KÖZPONTI IKTATÓ

ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 21.

Ügyszám: D04/32-5/2025

Melléklet:
.....db

Ügyintéző:

Hercei Z.

Tisztelt Polgármester Úr!

Fent hivatkozott számú és tárgyú véleménykérésére a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az alábbiakról tájékoztatja Önt:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

Az engedélyezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tfv.) 6/B. §-a tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tfv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld

Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.
Telefon: 88/577-010, e-mail: foldhivatal@veszprem.gov.hu, KRID azonosító: 751029730

UFO

2025 MÁRC 20.

7

igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Földhivatali Főosztály a tájékoztatási dokumentációban foglalt terület-felhasználási változásokra vonatkozóan az alábbi véleményt adja:

A 3. módosítás 0743/15 helyrajzi számú termőföld mezőgazdasági területfelhasználású övezeti besorolását építmények elhelyezhetősége érdekében egy új mezőgazdasági általános felhasználású övezetbe tervezi átsorolni. Az övezeti átsorolással az érintett ingatlan továbbra is mezőgazdasági hasznosítású övezetben marad, ezért a tervezett változtatás a termőföld mennyiségi védelmével nem ellentétes. Továbbá a módosítások új beépítésre szánt területet nem jelönek ki.

Az előzőek alapján a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmének az érdekében a dokumentációban foglalt módosítások ellen kifogást nem emel, a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek..

Veszprém, 2025. március 19.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:



Dr. Bitá József

főosztályvezető

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
2025.03.19. 10:48:20
Kulcsár György



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



M.L.
e

Ügyiratszám: VE/32/01585-3/2025 **Tárgy:** Pápa Város
településrendezési
eszközeinek módosítása,
környezeti értékelés, várható
környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Ügyintéző: Sipos Dániel Sándor **Hiv. szám:** D04/32-2/2025.
Szerv. egység: Erdészeti Osztály **Melléklet:** _____
Telefon: 88/576-005

Pápa Város Polgármestere
8500 Pápa
Fő u. 5.

Gróber Attila
polgármester

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 20.	
Ügyszám: D04/32-4/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Mészai L.

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentációkat áttanulmányoztam, és az alábbi állásfoglalást teszem:

A településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett ingatlanokon **az Országos Erdőállomány Adattárban** (a továbbiakban: Adattár) **nyilvántartott erdő nem** található.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 12. § (1) bekezdése alapján **fásításnak minősülő külterületi földrészekre vonatkozóan**, amennyiben az érintett földrészekeken fa, illetve faállomány kitermelése szükséges, úgy az csak **a fakitermelés előzetes bejelentésének erdészeti hatóság általi tudomásulvétele után végezhető.**

Tájékoztatom, hogy fásításból tervezett fakitermelések bejelentésének tárgyában 2024. július 1-től erdészeti hatóságként országos illetékességgel a Nébih jár el. A fásításból tervezett fakitermelés bejelentést kizárólag a Nébih elektronikus felületén lehet benyújtani.

UFO
2025. MÁRC 19.
M

A benyújtással kapcsolatos részletes információk a <https://portal.nebih.gov.hu/eutr> weboldalon elérhetőek.

Környezeti értékelésre tett vélemény: a megküldött dokumentáció alapján megállapításra került, hogy a tervezett módosítás, és az általa lehetővé váló beruházások a környék erdőit és azok élővilágát, továbbá az Evt. hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat **nem, vagy csak minimálisan terhelik** környezetileg negatív következményekkel, **így azokra nézve jelentős környezeti hatás nem várható. A környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Mindezek alapján a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek.

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a, illetve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján adom.

Veszprém, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

1. Pápa Város Önkormányzata, hivatali kapun keresztül, KRID: **609158909**
2. Irattár



HL. 4

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/24792-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

E: Hivatkozási szám: D04/32-2/2025.
Ügyintézőjük: Mezei László főépítész
Melléklet: -

Gróber Attila
polgármester részére

Pápa Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

FÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT: 2025 MÁRC 19.	
Ügyszám: D04/32-2/2025	
Melléklet:db	Ügyintéző: Mezei László

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Pápa Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2025. március „19”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília

országos tisztifőorvos

nevében és megbízásából



Dr. Döm Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

UT

2025 MÁRC 18.

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2025.04.14. 11:36:33



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



ML.G

E: D04/32/2025

Ügyiratszám: VE/05/634-2/2025.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
Hiv. szám: D04/32-2/2025.

Tárgy: Pápa város településrendezési eszközeinek módosítása
– környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése –

Dobó Zoltán polgármester
Pápa Város Önkormányzata

(hivatali kapu)

PÁPAI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
ÉRKEZETT:	2025 APR 17
Ügyszám:	D04/32-14/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
.....db	Mezei László

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében tájékoztatott, hogy Pápa Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. Kérte, hogy mint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint, a környezet védelméért felelős szerv nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tervezési feladat:

1. A 6600, 6601, 6599/44 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása Lk-Sz/3 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetből Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe 4 egységből álló gazdasági szolgáltató komplexum elhelyezése érdekében (telepítési tanulmányterv alapján).
2. A Radnóti Miklós utca északnyugati része és a Pály Elek u. délnyugati oldalán fekvő kertvárosias lakóterület építési övezetben lévő telkek övezeti átsorolása kisvárosias lakóterület építési övezetbe.
3. A 0743/15 hrsz.-ú ingatlan „térsgének” átsorolása Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből, egy olyan új általános mezőgazdasági terület övezetbe, ahol 1 ha nagyságú telkek is beépíthető.
4. A helyi építési szabályzat 42.§. (5) bekezdés c) pont kiegészítése oly módon, hogy már kialakult telephelyek esetében 3,5 t feletti járművek telephelyezésére legyen lehetőség.
5. A helyi építési szabályzat 63.§ (3) bekezdés c) pont és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet összhangjának megteremtése
6. A Tapolca Örvénytó és forráscsoportja védett természeti érték szerepeltetése a településrendezési eszközökben.
7. A 3276 hrsz.-ú ingatlanon portaépület elhelyezhetősége érdekében az Lk-SZ/7 jelű építési övezetben az előkert méretének csökkentése 5 méterről 0 méterre.
8. A VI építési övezetek előírásaira vonatkozóan a helyi építési szabályzat 43. § (3) bekezdés b) pontjának és (7) bekezdésének összhangba hozása.
9. Az öreghegyi Báróné útja menti telkek megközelítésének biztosítása a „kialakult szokásjog” figyelembevételével

Mezei L.

