



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 5.

Tel: 89/515-000

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

63

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselőtestület 2024. július 25-i ülésére

Tárgy: **Döntés településrendezési eszközök módosításának támogatásáról**

Előadó: **Dr. Áldozó Tamás polgármester**
 Mezei László városi főépítész



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 5.

Tel: 89/515-000

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

Tisztelt Képviselőtestület!

Pápa hatályos településrendezési eszközeit (Pápa Város Településszerkezeti Terve és a Helyi Építési Szabályzat) 2019-ben fogadta el a Képviselőtestület. Ezt követően az a gyakorlat alakult ki, hogy a jogalkalmazás során felmerülő problémákat, az önkormányzathoz érkező külső tulajdonosi igényeket időről-időre összefoglaljuk, és ezek megvizsgálását követően a Képviselőtestület dönt arról, hogy támogatja-e a módosítási igényeket vagy sem.

A beérkezett igények jellemzően két csoportba foglalhatók:

- a) az egyik csoportba az ingatlanok hasznosítása, beépítése miatt jelentkező kérelmek tartoznak, melyek konkrét tulajdonosi szándékot fogalmaznak meg, többnyire gazdasági érdekből;
- b) a másik csoportba a jogalkalmazás során felmerült pontosítási, szabályozási korrekciós igények tartoznak, amelyek valamely fejlesztés megvalósítását akadályozzák, de a tulajdonos fejlesztési szándéka alapjaiban nem tér el a hatályos szabályozási koncepciótól.

A beérkezett módosítási, pontosítási igényeket az előterjesztés 1. melléklete szerinti táblázatban összesítettük. A Képviselőtestület jóváhagyó döntését követően a tervezésre településtervezési szerződést kötünk, továbbá azokra a módosítási igényekre, amelyek a tulajdonos gazdasági érdekéből erednek, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződést kívánunk kötni a kérelmezővel. Ez utóbbi körbe nem tartozó módosítási igények tervezési forrása az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.

Az 1. melléklet 1. sorában szereplő módosítási igény tekintetében a Design Plan Zrt. a 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel támasztotta alá kérelmét. Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében fenti településrendezési eszközök (településterv) módosítása a kérelmek összetettsége miatt általános eljárásban történhet.

A Korm. rendelet 60. § (3) bekezdése értelmében ha rendezési terv készítése és módosítása esetén, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

Javaslom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését a módosítási igények vonatkozásában az önkormányzat csak abban az esetben tartsa indokoltnak, ha azt az érintett államigazgatási szervek szükségesnek ítélik meg.

A Korm. rendelet 7. § (7)-(8) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, amelyet a képviselő-testület hagy jóvá. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy szíveskedjen döntés hozni a településrendezési eszközök módosításáról, valamint a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Összeállította: Mezei László városi főépítész

Pápa, 2024. július 15.




Dr. Áldozó Tamás
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

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

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.



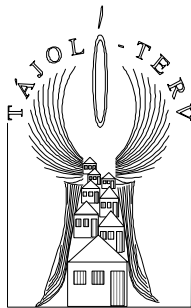
Mezei László
főépítész

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 déli-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 össz tömegű 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 Örvénytő és forráscsoportja védett természeti értéké 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 Bároné 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 telekcsoportnak 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 közútsatlakozása.
---	---	--	-----------------------	--



TAJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

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

PÁPA

6601, 6600 ÉS 6599/44 HRSZ.-Ú TELKEKRE VONATKOZÓAN

PÁPA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2024. június

MEGBÍZÓ:

Design Plan Zrt.

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

Auer Jolán

Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök

Közművek

KÉSZ Közmű Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Emőke

okl. gépészmérnök és községrendező

szakmérnök

településtervezési energia-közmű, -

hírközlés, -vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2418

Hanczár Emőke

Bíró Attila okl. építőmérnök

településtervezési energia-közmű, -

hírközlés, -vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2456

Bíró Attila

Közlekedés:

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.

2131 GÖD, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára

okl. építőmérnök, közlekedéstervező

KÉ-K, Tkö 13-1017

Macsinka Klára

Szücs Gergely

okl. építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	4
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
2.1. A vizsgált terület elhelyezkedése és környezetének bemutatása	5
2.2. A vizsgált terület területét érintő természetvédelmi és örökségvédelmi értékek, tájképi védelmek	8
2.3. Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség	9
2.4. Közművesítési adottságok	13
2.5. A terület használatát befolyásoló környezeti állapot, adottságok	20
2. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT) ÉS VESZPRÉM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	23
2.1. VmTrT Szerkezeti tervének a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai	23
2.2. A területrendezési tervek térségi övezeteinek a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai	24
3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	27
3.1. Pápa város hatályos településrendezési eszközei	27
3.2. A Településszerkezeti terv fejlesztési területre vonatkozó előírásai	28
3.3. A HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Belterületi szabályozási terv vizsgált területet érintő elhatározásai	29
4. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK	32
4.1. Településképvédelmi rendelet (TKR.) vizsgált területre vonatkozó településképi követelményei	33
5. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK	35
5.1. A tervezett fejlesztési szándékok bemutatása	35
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE	36
6.1. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges TRE módosítások, szabályozási koncepció	36
6.2. Területrendezési követelmények teljesülése	39
7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI	39
7.1. Termőföld és talaj	39
7.2. Felszíni és felszín alatti vizek	39
7.3. Levegőtisztaság és védelme	39
7.4. Zaj és rezgésterhelés	40
7.5. Hulladékkezelés	41
8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	41
8.1. Közlekedés	41
8.2. Közműellátás	43
9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	46

ÁBRÁK

1. ábra: A fejlesztési terület elhelyezkedése a településen (ortofotón)	5
2. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület a hatályos Településszerkezeti terven.....	6
3. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület ortofotón.....	6
4. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület felszínborítása MEPAR adatbázisában	6
5. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület határa az ingatlannyilvántartási térképen ..	7
6. ábra: A fejlesztési terület az ingatlannyilvántartási térképen	7
7. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület tulajdonviszonyai.....	7
8. ábra: VmTrT „ökológiai hálózat területei”	8
9. ábra: VmTrT-ben „erdőövezetbe” tartozó területek	8
10. ábra: VmTrT-ben „tájképvédelmi terület” övezetbe tartozó területek	8
11. ábra: Pápa örökségvédelmi elemei az alaptérképen (forrás: E-TÉR)	9
12. ábra: Átnézeti térkép.....	10
13. ábra: Meglévő közlekedési hálózat	11
14. ábra: Községi közlekedési hálózat	12
15. ábra: Pápa szintvonalas rajza (E-TÉR adatszolgáltatás).....	20
16. ábra: A fejlesztési terület a MEPAR felszínborítási kategóriái szerint.....	20
17. ábra: A fejlesztési terület művelési ágak szerint.....	20
18. ábra: VmTrT-ben lehatárolt „országos vízminőségvédelmi terület övezete” lehatárolása a fejlesztési terület térségében.....	21
19. ábra: Kivonat VmTrT Szerkezeti tervlapjából	23
20. ábra: A szerkezeti tervlap kivágata (TSZT) a vizsgált terület és a fejlesztési terület bemutatásával.....	28
21. ábra: Pápa belterület szabályozási tervlap kivágata (HÉSZ 2. melléklet) a vizsgált terület és a fejlesztési terület bemutatásával.....	29
22. ábra: Kivonat a TkR. 4. mellékletéből, településképi szempontból meghatározó területek	33
23. ábra: Beépítési javaslat (adatszolgáltatás: Design Plan Zrt.).....	35

TÁBLÁZATOK

1. táblázat: tA fejlesztési terület nagysága	7
2. táblázat: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás	21
3. táblázat: Országos térségi övezetek	24
4. táblázat: Vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek.....	25
5. táblázat: A fejlesztési területen betartandó zajterhelési határértékek	40
6. táblázat: Előzetesen pronosztizált közműigények	44

1. BEVEZETŐ

Pápa hatályos településrendezési eszközeiben kisvárosias lakóterületbe sorolt, de jelenleg még nem beépült Pápa 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú ingatlanokon a tulajdonosok kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezését tervezik. A tervezett fejlesztés előkészítésével a tulajdonosok a Design Plan Zrt.-t bízták meg. Az előkészítési folyamat során egyértelművé vált, hogy a Pápa 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett rendeltetés és a hatályos településrendezési követelmények között ellentmondás mutatkozik. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé.

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény lent idézett 30/A. §-ban lehetőséget biztosít a hatályos településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi vagy beruházói kezdeményezésére, feltétele a fejlesztési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv elkészítése, és a településrendezési eszközök módosításának a Telepítési Tanulmánytervvel történő kérelmezése. A Telepítési Tanulmánytervről a Képviselő-testület dönt.

- „30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A szerződés tárgya lehet különösen
- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
 - ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy
 - bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné. ...”

A fejlesztéssel érintett telek tulajdonosa, a településrendezési eszköz módosításának a kérelmezői: Medusa-Property Kft., FNK Projekt Kft. és a Leon-Bau System Kft.

Jelen Telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) feladata, hogy feltárja a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosításának lehetőségeit, feltételeit, szabályozási koncepció készítésével irányt szabjon a TRE módosításnak, valamint megalapozza a tervezett fejlesztést, TRE módosítást megalapozó önkormányzati döntést.

A TT feltárja a fejlesztés megvalósításával összefüggésben elsősorban a fejlesztést megalapozó terület- és településrendezési követelményeket, a fejlesztés részleteinek és az egyes szakterületi elemeknek az együttes bemutatásával.

A TT a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 419/2021.R.) meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzati főépítéssel egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a 419/2021.R.-ben meghatározott felhatalmazás szerint.

Jelen TT a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok figyelembevételével, valamint a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés, területhasználat

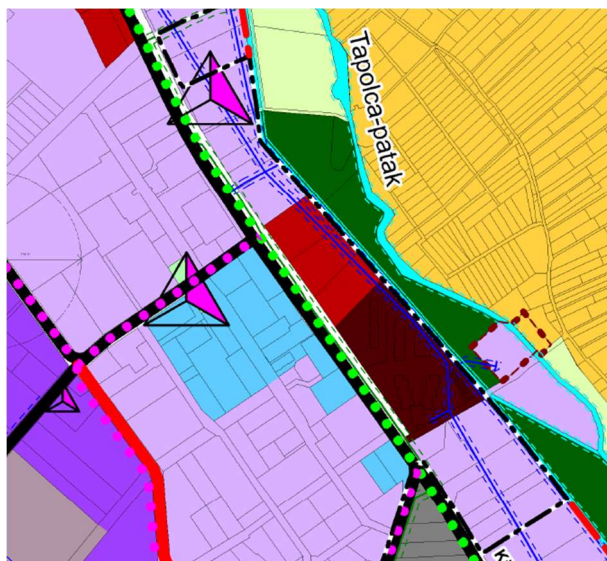
A **tervezett fejlesztési terület Pápa belterületén a 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú telkek.**

Majd a településrendezési eszközök módosítása során a vizsgált területet a vonatkozó jogszabályok alapján kell lehatárolni [525/2022. (XII.16.) Korm.rendelet 2.§ (1) bekezdés]. Ezért már jelen TT-ben is **vizsgált területnek** a 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú telkeket magába foglaló tömböt, a **Pápa Külső Veszprémi út - tervezett út (hrsz.: 6636) - belterületi határ - Igal utca által határolt területet** határoztuk meg.

A vizsgált terület Pápa belterületének déli részén található, környezetének területhasználata vegyes.



1. ábra: A fejlesztési terület elhelyezkedése a településen (ortofotón)



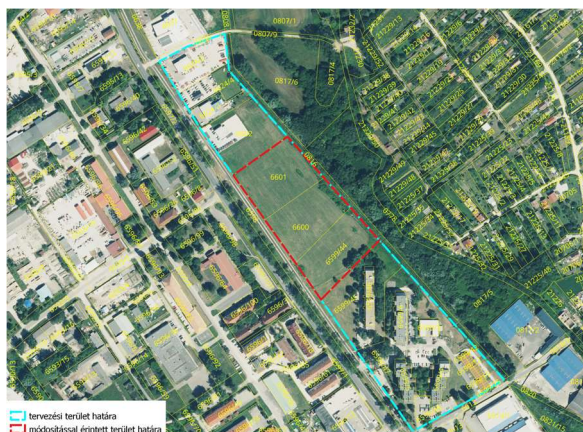
2. ábra. A vizsgált terület és a fejlesztési terület a hatályos Településszerkezeti terven

A fejlesztési területet három irányból beépített területek veszik körül:

- északra már részben beépült kereskedelmi szolgáltató területek,
- délre nagyvárosi lakóterület,
- nyugatra-délnyugatra, a Külső Veszprémi út fejlesztési területtel ellentétes oldalán, nagyobb részt településközponti területek, kisebb részt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek helyezkednek el.

A fenti beépített területek belterületi területek.

A fejlesztési területet keleti-északkeleti irányban beerdősült területek kísérik a Tapolca-patak egyik mellékága mentén. A patak mellékága és attól keletre elhelyezkedő területek már külterületi területek.



3. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület ortofotón



4. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület felszínborítása MEPAR adatbázisában

A MEPAR térképen jól látható, hogy a fejlesztési terület és attól északra levő kereskedelmi gazdasági terület egy része „gyep” borítottságú (még beépítetlen) terület, az attól északra elhelyezkedő, továbbá a fejlesztési területtől nyugatra és keletre levő területek „épített környezet, mesterséges felszínek”, a fejlesztési területtől keletre „természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek” borítottságú.

A fejlesztési területet a Külső Veszprémi útról lehet megközelíteni (6597/2, 6598 hrsz.-ú közterületről).

2.1.2. A fejlesztési terület jellemzői

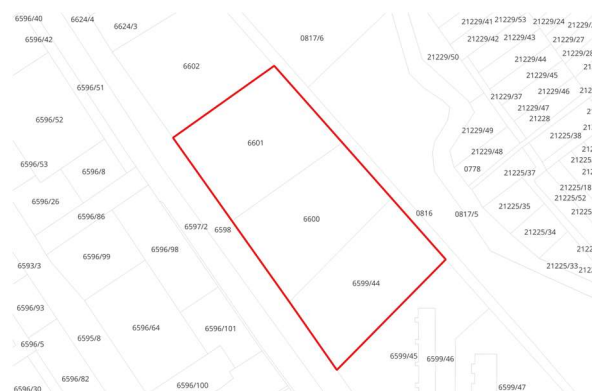
A fejlesztési terület a Pápa 6600,6601 és 6599/44 hrsz.-ú ingatlanok.

1. táblázat: A fejlesztési terület nagysága

hrsz.	telenagyság
6600	6548 m ²
6601	7148 m ²
6599/44	6633 m ²
a fenti három telek összesen	20 329 m² (2,0329 ha)



5. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület határa az ingatlanyilvántartási térképen



6. ábra: A fejlesztési terület az ingatlanyilvántartási térképen



7. ábra: A vizsgált terület és a fejlesztési terület tulajdonviszonyai

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

- belterületi telkek,
- művelési águkat tekintve „kivett” területek,
- gazdasági társaságok (Medusa-Property Kft., FNK Projekt Kft. és a Leon-Bau System Kft.) tulajdonában vannak,
- a területen jelenleg épület nem található, beépítetlen területek.

A fejlesztési 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.

2.2. A VIZSGÁLT TERÜLET TERÜLETÉT ÉRINTŐ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK, TÁJKÉPI VÉDELMEK

2.2.1. Természetvédelmi értékek

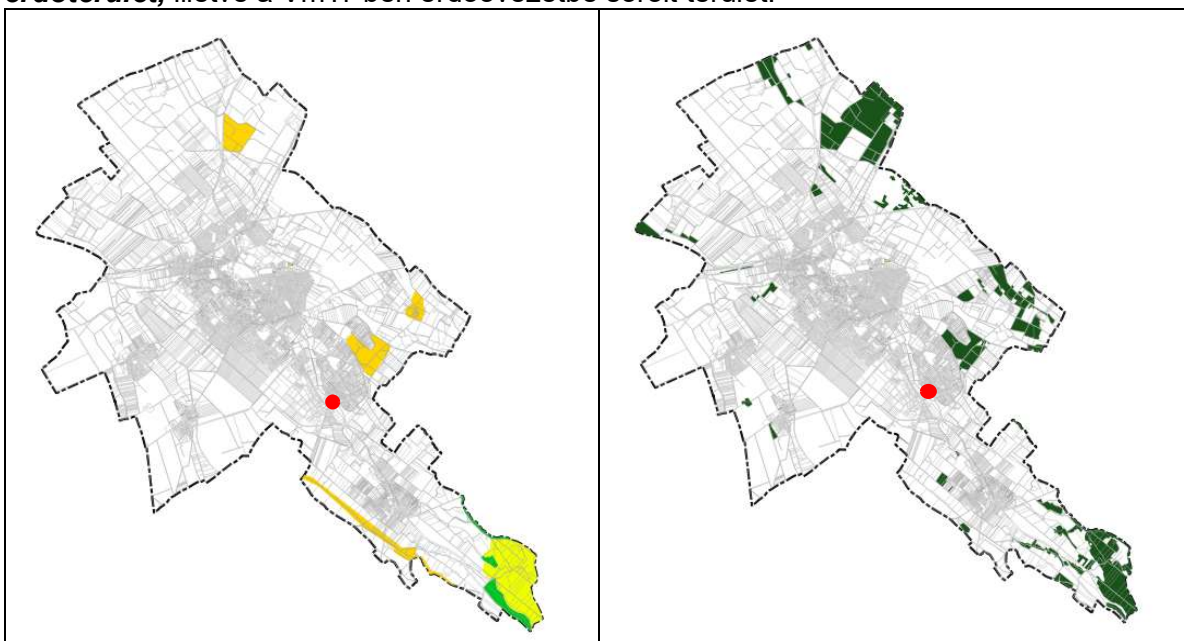
A vizsgált területet nem érinti

- 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.



8. ábra: VmTrT „ökológiai hálózat területei”

9. ábra: VmTrT-ben „erdőövezetbe” tartozó területek

2.2.2. Tájképvédelmi területek, tájképi értékek



A „tájképvédelmi területeket” a területrendezési tervek határolják le.

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

10. ábra: VmTrT-ben „tájképvédelmi terület” övezetbe tartozó területek

2.2.3. Örökségvédelmi értékek

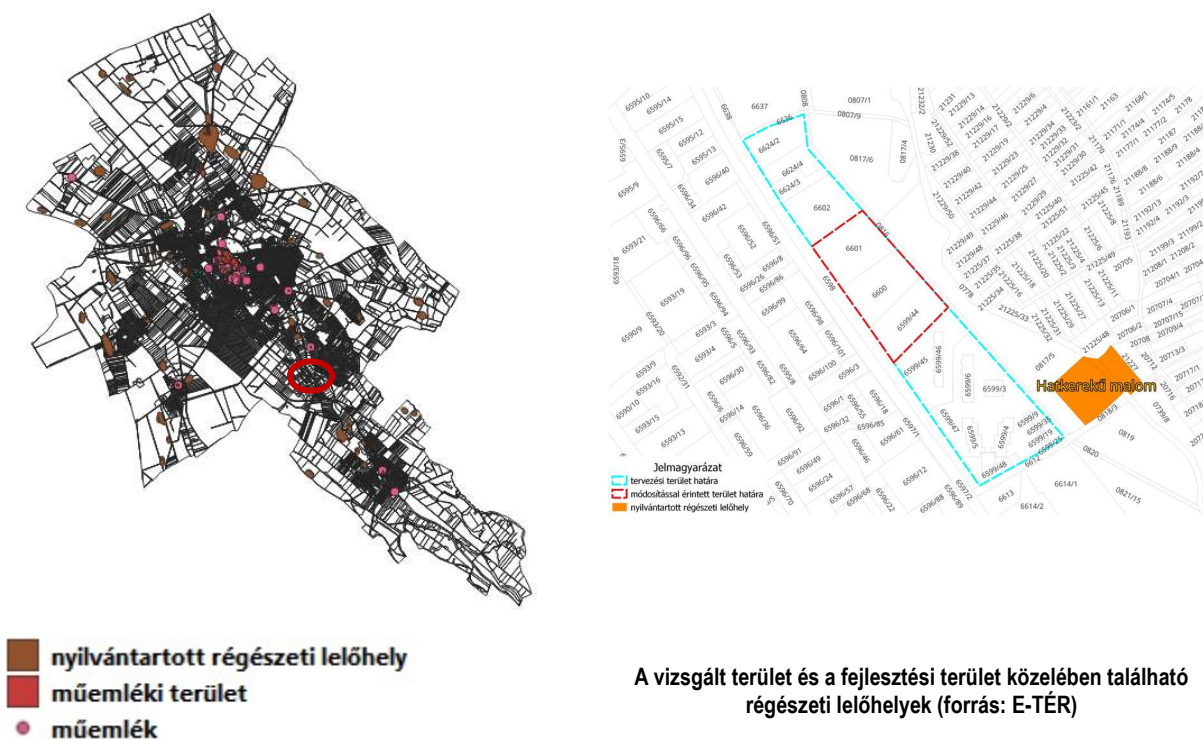
Az E-TÉR adatszolgáltatása, a hatályos településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint a vizsgált területen **nem található**:

- 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,



11. ábra: Pápa örökségvédelmi elemei az alaptérképen (forrás: E-TÉR)

2.3. KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

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.

2.3.1. Közúti kapcsolat

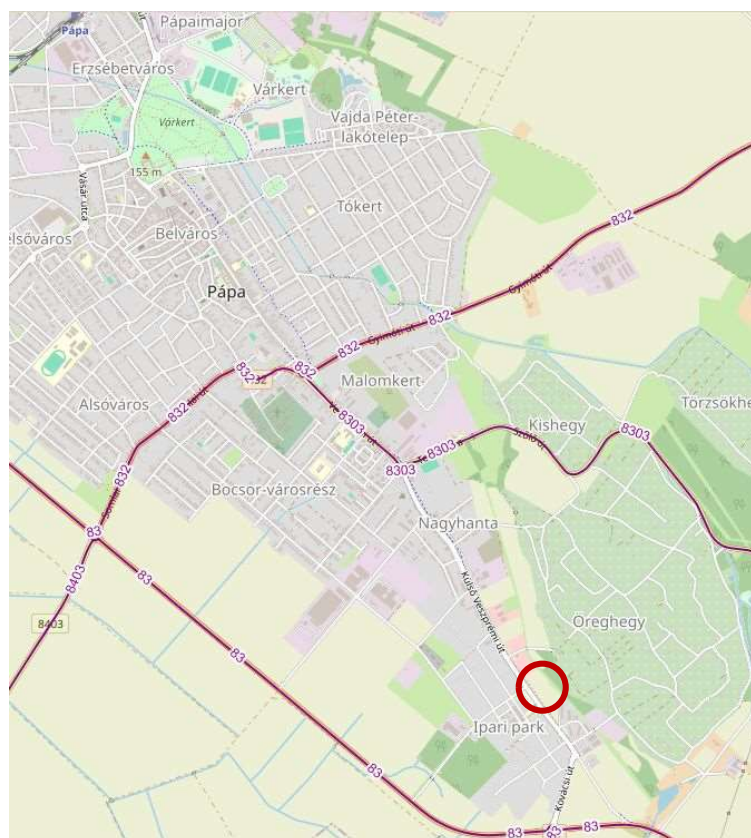
Pápa város úthálózatára gyűrűs-sugaras rendszer jellemző. A települést elkerülő gyűrű irányú út, annak keleti szakaszának megépítésével válhat teljessé. A belső körgyűrű a belváros határán alakult ki. A belső körgyűrűre rácsatlakozó egyik legfontosabb sugár irányú út a Veszprémi út – Külső Veszprémi 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 keresztmetszvényében 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.



12. ábra: Átnézeti térkép

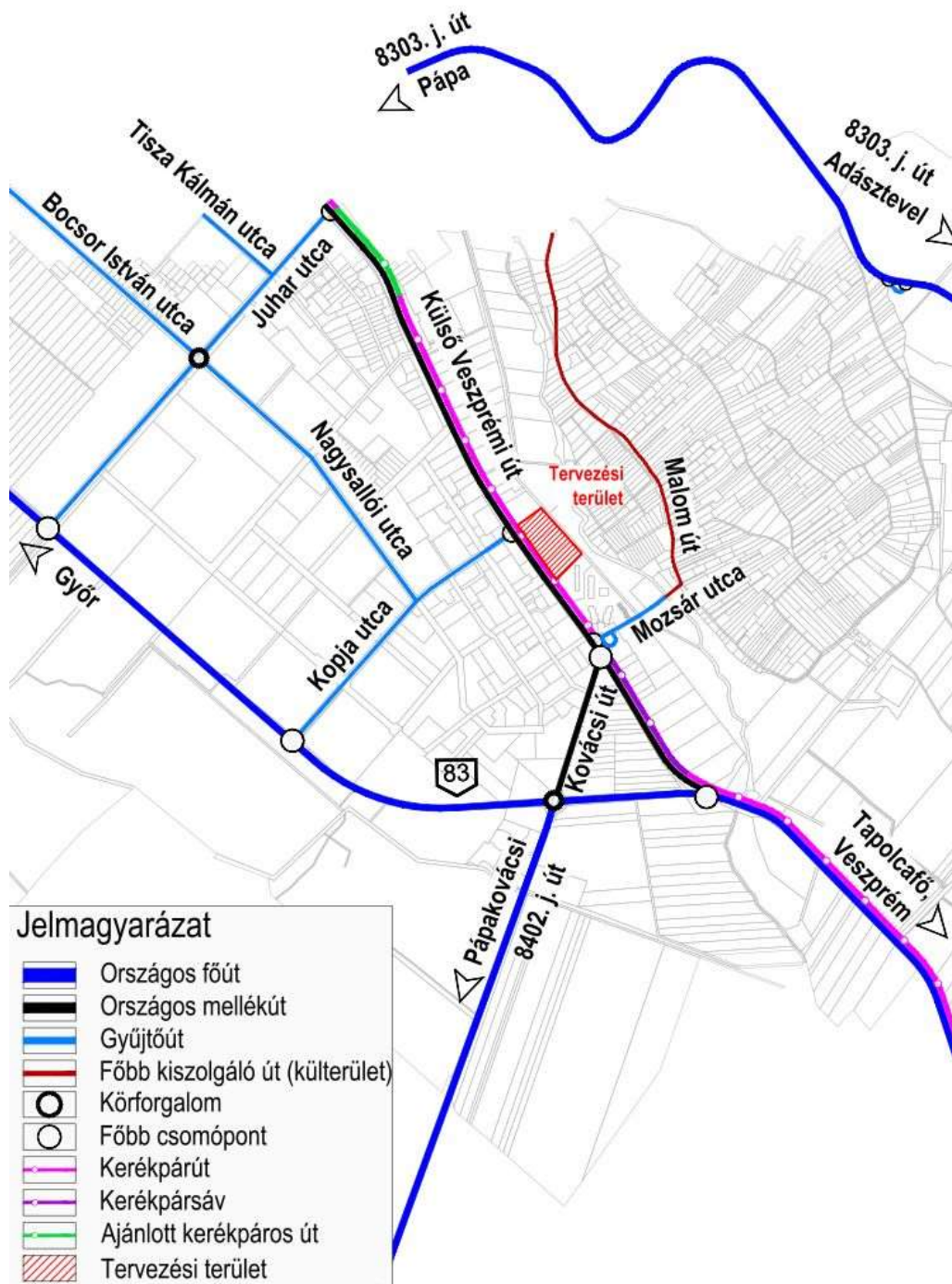
2.3.2. Gyalogosforgalom

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 buszmegállók és a vizsgált terület között ezek a járdaszakaszok biztosítják a gyalogosok biztonságos közlekedését.

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

2.3.3. 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 Tapolcafő felé biztosít közvetlen kerékpáros kapcsolatot.



13. ábra: Meglévő közlekedési hálózat

2.3.4. Községi 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.

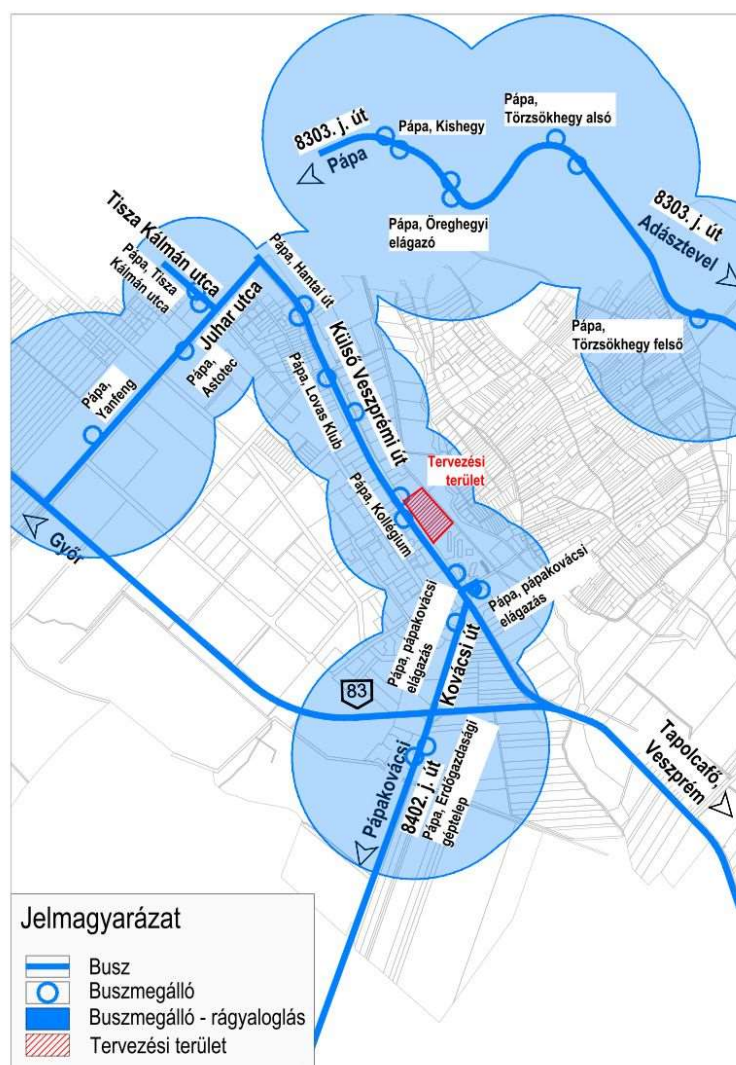
A vizsgált területet az alábbi, a Külső Veszprémi úton közlekedő menetrendszerinti autóbuszjáratok szolgálják ki:

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)

A vizsgált területhez legközelebb a „Pápa, Kollégium” elnevezésű buszmegálló található, melyet a három fenti autóbuszvonal érint, kapcsolatot biztosítva a vasútállomással, az autóbusz-állomással, valamint az északi, a déli és a nyugati városrészek irányába is. A buszmegálló közvetlenül a vizsgált terület előtt található, így a terület közösségi közlekedéssel 100 %-osan ellátott.



14. ábra: Közösségi közlekedési hálózat

2.3.5. Parkolás

A vizsgált terület közelében a közterületi parkolás nem jellemző. A gazdasági ingatlanokhoz tartozó parkolóhelyek általában telken belül épültek ki. Egyedül az Igal lakótelepen találhatók közterületi parkolók.

2.4. 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 beépíthetetlenek, 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 síkföldrajzi fekvés és a magasabb talajvízállás.
- -A fejlesztéssel érintett terület észak-keleti határával párhuzamosan halad el a Tapolcápatak, 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 szolgalmi 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 közép feszültségű 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.

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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.

2.4.4. 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.

2.4.5. 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 földgázvezetéke.

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.

2.4.6. Elektronikus hírközlés

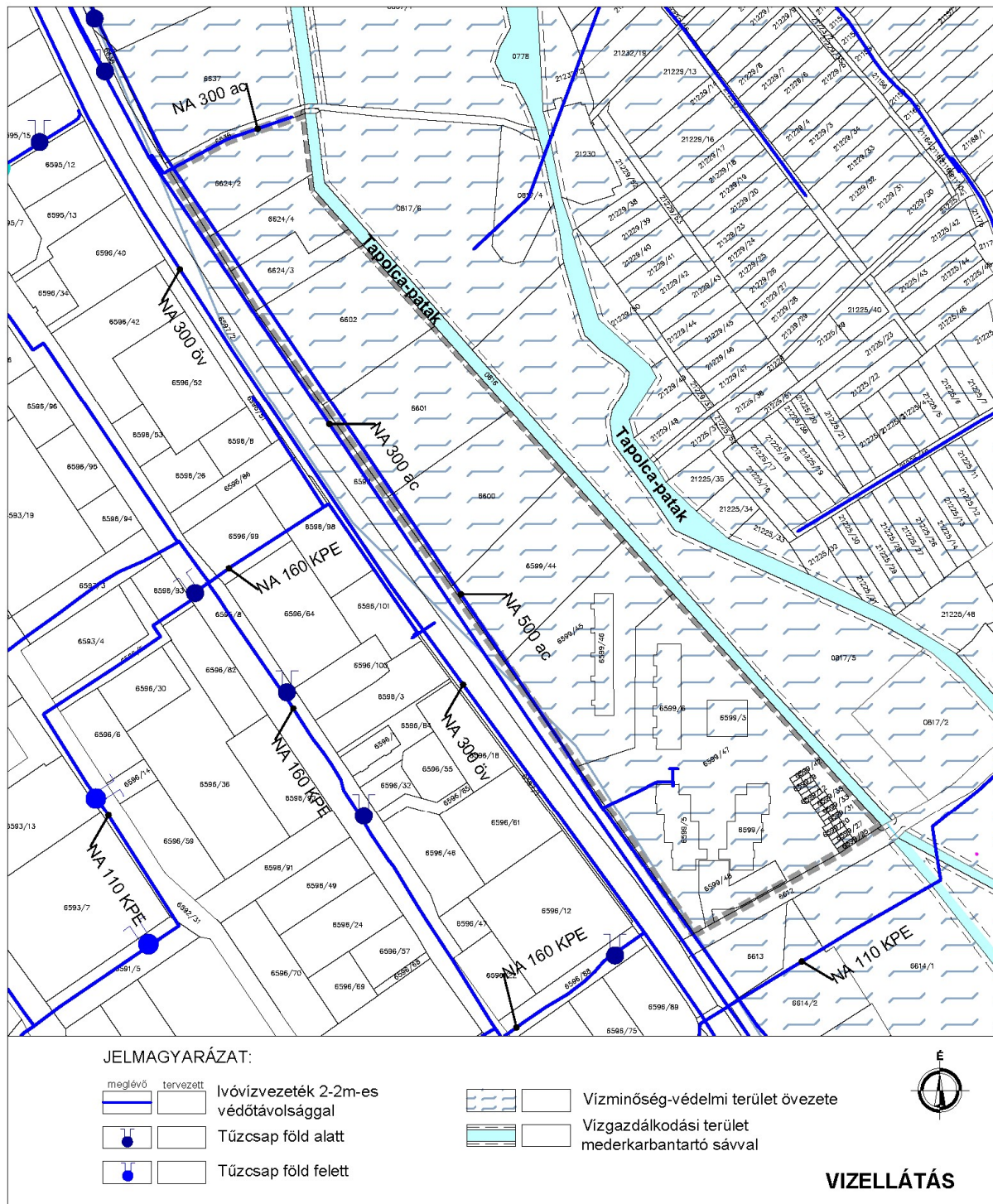
Vezetékes- és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

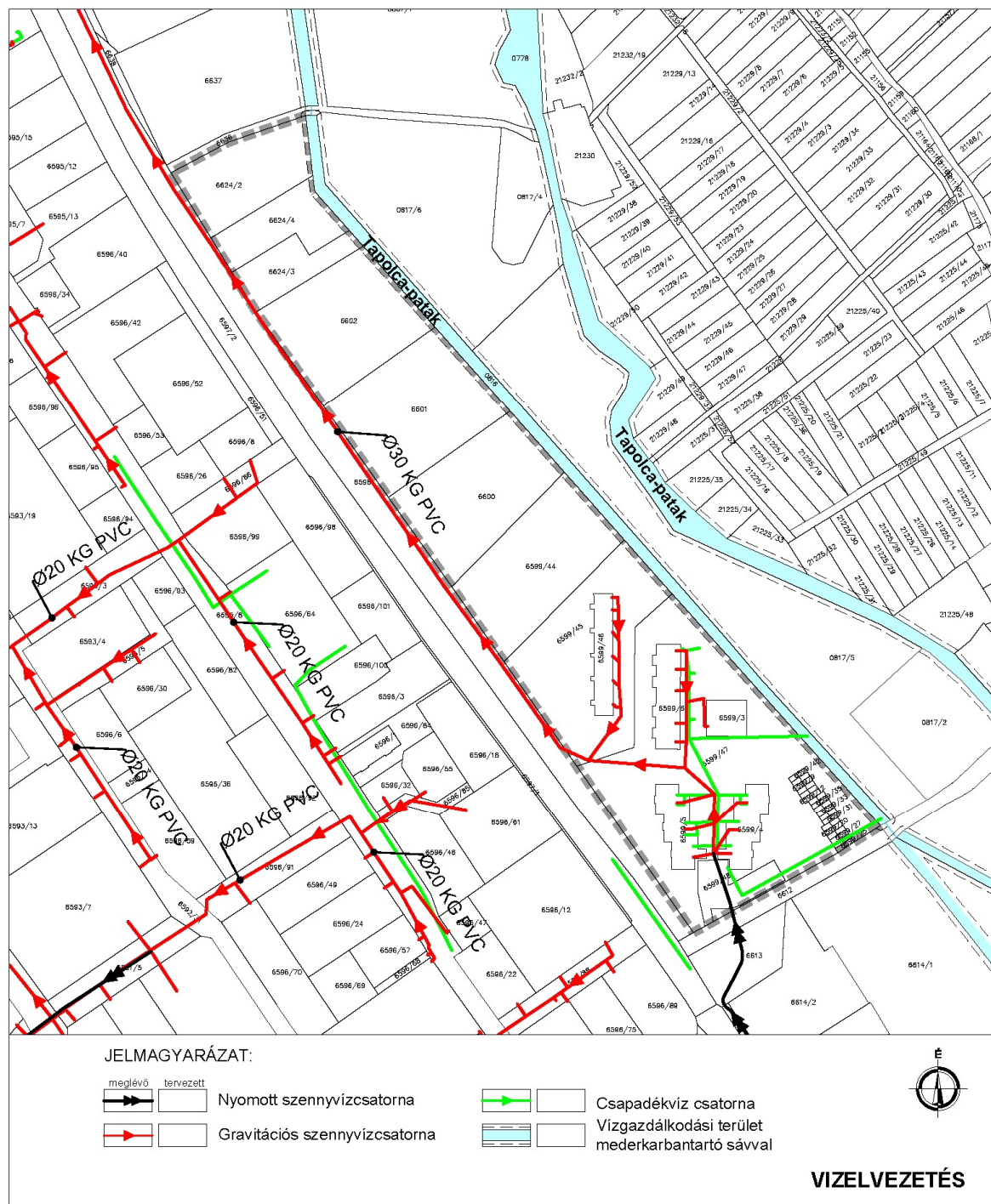
A város vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Távközlési Zrt. biztosítja. Pápa a 89-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

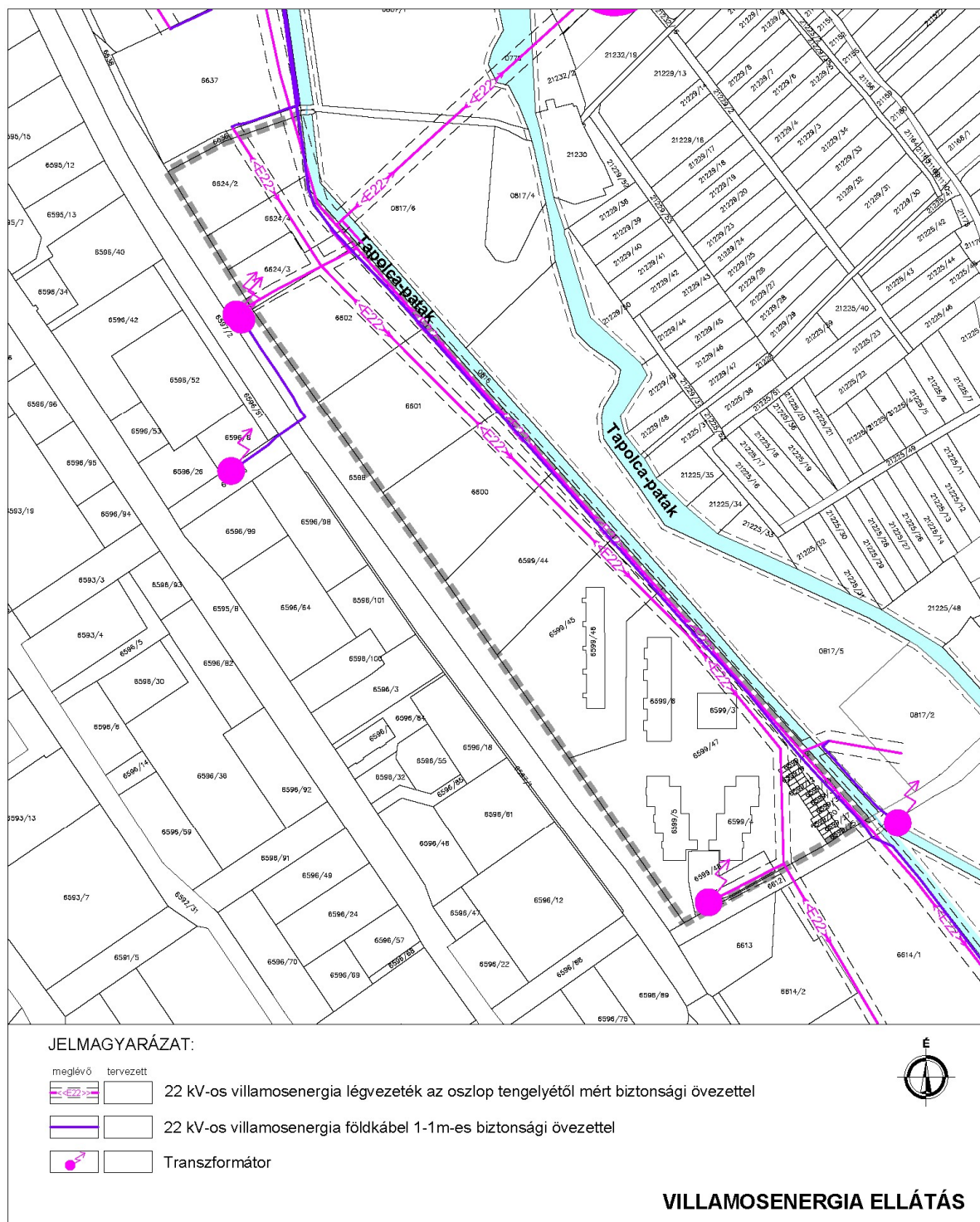
A településen belüli vezetékes távközlési hálózat földkábeles és légvezetékes kialakítással létesült.

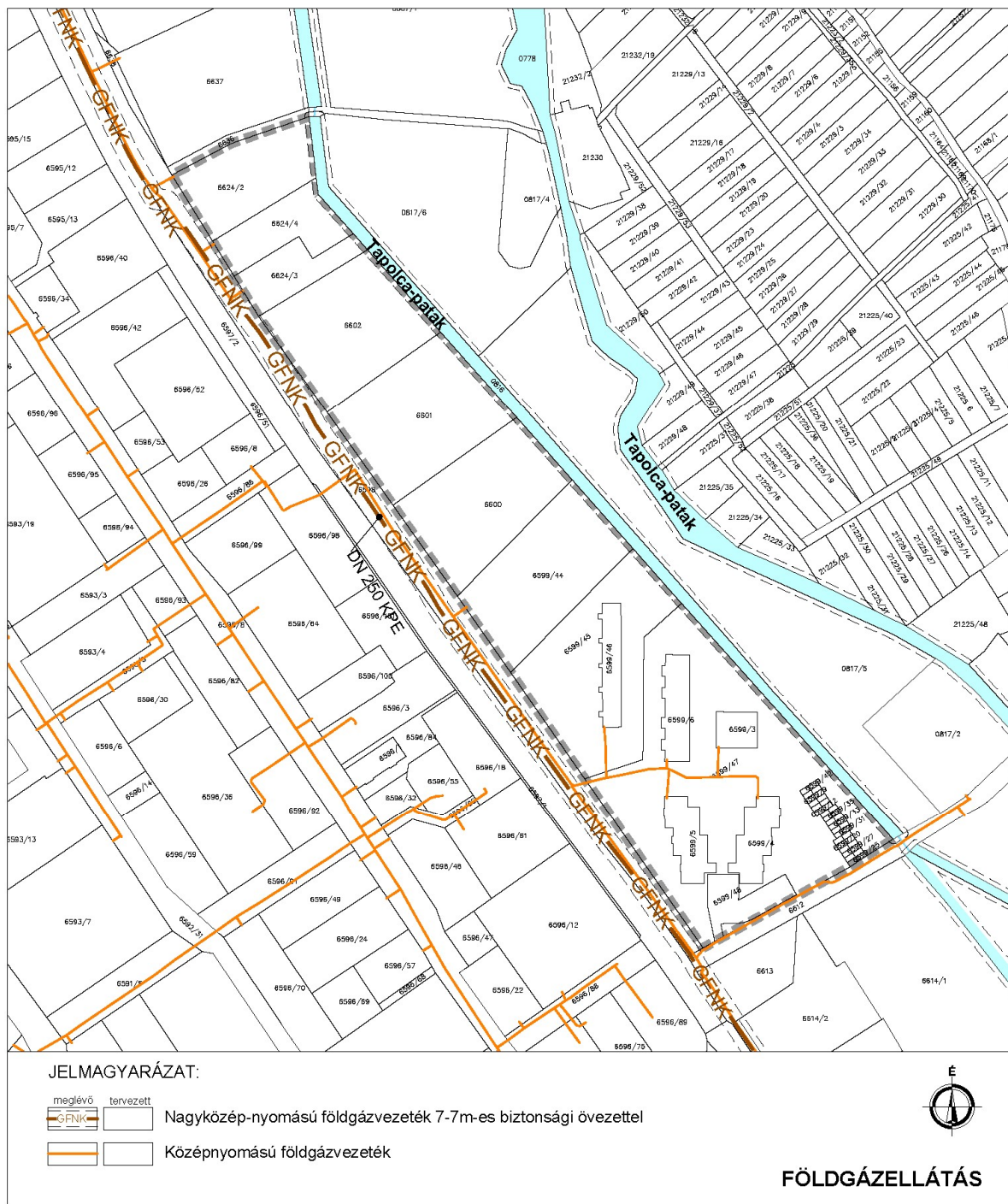
A fejlesztési terület beépítése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a terület dél-nyugati oldalával párhuzamosan a területen belül halad a DIGI föld alatt kiépített hírközlési hálózati nyomvonala.

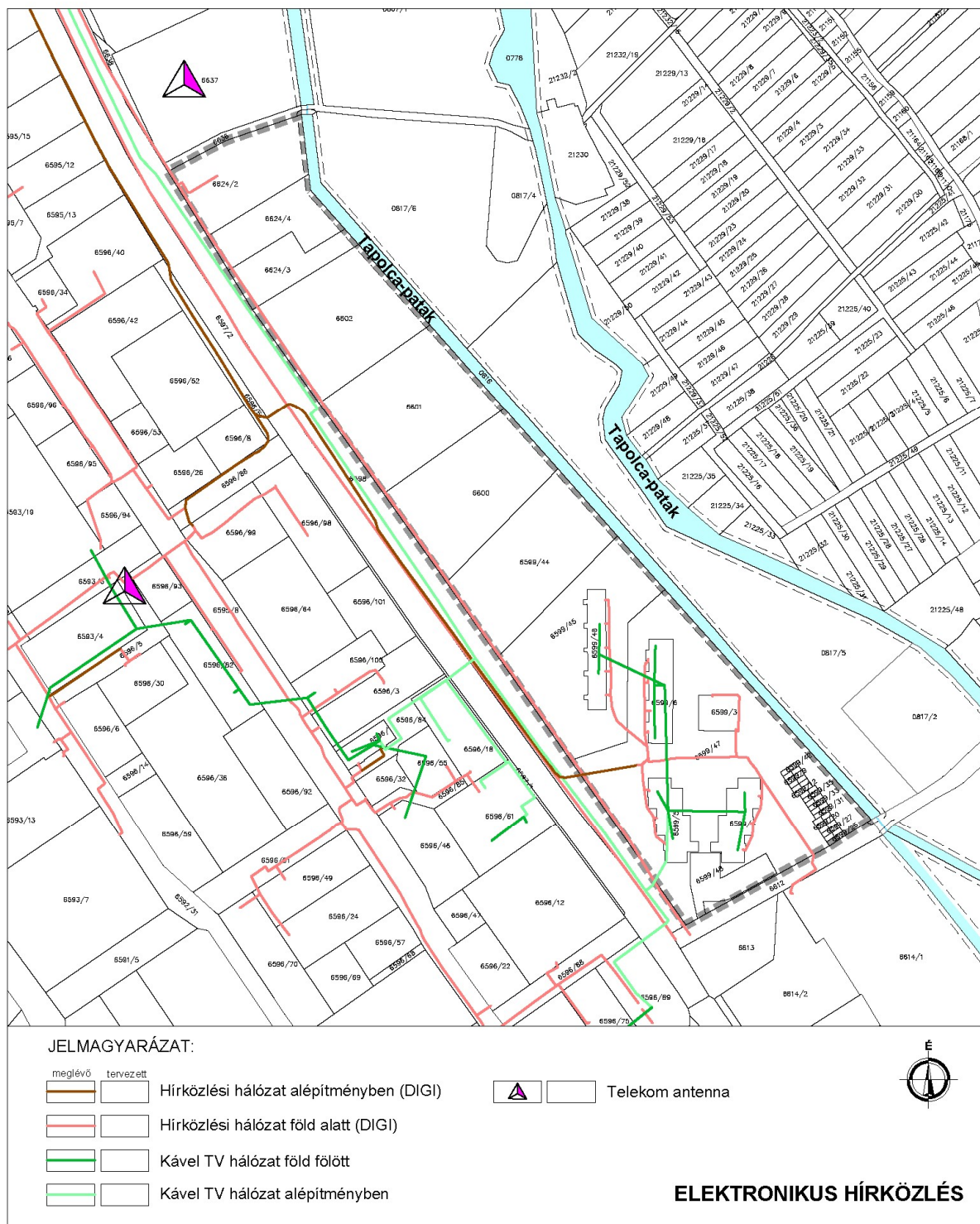
A fejlesztéssel érintett területen belül, közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A tágabb térségben üzemelő létesítményekkel a Magyar Telekom, a Vodafone és a Yettel is kedvező vételi lehetőséget tud biztosítani.











2.5. A TERÜLET HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ADOTTSÁGOK

2.5.1. Termőföld és talaj

Természetföldrajzi tekintetben Pápa északi fele, így a vizsgált telek is a Kisalföld nagytájon belül, a Marcal medence középtáj részét képező Pápa-Devecseri-sík kistáj területén fekszik.

Pápa relatív sík terepen fekszik, legalacsonyabb pontja közel 127 mBf, míg legmagasabb pontja 292 mBf. A település beépített területeinek nagyobb része mélyebb fekvésű, ezért tavakban gazdag és vízállásos területei is jelentősek. A fejlesztési terület domborzata közel sík, északkeleti irányban enyhén lejt. A fejlesztési terület magassága 152—155 mBf.



15. ábra: Pápa szintvonalas rajza (E-TÉR adatszolgáltatás)

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

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



16. ábra: A fejlesztési terület a MEPA felszínborítási kategóriái szerint



17. ábra: A fejlesztési terület művelési ágak szerint

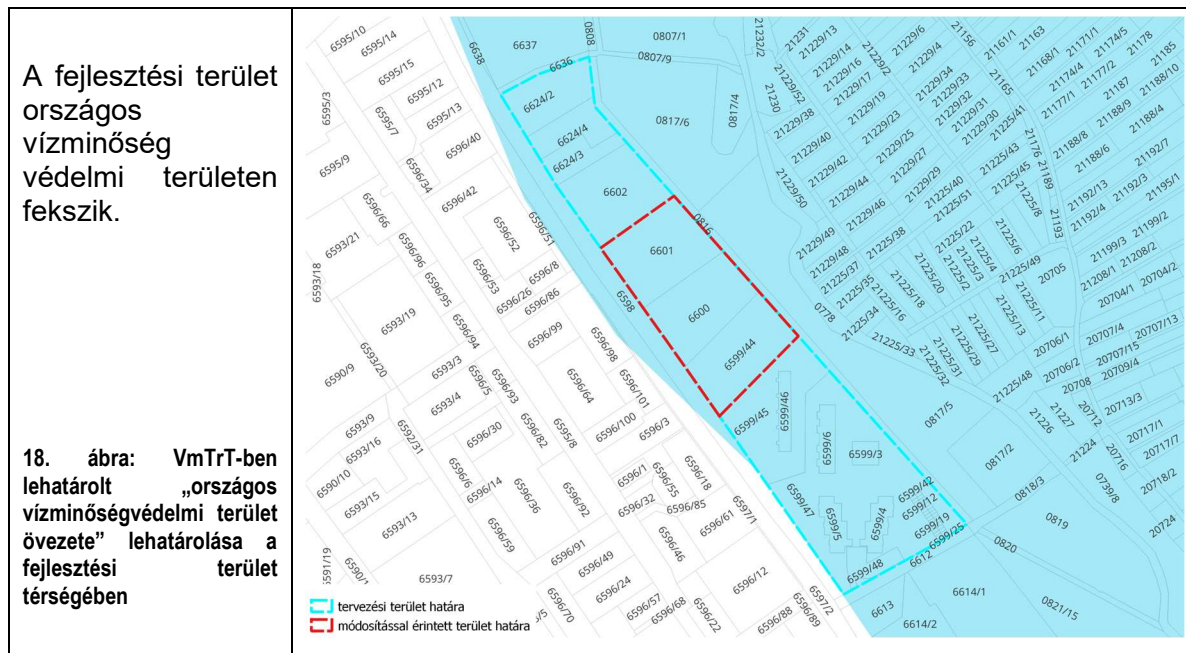
A vizsgált terület a rendelkezésre álló adatok alapján földtani veszélyforrással nem veszélyeztetett, a vizsgált területen nem található nyilvántartott földtani veszélyforrással érintett terület, valamint nyilvántartott bányatelek.

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

2.5.2. 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 vizsgált területet nem érinti vízbázis védőterülete vagy hidrogeológiai védőidoma.

a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.

2.5.3. Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint Pápa a 10. számú légszennyezettségi zónába („Az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat”) tartozik, szennyező anyagonkénti besorolása az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

2. táblázat: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talajközeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Pápa	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség a PM₁₀ benz(a)pirén (BaP) tekintetében a levegőterheltségi szintre felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat keretén belül Pápa közigazgatási területén automata mérőpontot nem üzemel. A manuális mérőállomásokon (Fő u. 12. és Vajda Péter ltp.28.) csak nitrogéndioxid szennyezettséget mérnek. Az Országos Meteorológiai Szolgálat

Pápa levegőminőségét nitrogéndioxid tekintetében a rendelkezésre álló teljes 2022. évi adatállomány alapján az éves határértékhez viszonyítva kiválónak (1) minősítette.

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.

2.5.4. Zaj- és rezgésterhelés

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.

2.5.5. Hulladékkezelés

Pápa közigazgatási területén, így a vizsgált területen is a keletkezett kommunális jellegű nem veszélyes hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott.

A vizsgált területen jelenleg nem keletkeznek sem kommunális sem veszélyes hulladékok.

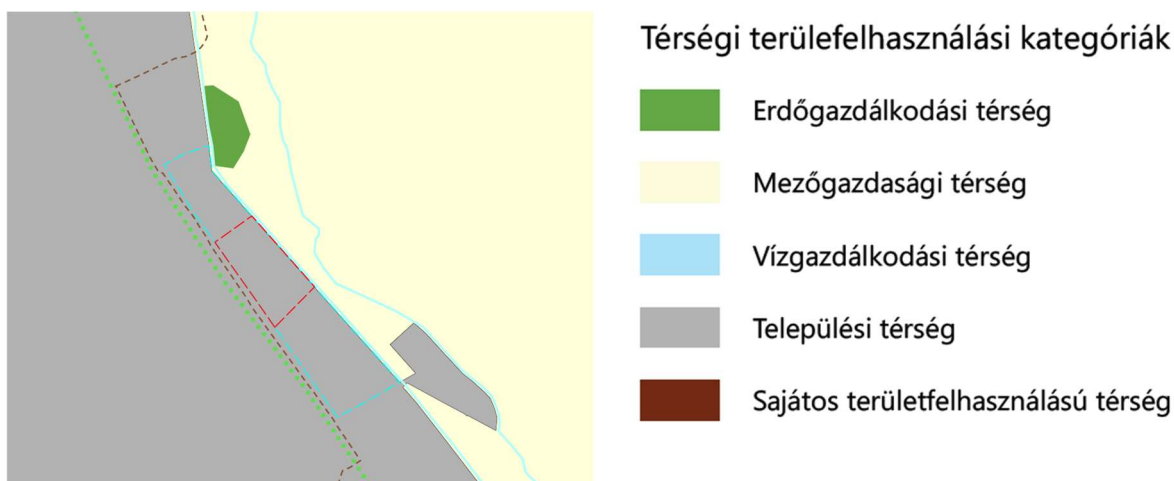
Szennyvizek kezeléséről ld. még Közmű fejezetet.

2. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT) ÉS VESZPRÉM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

Veszprém vármegye jelenleg hatályos területrendezési tervét (a továbbiakban: VmTrT) a Veszprém Vármegyei Közgyűlés a 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletével a fogadta el. A megyei területrendezési tervek két fő részből állnak:

- a megye térszerkezeti terve
- térségi övezetek. A térségi övezetek között megkülönböztetésre kerülnek az országos térségi övezetek, a megyei övezetek és az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

2.1. VMTrT SZERKEZETI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI



19. ábra: Kivonat VmTrT Szerkezeti tervlapjából

VmTrT Szerkezeti terve a fejlesztési területet „**települési térség**”-ként tartalmazza. A fejlesztési terület keleti-északkeleti határán folyó Tapolca-patak mellékágát „vízgyűjtőterületi térségbe” sorolja.

„Települési térség területén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) előírásai szerint települési térség területén a településrendezési eszközökben bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A tervezett fejlesztés megvalósulása esetén újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A fejlesztési terület nyugati oldalán haladó Külső Veszprémi utat VmTrT nem tartalmazza a térségi szerepkörű közlekedési létesítmények között.

A fejlesztési területet nem érinti országos műszaki infrastruktúra-hálózati elem.

Megállapítható, hogy VmTrT Szerkezeti terve nem tartalmaz olyan elemet, amely korlátozná vagy tiltaná a tervezett fejlesztés megvalósítását.

2.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI

A térségi övezetek lehatárolását és a vonatkozó előírásokat részben a Trtv., részben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) tartalmazza. A következő táblázatokban mutatjuk be, hogy a vizsgált terület mely térségi övezetek érintik, jelölve, hogy az adott övezet a Trtv., ill. az MvM rendelet melyik melléklete-e.

2.2.1. Országos térségi övezetek vizsgált területre vonatkozó elhatározásai

A vizsgált területet érintő országos térségi övezetek:

3. táblázat: Országos térségi övezetek

Trtv	MvM r.	országos övezetek	Pápa érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
melléklete				
3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	+	—
3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	—
3/3		Erdők övezete	+	—
3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	—	—
3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	+	+
	1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	—
	2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	—
	3	Tájképvédelmi terület övezete	+	—
	4	Vízminőség-védelmi terület övezete	+	+
	5	Nagyvízi meder övezete	—	—
	6	VTT-tározók övezete	—	—

A vizsgált területet érintő országos térségi övezetek esetében az a településtervezés során betartandó alábbi előírások vonatkoznak:

➤ Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A Honvédelmi és katonai célú terület övezete a teljes közigazgatási területtel jelölt övezetek közé tartozik, az övezet területét tényleges kiterjedésének megfelelően a településrendezési tervben kell lehatárolni. Pápa hatályos TRE lehatárolja a honvédelmi területeket, melyek **nem érintik a vizsgált területet, ebből következően a térségi övezettel való érintettség betartandó követelményt nem támaszt a tervezett módosítással szemben.**

➤ Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett módosítások nem tartalmaznak bányaműveléssel kapcsolatos fejlesztéseket.

A hatályos TRE lehatárolja a vízvédellel érintett területeket, melyek **nem érintik a fejlesztési területet. Mindazonáltal a HÉSZ tartalmazza a vízvédellel érintett területekre vonatkozó szabályokat.**

2.2.2. Vármegyei térségi övezetek a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai

A vizsgált területet érintő vármegyei térségi övezetek:

4. táblázat: Vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

VmTrT melléklet	VmTrT-ben megállapított megyei övezet	Pápa érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
3.9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	+	—
3.10.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	—	—
3.11.	Földtani veszélyforrás terület övezete	—	—
	VmTrT-ben egyedileg meghatározott megyei övezet		
3.12.1.	Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	+	+
3.12.2.	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	+	+
3.12.3.	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	+	+
3.12.4.	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	+	+
3.12.5.	Veszprém megye várostérségeinek övezete	+	+
3.12.6.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	—	—

➤ Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településen működő bányatelkek **a vizsgált területet nem érintik, tehát a megyei övezet tényleges területébe nem tartozik bele.**

➤ Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

VmTrT előírás:

- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt gazdasági terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt gazdasági területeken belül átsorolás tervezett kereskedelmi,

szolgáltató gazdasági területből ipari gazdasági területbe, ezt övezeti előírás lehetővé teszi.

➤ **Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete**

VmTrT előírás:

- Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt beépítésre szánt terület kerül átsorolásra másik beépítésre szánt területbe.

➤ **Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete**

VmTrT előírás:

- Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafő és Veszprém. A vizsgált terület nem Inota településrészen található.
- Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.

A vizsgált terület nem Pápa-Tapolcafő településrészen helyezkedik el.

➤ **Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete**

VmTrT előírás:

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
- Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

A vizsgált területet nem érinti, valamint nem is határos Pápa TRE-ben kijelölt turisztikai fejlesztési területekkel.

➤ **Veszprém megye várostérségeinek övezete**

VmTrT előírás:

- Pápa saját várostérséget alkot. A településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell

előkészíteni, melynek fejlesztési céljait a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Kon koncepció tartalmazza.

A tervezett módosítás léptékén fogva érdemben nem befolyásolja a város településfejlesztési céljainak megvalósítását, azokkal nem ellentétes.

- **Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete**

VmTrT előírás:

- Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Jelenleg már ezen előírás „túlhaladott”, már lezajlottak az Európa kulturális fővárosa” eseményei.

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

3.1. PÁPA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012.R.) szerinti tartalommal és jelmagyarázat alkalmazásával készültek el.

Pápa város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

3.1.1. 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.

Az 1. melléklet, Pápa Város Településszerkezeti Terv leírása c. dokumentum tartalmazza a város területi mérlegét, a változással érintett területek bemutatását és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is.

3.1.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek

A település önkormányzata Pápa Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A HÉSZ 9 mellékletet tartalmaz. Az 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. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

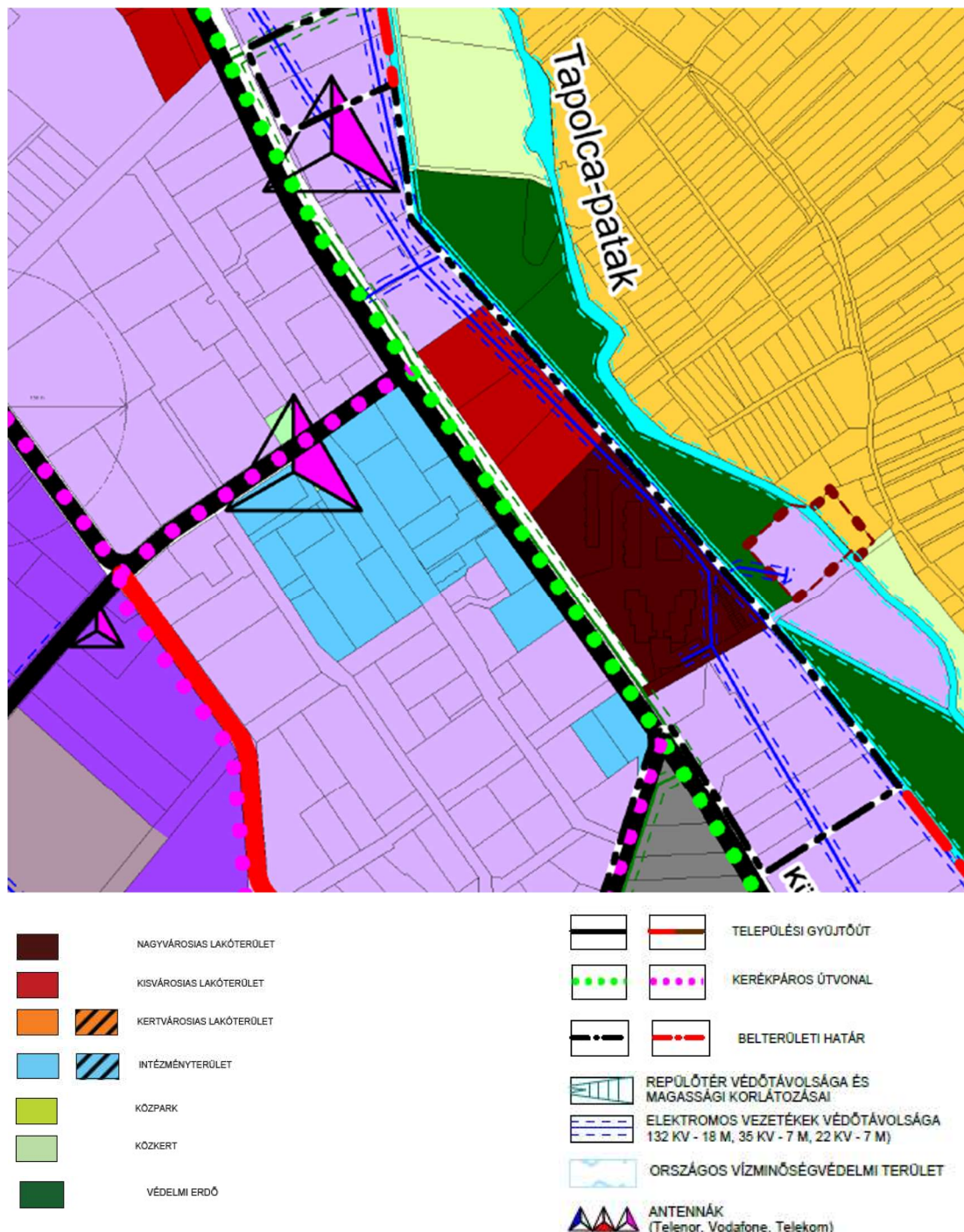
A Településszerkezeti terv a fejlesztési területet **kisvárosias lakóterület** területfelhasználásba sorolja.

A fejlesztési terület keleti határán húzódik a belterület határ i.

A fejlesztési terület nyugati oldalán haladó **Külső-Veszprémi utat** a TSZT **települési gyűjtőút** szerepkörű útként sorolja be. A **Külső-Veszprémi út mentén meglévő kerékpáros útvonalat** is jelöl a TSZT.

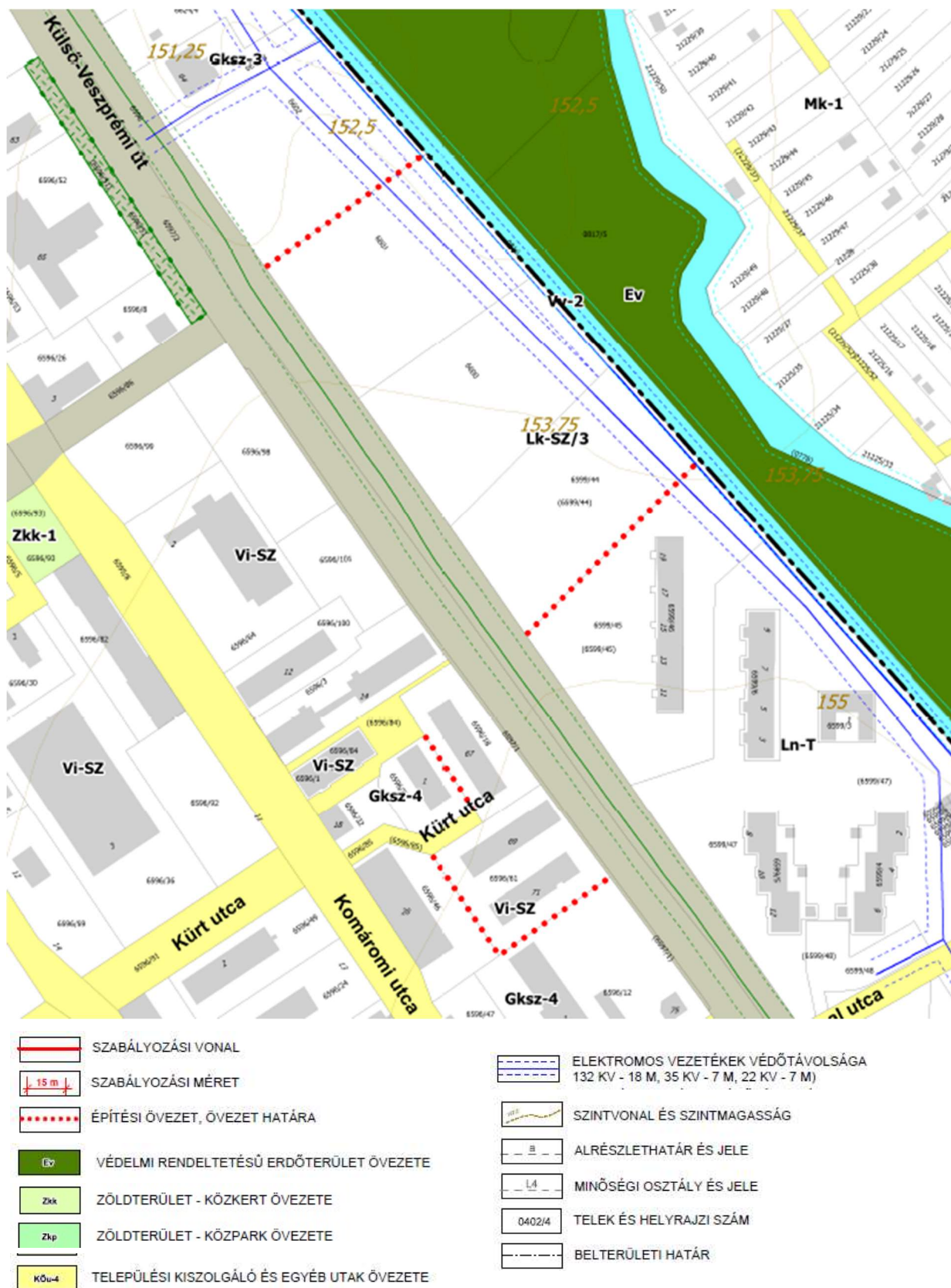
A fejlesztési terület keleti-északkeleti telekhatára mentén a fejlesztési területet **elektromos vezetékek és annak védőtávolsága** érinti.

A beruházással érintett területet további szerkezeti elemek nem érintik.



20. ábra: A szerkezeti tervlap kivágata (TSZT) a vizsgált terület és a fejlesztési terület bemutatásával

3.3. A HÉSZ ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI



21. ábra: Pápa belterület szabályozási tervlap kivágata (HÉSZ 2. melléklet) a vizsgált terület és a fejlesztési terület bemutatásával

Pápa helyi építési szabályzat (HÉSZ) a fejlesztéssel érintett telkeket **Lk-SZ/3 jelű kiskvárosias lakóterület** övezetbe sorolja be. A település belterületi határa egyben az érintett fejlesztési terület telkeinek keleti telekhatára.

A fejlesztési területet északról keletre haladva az alábbi építési övezetekbe és övezetekbe sorolt területek határolják: Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet, Vv-2 jelű folyóvizek és árkok övezete, Ln-T jelű nagyvárosias lakóterület építési övezet, KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete/ Vi-SZ jelű intézményterület építési övezet.

A fejlesztéssel érintett telkeken a telkek keleti-északkeleti határa mentén elektromos vezeték halad, amely mellett 7-7 méteres védőtávolságát a fejlesztések során figyelembe kell venni.

A terület országos vízminőségvédelmi területen fekszik.

A fejlesztéssel érintett telkeket további kötelező, javasolt vagy tájékoztató szabályozási elem nem érinti.

A hatályos **HÉSZ kiskvárosias lakóterületekre általánosan és a Lk-SZ/3 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai:**

„32. Kiskvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

34. §

(1) A kiskvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kiskvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein – eltérő építési övezeti előírás hiányában – több épület is elhelyezhető. Lakóépületből – eltérő építési övezeti előírás hiányában – csak 1 db-ot lehet építeni, kivéve az átmenő telkeket, ahol a telek mindkét utcai frontja az előírásoknak megfelelően beépíthető.

(3) A kiskvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában

a) legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá a kézműipari tevékenység kereteit meg nem haladó szolgáltató,

b) szállás jellegű,

c) igazgatási, iroda,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.

(4) Új épület esetén a fő rendeltetést kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.

(5) A kiskvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmény a

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény és a

e) kerti építmény.

(6) A kiskvárosias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

a) Lk-Z jellemzően zárt sorú beépítésű építési övezetek,

b) Lk-S jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület azon része, ahol egyedi telkes egységes sorházas beépítés alakult ki, vagy alakítható ki,

c) Lk-O oldalhatáron állóan kialakult, illetve kialakítható építési övezetek,

d) Lk-SZ szabadonálló beépítésű építési övezetek.”

„33. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai

34.§

(.....)

(8) Az Lk-SZ/3 jelű jelentős zöldfelületekkel rendelkező nagytelkes építési övezetben

a) a lakóépületekben kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetés csak az épületek földszintjén helyezhetők el,

b) a fő rendeltetés szerinti épülettől különállóan melléképület nem létesíthető,

c) az előkert mérete: 10,0 m,

d) az oldalkert mérete: 10,0 m, e) a hátsókert mérete: 10,0 m.”

Az **Lk-SZ/3** jelű építési övezet beépítési határértékei a HÉSZ 1. melléklet 3. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei (Lk) táblázata szerint:

	építési övezet jele	a kialakítható telek		az építési övezetben					
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség meg-engedett leg-nagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöld-felület legkisebb mértéke	legnagyobb meg-engedett terepszint alatti beépítettség
						legkisebb mértéke	leg-nagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
13	Lk-SZ/3	2 000	-	SZ	35	4,5	9,5	45	45

A hatályos **HÉSZ további releváns tartalma** a terület vonatkozásában:

„17. Közművesítés mértékének az előírása

19.§

(1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha

a) a beépítésre szánt területen

aa) biztosított a teljes közműellátás,

ab) a 22. § előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén

ba) biztosított a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bb) a 21-22. § előírásai teljesülnek,

bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén

ca) biztosított a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, a közüzemű villamosenergia-ellátás,

cb) a 21-22. § előírásai teljesülnek,

cc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) A beépítésre nem szánt területen, huzamos emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a területet nem kell közművesíteni.”

(…)

19. Szennyvízelvezetés

21.§

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, vagy a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.

(.....)

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22.§

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára. A mederkarbantartó sávok nem beépíthetők, azokat lekeríteni tilos.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, az átereszt a vízszállítás akadálymentes biztosítása mellett úgy kell kialakítani, hogy a kocsi behajtó a gazdasági területek kivételével 3,5 m-nél szélesebb nem lehet.

(...)”

4. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

Egy adott település érvényesítendő településképi követelményeket:

- a települési arculati kézikönyv („szakmai szlengben” TAK) és
- a településképvédelmi rendelet („szakmai szlengben” TkR.) tartalmazza.

A TAK települések természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A TkR.-ben meghatározásra kerülnek a településképi követelmények, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök.

Pápa TkR.-t a 36/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendeletével fogadta el Pápa Képviselő-testülete. A TkR. 4. melléklete határolja le Pápa településképi szempontból meghatározó területeit (TKSZM), melyek közül a fejlesztéssel érintett terület „telepszerű lakóterület” elnevezésű TKSZM terület, melyre az alábbi területi és egyedi építészeti követelményeket kell betartani:

4.1. TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR.) VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEI

A fejlesztési területet a Tkr. 4. melléklete Pápa településképi szempontból meghatározó területei (TKSZM) között határolja le. A fejlesztési terület a „**telepszerű lakóterület**” elnevezésű TKSZM területek között került lehatárolásra. A Tkr. a „telepszerű lakóterület” TKSZM területek vonatkozásában csak a kisvárosias társasházak beépítésű területekre, illetve lakótelepekre határoz meg településképi követelményeket.

A vizsgált területen belül, a fejlesztési területtől északra elhelyezkedő terület „**gazdasági terület**” elnevezésű TKSZM területbe került besorolásra.



22. ábra: Kivonat a Tkr. 4. mellékletéből, településképi szempontból meghatározó területek

A Tkr. az alábbi településképi követelményei tartandók be a fejlesztési területen:

Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények:

- Építmény átszínezésekor nem alkalmazható az épület egészének színezésével és anyaghasználatával, valamint az utcaképpel és a szomszédos épületekkel nem harmonizáló homlokzat-színezés.
- Több közterületre néző saroképület utcafronti homlokzatai részlegesen vagy több ütemben nem újíthatók fel.
- Egy épületen egymással nem harmonizáló anyagú és színezésű tetőfedő anyagok nem alkalmazhatók.

A beépítésre szánt területek településképi szempontból meghatározó területen belül:

- az épületek a nagyvárosias lakóterületek kivételével lakóterületen belül a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők, a beépítettség 20%-át nem meghaladó mértékig lapostető, zöldtető, illetve kishajlású fémlemez fedésű tető is kialakítható,
- az épületek közterületről látható tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 20 %-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíklakkal, a közterületről látható tetőfelületen megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezések (napelem, napkollektor) nem helyezhetők el,
- a tetőhéjalás anyaga az égett agyag cserép tetőfedő anyagok színével harmonizáló cserépfedés lehet, bitumenes zsindely fedés, cserepes lemez fedés nem alkalmazható,
- beépítésre szánt területen és közterületen belül új légvezeték nem létesíthető.
- magastetős épület tetőhéjalásának anyagaként —kivéve a gazdasági területeken elhelyezkedő épületeket— elsődlegesen a természetes, égett agyag cserép tetőfedő anyagok jellegével, színével harmonizáló, pikkelyes fedést kell alkalmazni. A fő tetőidomhoz kapcsolódó egyéb részeken kis hajlásszögű korcolt, a héjalás színéhez illeszkedő színű, illetve natúr cink anyagú felületű fémlemezfedés is alkalmazható.

Beépítésre szánt területeken kerítések az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesíthető, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. A kerítés magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. Egyéb helyeken a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető.
- saroktelek esetén a saroktól mért 5—5 méteren belül tömör kerítés nem létesíthető.
- a telek oldalsó és hátsó határán tömör vagy áttört kerítés létesíthető.
- a telken belül az egyes külön használatú telekrészek drótfonatos kerítéssel vagy élősvénnnyel választhatók el. Telken belül más kerítés nem létesíthető.

Intézmény-, gazdasági és ipari területen betartandó településképi követelmények [TkR. 9.§ (9) bekezdés]

- a kerítés csak áttört lehet.
- gazdasági és ipari területen lakóterületekkel vagy intézményi területekkel szomszédos telekhatára mentén legalább 10 m széles háromszintű növénytelepítéssel kialakított zöldsáv létesítendő.

Műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó előírások (TkR. 13.§)

- Távközlési és hírközlési célú felszíni építmények (pl. adó- és átvíró tornyok) a TkR. 7. melléklet szerint
 - nem helyezhetők el:
 - belterületi lakóterületen,
 - a lakóterület határától mért 200 méteren belül,
 - országos jelentőségű védett természeti területen,
 - ökológiai hálózat területén,
 - tájképvédelmi területen.
 - elhelyezhetők elsősorban a külterületi kijelölt magaslati pontokon.
- A településképi szempontból meghatározó területen új energia-, táv- és hírközlési légkábel gerincvezeték az elektronikus hírközlésről szóló 2003 évi C. törvényben meghatározott esetek kivételével nem létesíthető.
- A RkR. 3. mellékletben lehatárolt műemléki jelentőségű területen, az 1. melléklet 6. pontjában lehatárolt helyi védett területen, valamint országosan védett és helyi egyedi védelem alatt álló érték telkén új energia-, táv- és hírközlési légkábel bekötő vezeték nem létesíthető.
- Homlokzati napelemeket úgy kell elhelyezni, hogy igazodjanak az épület nyílászáróinak méretéhez, kiosztásához, egymáshoz képest ne legyen eltolva, elforgatva és felületüknek téglalap formájú legyen, arányuk nem haladhatja meg a közterületről látható homlokzatsík felületének 30 %-át.
- A magastetős épület esetén megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezéseket (napelem, napkollektor) a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy a tető szélein, gerincén ne lógjanak túl, egymáshoz képest ne legyenek eltolva vagy elforgatva. A berendezéseket sorolva, elsődlegesen a tetőfelület alsó harmadába kell beépíteni, melyeknek téglalap alakú felületet kell képezni és széleinek igazodni kell egymáshoz és a tetősík ablakhoz.
- Lapostető esetén az attikával párhuzamosan, attól minimum 50 cm-es távolságot tartva, a tető teljes területe lefedhető megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezésekkel (napelem, napkollektor).
- A közterülettel határos 5,0 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete lefedhető megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezésekkel (napelem, napkollektor)."

5. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

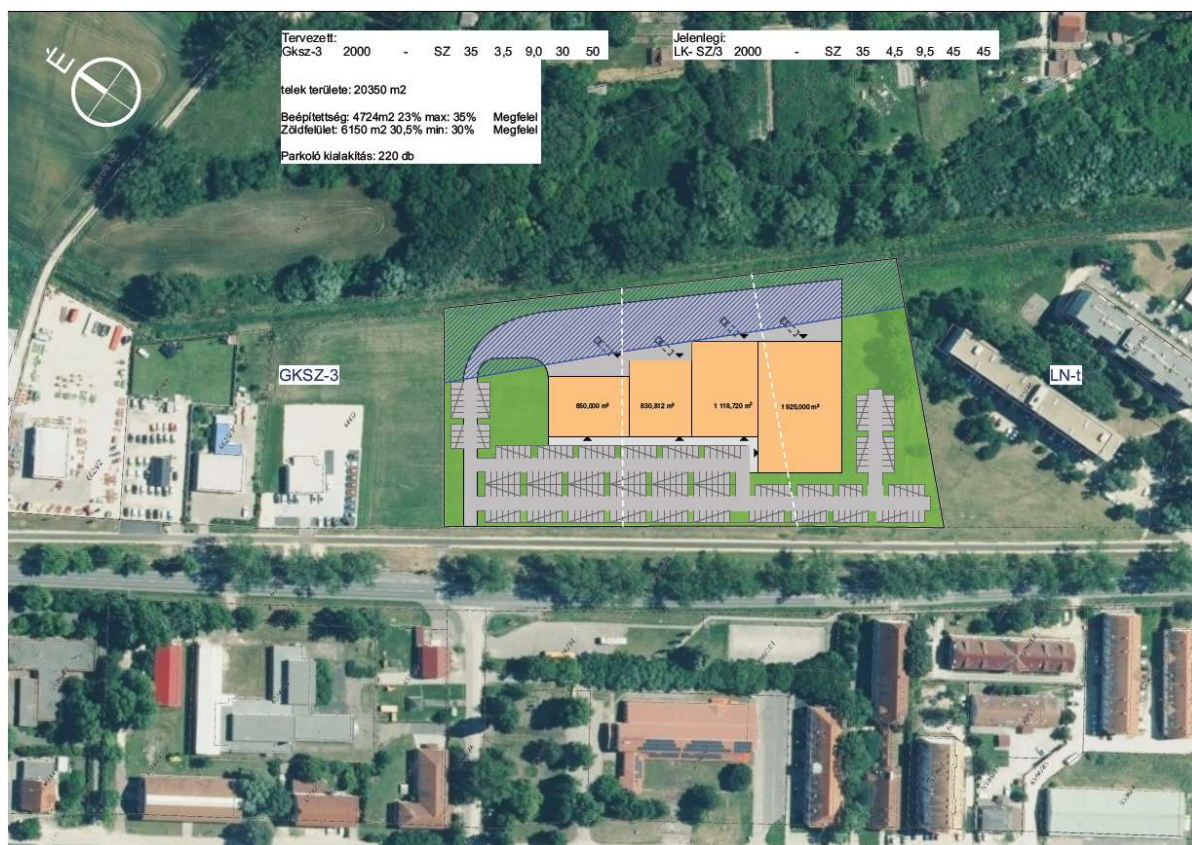
5.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA

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 fejlesztési 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:



23. ábra: Beépítési javaslat (adatszolgáltatás: Design Plan Zrt.)

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

Kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetésű épületek kisvárosias lakóterületen a HÉSZ hatályos előírásai szerint nem helyezhetők el. Kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetésű épületek és egyéb építmények a TSZT és a HÉSZ elhatározásai szerint Pápa közigazgatási területén kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen helyezhetők el.

A fejlesztési területtől északra is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyezkedik el, és e terület építési határértékeivel a tervezett fejlesztés megvalósítható, egy szabályozási koncepció megvalósulását vizsgáltuk, azt az esetet, ha a fejlesztési terület a vele északi irányban szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe kerülne átsorolásra.

Magyarországon jelenleg a településtervezés rendszere, a tervezésre vonatkozó jogszabályi követelmények átalakulóban vannak. Attól függően, hogy az adott településre vonatkozó településrendezési tervek mikor kerültek elfogadásra más- más előírások vonatkoznak a tervek módosítására, és a módosítás tartalma tekintetében alkalmazandó jogszabályokra.

Pápa esetében az alábbiak emelendők ki:

1. *Pápa Településrendezési eszközei —a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek— a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.6) Korm.rendelet (a továbbiakban: 314/2012.R.) tartalmi követelményei szerint készült.*
2. *A 314/2012.R. tartalmi követelményei szerint készült településrendezési eszközök a jelenlegi jogszabályi előírások szerint 2027. június 30-ig módosíthatók és a TRE-k eddig az időpontig alkalmazhatók.*
3. *A 314/2012.R. tartalmi követelményei szerint készült TRE módosítása során a 314/2012.R 2021. VII.15-én hatályos tartalmi követelményei és jelkulcsa és a Országos Településrendezési és Építészeti követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban OTÉK) 2021. VII.15-én hatályos előírásait kell alkalmazni, de a TRE módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásai szerint folytatandók le.*

6.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES TRE MÓDOSÍTÁSOK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6.1.1. Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a településszerkezeti terv módosítása.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a fejlesztési területet —a 6600, 6601 és 6599/44 hrsz.-ú telkek területét— a Településszerkezeti tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba át kell sorolni kisvárosias lakóterületből. Pápa TSZT már tartalmaz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználást, a módosítás során új területfelhasználási egység nem jelenne meg a TSZT-ben.

A tervezett fejlesztés megvalósítása során a TSZT-ben újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerülne sor. A fejlesztési terület a TSZT-ben már beépítésre szánt területfelhasználási egységbe van besorolva.

6.1.2. HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Belterületi szabályozási terv módosítása

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a HÉSZ rajzi mellékletét képező Belterületi szabályozási terv módosítása, de a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

A hatályos HÉSZ hét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetet tartalmaz

A tervezett fejlesztések számára megfelelő beépítési határértékekkel rendelkezik a HÉSZ-ben már szereplő, a fejlesztési területtel északon határos Gksz-3 jelű építési övezet. A

Gksz-3 jelű építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ-ben az alábbiak:

„42. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai

44. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően 14,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein több épület is elhelyezhető.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában

a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

c) iroda,

d) sport,

e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység célját szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(4) Lakóterület vagy intézményterület telkével közvetlenül határos telken újonnan

a) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),

b) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető, kivéve az ezen rendeltetéssel már működő telephelyeket, valamint azokat a Gksz jelű építési övezeten belül fekvő ingatlanokat, amelyek bővítése a szomszédos, övezeten belüli telek igénybevételeivel történik.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló a Gksz-6 építési övezetben, valamint lótartás célját szolgáló állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló a Gksz-4 építési övezet Külső Veszprémi út - Lovas utca – Dárda utca – Nagysallói utca által határolt részén,

g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop melléképítmények helyezhetők el.

(6) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben, szabadonálló beépítési módú építési övezettel határos oldalsó telekhatár mentén 3,0 m-es oldalkertet kell tartani.

43. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai

45. §

(4) A Gksz-3 jelű építési övezetben

a) 39a jogszerűen megvalósult gyártó üzemcsarnokot tartalmazó telek kivételével, termelő és szolgáltató ipari üzem, valamint szállítási telephely nem helyezhető el, továbbá lakóterülettől 100 m-es távolságon belül üzemanyag-töltő állomás és járműmosó – a b) pontban foglaltak kivételével – nem létesíthető,

b) járműmosó nem önálló rendeltetési egységként, hanem egyéb fő rendeltetéshez kapcsolódóan, zárt térben kialakítható, üzemeltethető,

c) az előkert mérete: 10,0 m,

d) az oldalkert mérete: 4,5 m,

e) a hátsókert mérete: 10,0 m,

f) az előírt előkert méretén belül álló vagy abba benyúló, jogszerűen megépült fő rendeltetést tartalmazó épület a kialakult előkert felőli építési vonala mentén is bővíthető,

g) új beépítés esetén az egyik oldalkert területének legalább 2/3 része zöldfelületként tartandó fenn, amennyiben az új beépítés lakó rendeltetésű ingatlannal határos, az előírt zöldfelületet a lakóterület felőli telekhatáron kell kialakítani.”

Az **Gksz/3 jelű építési övezet** beépítési határértékei a HÉSZ 1. melléklet 6. Gazdasági területek építési övezetei (Gksz, Gip) táblázata szerint:

	építési övezet jele	a kialakítható telek		az építési övezetben					
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség meg- engedett leg-nagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöld-felület legkisebb mértéke	legnagyobb meg- engedett terepszint alatti beépítettség
						legkisebb mértéke	leg-nagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
7	Gksz/3	2 000	-	SZ	35	3,5	9,0	30	50

A Fejlesztőtől kapott adatok és a Beépítési javaslat szerint:

- a három telek összevonása tervezett, a kialakuló új telek területe 20 350 m², ami nagyobb, mint az építési övezetben minimálisan kialakítható 2 000m² nagyság,
- az összevont „új” telken tervezett beépítettség 23%, ami kisebb, mint az építési övezetben megengedett 35% mérték,
- az összevont „új” telken a Beépítési javaslat szerint kialakításra kerülő zöldfelület nagysága a telek 30,5%-a, ami nagyobb, mint az építési övezetben minimálisan kialakítandó 30%,
- **az építési övezetben a beépítési mód szabadonálló. A Beépítési javaslaton szereplő 4 egységből álló épület kizárólag akkor tekinthető szabadonálló módú beépítésnek, ha a telkek az építés előtt összevonásra kerülnek.**

6.2. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A fejlesztési területre vonatkozó területrendezési követelményeket a 3. fejezetben bemutatjuk. A javasolt területfelhasználás váltás nem ellentétes a fejlesztési terület területrendezési tervi, „települési térség” térségi területfelhasználási egységbe sorolásával, mivel a TSZT-ben a „települési térségbe” sorolt területek bármilyen települési területfelhasználási egységbe besorolhatók.

A térségi övezetekre vonatkozó előírások —kivéve az országos vízminőség védelmi terület övezet előírásait— nem tartalmaznak olyan követelményeket, amelyek korlátoznák a fejlesztési terület hasznosítását. Viszont a vízminőségvédelem vonatkozásában betartandó követelményeket a hatályos HÉSZ már tartalmazza. Ld. még közmű fejezeteket.

7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI

7.1. TERMŐFÖLD ÉS TALAJ

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.

A vizsgált telkek nem érintik továbbá az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületeket, ennél fogva erdőművelés alól sem kell területet kivonni.

A beruházás kizárólag a terület teljes közművesítését követően történhet meg, így a használatból származó talajterhelés, illetve talajszennyezés nem várható.

7.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

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 telkek 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 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 telkek 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.

7.3. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

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.

7.4. ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A 2.5.4. fejezetben bemutattuk, hogy a fejlesztési terület környezetében **környezeti zajra** érzékeny területhasználatok találhatók; északra gazdasági terület, délre nagyvárosias lakóterület, nyugatra vegyes terület és gazdasági terület.

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

5. táblázat: A fejlesztési 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
kisvárosias lakóterület	60	50	50	40

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 padlósíntjének 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, hálókörnyezetek 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.

Az 5. 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.**

7.5. HULLADÉKKEZELÉS

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.

8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

8.1. KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési területen gazdasági célú beépítés tervezett. A vizsgált terület: PÁPA Külső Veszprémi út - tervezett út (hrsz.: 6636) - belterületi határ - Igal utca által határolt terület, amely kiterjed a 6601, 6600 és 6599/44 hrsz.-ú ingatlanokra is.

A tervezett épület rendeltetése kereskedelem, szolgáltatás, a tervezett épületmagasság 8,5-9,0 méter. A fejlesztési három telek a mellette levő Gksz-3 jelű építési övezetbe kerül a jelenlegi kisvárosi lakóterület helyett.

Beépítés jellemzői:

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

8.1.1. Hálózati kapcsolatok

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

8.1.2. Közúti közlekedés:

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.

8.1.3. Közösségi közlekedés

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

8.1.4. Gyalogos közlekedés

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

8.1.5. 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.

8.1.6. Tervezett beépítés közlekedési szakági szempontból



A fejlesztési 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 (kanyarodósávok szükségességét vizsgálni kell), kapacitászámítással igazolva a tervezett csomópont megfelelőségét.

8.1.7. 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 kiszolgáltató forgalom nem a vásárlói csúcsórán 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).

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

Fdél= $115 \times 0,35 = 40$ Ejm/h/irány

Vagyis a Külső Veszprémi út északi ágát legrosszabb esetben egyszerre $2 \times 75 = 150$ 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 a 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 akadály a 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, közpénzzel, stb.)
- a fenntartható közlekedési módokkal való érkezés népszerűsítése,
- mikromobilitási pont telepítése,
- gazdasági forgalom elkülönítése bevásárló/vendég forgalomtól.

8.2. KÖZMŰELLÁTÁS

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:

6. táblázat: 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 a 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.

8.2.1. 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.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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 vízvisszatartással 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 közcsatornába. Ezért a telken belüli nagyobb parkolókból, illetve szénhidrogén szennyezésnek kitett felületekről elvezetendő vizeket hordalék, illetve olajfogó műtárgyon átvezetve szabad csak továbbítani a befogadó vízfolyásba.

8.2.4. 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, köteleme 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 csökkenheti 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 fűtésre-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 kötelezettségként 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 építetói 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.

8.2.5. 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 tovább építhetők, 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.

9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A Telepítési tanulmányterv 2.2. fejezetben részletesen bemutatásra kerültek a fejlesztési terület térségében előforduló természetvédelmi-, tájvédelmi-, örökségvédelmi értékek. megállapítást nyert, hogy

- sem a fejlesztési terület, sem közvetlen térsége nem érintett
- sem természetvédelmi érdekű területtel,
- sem tájvédelmi területtel,
- sem az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti vagy műemléki értékkel.

A tervezett fejlesztés megvalósulása természetvédelmi-, tájvédelmi-, örökségvédelmi érdekeket nem sért.

A Telepítési tanulmányterv 2.1. fejezete bemutatta a fejlesztési terület környezeti adottságait, 7. fejezete a várható fejlesztés környezeti feltételeit. A HÉSZ tartalmazza Pápa közigazgatási területén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken betartandó környezeti feltételeket.

Megállapítható, hogy az országos környezetvédelmi tárgyú jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása esetén a tervezett fejlesztés jelentős környezeti hatást várhatóan nem fog a környezetére gyakorolni.