



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 5.

Tel: 89/515-000

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

76.

Tisztelt Képviselőtestület!

A Bio Trout Kft. (8300 Tapolca, 4519/1. hrsz.) a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot. A kérelemhez csatolta az érintett Pápa-Tapolcafő településrészben található 01459/1 és 01459/2 hrsz. alatti területek halnevelő telepként történő hasznosítására vonatkozó telepítési és beépítési tanulmánytervet, melyet az előterjesztéshez mellékelünk.

A tanulmánytervben ismertetik a projekt megvalósítási célterületeként megjelölt Tapolcápatak melletti ingatlanokat, azok tervezett beépítését, a beavatkozás környezeti hatásait és a megvalósuló infrastrukturális fejlesztéseket. Javaslatot tesznek a településrendezési eszközök módosításának szabályozási koncepciójára. A településrendezési eszközökben a tárgyi ingatlanokat beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba, illetve építési övezetbe kívánják sorolni.

Mivel a tervezett beruházás előzetes vizsgálati eljárása során a környezetvédelmi hatóság környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását írta elő, a tervezett módosítás csak feltételhez kötött módosításként kerülhet kidolgozásra. A hatálybaléptetés feltétele, hogy a projekt megkapja a környezetvédelmi engedélyt.

A módosításhoz szükséges környezetvédelmi munkarész meglévő adatok, tanulmányok, tervek felhasználásával készül, a szükséges adatokat a kérelmező szolgáltatja.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítése a módosítási igény vonatkozásában a környezeti hatások miatt indokoltnak tekinthető.

Veszprém Megye Területrendezési Terve a „karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetébe” sorolta a tárgyi területet. Az államigazgatási egyeztetéshez szükséges szakvélemény készítését szintén kérelmezőnek kell vállalnia.

A településrendezési eszközök módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 36. §-a szerinti teljes eljárással kívánjuk lefolytatni. Az önkormányzat támogató döntése alapján a döntéstől számított 30 napon belül a kiválasztott tervezővel és a kérelmezővel háromoldalú településrendezési, településtervezési szerződést tervezünk megkötni, amelyben költségviselőként a kérelmező szerepel.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az előterjesztés határozati javaslatát elfogadni szíveskedjen.

Összeállította: Mezei László főépítész

Pápa, 2021. május 3.

Dr. Áldozó Tamás
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Bio Trout Kft. által készített telepítési és beépítési tanulmányterv alapján támogatja Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a településszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak a módosítását a Pápa 01459/1 és 01459/2 hrsz. alatti területek vonatkozásában a kérelmező költségviselése mellett, amennyiben a kérelmező a környezetvédelmi hatóságtól a környezetvédelmi engedélyt megkapja.
2. A Képviselőtestület utasítja a város főépítészt, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó településrendezési és egyben településtervezési szerződést készítse elő, valamint a szerződés aláírását követően a dokumentáció véleményezését a jogszabály szerint folytassa le.
3. A településrendezési szerződésben rögzíteni kell, hogy a Veszprém Megye Területrendezési Tervében a „karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezetébe” sorolt területek esetében előírt szakvélemény készítését kérelmező vállalja. Szintén rögzíteni szükséges, hogy amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek véleménye alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítése szükségessé válik, annak költségeit szintén a kérelmező vállalja.

Határidő: azonnal és folyamatos

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

*Pápa, Tapolcafőn halnevelő telep létesítése érdekében
Pápa város településrendezési eszközei módosításának megalapozásához*

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A fejlesztéssel érintett ingatlanok Pápa Tapolcafő településrész 01459/1 és 01459/2 hrsz-ú ingatlanainak igénybe vételével tervezett.

A telkek külterületen, a téglagyártól dél-keleti irányban találhatók, jelenleg beépítetlenek. A szomszéd ingatlanon bő vízü forrás ered.



Műholdkép az érintett ingatlanokról (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

2. A telkek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek, terepfelszínük keleti - észak-keleti irányba enyhén lejtős. A telkek rét, nádas és szántó művelési ágúak. A valóságban rét és beerdősült felületek láthatók, ami annak eredménye, hogy a felhasználni kívánt telekrész tulajdonképpen nem művelt. A 01459/1 és 01459/2 hrsz-ú telkekből új telkek kialakítása tervezett, melynek nagysága 10.671 m², művelési ága rét és szántó lesz. Az üzem telepítése helyhez kötöttnek mondható, mert a meglévő forrásra és vízfolyásokra szükség van az üzemeltetéshez.

A terület védett természeti területet, Natura 2000 területet, ökológiai hálózat övezetét, védelemre tervezett természeti területet, tájképvédelmi övezetét, ex-lege védett természeti területet, valamint egyedi tájértéket nem érint.

A térség földtani felépítésének térképi ábrázolása az alábbi térképen látható:



A Pápa-Tapolca vízrendszer vízgyűjtő területének, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőterületének kijelölésére 2014-ben került sor. A tervezett beruházás a hidrogeológiai védőterület „A” szélén, a „B” területén belül fekszik:



A Pápai Vízművel előzetesen egyeztetve **hozzájárultak** a víz kivételhez a Tapolca-patakból.

A vizsgálati terület a **felszín alatti vizek minősége** szempontjából az érzékeny, illetve kiemelten érzékeny kategóriába tartozik.

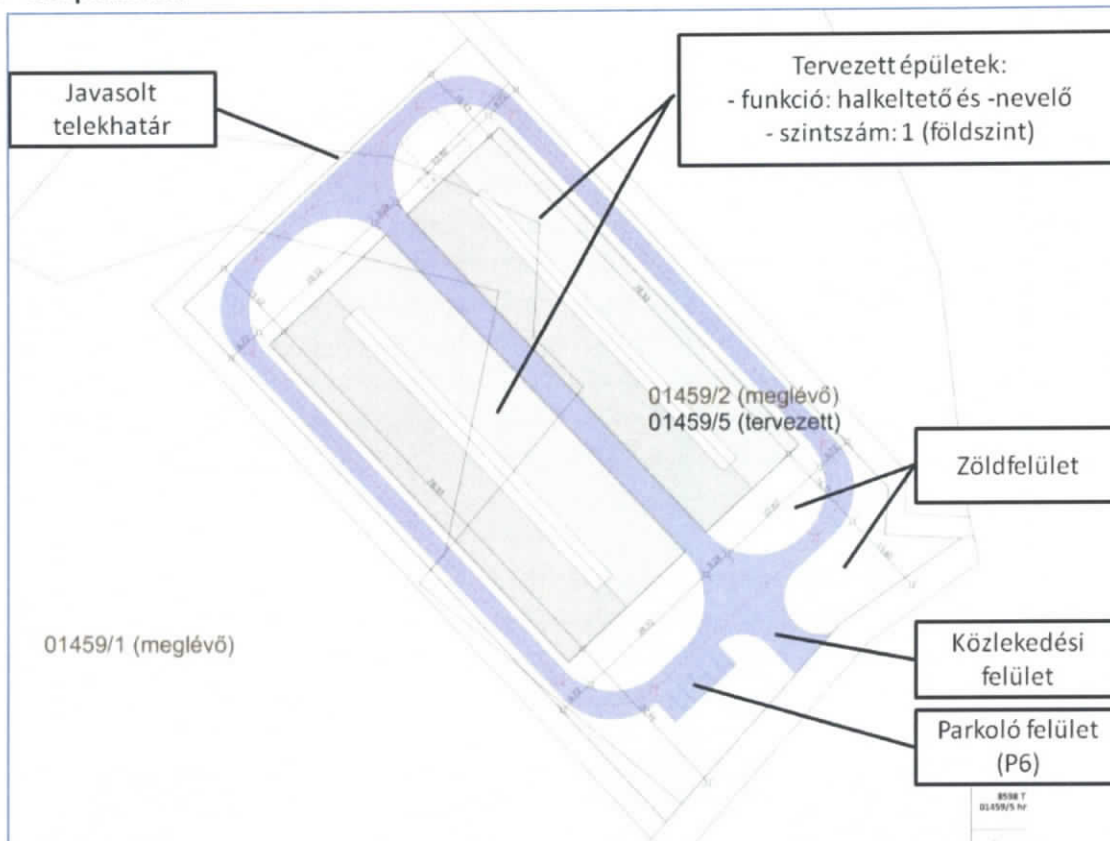
A Pápa átfolyó **Tapolca-patak** a Marcal egyik legjelentősebb, és legnevezetesebb mellékpatakja volt, állandó, bő vizét a Tapolcánál feltörő langyos vizű forráscsoportból kapta.

A terület **levegőminőségi** állapotát „a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről” szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete 10. Az ország többi területe zónában szerepel.

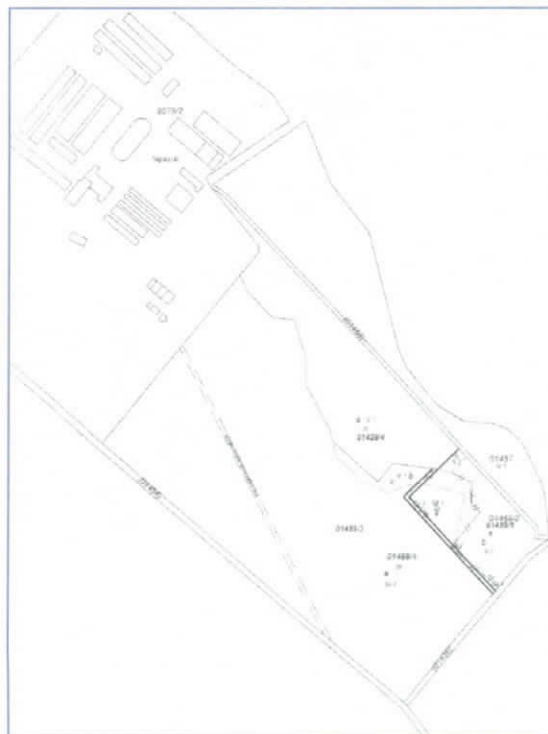
A terület **nem árvízveszélyes** terület.

A beépítésre szánt telek a pápai **repülőtér védőtávolságában** fekszik.

3. Beépítési terv



Tervezett beépítés a helyszínrajz alapján (saját szerkesztés; helyszínrajzot készítette: Profa 2000 Kft.)



A tervezett telekalakítás a változási vázrajz szerint (készítette: Fodorné Papp Júlia)

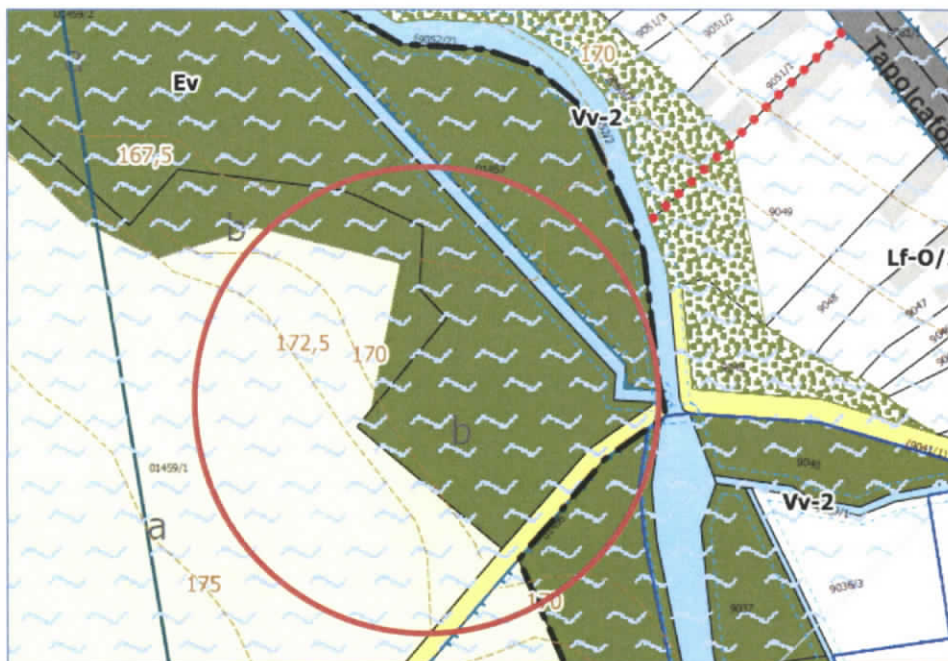
4. A módosítás során elérendő célok, és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítással azt szeretnénk elérni, hogy a kialakítandó telken kishal keltető és nevelő működhessen. A beépítés tervezett nagysága: 4021 m². Az északi épületbe lesz telepítve a kishal keltető, melynek a vízigényét a közeli forrás fogja biztosítani. A kikelt kishalak a kishalas medencékbe kerülnek, ahol fajtánként és koronként kerülnek elhelyezésre. A kishal keltető épületből a víz áteresztésre kerül a halnevelő medencék épületébe. A halnevelő medencékben a víz - tisztítás után - visszaforgatásra kerül, ezért csak minimális friss víz pótlása szükséges.

A medenceterek fölé egy acél szerkezetű csarnok készül, mely a medencék árnyékolását, a ragadozó madaraktól való védelmét és az egész évben szükséges temperálást biztosítja. A medencetérén kívül elhelyezésre kerül az épületben egy tápraktár, szociális blokk, valamint egy kompresszor ház. Utóbbi helyiségben egy – az áramszünetek esetén automatikusan induló - dízel üzemű kompresszor is elhelyezésre kerül. A kompresszorok kis nyomáson (0,2 bár) működnek, így a helyiség nem minősül robbanásveszélyes térnek.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A tervezett beépítés a hatályos szabályozás alapján nem telepíthető a tervezett helyre, ugyanis a tervezett telek Mko-1 jelű korlátos mezőgazdasági és Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba és övezetbe sorolt. Az övezetekben a tervezett beépítés nem megengedett.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A beépítés lehetővé tétele érdekében mind a területfelhasználást, mind az övezetet módosítani szükséges, ezért a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat valamint a szabályozási terv módosítását is el kell végezni. A tervezett 37,68%-os beépítési arány beépítésre szánt kategóriájú területfelhasználásba sorolással biztosítható.

Koncepcionálisan kettő lehetőség is biztosítja a tervezett beruházás megvalósítását:

- a) Mivel az állattartás, állattenyésztés és halászat az OTÉK által nevesített mezőgazdasági tevékenységek, ezért valamilyen mezőgazdasági területbe sorolható a terület, mely a szomszédos telkek használatával összhangban lenne. (A védelmi erdő kijelölése amúgy sem

felel meg a művelési ágaknak.) Ebben az esetben a paramétereknek legmegfelelőbb lenne különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba és övezetbe sorolni. A beépítettség mértéke legfeljebb 40% lehet különleges területen, mely megfelelő a tervezett 37,68%-os beépítési arány esetében.

- b) A nagyobb beépíthetőség érdekében gazdasági terület is kijelölhető, ami esetben a legnagyobb beépítés az általános gazdasági területen érhető el: 70%. Ezen területfelhasználás azonban korlátozza a lakóépület építését, ami most bár nem tervezett, de a későbbiekben - amennyiben mégis szükség lenne rá - nem lesz lehetséges. Egyéb ipari gazdasági területen mind a beépítettség (50%) és a lakás építése is lehetővé válik.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv., az 1997. évi LXXVIII. Építési tv., valamint a 314/2012. Korm. rend. előírásai szigorú szabályokat tesz. Ezen kritériumoknak való megfelelést a településrendezési eszközök készítésekor igazolni szükséges.

Ammennyiben a beépítésre szánt terület kijelölése akadályba ütközik, úgy a beépítendő telek területét kell oly mértékben növelni, hogy a kiválasztott beépítésre nem szánt kategóriájú területfelhasználású övezethez tartozó megengedett legnagyobb beépítettséget ne lépje túl.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A telep közúti megközelítése a 9041/1 majd a kialakuló telekkel közvetlenül szomszédos 01456 hrsz-ú meglévő közúton keresztül biztosítható. Kiépített közmű hálózat nem áll rendelkezésre, az üzemeltetéshez szükséges közművek az alábbi megoldással lesznek biztosítottak. Az állattartásból keletkező ürüléket a tervezett épület déli oldalán létesítendő 150 m³-es tárolóba helyezzük el, ahonnan szakaszosan az ürülék feldolgozó üzembe (Tapolca, 4519/2 hrsz.) kerül elszállításra, majd szárítás és feldolgozás után granulátumként kerül kiszállításra és mezőgazdasági felhasználásra. Az épület déli tetőfelületére egy 200 napelemből álló szolár rendszer kerül telepítésre, mely az elektromos közhálózatra csatlakozik oda-vissza mérőn keresztül. A napelem rendszer a telep teljes energiaigényét képes megtermelni. Az ivóvíz hálózatra csatlakozás kiépítése a szolgáltató nyilatkozata alapján megoldható.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A célterületen a tervezett beruházással kapcsolatban semmilyen földtani, kőzettani, tektonikai kizáró tényező nincs.

A beépítéssel a környezeti elemek közül a talaj változik. A kitermelt föld az ingatlanon belül kerül elterítésre. A beépített területen a talajfelszín megváltozik, burkolt felületek váltják fel a növényzetet. A medencék kialakítása valamint a vezetékek csak a felszín közeli rétegek (max. felső 1,5 m) megbolygatásával jár, így talajvizet várhatóan nem érint. A haltenyésztés nem jár levegő, zaj- és rezgésterheléssel. A felszíni és felszín alatti vizek védelmére az üzemeltetés során csak környezetkímélő megoldások alkalmazhatók, a keletkező szennyvizet megfelelő tisztítás után lehet a felszíni vizekbe visszajuttatni. Az emberi jelenlét miatt keletkező szennyvíz zárt gyűjtőben gyűjtendő és megfelelő ártalmatlanító telepre szállítandó. A tervezett projekt megvalósításával várhatóan nem romlik a település levegőminőségi állapota. A beruházási terület elhelyezkedéséből adódóan lakosságot zavaró légszennyezőanyag-terhelés nem várható.

Az építés ideje alatt mobil WC-k használata ajánlott, így a folyékony kommunális hulladék nem jelent potenciális veszélyforrást. Az építési tevékenység a felszín alatti vizek mennyiségére és minőségére a telepítés normál üzemmenet esetén nincs hatással.

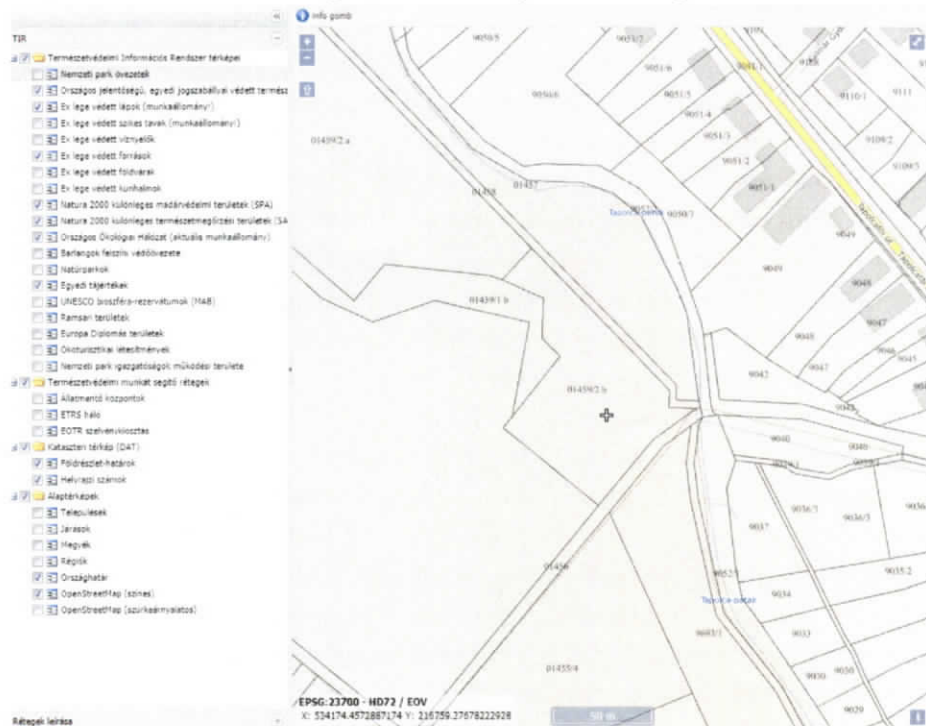
A már elkészült létesítmény elhelyezésének leglényegesebb táji és természetvédelmi hatótényezője a területfoglalás. A tervezett tevékenység – tekintettel természetvédelmi szempontból kedvező elhelyezkedése miatt – védett állatfajok élőhelyeit nem veszélyezteti. A vizsgált létesítmény elhelyezkedése miatt a tervezett beruházás előre láthatólag a természeti környezeti elemekben minimális változást eredményez. A tervezett tevékenység során bekövetkező változások az adott területen sem fajok, sem populációk, sem a társulások fennmaradási esélyeit nem csökkentik, az ökoszisztémák kiterjedését nem csökkentik, a természetes ökológiai folyamatokat tartósan nem zavarják. Az utak mentén ültetett fasorok létesítésével, a belső zöldfelületek fásításával a telephely tájba illeszthető.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Épített környezeti elemek nem találhatók a területen, régészeti örökség által nem érintett.

Védett természeti értékek nem találhatók a területen. A tervezett halnevelő telep a felhasznált anyagok tulajdonsága, a tevékenység jellege alapján, a környezeti kockázatokat tekintve az alacsony rizikófaktorú létesítmények közé tartozik.

A projekt nem sérülékeny az éghajlatváltozás következtében fellépő szélsőséges eseményekkel szemben az alkalmazott műszaki megoldások biztosítják a biztonságos üzemeltetést.



Természetvédelmi térkép kivágata a terület érintettségének bemutatására
(forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

Részletes környezetvédelmi leírás az Előzetes környezeti vizsgálati dokumentációban található, melyet jelen tanulmánytervhez felhasználtunk. (készítette: Aqualex Kft., Pécs, 2020. október)

Összeállította: Fercsák Ágnes
okl. településmérnök TT-20-0277