UFA

2025 APR 14

h

A tervezési feladatok a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően várhatóan a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

A megküldött dokumentáció szerint a módosítások során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.**

Környezeti vizsgálat:

Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal – a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

A megküldött iratok alapján az Önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek.

Az **1. módosítás** során a 6600, 6601, 6599/44 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása tervezett Lk-Sz/3 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetből Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe. A módosítás célja egy 4 egységből álló gazdasági szolgáltató komplexum elhelyezése, a dokumentációban szerepel erre vonatkozóan egy telepítési tanulmányterv.

A Gksz-3 jelű építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%, míg a csatolt telepítési tanulmányterv szerint a tervezett beépítettség 23%. Előzőek alapján kérem egy olyan építési övezet meghatározását a területen, amelyben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 30%. Továbbá kérem a meglévő **lakóterület irányában egy biológiailag aktív zöldsáv jelölését a két különböző rendeltetés funkcionális és vizuális elválasztása érdekében.**

Amennyiben fentieket az Önkormányzat elfogadja, úgy a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Amennyiben az Önkormányzat a megküldött tervezet szerinti szándékát továbbra is fenntartja, úgy az 1. módosítás tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.

A **2. módosítás** során a 302-309 és 211 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása tervezett kertvárosias lakóterület építési övezetből kisvárosias lakóterület építési övezetbe.

A jelenlegi és tervezett építési övezetek előírásai:

	Lke-SZ/2	Lk-SZ/2
A kialakítható telek legkisebb területe:	750 m ²	900 m ²
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	30%	50%
Az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke:	-	7,5 m
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	5 m	12,5 m
A zöldfelület legkisebb mértéke:	50%	30%

Az átsorolni kívánt telkek jelenleg már beépültek, az utcakép kialakult, egységes. A telektömb másik része Lk-S jelű kisvárosias lakóterület építési övezetben van, zárt sorú intenzív beépítéssel, ahol a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%.

A Dózsa György út telkeit (267/3-275 hrsz.-ok) a helyi építési szabályzat Lke-O/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja, ahol a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%.

Kiemelten fontosnak tartom a laza és az intenzív beépítés között egy átmenetet képező építési övezet kijelölését annak érdekében, hogy a kialakult utcakép harmonikusan fejlődhesen tovább.

Előzőkre tekintettel **kérem** a módosítási szándék újragondolását és átdolgozását, valamint annak megalapozottságát indokolni.

Amennyiben az Önkormányzat a módosítási szándékot a dokumentáció szerint továbbra is fenntartja, úgy a 2. módosítás tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.

A 3. módosítás során a 0743/15 hrsz.-ú ingatlan „térsgének” átsorolása Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből, egy olyan új általános mezőgazdasági terület övezetbe, amely lehetővé teszi az 1 ha nagyságú telek beépítését. Tekintettel arra, hogy a vizsgált területnek része a 0741/2 hrsz.-ú, jelenleg Eg jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolt ingatlan, ezért nem egyértelmű, hogy a módosítás során erdőterület megszüntetése tervezett-e. **Kérem** a módosítást részletesen alátámasztani a véleményezési dokumentációban, továbbá **kérem** meghatározni az elhelyezhető épületek számát és egy épület maximális bruttó alapterületét a túlzó méretű épületek megjelenésének elkerülése érdekében. Javasolom a kialakítható maximális telekterület meghatározását.

Figyelembe véve, hogy a **3-9. módosítások** során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, nem várható intenzív beépítés, ezért azok vonatkozásában elfogadom az Önkormányzat véleményét a környezeti vizsgálat szükségességét illetően. Ugyanakkor kérem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban **az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni, és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve a helyi építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Amennyiben az 1. és 2. módosítás vonatkozásában környezeti értékelés készül, úgy kérem abban részletesen kidolgozni a módosítások várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása (Eljr.419.¹ 2. melléklet 2.4. pont), a településtervezés és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések (Eljr.419. 2. melléklet 2.5. pont) munkarészeket, továbbá a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedéseket (Eljr.419. 2. melléklet 2.6. pont). Az Eljr.419. 2. mellékletében meghatározott további munkarészeket csak az indokolt és szükséges mértékben kérem kidolgozni.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében, a településszerkezeti terv és a **helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő módosítása során az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Az Eljr.419. 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó **szándékát** – az Eljr.419. 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – **az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.**

Az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint a településtervezés, kézikönyv és településképi rendelet készítését és **módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

¹településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.)

- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.**

Megállapítottam, hogy a megküldött dokumentáció az Önkormányzat fentiek szerinti döntését **nem tartalmazza, ezért annak tartalmát nem áll módomban vizsgálni.**

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél **a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az Eljr.419. határozza meg.** Ha a településrendezési eszközök módosítása során környezeti értékelés készül, a településrendezési eszközök tervezetét és a környezeti értékelést az Eljr.419. 62. § (2) bekezdése szerint

- a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és
- b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, **ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér** a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is **nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.**

Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Az **SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását,** ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint az SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. április 11.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész