

Megrendelő: PPI Ingatlanfejlesztő Kft.
Székhely: 7030 Paks, Dózsa György út 49.

Tervező: KASIB Komplex Kft.
Székhely: 1053 Bp., Károlyi utca 14.
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

Tsz.: 2790



Paks

4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokon munkásszálló létesítése

Telepítési tanulmányterv



2025. március

MEGRENDELŐ:

PPI Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 7030 Paks, Dózsa György út 49.

Képviseli: Péri László ügyvezető

TERVEZŐ:

KASIB Komplex Kft.

Székhely: 1053 Budapest, Károlyi utca 14.

Iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

Képviseli: Dr. Remete Sándor ügyvezető

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719



Bálizsné Nagy-Pál Anna

okl. építészmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

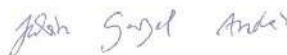
területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574



Juhász Gergely András

tájrendező-kertépítő mérnök



**TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:**

Rosivall Emese

okl. táj- és kertépítészmérnök

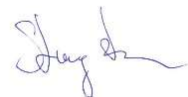
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190



Stump Ferenc

okl. táj- és kertépítészmérnök

K/1 01-5069, TK 01-5069



KASIB Komplex Kft.

2



ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám

közlekedésmérnök

Tkő 01-3157



Orosz Ágnes

01-2615

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-2418



Bíró Attila

okl. vízépítőmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Bíró Előd

Ördög-Beke Ágnes

Csima-Takács Judit

Hanczár Gábor

Herczik Eszter

Szolóczki Bálint

Tóth Árpád

Tóth Domonkos

Tóth Gábor

Ziman Gergely



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. Az érintett terület bemutatása.....	6
A vizsgált terület településszerkezeti helyzete.....	6
A vizsgált terület bemutatása.....	7
A vizsgált terület jelenlegi állapota.....	8
A vizsgált terület tulajdonvizsgálata.....	9
A vizsgált terület környezete.....	10
A módosítással érintett ingatlanok.....	11
A vizsgált terület zöldfelülete.....	12
A vizsgált terület környezeti állapota.....	14
A vizsgált terület értékvizsgálata.....	18
A vizsgált terület közlekedése.....	19
A vizsgált terület közműellátottsága.....	21
2. Tervi előzmények.....	24
Országos Területrendezési terv (OTrT).....	25
Tolna Megye Területrendezési Terve.....	27
Paks Városfejlesztési Konceptiója (VFK) 2010.....	29
Paks Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) 2015.....	29
Paks Város Településszerkezeti terve (TSZT).....	30
Paks Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).....	31
Településképi arculati kézikönyv (TAK).....	33
Településképi védelméről szóló 40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelet (TKR).....	33
PIP Nonprofit Kft. Közép- és Hosszú Távú Stratégiai Terv (2020.).....	33
3. Paks, 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás.....	34
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei.....	35
5. Beépítési terv.....	36
A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények.....	36
Telekalakítás, területfelhasználás.....	36
A fejlesztéssel érintett ingatlan tervezett beépítése.....	36
A fejlesztéssel érintett ingatlan zöldfelületi javaslata.....	38
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei.....	41
Közlekedésfejlesztési javaslat.....	41
Közműfejlesztési javaslat.....	41
Humán infrastruktúra.....	48
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.....	49
Levegőtisztaság-védelem, zaj-és rezgésterhelés.....	49
Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme.....	52
Hulladékgazdálkodás.....	53
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	53
Épített környezet értékei.....	53
Táji-, természeti értékek.....	53
9. Szabályozási koncepció.....	54
TSZT módosítási javaslat.....	54
SZT módosítási javaslat.....	54
A fejlesztéssel érintett ingatlan szabályozási javaslata.....	55



BEVEZETÉS

A PPI Ingatlanfejlesztő Kft. Paks, belterület 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokon munkásszálló létesítését határozta el elsősorban a Paksi Atomerőmű bővítésével kapcsolatban a beruházásban közreműködő dolgozók lakhatásának, ellátásának biztosítása érdekében.

A jelenleg kertvárosias lakóterületbe (Lke) sorolt ingatlanon a projekt megvalósítása a hatályos településrendezési eszközök módosítását igényli. Paks településrendezési eszközeinek módosítása érdekében az önkormányzat a beruházóval településrendezési szerződést köt, melynek megalapozására Telepítési tanulmányterv készíttetését kéri a jogszabályoknak megfelelően.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdése szerint:

19. § (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Megrendelő a Telepítési tanulmányterv elkészítésére a KASIB Komplex Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

A Telepítési tanulmányterv (TT) vizsgálati munkarészei a - módosítással érintett ingatlanokat is tartalmazó - vizsgált területre, a javaslati munkarészek, illetve a beépítési terv a fejlesztéssel érintett 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzati főépítész feljegyzése szerinti tartalommal készül.

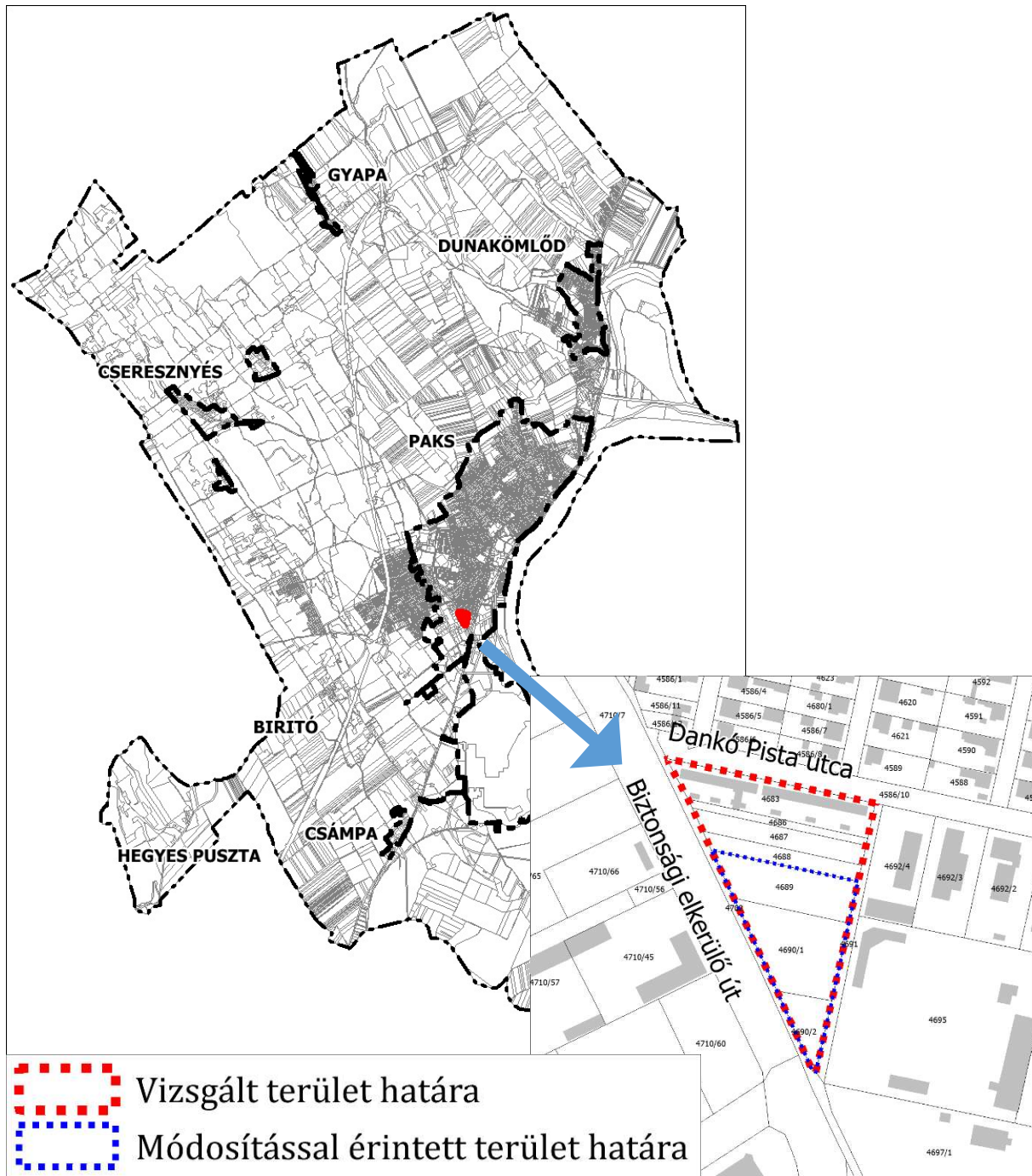
Jelen Telepítési tanulmányterv célja, hogy a beruházó elképzeléseinek, illetve előzetes építészeti vázlatterveinek figyelembevételével feltárja a terület jelenlegi és távlati fejlesztési, beépítési lehetőségeit és az érintett ingatlanokra készített javaslat alapján az önkormányzat pozitív döntést hozhasson a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan.



1. Az érintett terület bemutatása

A vizsgált terület településszerkezeti helyzete

A jelen tanulmány tárgyát képező több, mint 11 ha-os vizsgált terület – mely magába foglalja a konkrét fejlesztéssel érintett 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok összesen kb. 5700 m²-es területét - a paksi ipari park északi részébe beékelődő kertvárosias lakóterületen, a Dankó Pista utca, a Biztonsági elkerülő út és a 4691 hrsz.-ú közút által határolt háromszög alakú tömbben található.



A vizsgált terület bemutatása

A vizsgált terület Paks lakóterületének déli részén, az ipari parkba ékelődő háromszögletű tömbben található. A kertvárosias lakóterületet északi oldalán a Dankó Pista utca, nyugaton a Biztonsági elkerülő út, keleten a 4691 hrsz.-ú közút határolja.

A vizsgált tömb 7 db telket tartalmaz, melyeknek nagy része beépítetlen ingatlan. A Dankó Pista utca menti telken sortársasházias beépítés található. A konkrét fejlesztéssel érintett 3 telek a tömb déli részét alkotja, a beépítetlen telkeken elszórtan ideiglenes konténer-szerű építmények, vannak.

A terület délkeleti-keleti irányban enyhén lejt. Legmagasabb pontja az északnyugati sarkán (100 mBf.), legmélyebb pontja a tömb keleti szélén (97,5 mBf.) található.



A vizsgált terület jelenlegi állapota

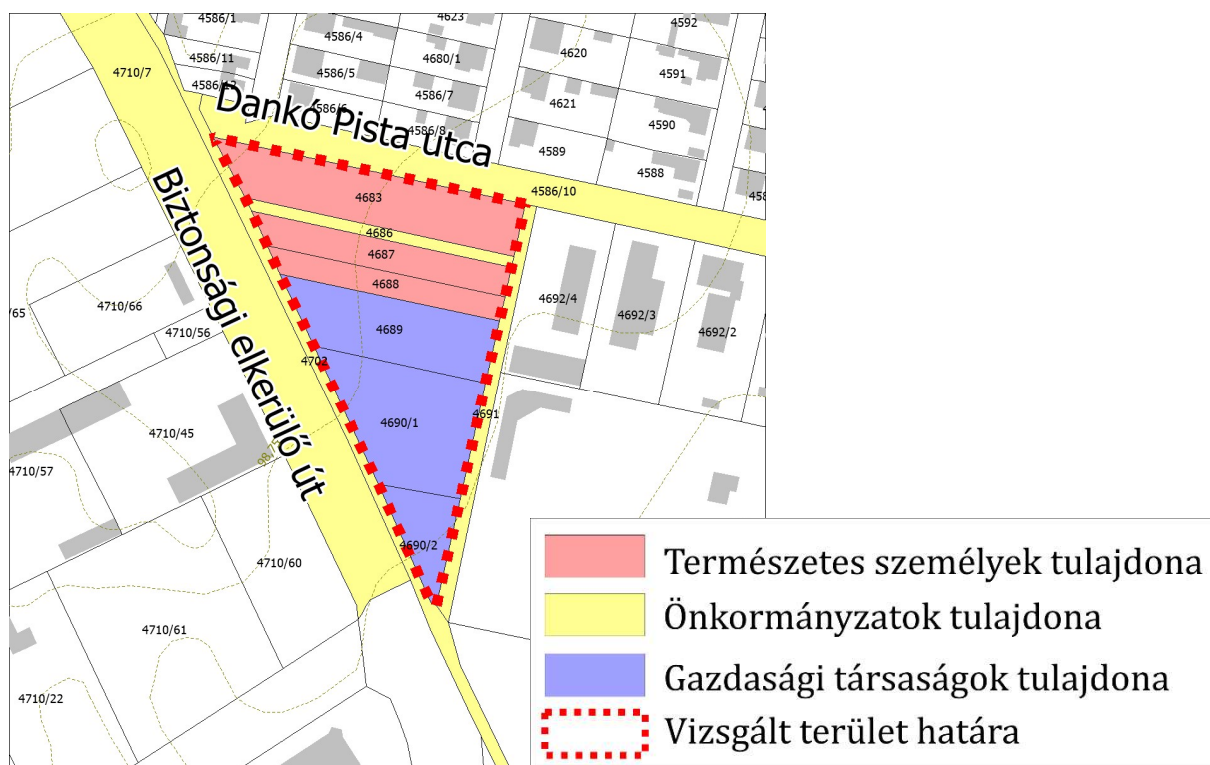
	
Fejlesztési terület a tömb déli részén	
	
Sortársasházak a Dankó Pista utcában	Lakóházak a Dankó Pista utcában
	
Távhővezeték miatt a Dankó Pista utca nem köthető ki a Biztonsági elkerülő útra	Lakóházak mögötti telephely
	
Biztonsági elkerülő út	Kerékpárút a Biztonsági elkerülő út mentén



A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

A vizsgált területen található ingatlanok adatai a 2023. évi földhivatali alaptérkép adattartalma és területmérése alapján kerültek feltüntetésre.

Hrsz.	Terület (m ²)	Kivett	Tulajdon
4586/10	4304,1	közút	Önkormányzatok területe
4683	2707,2	lakóház, udvar, gazdasági épület	Természetes személyek területe
4686	511,8	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
4687	1354,4	beépítetlen terület	Természetes személyek területe
4688	991,4	beépítetlen terület	Természetes személyek területe
4689	2194,8	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
4690/1	2700,1	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
4690/2	828,4	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
4691	939,4	közút	Önkormányzatok területe
4702	4288,3	közút	Önkormányzatok területe
4710/7	14462,7	közút	Önkormányzatok területe



A fejlesztéssel érintett terület három ingatlana gazdasági társaságok tulajdonában van. A Dankó Pista utca menti sortársasházak és a telephely két telke természetes személyek tulajdonát képezik. A lakóépületek mögötti keskeny telek, valamint a vizsgált területet határoló ingatlanok önkormányzatok tulajdonát képezik.



A vizsgált terület környezete

A vizsgált terület belterületen fekszik. Északon, a Dankó Pista utca határolja, melynek északi oldalán családiházazs beépítésű lakóterület található. A tömb északnyugati sarka a belterületi határral érintkezik.

A területet nyugaton határoló utat a felszín felett vezetett távhővezeték a Biztonsági elkerülő út és a 4702 hrsz.-ú közút két külön nyomvonalára osztja. A távhővezeték alatt kerékpárút került kialakításra. Az út túloldalán az Ipari park telephelyei találhatók.

A vizsgált terület keleti határát képező 4691 hrsz.-ú út túloldalán gazdasági területen telephelyek működnek.

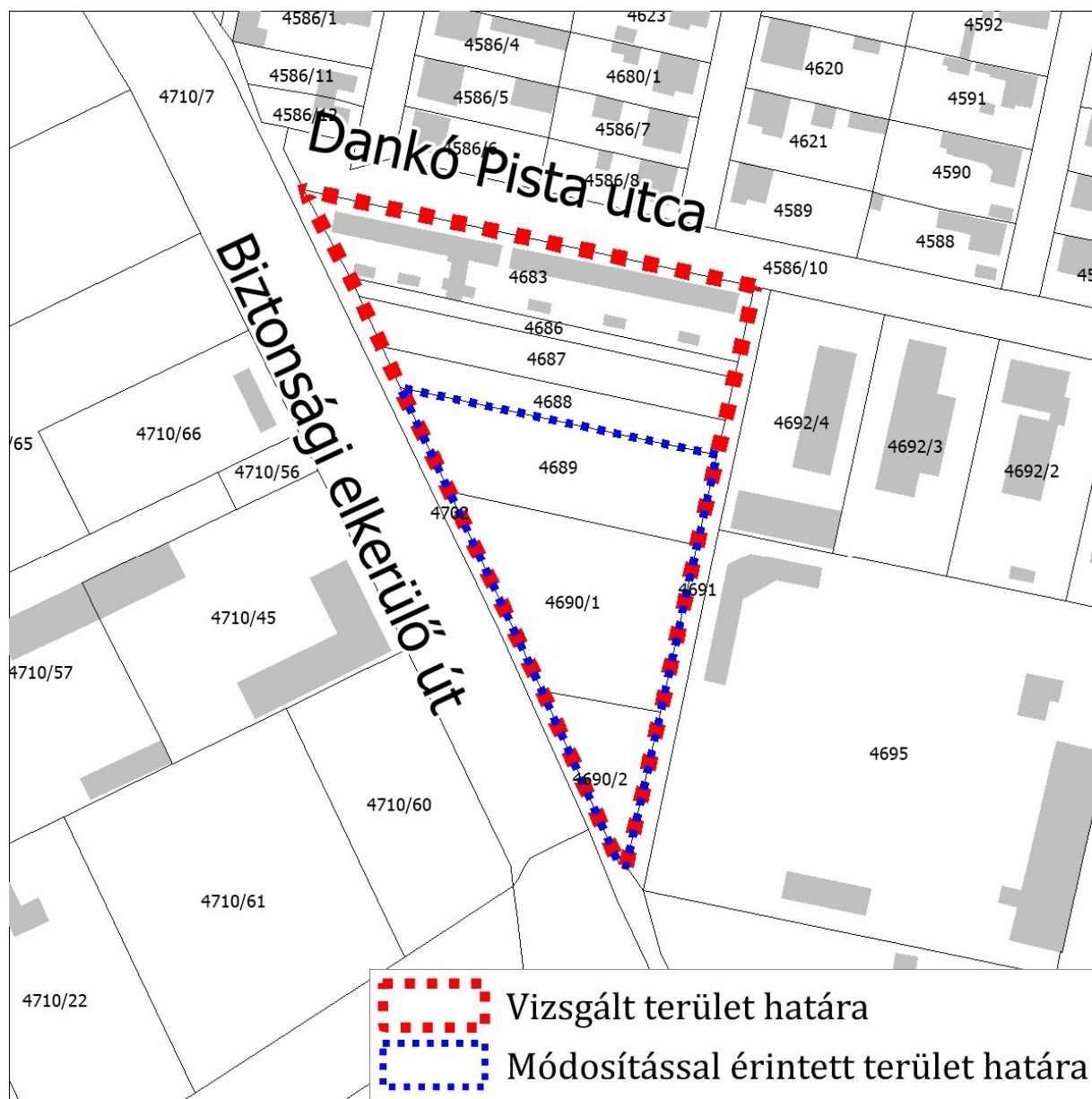


A módosítással érintett ingatlanok

A munkásszálló elhelyezésével érintett három (4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.) ingatlan csaknem 6000 m²-es területet foglal el. A telkek beépítetlenek, néhány konténer-szerű ideiglenes építményen kívül üres telkek. Megközelítésük a keleti határukon húzódó 4691 hrsz.-ú ingatlanról lehetséges, mivel a terület nyugati szélén futó távhővezeték behajtók kialakítását ellehetetleníti.

A módosítással érintett terület északon közvetlenül határos egy gépkocsi tárolásra használt telephellyel.

A Biztonsági elkerülő út telek felőli oldalán vasbeton lábakra emelt, szabadban vezetett távhővezeték húzódik, alatta kerékpárút halad. A telkek keleti oldalán lévő út kiépítetlen földút, melynek szélesítése már a hatályos szabályozási tervben is elő lett írva.



(Forrás: önkormányzattól kapott adatszolgáltatás)

A vizsgált terület zöldfelülete

A vizsgált terület a belterület déli részén fekszik. A terület egység a hatályos TSZT és HÉSZ/SZT szerint kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. A terület északi része alacsony sorházakkal beépített, a déli nagyobb terület egység beépítetlen elkerített terület. A vizsgált terület gazdasági tevékenységhez kapcsolódó telephelyek környezetében található.

Közterületi zöldfelületek

A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük igen sokrétű, kondicionáló hatásuk, környezetvédelmi és esztétikai jelentőségük is van. A vizsgált területet határoló utak eltérő szerepűek, és ezáltal az utak menti közterületi zöldfelületek egymástól teljesen különböző adottságúak és emiatt nagyon eltérő jelleget mutatnak.

A vizsgált tömb határoló útjai zöldfelületi szempontból eltérnek egymástól.

A legkedvezőbb képet a Biztonsági elkerülő út mutatja, ahol kétoldali hársfasor található. A Biztonsági elkerülő út és a Dankó Pista utca között futó távhővezeték alatt hosszabb szakaszon cserjesor húzódik, a másik oldalon gyeperes zöldsáv nyílt vízelvezető árkot foglal magába.

A tömböt északról határoló Dankó Pista utca északi oldalán a járda és az úttest között húzódó vízelvezető árok mentén található zöldfelület. A gyeperes zöldsávban diófák állnak. Az északi oldalon lévő előkertek beültetett zöldfelületei előnyösen hozzájárulnak az utcaképhez. Az utca déli oldala vegyes képet ad. Az út víztelenítését az úttest melletti mederfolyóka biztosítja, amely rácsos víznyelőn keresztül a csatornába kötött. Az útburkolat menti keskeny zöldfelület gyeperes, benne vezetékoszlopok állnak. A közterülethez csatlakozó előkerti terület egységek egy része beépített, egy része elkerített, illetve van olyan szakasz, ahol kerítés nélküli nyitott előkert csatlakozik az utcához, mindez az utcaképet zavarossá teszi.

A vizsgált területet közvetlenül keretező keleti és nyugati oldali közterületen az út kiépítetlen, a kitaposott nyomvonalon kívüli terület gyeperes.



Dankó Pista utca



Kiépítetlen utca





Nyílt árok és zöldsáv a Biztonsági elkerülő úton



Biztonsági elkerülő út hársfasor

Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált ingatlanok beépített lakóterületein a többnyire gondozott kis elő - és hátsókertek jelentenek aktív zöldfelületet, melyekben dísz és haszonnövények is megtalálhatóak.

A vizsgált terület beépítetlen részének fásszárú növényzetét egy akácfa sarjtelep adja. A roncsautó telephelynek használt ingatlanokon a gépjármű tárolási funkciók miatt a gyepes zöldfelület kikopott, fás szárú növényállomány nem található.



Elkerített beépítetlen telkek gyepes zöldfelülete

A hatályos terv a zöldfelületek kialakítására vonatkozó általános előírása:

29. ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

34. § (4) Az építési övezetek előírt legkisebb zöldfelületein fatelepítés az alábbiak szerint kötelező: minimum 1 db fa / 100 m² zöldfelület, telepítéskor 1 m magasságban mért minimum törzskerület: 16-18 cm

A beépített lakóterületen az előírás szerint számított 13db fa helyett kevesebb van (4).

A hatályos terv az Lke-1.4 övezetre minimálisan 50% zöldfelületet ír elő.

A tervezési területtel keleti oldalon határos, Dankó Pista utcai gazdasági terület értelmezhető zöldfelülettel, valamint fákkal nem rendelkezik. A telekméretből és zöldfelületi arányból számoltan 10db lombos fa hiányzik. A Dél-keleti oldalról határos tűzoltóság kertjét viszont fasorok keretezik, ami előnyös a tervezési terület számára.



A vizsgált terület környezeti állapota

A vizsgált terület Paks lakóterületétől délre, az ipari park északi részén található.

A vizsgált tömb 7 db ingatlant tartalmaz. A lakóházakkal beépített terület egység összközműves terület, ahol a környezetre veszélyt okozó állapot nem feltételezhető.

A 4677 és 4678 hrsz.-ú ingatlanokon folytatott gépjármű bontás, tárolás tevékenység a jellegéből, a tárolt gépjárművek számából és a megfelelő műszaki védelmi kiépítettség hiányából adódóan a környezetre nézve terhelést okozó állapot kialakulhat. (Olaj, üzemanyag akkumulátor savak által okozott szennyeződés.)



A roncsstelep látképe az elkerülő út felől.

Domborzati és talajviszonyok

Paks az ÉNy-DK-i vetődésirányban elterülő, és a löszkarsztosodás formagazdagságának teljes skáláját felmutató Paks-dunakömlődi táblarögön fekszik. A Dunakömlőd- Paksi löszplató erőteljesen feldarabolt felszínét eróziós- deráziós völgyek és a lösz lepusztulási formái jellemzik. Az enyhén tagolt síkság a Dél-Mezőföldi kistáj része, melynek legmeghatározóbb üledékképződési mozzanata a löszképződés volt. Emellett a klimatikus és széleróziós adottságok következtében nagy mennyiségű homok került a területre, ezért a felszín jellemzően lösszel és futóhomokkal fedett (Felszíni földtani térkép). Talajtéreképek szerint jellemző talaj a területen barnaföld és mészlepedékes csernozjom is.

A domborzati adottságokat tekintve a vizsgált terület a Legmagasabb pontja az északnyugati sarkán (100 mBf.), legmélyebb pontja a tömb keleti szélén (97,5 mBf.) található. A terület beépítetlen részén is a terep jelenleg rendezettnak mondható, egyenletes lejtéssel kialakított sík. A vizsgált területet érinti a kedvezőtlen földtani adottságú terület.

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek

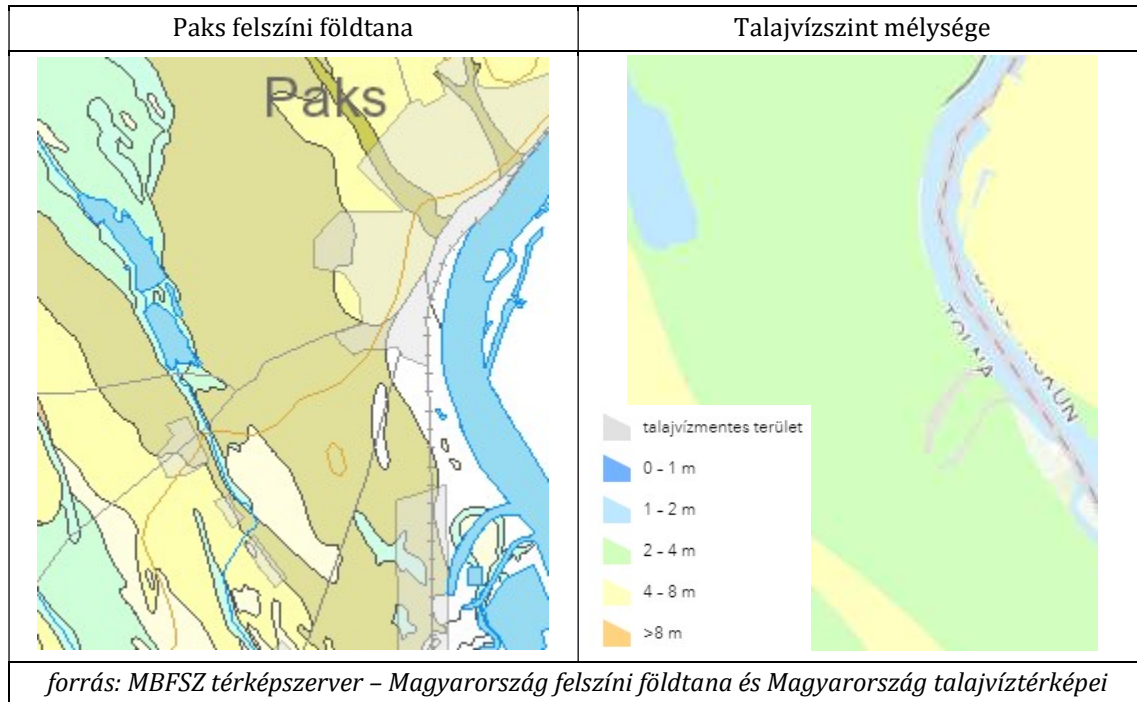
A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg, mely alapján Paks, így a vizsgált terület is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek számít.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján a vizsgált terület egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezi. A területet érinti a *vízbázis hidrogeológiai „B” zóna*.

Élővízfolyás a fejlesztési területen és környezetében nem halad keresztül, illetve a TSZT szerint sem található vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt terület.



Pakson a talajvízszint átlagos mélysége többségében 2-4 m mélységben húzódik, kémiaailag főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű és magas keménységű.



A vizsgált területen lévő roncsautó telephely, valamint a tágabb környezet ipari gazdasági területek, amelyek nagyarányú szabadtéri tárolási és raktározási funkciókkal rendelkeznek. A telephelyek egy részének tevékenysége potenciálisan veszélyeztetheti a talaj, illetve a talajvizek állapotát. A tevékenységek a nem megfelelő működtetés mellett jelentenek potenciális talaj és talajvíz-szennyező forrást.

Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Paks, így a vizsgált terület is a „10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” zónába tartozik.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közel-i ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
10. Az ország többi területe...	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan terület egységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.



„10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

4. 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.

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

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

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

9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A táblázat alapján a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát, azonban a levegőterheltségi szint ez esetben az alsó és felső vizsgálati küszöb között van.

Paks Környezetvédelmi Fenntarthatósági Programja (2017-2022) szerint a településen a környezeti levegő minősége SO₂, CO légszennyező anyagok esetében kiváló, NO₂, PM10 és O₃ tekintetében jó, az üledő por vonatkozásában pedig megfelelő.

Közlekedési eredetű légszennyezés

Levegőminőségi szempontból Pakson a közlekedési eredetű légszennyezés meghatározó, az ebből eredő emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. Paks belterületének keleti szélén haladó 6. sz. főút áthaladó forgalma jelentősebb közlekedési eredetű légszennyezést eredményez, ami többek között a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli.

A vizsgált terület azonban nem határos közvetlenül a főúttal, így ebből adódó terhelés nem éri.

A vizsgált területet határoló utak forgalmát tekintve a Kölesdi út az M6 autópálya déli városrész felé vezető bekötő szakasza, mely nagyobb forgalmat bonyolít. A terület keleti határán vezető Biztonsági elkerülő útnak a Paksi Ipari Park feltáró útjaként van még átmenő forgalma. A vizsgált terület déli és nyugati oldalának útjai csak a környező telephelyek személy- és teherforgalmát szolgálják ki.

Diffúz szennyezés

Diffúz porszennyezés a külterületi a burkolatlan utak forgalmából, illetve a mezőgazdasági hasznosításból eredően jelentkezhet, ezek azonban nem jellemzőek a környezetben. A vizsgált terület útjai burkoltak, így ebből származó terhelés nem okoz gondot, azonban a telephelyeken a funkcióból, kültéri tárolásból adódó zöldfelület-hiányos, kitaposott, illetve szórt burkolattal rendelkező részekben diffúz porterhelés jelentkezhet.

Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján 23 db olyan üzem, telephely és intézmény található Pakson, melyekkel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt az elérhető legfrissebb, 2018-as adatok szerint. A vizsgált területen található bejelentett légszennyező pontforrások a 4710/29 hrsz.-on található 1 A Paks Kft. gépjárműjavító és fényező műhelye, valamint a 4710/35 hrsz.-ú ingatlanon DC Beton Kft. cserép-, beton- és gipsztermék gyártócsarnoka, határérték túllépés azonban egyik szennyezőanyag esetében sem történt a rendelkezésre álló adatok szerint.



TÁRGYÉV	TELEPHELY	CÍM	ANYAGNEV	KIBOCSÁTÁS (kg/év)
2019	1 A Paks Gépjárműjavító és fényező műhely	7032 Kölesdi út 46.	Összes szerves anyag C-ként (TOC) (SPECIFIKUS)	5
			Butil-acetát /ecetsav-butil-észter	4
			1-metoxi-2-propil-acetát	1
			Szilárd anyag	1

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózatnak a tervezési terület közelében nincsen telepített mérőállomása, így kizárólag a helyszínen tapasztaltak, továbbá a telephelyek önbevallásos adataira támaszkodhatunk. Ez alapján jelentős mértékű üzemi légszennyezés nem jellemző.

A Biztonsági elkerülő út és a Dankó Pista utca között vasbeton lábakra emelt, szabadban vezetett távhővezeték húzódik. A település fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a családi házas lakossági fűtés emissziója okozza.

Zaj- és rezgésterhelés

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke határozza meg. Paks tekintetében a zajterhelést legnagyobb részt a közlekedés okozza, melynek elsődleges forrása az M6 autópálya és a település belterülete mentén haladó a 6. számú főút. Mindkét fő közlekedési útvonal a vizsgált területtől távol halad.

Közlekedési eredetű zajterhelés

A települések általános zajterhelésének bemutatására a stratégiai zajtérkép alkalmas. A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet szerint az Lden olyan „átlagos” zajsintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az Léjjel az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajsintje.

Paks területére stratégiai zajtérkép, így zajterhelésre vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre.

Jelenleg a legjelentősebb közlekedési eredetű zajforrás Pakson az M6 gyorsforgalmi út és a belterület keleti szélén haladó 6. sz. főút, azonban az utak távolságából adódóan ezek forgalmából származó zaj nem terheli közvetlenül a vizsgált területet.

A tervezési területet határoló utak forgalmát tekintve a Kölesdi út az M6 autópálya déli városrész felé vezető bekötő szakasza, amely nagyobb forgalmat bonyolít a térségben. A fejlesztési terület azonban a területegység közepén helyezkedik el, így nem határos közvetlenül avval, a Kölesdi út forgalmából adódó zajterhelés így nem érinti az ingatlant. A terület keleti határán vezető Biztonsági elkerülő útnak a Paksi Ipari Park feltáró útjaként van még átmenő forgalma. A vizsgált terület déli és nyugati oldalának útjai csak a környező telephelyek személy- és teherforgalmát szolgálják ki, így jelentős zajterhelés nem adódik.

Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

A településen áthalad a Pusztaszabolcs-Dunaújváros-Rétszilas vasúti mellékvonalból Mezőfalvánál kiinduló vágány, melyen menetrendszerinti közlekedés és személyszállítás nem történik, csak az erőműhöz kapcsolódó szállítmányozás céljára tartják fenn, így vasúti közlekedésből eredő konfliktus nem adódik a területen.

Üzemi eredetű zajterhelés

Paks Ipari Park és a település gazdasági területeinek zöme a település déli részén helyezkedik el, a Biztonsági elkerülő úttól délnyugatra, a 6-os számú főút két oldalán. A vizsgált terület is ennek közelében található, területfelhasználási szempontból lakó (Lke) övezetben. Szomszédos



terület egység kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt a hatályos TSZT szerint. Az OKIR telephelyekre vonatkozó adatai alapján a vizsgált területre és a szomszédos Gksz területre vonatkozóan nincs megjeleníthető adat

Hulladékkezelés

A települési hulladékgyűjtés tekintetében a közszolgáltatás ellátását, a Vertikál Nonprofit Zrt. alvállalkozójaként, a PHG Nonprofit Kft. végzi. A házhoz menő hulladékgyűjtésen túl a Paksi Hulladékkezelő Központot is üzemeltetik, melynek területén mechanikai hulladék előkezelő egység, hulladéklerakó, szelektív hulladék-válogatómű, zöldhulladék komposztálótelep és hulladékgyűjtő udvar is működik.

A fejlesztési területen, a 4687, 4688 hrsz.-ú telken folytatott (jelenleg 60-70) autóbontási, illetve roncsautó tárolási tevékenység remélhetően nem okozott a környezetre fennmaradó terhelést.

Az OKIR telephelyekre vonatkozó adatai alapján a vizsgált területre vonatkozóan nincs megjeleníthető adat.

Egyéb korlátozó tényezők

Ezen kívül **az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtér** övezete is érinti a vizsgált területet, miszerint a zónán belül minden magasságon állandóan tiltott a repülés.

A vizsgált területet is érinti a hatályos településrendezési terveken is jelölt

- **országos vízminőség-védelmi terület,**
- **vízbázis hidrogeológiai védőidom területek,**
- **kedvezőtlen földtani adottságú terület/közepes földtani adottságú terület.**

A Biztonsági elkerülő út mentén továbbá távhővezeték halad.

A vizsgált terület értékvizsgálata

Épített környezet értékei

A vizsgált területen belül tervezett beruházások – a hatályos településrendezési tervek vizsgálata alapján - sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket, sem régészeti lelőhelyet nem érintenek.

Táji-, természeti értékek vizsgálata

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek védendő természeti értékeket, továbbá Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek sem találhatók a fejlesztési területen és környezetében.



A vizsgált terület közlekedése

Közúti közlekedés

A vizsgált terület az országos úthálózat felől két irányból közelíthető meg:

- A M6 autópálya és a 6232 jelű összekötő út (Kölesdi út) felől a Biztonsági elkerülő út északi irányából
- A 6. sz. főút felől a Biztonsági elkerülő út déli irányából

A közvetlen kapcsolatot biztosító Biztonsági elkerülő út települési főút északi meghosszabbításában a Kandó Kálmán utca – Gesztenyés utca irányában a város keleti lakóterületei is jól elérhetők.

A Biztonsági elkerülő útnak a terület menti szakasza 7,0 m széles, aszfalt burkolatú útpályával, a terület felőli oldalon nyílt csapadékvíz elvezető árokkal kiépítve. Az út mentén kiépített járda nincs, a keleti oldalon kerékpárút épült.

Az úthoz kelet felől a területtől északra csatlakozik a lakóterületek megközelítését biztosító Dankó Pista utca, az út menti távfűtő vezeték alatti kapcsolattal.

A vizsgált területet keleten határoló névtelen utca a Biztonsági elkerülő úthoz a Dankó Pista utcán keresztül csatlakozik a terület északi határán. A vizsgált terület déli pontján a névtelen utca a távfűtő vezeték alatt 2,9 m úrszelvénnel halad át.

Közösségi közlekedés

A Biztonsági elkerülő úton közlekedik a 3/I. számú városi autóbuszjárat. Kapcsolatot biztosít a városközpont, a város keleti lakóterületei és az Ipari Park felé. A területhez legközelebbi megállója (Dunacenter) 350 méterre a Kölesdi útnál van. Naponta 5 menettel közlekedik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált terület mentén a Biztonsági elkerülő út keleti oldalán kerékpárút épült, kapcsolatot biztosítva a város keleti lakóterületei és a 6. számú főút valamint az Atomerőmű felé.

Parkolás

A vizsgált területen belül a lakóingatlanok és a működő telephely parkolóit telken belül kialakították.





A vizsgált terület közműellátottsága

A fejlesztéssel érintett telkek jelenleg beépítetlenek, közműellátással, kiépített közműbekötésekkel nem rendelkeznek, de a telkek nyugati oldala mentén, a Biztonsági elkerülő úton és a tömböt északról határoló Dankó Pista utcában haladnak a környező és tágabb térség ellátását is szolgáló közművezetékek. A 4691 hrsz.-ú közút keleti oldalán csak oszlopokon vezetett elektronikus hírközlési hálózatot építettek ki, egyéb közműellátás nem biztosított az utcában.

A tömb már beépített telkei számára a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A vizsgált tömb területét közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyet a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

Természeti adottságok:

- Paks teljes közigazgatási területét érinti, hogy a település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- A fejlesztésre tervezett terület egésze kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- A tömb területét több vízmű kút kijelölt hidrogeológiai védőterülete is érinti. Érinti a 6-os úti vízműtelep és a Borsócséplő vízműtelep egyes kútjainak kijelölt hidrogeológiai „B” védőidoma. Az egyes kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában rögzítettek és a 123/1997 VI. 18.) Kormányrendeletben előírtakat figyelembe kell venni.
- A terület érzékeny hidrogeológiai és geológiai adottságú, amely az építés lehetőségét nem akadályozza, csak szigorúbb közművesítési feltételek megoldását igényli.
- A terület topográfiai adottsága, hogy dél-keleti irányba enyhén lejt.

Közműves művi adottságok:

- A tömböt határoló Biztonsági elkerülő út és a Dankó Pista utca alatt haladó közművek a város közműhálózati rendszereinek a részét képezik.
 - o a tömb körül üzemelő közművezetékek hagyományos földbefektetéssel épültek, tudatos keresztaszvénny tervezése, így racionális területgazdálkodási szándék nélkül
 - o közüzemű vízvezeték halad a tömböt határoló Biztonsági elkerülő úton és a Dankó Pista utcában
 - o szennyvízgyűjtő csatorna üzemel a Biztonsági elkerülő úton és a Dankó Pista utcában
 - o kiépített nyíltárkos csapadékvíz elvezetés üzemel a Biztonsági elkerülő út nyugati oldalán és a Dankó Pista utcában is,
 - o távhővezeték oszlopokra fektetve halad a Biztonsági elkerülő út nyomvonalán, a tömb nyugati oldala mentén
 - o középnyomású földgázvezeték halad végig a tömböt határoló Biztonsági elkerülő út nyugati oldalán, és a Dankó Pista utca egy szakaszán is található a Gábor Áron utca felől kiépített középnyomású földgázvezeték
 - o a fejlesztéssel érintett területen, a környező területek villamosenergia ellátását biztosító, és a környéken üzemelő fogyasztói transzformátorokat betápláló, déli irányból érkező és a területen nyugati és keleti irányban elágazó 22 kV-os



- közép feszültségű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete érinti
- elektronikus hírközlési hálózati nyomvonal halad a tömböt határoló valamennyi utcában

A közművek vizsgálata a vizsgált tömböt is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészenek és az E-közmű felhasználásával készült.

Vízellátás

A város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A településrendezési eszközökben rögzítésre került, hogy a város ellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a vizsgált tömb területén javasolható fejlesztések vízellátásának bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

A város területén a közüzemű ivóvíz ellátásra egységes vízelosztó hálózati rendszert építettek ki, amelynek egyes szakaszai a vizsgált tömböt nyugatról és északról határoló utak, közterületek sávjában is elhelyezésre kerültek, biztosítva az egyes telkek vízellátásának lehetőségét.

A vizsgált területet nyugatról és északról határoló közutakon haladó vízvezetésekre, az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, alapját adva az egyes telkek tűzvíz ellátására.

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízvezetést építettek ki, amellyel összegyűjtött szennyvizet a város szennyvíztisztító telepére szállítják. A település szennyvízelvezetését és a tisztító telep üzemeltetését is a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti.

A kiépített szennyvízgyűjtő hálózat eléri a vizsgált területet. Az E közmű nyilvántartása alapján, a területet határoló utcák közül a Biztonsági elkerülő út nyomvonalán halad végig dél felé egy gravitációs szennyvízcsatorna, a Dankó Pista utcában összegyűjtött szennyvizet pedig a Tolnai út felé kiépített gravitációs szennyvízcsatorna szállítja el.

A fejlesztéssel érintett terület délkeleti irányban lejt, amely a hálózat gravitációs rendszerű kiépítésének fejlesztését lehetővé teszi. A terület hidrológiai és hidrogeológiai adottságai és az azok védelmét szolgáló előírások a tömb fejlesztését csak a teljes közműellátás megoldásával támogatják, így a hálózat fejlesztési igényére számolni kell.

Csapadékvíz elvezetés

A településen a vizsgált terület térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A csapadékvíz elvezetés feladata az önkormányzaté. A csapadékvíz elvezetés a Biztonsági elkerülő úton és a Dankó Pista utcában is a vizsgált szakaszon nyílt árkos. A terület topográfiai viszonyai a nyílt árkos csapadékcatorna hálózat továbbépítésének a lehetőségét biztosítja, ahogy ezt a város csapadékvíz elvezetési tanulmányterve is mutatja.

Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, az új beépítésre tervezett területen jelenleg villamosenergia ellátás nincs, csak a vele keletről szomszédos telken és a Biztonsági elkerülő út nyugati oldalán létesítettek egy-egy 22 kV-os transzformátort. Fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy a



vizsgált területen áthalad egy a déli irányból érkező és a területen nyugati és keleti irányban elágazó 22 kV-os középvezetékű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete, amely jelentősen korlátozza a terület új, tervezett funkciójának kialakítását. A vezeték helyfoglalását, biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítések során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani. A villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

A Biztonsági elkerülő úton és Dankó Pista utcában is a közvilágítás kiépült.

Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált tömböt határoló utcákban kiépült a középnyomású földgáz elosztóvezeték hálózata. A város nagyközép-nyomású földgázellátás gerinchálózata a fejlesztéssel érintett tömbtől több utcányira, nyugatra található.

Távhőellátás

Pakson a távhőszolgáltatás hálózatát a Duna Center Therm Kft. üzemelteti. A távhőszolgáltatás hőbázisa a Paksi Atomerőmű, onnét föld felett kiépített távhővezetéken keresztül érkezik a forróvíz a fogyasztók ellátására.

A vizsgált terület nyugati oldalát határoló Biztonsági elkerülő út mentén halad a távhőellátás gerincének egyik nyomvonala, oszlopokra fektetve, mely jelentősen korlátozza a fejlesztéssel érintett terület megközelíthetőségét.

A távhőellátás elvileg szabad és bővíthető kapacitással rendelkezésre áll.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia és a geotermikus energia alkalmas. Paks térségében a 2300 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a vizsgált tömböt határoló utcákban vegyesen, földalatti és föld feletti elhelyezéssel kiépítésre került és szolgáltatásra rendelkezésre áll a Telekom, és a Tarr Kft. optikai hírközlő hálózata, valamint a Biztonsági elkerülő út nyomvonala mentén alépitményben halad az MVM Net Zrt. és a D-Infrastruktúra országos jelentőségű optikai gerinchálózata.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatás széleskörű igénybevételi lehetőséggel egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására tágabb térségből rendelkezésre állnak, a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vizsgált tömbön belül jelenleg a vezeték nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.



2. Tervi előzmények

Paks Város területére vonatkozó területrendezési tervek:

Országos Területrendezési terv (OTrT) (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második részében foglalt terv)

Tolna Megye Területrendezési Terve (a 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott terv, valamint annak a 49/2020. (X.29.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott megyei szabályozási ajánlásai)

Paks város hatályos településrendezési eszközei:

Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Paks Városfejlesztési Koncepciója

Hatályos TSZT:

Módosítások:

68/2015. (IX. 9.) Kt. számú határozat

55/2010. (V. 26.) Kt. számú határozat

92/2016. (VIII.17.) Kt. számú határozat

69/2017. (V.29.) határozat

123/2017. (X.18.) határozat

24/2018. (II.14.) határozat

98/2018. (V.30.) határozat

99/2018. (V.30.) határozat

124/2018. (VI.27.) határozat

13/2019. (II.20.) határozat

57/2019. (IV.24.) határozat

168/2019. (XI.20.) határozat

169/2019. (XI.20.) határozat

16/2020. (II.12.) határozat

194/2021. (IX.8.) határozat

62/2022. (IV.7.) határozat

117/2022. (VI.22.) határozat

203/2022. (XI.29.) határozat

1/2023. (I.13.) határozat

24/2023. (III.14.) határozat

121/2023. (IX.13.) határozat

170/2023. (XI.22.) határozat

185/2023. (XII.13.) határozat

48/2024. (IV.17.) határozat

Hatályos HÉSZ:

Módosítások:

33/2016. (VIII.22.) önkormányzati rendelet

19/2017. (V.31.) Önk. rendelet

27/2017. (X.20.) Önk. rendelet

10/2018. (II.16.) Önk. rendelet

20/2018. (VI.1.) Önk. rendelet

24/2018. (VI.29.) Önk. rendelet

5/2019. (II.22.) Önk. rendelet

12/2019. (IV.29.) Önk. rendelet

28/2019. (XI.27.) Önk. rendelet

7/2020. (II.14.) Önk. rendelet

40/2020. (XII.11.) Önk. rendelet

42/2020. (XII.18.) Önk. rendelet

27/2021. (IX.10.) Önk. rendelet

7/2022. (IV.8.) Önk. rendelet

12/2022. (VI.23.) Önk. rendelet

27/2022. (XI.30.) Önk. rendelet

1/2023. (I.13.) Önk. rendelet

4/2023. (II.17.) Önk. rendelet

11/2023. (III.20.) Önk. rendelet

31/2023. (IX.14.) Önk. rendelet

43/2023. (XI.24.) Önk. rendelet

48/2023. (XII.15.) Önk. rendelet

11/2024. (IV.19.) Önk. rendelet

Településképi arculati kézikönyv

Módosítás:

Településképi védelméről szóló

Módosítás:

292/2020. (XII.9.) határozat

104/2024. (IX. 12.) határozat

40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelet

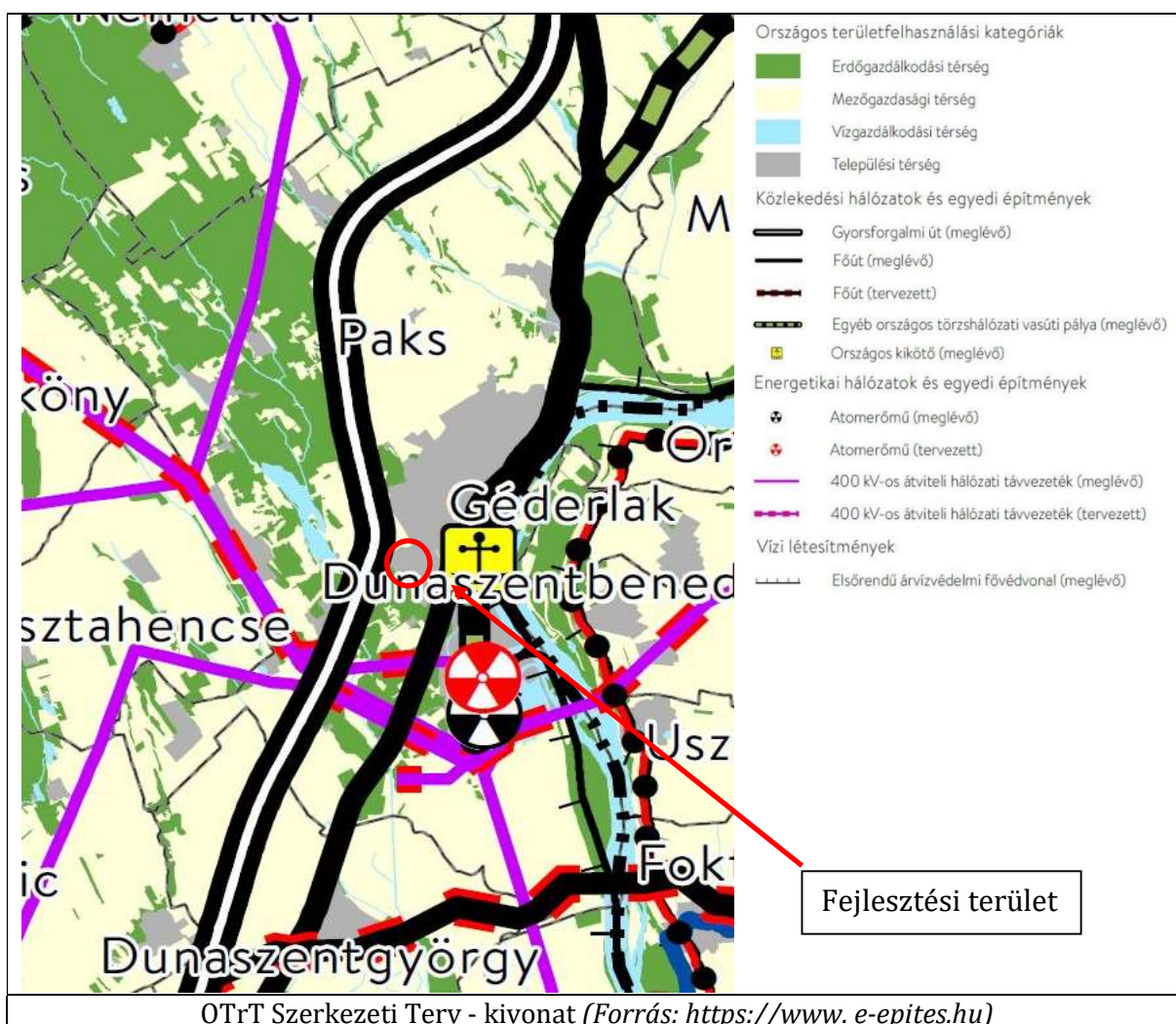
12/2021. (III.18.) önkormányzati rendelet

18/2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelet



Országos Területrendezési terv (OTrT)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Második Részében foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére. Paks város területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt. Észak-déli irányban az M6 gyorsforgalmi út, a 6. sz. főút valamint egyéb országos törzshálózati vasúti pálya nyomvonala (42. sz. Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks vasútvonal) érinti. Az M6 - 51. sz. főút összekötését Kalocsánál biztosító 512. sz. főútvonal tervezett nyomvonala Paks déli határát érinti. A település déli részén meglévő és tervezett atomerőmű került jelölésre. Az atomerőművekhez kapcsolódóan Paksot meglévő és tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezetékek keresztezik. A Duna mentén végig elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, a település központjában pedig országos kikötő található.



A fejlesztési terület a Települési térség része.



A vizsgált terület országos övezetekkel való érintettsége szempontjából csak a 3/4. mellékletet képező Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések tervlap érintett, melyen Paks egész közigazgatási területe **világörökségi várományos területként** jelenik meg.

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettség szempontjából a fejlesztési terület a 4. mellékletben szereplő **vízminőség-védelmi terület övezetével** érintett.

A vizsgált terület érintettsége az OTTrT övezetei által:

Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
<i>Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Erdők övezete (3/3. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)</i>	NEM	NEM

A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

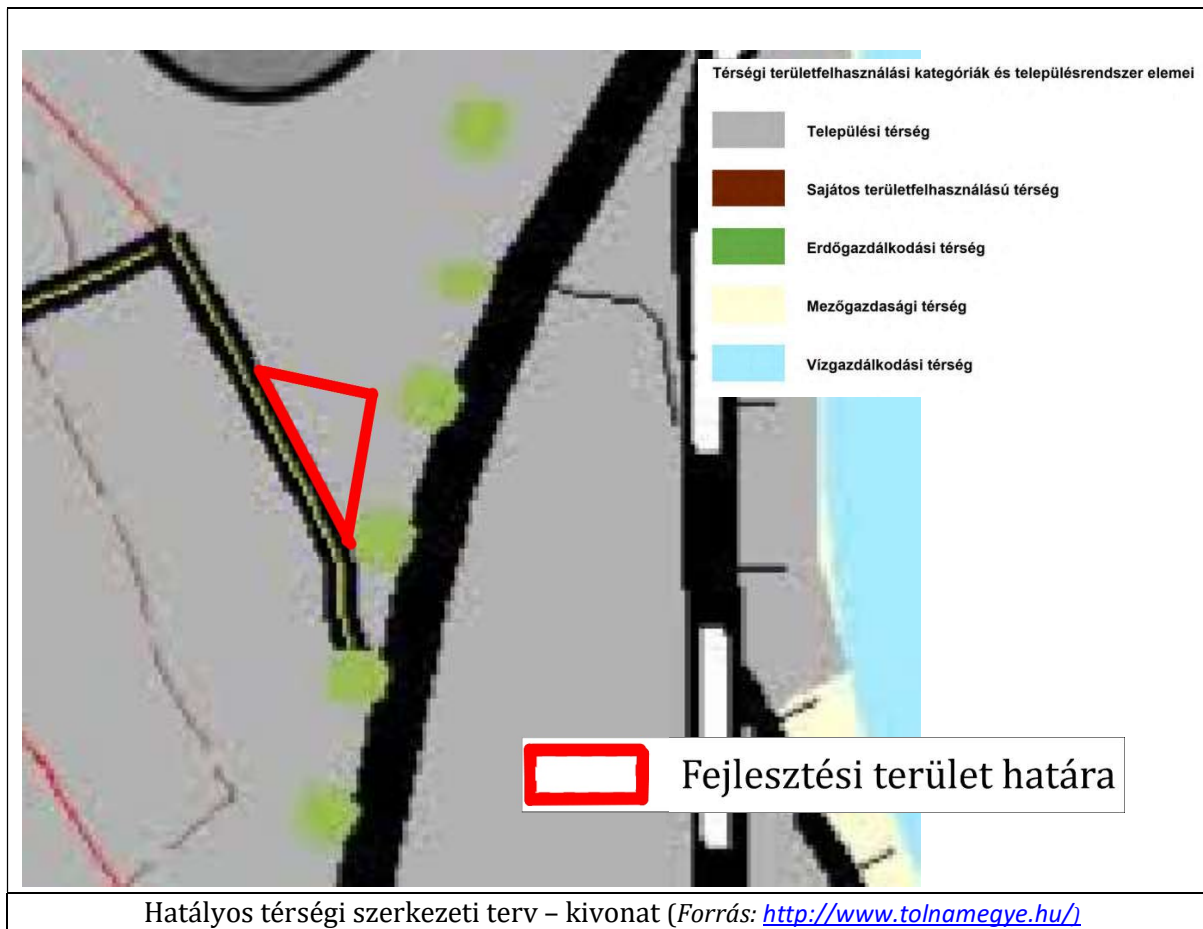
A vízminőség-védelmi terület övezetét a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.



Tolna Megye Területrendezési Terve

A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlése 8/2020. (X:29.) önkormányzati rendeletével megállapította Tolna megye területrendezési tervét.

A rendelet 2. mellékletét képező **Térségi szerkezeti terv** a vizsgált területet települési térségbe sorolja. A vizsgált területet északon és keleten meglévő térségi szerepű összekötő út határolja.



Az országos övezetek az alábbiak:

A rendelet 3.1. mellékletét képező **Országos ökológiai hálózat** tervlap magterület, ökológiai folyosó, puffertérület övezetei elemei a vizsgált területet nem érintik.

A rendelet 3.2. mellékletét képező **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, Jó termőhelyi adottságú szántóterület** tervlap elemei a vizsgált területet nem érintik.

A rendelet 3.3. mellékletét képező **Erdők területe, Erdőtelepítésre javasolt terület** tervlap elemei a vizsgált területet nem érintik.

A rendelet 3.4. mellékletét képező **Tájképvédelmi terület övezete** tervlap elemei a vizsgált területet nem érintik.

A rendelet 3.5. mellékletét képező **Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a vizsgált területet is érintik.

A rendelet 3.6. mellékletét képező **Vízminőség-védelmi terület övezete** tervlap eleme a vizsgált területet érinti.



A rendelet 3.7. mellékletét képező **Nagyvízi meder övezete** tervlap elemei a vizsgált területet nem érintik.

A rendelet 3.8. mellékletét képező **Honvédelmi és katonai célú terület övezete** tervlap elemei a vizsgált területet nem érintik. **A megyei övezetek az alábbiak:**

A rendelet 3.9. mellékletét képező **Ásványi nyersanyagvagyon övezete** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a vizsgált területet is érintik.

A rendelet 3.10. mellékletét képező **Rendszeresen belvízjárta terület övezete** tervlap elemei a vizsgált területet nem érintik.

A rendelet 3.11. mellékletét képező **Földtani veszélyforrás terület övezete** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a vizsgált területet is érintik.

Tolna megye egyedileg meghatározott övezetei:

A rendelet 3.12.1. mellékletét képező **Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a vizsgált területet is érintik.

A rendelet 3.12.2. mellékletét képező **Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a vizsgált területet is érintik.

A rendelet 3.12.3. mellékletét képező **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a vizsgált területet is érintik.

Összefoglaló táblázat a vizsgált terület TMTrT övezetei érintettségéről:

TMTrT szerinti övezetek	Település érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
<i>Országos ökológiai hálózat (3.1. sz. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület (3.2. sz. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Erdők és Erdőtelepítésre javasolt terület (3.3. sz. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Tájképvédelmi terület (3.4. sz. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Világörökségi és világörökségi várományos terület (3.5. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Vízminőség-védelmi terület (3.6. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Nagyvízi meder övezete (3.7. sz. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. sz. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. sz. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Földtani veszélyforrás terület övezete (3.11. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.12.1. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.12.2. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.12.3. sz. melléklet)</i>	IGEN	IGEN



Paks Városfejlesztési Konceptiója (VFK) 2010.

Paks Városfejlesztési Konceptiója az MTA Regionális Kutatások Központja Dunántúli Tudományos Intézet közreműködésével 2009. októberében készült és az 55/2010. (V.26.) számú határozattal került elfogadásra.

Paks átfogó stratégiai céljai az alábbiak:

- I. Fejlett közösségi szolgáltatásokra épülő térségközponti és középvárosi funkciók fejlesztése
- II. Kiegyensúlyozott ágazati célokra épülő helyi gazdaságfejlesztés
- III. Magas életminőségű társadalom megteremtése vonzó városi környezetben

A IV. fejezet a fenntartható városi környezet megteremtésének területrendezési vonatkozásairól szól. 2010-ben még úgy vélték, hogy az atomerőmű bővítése esetén sem kell jelentős népességnövekedéssel számolni, nincs szükség új lakóterületek kijelölésére, a meglévő területek minőségi fejlesztése elegendő.

A koncepció még nem számol az atomerőmű bővítésével kapcsolatban megjelenő jelentős - nem ideiglenes elhelyezést igénylő - munkáslétszám lakhatási problémájának megoldásával.

Paks Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) 2015.

Paks Integrált Településfejlesztési Stratégiája a Terra Stúdió Kft. közreműködésével készült és a 68/2015. (IX.9.) Kt. számú határozattal került elfogadásra.

A megalapozó vizsgálat szerint Paks lakosság száma folyamatosan csökken.

Az ITS-ben az Atomerőmű bővítésével kapcsolatos fejlesztések között a lakhatási fejlesztésekkel kapcsolatban az alábbi javaslatok találhatók:

„A Belügyminisztériumtól származó információk alapján az építés során megjelenő munkavállalók száma átlagosan 4000 fő körül alakul (csúcsidőszakban elérheti a 6000 főt). E létszámból 200 főre tehető a menedzsment és mérnöki állomány, akik feltételezhetően családdal együtt fognak érkezni (ez körülbelül további 300 fő jelent). A menedzsment családotul **szállodákban és/vagy bérelt családi házakban** kerül elhelyezésre, vagy nem helyben lakik. A többi munkavállaló (5800 fő) közül a becslések szerint 10% helyi munkaerő, 10% napi, 10% heti ingázó. A nem menedzsment munkavállalók feltehetően család nélkül érkeznek. A heti ingázók 522 fős állománya egyedi, egyszerűbb és átmenetibb jellegű elhelyezést igényel. A teljes nem ingázók száma 4176 fő, ebből az összes folyamatosan elhelyezendő létszáma 2798 fő, a hosszabb-rövidebb időszakokra elszállásolandó időszakos munkavállalók száma 1378 fő.

Ekkora létszám elhelyezése gondos tervezést igényel, amely kapcsán több alternatíva is lehetséges (integráltan a városba illetve vagy koncentráltan egy új városrészt létrehozva; egy településen vagy többön elszórva). Célszerű egy, a költséghatékonyságot és a kölcsönös előnyökre alapozott együttélést előtérbe helyező alternatíva preferálása. A legjobb megoldásnak az tűnik, ha az építési időszakban megjelenő munkavállalók **három típusú lakókörnyezetben**, és Pakson belül több helyen, illetve pár kisebb településen kerülnek elhelyezésre. A folyamatosan az építésen dolgozó munkások (egy- ill. háromszintes) **apartman-házakban** lagnának Paks belterületén. Már kijelölésre kerültek e területek (elsősorban a Pollack M. u. melletti, valamint a Vácika körüli területek). Emellett a folyamatosan az építésen dolgozó munkások elszórtan Pakson és térségében a meglévő városrészek területén **albérletekben vagy bérlakásokban** is lagnak.

Az időszakosan elhelyezendő állomány **ideiglenes konténervárosokban és mobilházakban** kerülne elszállásolásra elkülönülő területen az erőműhöz közel, jó közlekedési elérhetőségű helyeken. Ilyen alkalmas terület található az ipari park mellett a 6. sz. főút másik oldalán. A konténervárosok belső terei és a lakókörnyezet színvonala az apartmanokénál jóval alacsonyabb szintű, kevésbé komfortos lenne. Az építés végeztével a konténerváros megszüntetésre kerülne, annak további hasznosítása későbbi városfejlesztési döntés része lesz. E tekintetben törekedni kell a leghatékonyabb megoldásokra az utóhasznosítás szempontjából.”

Az ITS alapján megállapítható, hogy az atomerőmű bővítésével kapcsolatban megjelenő tetemes munkáslétszám lakhatási problémájának megoldására a nem ideiglenes munkásszállók létesítése még nem szerepel.



Paks Város Településszerkezeti terve (TSZT)

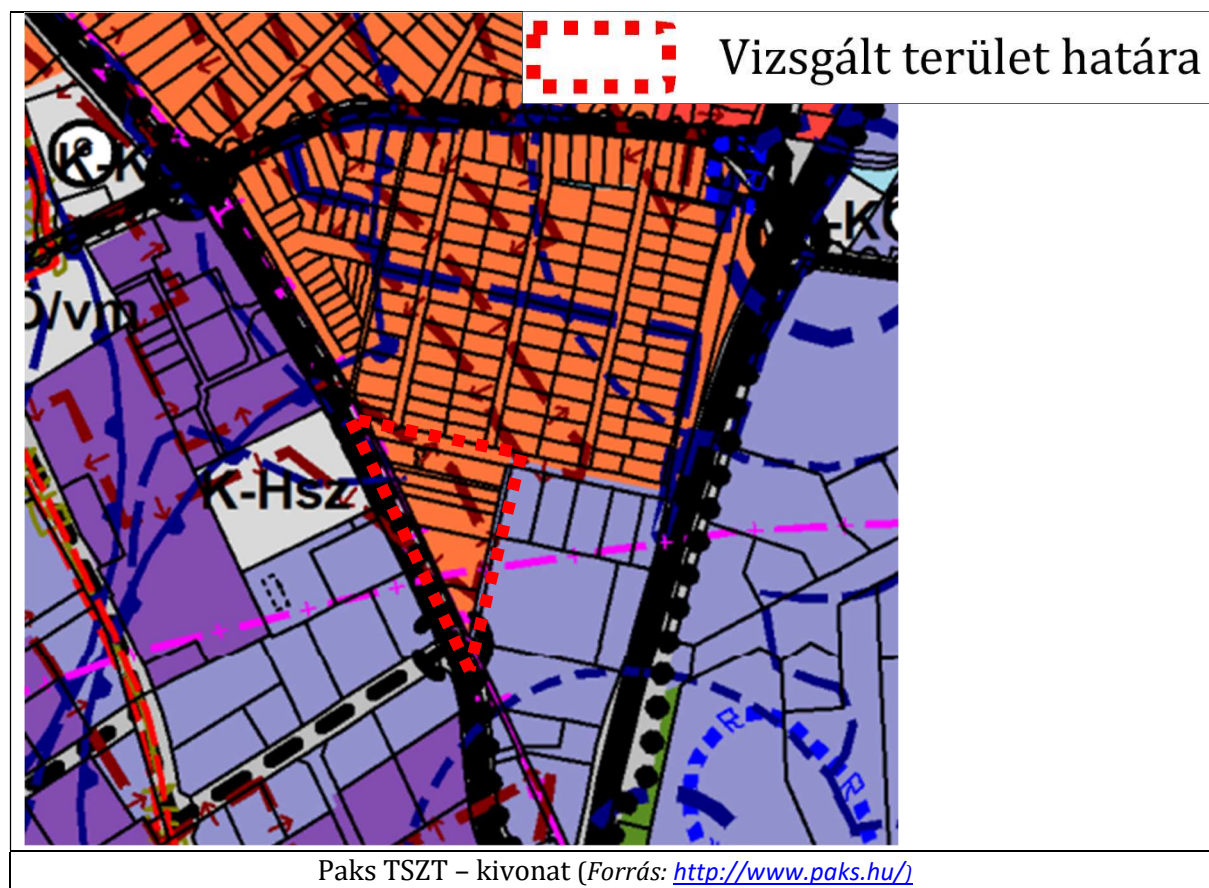
Paks Város többször módosított Településszerkezeti terve a 92/2016. (VIII.17.) számú ÖK. határozattal került elfogadásra.

A vizsgált terület a hatályos TSZT szerint Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt.

A területet nyugaton határoló Biztonsági elkerülő út városi főút, melynek keleti oldalán keskeny kiszolgáló út határos a vizsgált területtel. A terület északi oldalán húzódó Dankó Pista utca és a terület keleti határát képező 4691 hrsz.-ú névtelen utca kiszolgáló út. A Biztonsági elkerülő út mentén meglévő kerékpárút halad.

A vizsgált területhez a Biztonsági elkerülő út túloldalán K-Hsz jelű különleges humánszolgáltató terület és Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület csatlakozik. A Dankó Pista utcát északi irányban további Lke jelű kertvárosias lakóterületek kísérik. A vizsgált terület keleti határát képező kiszolgáló úthoz Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek csatlakoznak.

A teljes vizsgált terület országos vízminőség-védelmi terület. A vizsgált területen belül kedvezőtlen földtani adottságú terület található. A vizsgált terület déli részét, a módosítással érintett két telket az atomerőmű biztonsági övezetének határa érinti. A Biztonsági elkerülő út mentén távhővezeték halad.



Paks Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

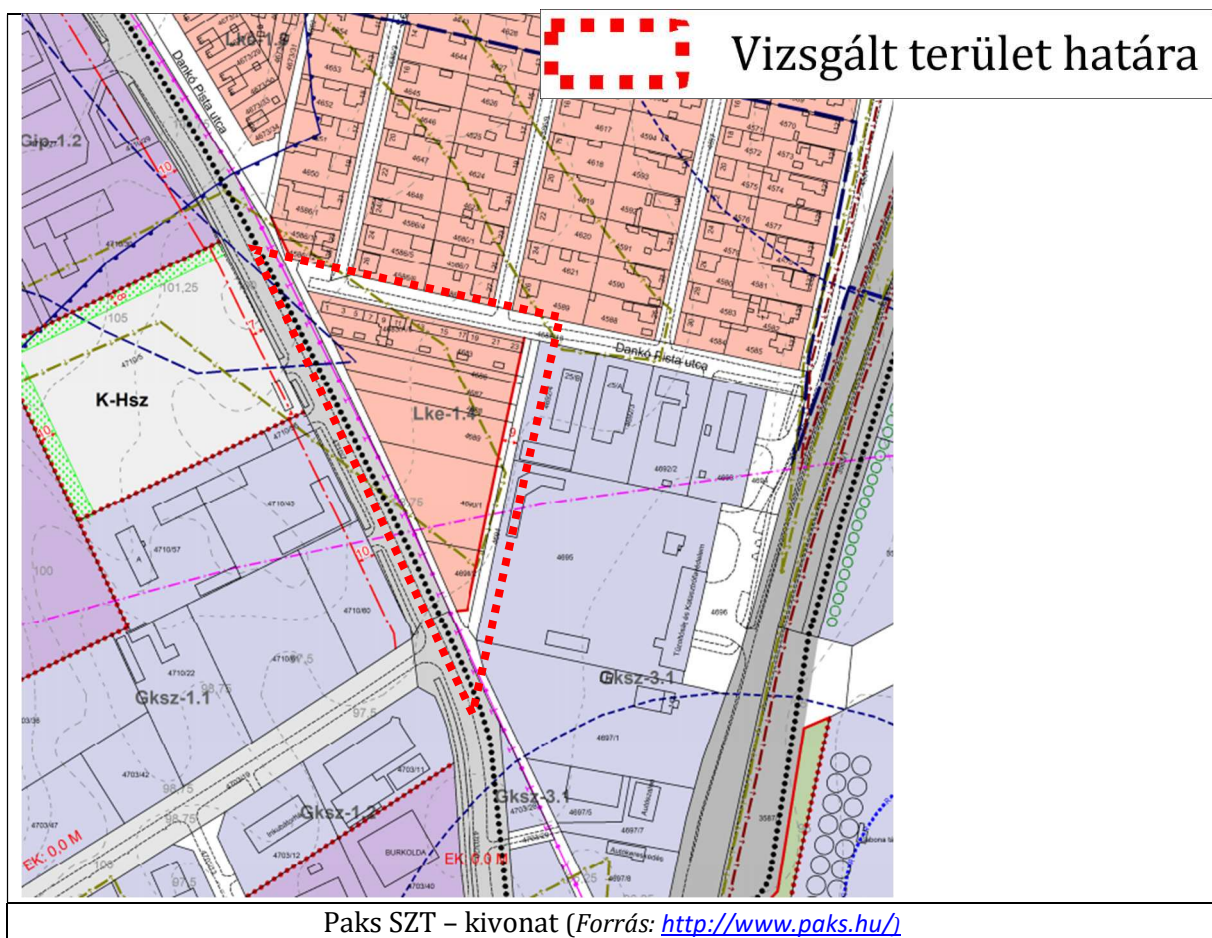
Paks Város többször módosított Helyi építési szabályzata a 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

A vizsgált terület a hatályos szabályozási tervben – a TSZT-nek megfelelően – Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt.

A területet nyugaton határoló Biztonsági elkerülő út II. rendű városi főút, melynek keleti oldalán keskeny kiszolgáló út határolja a vizsgált területet. A terület északi oldalán húzódó Dankó Pista utca és a terület keleti határát képező 4691 hrsz.-ú névtelen utca kiszolgáló út. A Biztonsági elkerülő út mentén meglévő kerékpárút halad.

A vizsgált területhez a Biztonsági elkerülő út túloldalán K-Hsz jelű különleges humánszolgáltató terület és Gksz-1.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület csatlakozik. A Dankó Pista utcát északi irányban Lke-1.1 jelű kertvárosias lakóterületek kísérik. A vizsgált terület keleti határát képező kiszolgáló úthoz Gksz-3.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület csatlakozik.

A teljes vizsgált terület országos vízminőség-védelmi terület. A vizsgált területen belül kedvezőtlen földtani adottságú terület található. A vizsgált terület déli részét, a módosítással érintett két telket az atomerőmű biztonsági övezetének határa érinti. A Biztonsági elkerülő út mentén távhővezeték halad.



A vizsgált területen belül Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete került kijelölésre. A Helyi építési szabályzat a vizsgált területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

34. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lke) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

41. § (1) A kertvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekre oszlik:

- Lke-1** a város kialakult, a hagyományos családiházak, illetve csoportházak jellegét megtartó lakóterületei;
- Lke-2** az Öreghegy területének kialakult, illetve új lakóterületei;
- Lke-3** a Pollack Mihály utcától északra tervezett lakóterületek és a DNY-i városrész tervezett kertvárosias lakóterületei;
- Lke-4** a Május 1. és Haladás utcai tömbbelsőik tervezett új területei;
- Lke-5** a Vácika zártkertjeiből lakóterületté alakuló területsáv;
- Lke-Dk** a Dunakömlőd új kertvárosias lakóterületei,

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterületeken az OTÉK 13.§ (2) bekezdése szerinti rendeltetések az alábbiak szerint helyezhetők el:

- egy-egy építési telken, az építményekben **maximum három önálló rendeltetési egység** helyezhető el, melyen belül a lakás célú rendeltetési egységekre legalább 300 m² telekterületnek kell jutni;
- az egyéb kereskedelmi szálláshely épület/ek/ben a vendégszobák száma építési telkenként nem haladhatja meg az egy-egy építési telekre megengedett maximális önálló rendeltetési egység számát, vagyis hármat (3).

(4) A kertvárosias lakóterületeken a mellékpépületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a teljes beépíthető terület 25 %-át.

35. „Lke – 4” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

43. § (1) Az **Lke-4.1, 4.2, 4.3** jelű építési övezetekben építési telek kialakítására kijelölt telekalakítási egységek teljes területén, az egység területére kiterjedő telekcsoporthoz újraszámítása után van lehetőség.

(2) A lehatárolt telekalakítási egységek határvonalai - telekcsoporthoz újraszámítása során - a legfeljebb 30 m-en belüli sávban módosíthatók, amennyiben ahhoz minden érintett telektulajdonos hozzájárul.

(3) Az **Lke-4.4** jelű építési övezetben ezen bekezdés hatálybalépésekor már kialakult 3. melléklet szerinti hrsz-ú, 1200 m², illetve attól kisebb telkeken a legnagyobb beépítettség 25 % lehet.

(4) Az **Lke-4.5** jelű építési övezet a város laza, különösen magas zöldfelületi arányt biztosító nagytelkes, nagy villaépületekkel beépülő területe, amelyen

- egy-egy építési telken, az építményekben **maximum kettő önálló rendeltetési egység** helyezhető el, melyen belül a lakás célú rendeltetési egységekre legalább 2000 m² telekterületnek kell jutni,
- az egyéb kereskedelmi szálláshely épület/ek/ben a vendégszobák száma építési telkenként nem haladhatja meg az egy-egy építési telekre megengedett maximális önálló rendeltetési egység számát, vagyis kettőt.

Az Lke-1.4 jelű építési övezet paraméterei a HÉSZ 2. melléklete szerint:

	az építési övezet jele	övezeti előírásokban szereplő szabály, mely a táblázatban szereplő értékeket módosíthatja	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett		hátsókert
				legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb		
				területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	mérete
				m ²	%	%	m		m
32.	Lke-1.4	van	K-Z	300	30*	50*	Ém: 6,8	3	[40,0]

*Az Állami Főépítész 2016. augusztus 8. keltezésű, TOD/25/36-3/2016. ügyiratszámom kiadott OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulásával



Településképi arculati kézikönyv (TAK)

A 478/2020. (XI.3.) Korm.rendelettel elrendelt veszélyhelyzetben kapott hatáskörében Paks Város Polgármestere 292/2020. (XII.9.) határozatával elfogadta Paks város Településképi arculati kézikönyvét.

A TAK a vizsgált területet az eltérő karakterű területek között a Kertvárosi karakter elnevezésű kategóriába sorolja. Ugyan a terület északi pereme beépült, de a TAK kategóriái közül egyikbe sem illeszkedő sortársasházazás beépítésű. A vizsgált terület nagy része beépítetlen.

Településképvédelméről szóló 40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelet (TKR)

2021. január 1-től hatályos Paks Településképvédelmi rendelete, mely a vizsgált területet – a TAK-nak megfelelően – kertvárosi területbe sorolja, melyet az egyedi jellemzők alapján további karakterekre oszt: hagyományos, kockaházazás és újonnan beépülő területek.

Ezek közül a vizsgált terület északi peremének sortársasházazás beépítése egyik kategóriába sem sorolható. A beépítetlen telkek pedig a telekstruktúra miatt nem sorolhatók egyik kategóriába sem. Esetleg az újonnan beépülő területre vonatkozó előírások vehetők figyelembe:

32. § (4) Újonnan beépülő területen

a) az épület tetőzetének kialakítása elsősorban egyszerű idomokból álló kontyolással kialakított, esetleg az illeszkedés érdekében oromfalas lehet 30 °-nál nagyobb dőlésszöggel,

b) a Pollack Mihály utcától északra lévő területen megengedett a lapostetős kialakítás is.

(5) A kertvárosi területeken az épület közterületről látható homlokzatán a hagyományostól eltérő építőanyagok nem alkalmazhatóak. A hagyományosnak tekinthető anyagok:

a) lábazaton színezett vakolat, szabályos rakású, vágott, vagy faragott természetes kő, műkő, nyerstégla,

b) homlokzati felületen színezett vakolat, nyers, vagy festett téglá, vágott vagy faragott természetes kő, továbbá

c) a főtömeg tetőzetén égetett agyag- vagy betoncserép, továbbá a cserépfedéshez hasonló megjelenésű, matt vagy szórt felületű fémlemez fedés indokolt esetben (pl. síkpala fedések cseréjekor).

(6) Az épületek homlokzatának formálása és színezése nem történhet harsány, rikító, a környezeti harmóniát megbontó megoldással. Egy épületen kettő eltérő színnél több nem alkalmazható. A szín a földszínek tartományába tartozzon, az árnyalatok variálásával.

A tervezett beruházás során nem kertvárosias lakóterület létesítése várható.

PIP Nonprofit Kft. Közép- és Hosszú Távú Stratégiai Terv (2020.)

A PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság feladata gondoskodni a Paks II. Beruházás kivitelezéséhez szükséges feltételek biztosításáról. Az ezzel összefüggő feladatok rögzítése érdekében írásba foglalták a következő évek beruházási, fejlesztési feladatait. Jelen dokumentum ezt a stratégiát tartalmazza.

Az első 10 évre a fejlesztési feladatokat az alábbi 4 csoportba sorolták:

1. Lakókapacitások létrehozása – utólag hasznosítható fejlesztések
2. Lakókapacitások létrehozása – munkásszállások
3. Ipari kapacitások létrehozása
4. Térségfejlesztési feladatok ellátása

Mivel Paks II. fejlesztése kapcsán jelentős munkás-létszám lakhatásának biztosítása vár megoldásra, nagy mennyiségű, különböző komfortfokozatú szállás létesítésére van szükség. A megvalósításra váró ideiglenes szállásoktól kezdve mind a meglévő, mind a tervezett munkásszállókra, kollégiumokra, turisztikai szálláshelyekre szükség lesz.

Megállapítható, hogy Paks II. igényeinek teljesítése érdekében minden lehetőséget meg kell ragadni a lehető leggyorsabban megvalósítható szállás-férőhelyek biztosítására.



3. Paks, 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás

A PPI Ingatlanfejlesztő Kft. Paks, belterület 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokon munkásszálló létesítését határozta el elsősorban a Paksi Atomerőmű bővítésével kapcsolatban a beruházásban közreműködő dolgozók lakhatásának, ellátásának biztosítása érdekében.

Az érintett három telek hasznosítására a beruházás építészeti terveinek készítése folyamatban van. A kb. 160-200 férőhelyes munkásszálló létesítésének programja szerint a három telek (4689 és 4690/1 és 4690/2 hrsz.) egyesítésével kerül kialakításra a földszinten gépkocsitárolókat és közösségi helyiségeket, a két emeleti szinten lakóegységeket tartalmazó munkásszálló. Egy lakóegységben 4 fő elhelyezése tervezett. Szabadtéri sportpálya és esetleg fedett szabadtéri tartózkodó szolgálhatja a dolgozók kényelmét.

Az előírásoknak megfelelő gépkocsi tároló kialakításra kerül, bár valószínűsíthető, hogy a dolgozók szállítása szervezeten fog történni. Ennek érdekében a közelben javasolt tömegközlekedési buszmegálló létesítése.

A fejlesztéssel érintett terület keleti oldalán haladó, jelenleg 5,0 méter széles földút 12,0 méterre kiszélesítésre kerül, járda, fasor, útburkolat kerül kiépítésre. Mivel a 12,0 méter szélesre tervezett út déli torkolata – még személygépkocsik forgalma számára is - szűkös, a katasztrófavédelmi helyzetek és a szemétszállítás megoldása érdekében a terület déli, elkeskenyedő végében – részben a közterületek, részben a telek lekerítetlen részének igénybevételeivel - olyan méretű forduló kerül kialakításra, amely a nagyobb járművek megfordulását is biztosítja.

Annak érdekében, hogy a tervezett munkásszálló akár egy épületben, akár több épületben önálló parkolóházzal is megvalósulhasson, az építési övezeti előírásokban ennek megengedése tervezett.



4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei

A vizsgált terület déli részét képező 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok csaknem 6000 m²-es területén tervezett munkásszálló a hatályos HÉSZ szerinti Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetében nem helyezhető el. A HÉSZ módosítása szükséges, amely a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136. § (1) bekezdése szerint az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota alkalmazásával lehetséges. Mivel az akkori OTÉK a munkásszálló fogalmát még nem használta, létesítését semelyik területfelhasználási egységben nem tette lehetővé, a tervezett rendeltetés csak az erre a célra létrehozott különleges építési övezetben valósítható meg. A jelenlegi kertvárosias lakóterület helyett **beépítésre szánt különleges terület építési övezetének kijelölése szükséges** az érintett három telekre. A vizsgált terület többi része maradhat kertvárosias lakóterületben. Az új építési övezet kijelölése miatt mind a TSZT, mind a HÉSZ módosítása szükséges.

Mivel a fejlesztés a vizsgált terület déli részén tervezett, a megnövekedett forgalmat valószínűsítő funkció **gépjármű-kiszolgálása is tervezést, esetleg módosítást igényel**. A fejlesztéssel érintett három telek megközelítésére két lehetőség adott:

1. A Biztonsági elkerülő út felől az ingatlanok feltárása korlátozott, mivel az út ezen oldalán 2,9 m magassági korlátozást adó távhővezeték került kiépítésre a telkek kerítésének közelében. Ezen kívül az utcátlakozás szélessége is szűkös a magasban vezetett távhővezeték tartó-szerkezetének lábai miatt.
2. A terület keleti szélén haladó 4691 hrsz.-ú névtelen utca jelenleg kb. 5,0 méter széles földút. A hatályos szabályozási tervben a tervezett szélessége 9,0 méter, mivel a Dankó Pista utca menti sortársasházak meglévő épületei nem tesznek lehetővé ennél szélesebb szabályozást. Mind a beruházás építése idején, mind a működő funkció forgalmára ez a szélesség nem tesz lehetővé teljes értékű (fasor, járda, stb.) közterületi kialakítást, ezért további szélesítésre, célszerűen 12,0 méteres közterületi szabályozásra lesz szükség.

További korlátozást jelent a területen belül álló oszlopokon vezetett **elektromos vezetékek kiváltása** is.

Mivel a vizsgált tömb északi részén megmarad a kertvárosias lakóterület, annak védelmére – a fejlesztési területen belül – **védőzöldsáv javasolt**.

A tervezett munkásszálló rendeltetés elhelyezhetősége érdekében javasolt **új építési övezet** bevezetése. A javasolt K-Msz jelű építési övezet – OTÉK-nak is megfelelő - tervezett paraméterei

- | | |
|---|---------------------|
| • beépítés módja | szabadonálló |
| • telek legkisebb kialakítható területe | 5000 m ² |
| • telek legnagyobb beépítési mértéke: | 40 % |
| • telek legkisebb zöldfelületi mértéke | 40 % |
| • épület legnagyobb beépítési magassága | 10 m |

A telken több épület, valamint önálló parkolóház is létesíthető.

Az egész fejlesztési területen **egységes építészeti kialakítás** javasolt, a TAK és a TKR ajánlásai, előírásai betartandók, illetve az új terület miatt a TAK, TKR térképi mellékletei módosítandók.



5. Beépítési terv

A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények

A Dankó Pista utca, a Biztonsági elkerülő út és a 4691 hrsz.-ú közút által határolt háromszög alakú vizsgált terület északi peremén a 4683 hrsz.-ú telek sortársasházakkal beépített. A tömbben található további 6 ingatlan beépítetlen.

A fejlesztéssel érintett három telek a tömb déli végében található. A dél felé elkeskenyedő, **háromszög alakú terület** beépítését geometriai alakja nagy mértékben meghatározza.

A speciális alakú területen belül a szükséges parkolókat is el kell helyezni. A telek alakja mind a **beépítést**, mind a **parkolók elhelyezését** bizonyos mértékig korlátozza.

Parkolókra vonatkozóan várhatóan már az új jogszabály, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai kerülhetnek figyelembevételre, **annak is meg kell felelni**, mivel az engedélyezéskor már az lesz hatályban.

Korlátozó tényezőként jelentkezik ezen kívül a terület nyugati határát képező Biztonsági elkerülő út mentén haladó **magasvezetésű távhővezeték**. A lábakon álló közmű berendezés mind a terület déli megközelítését, mind a beépítés térbeli kialakításának szabadságát nehezíti.

A fejlesztéssel érintett három ingatlan területén **elektromos vezetékek tartóoszlopai** találhatók, melyek a beépítést akadályozzák. Ezek áthelyezése, kiváltása mindenképpen javasolt.

Mivel a terület csak a keleti oldala felől tárható fel, a jelenleg 5,0 méter széles földút a hatályos 9,0 méteres szabályozási szélességével sem fog megfelelni a megnövekedő forgalomnak. A közterület legalább 12,0 méter szélesre történő szabályozása a beépíthető ingatlanok **területének csökkenését okozzák**.

A fejlesztéssel érintett három telek építési övezeti átsorolása szükséges a megvalósítani tervezett munkásszálló létesítése érdekében. A tervjavaslat szerint a jelenlegi Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete ezen a három telken K-Msz jelű különleges munkásszálló építési övezetre módosul. Mivel a tervezett beruházástól északra megmarad a kertvárosi terület, annak lakó rendeltetése védelmet érdemel, melyet a fejlesztés részeként telken belüli **védőzöldsávval kell biztosítani**.

Telekalakítás, területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület három telekből áll, melyek összes területe kb. 5700 m². Egyenként a telkek – a tervezett munkásszálló rendeltetés figyelembevételével - beépítés szempontjából nem gazdaságosak. Várhatóan a telkek összevonása és egyetlen területként történő beépítése a legkedvezőbb a beruházás szempontjából.

A három telek összevonása után a beépíthető telekterület a földút 12,0 méteres kiszélesítése miatt csaknem 800 m²-rel lesz kisebb. Ezen kívül az északi telekhatár mentén 5,0 méter széles beültetési kötelezettség javasolt telken belül.

A tömb északi része változatlanul kertvárosias lakóterületben marad.

A fejlesztéssel érintett ingatlan tervezett beépítése

A déli irányban elkeskenyedő, háromszög alakú terület beépítésekor figyelembe kell venni a keleti oldalát határoló földút szélesítését, melynek szükségességét részben a fejlesztés generálta forgalomnövekedés – az út túloldalán kialakult beépítés megközelítése nem innen történik – valamint a fejlesztéssel érintett területre való bekanyarodás ívének helyigénye, az építés idején



megnövekedő teherforgalom, valamint a közterület megfelelő végső kialakítása (járda, fasor) indokolja.

A fejlesztéssel érintett terület nyugaton határoló Biztonsági elkerülő út jelentős forgalma, a mellette haladó kerékpárút, a kerékpárút fölött kanyargó magasvezetésű távhővezeték miatt javasolt a tervezett beépítés vonalának hátrébb húzása, a kerítés mentén legalább 5,0 méter széles beültetett előkertet javasolt kialakítani.

Az épületszárnyakat oly módon javasolt tervezni, hogy egy csendesebb belső udvar alakulhasson ki. Ennek érdekében mind a Biztonsági elkerülő út mentén, mind a kiszélesített névtelen földút mentén a telekhatárokkal közel párhuzamos épületszárnyak keretezhetnek egy csendes, zöldfelülettel kialakított belső udvart.

A terület beépítésére két javaslat került kidolgozásra.

„A” változat

A fejlesztéssel érintett terület megközelítése a névtelen földút felől két ponton, a terület északkeleti sarka felől és a terület déli részén tervezett. Az épületek a terület keleti és nyugati telekhatárával párhuzamosan telepítve védett belső udvart zárnak közre, amely a lakóterület felé nyitott.

A keleti, megközelítést biztosító közterülethez legközelebb, azzal párhuzamosan kialakított épületszárny fél szinttel földbe süllyesztett alsó szintjén kétoldalas parkolással, majd az épület folytatásában további féloldalas parkolással megoldható a szükséges gépkocsi férőhely elhelyezése, illetve kialakíthatók a közösségi helyiségek, pl.: edzőterem, klubhelyiség. Az emeleti szintek kisebb épületmélységet igényelnek, a mélygarázs teteje teraszként alakítható ki az első szint lakóegységei számára.

A terület alakját követő közel „V” alakú beépítés az északról csatlakozó lakóterület felé nyitott, mivel a kertvárosias lakóterület környezeti hatásai nem zavaróak a munkásszálló számára. Éppen a lakóterület védelme érdekében azonban javasolt a kerítés mentén telken belül legalább 5,0 méter széles zöldfelületet biztosítani. Ugyancsak javasolt az 5,0 méter széles zöldterület a Biztonsági elkerülő út felőli oldalon is.

A terület déli részén forgalmi okokból a nagyobb járművek számára forduló létesítendő, melynek területe közhasználatra átadott területként le nem keríthető, de a fejlesztés területébe beszámítható.

JELMAGYARÁZAT

G7	MÉLYGARÁZS
F+2	MUNKÁSSZÁLLÓ
	KÖZTERÜLETI ÚTBURKOLAT
	TELKEN BELÜLI ÚTBURKOLAT
	JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	GYALOGÚT
	KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET
	TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLET
	KÖZTERÜLETI FASOR
	TELKEN BELÜLI FASOR/FACSOPORT
	TELEKHATÁR
38210/91	HELYRAJZI SZÁM
F+7	SZINTSZÁM
P8	PARKOLÓSZÁM



„B” változat

A fejlesztéssel érintett terület megközelítése a névtelen földút felől a terület déli részén tervezett. Az épületek a terület keleti telekhatárával párhuzamosan telepítve védett belső udvart zárnak közre, amely a lakóterület felé nyitott.

A három telek egyesítése után a terület déli részén, a névtelen földúthoz közel két(három)szintes parkolóház kerül elhelyezésre, melyben kialakítható a szükséges gépkocsi férőhely, tetején tetőkert, vagy sportpálya tervezett. A közösségi helyiségek, pl.: edzőterem, klubhelyiség központi helyen, minden épületrészből elérhetően a központi személybejárat közelében telepíthetők.

A szállások a keleti telekhatárral párhuzamos három különálló épületben, földszint+2 emeletes épületrészekben kerülnek kialakításra, melyek önállóan is állhatnak, de egymással fedett vagy zárt gyalogos folyosóval összeköthetők.

Az északi és a nyugati telekhatárokon javasolt a kerítés mentén telken belül legalább 5,0 méter széles zöldfelületet biztosítani.

A terület déli részén forgalmi okokból a nagyobb járművek számára forduló létesítendő, melynek területe közhasználatra átadott területként le nem keríthető, de a fejlesztés területébe beszámítható.

JELMAGYARÁZAT

G44	PARKOLÓHÁZ
F+2	MUNKÁSSZÁLLÓ
	KÖZTERÜLETI ÚTBURKOLAT
	TELKEN BELÜLI ÚTBURKOLAT
	JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	GYALOGÚT
	KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET
	TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLET
	KÖZTERÜLETI FASOR
	TELKEN BELÜLI FASOR/FACSOPT
	TELEKHATÁR
3021001	HELYRAJZI SZÁM
F+7	SZINTSZÁM
P8	PARKOLÓSZÁM

**A fejlesztéssel érintett ingatlan zöldfelületi javaslata**

A fejlesztési terület nagyrésze rendezett sík terület, amelyen zöldfelületi szempontból értéket képviselő megtartandó részletek nem találhatók, így a további tervezést nem befolyásolja.

A munkásszállás jellegű funkció védelme érdekében csökkenthetők a környezetből származó esetleges negatív környezeti hatások. A telekhatár menti sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező.

A telekhatárok mellett és mentén javasolt fasorok és a gyalogos felületek melletti területeken a fák telepítése, amely egyrészt növeli a zöldfelület minőségét, biológiai aktivitását, másrészt árnyékoló és látványelemek is egyben. A vegyes, többszintes növénytelepítés ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gypszintből álló zöldfelületekhez képest. A többszintes fa- és cserjeszintből álló növényzét tovább oldhatja a művi beavatkozás nyomait,



védelmet biztosít a környezetvédelmi szempontból is védendő területhasználatnak. Ahhoz, hogy a fásítás elérje a kívánt hatást a fasorok tőtávolsága esetében 6-8 métert, míg a cserjék telepítési tőtávolsága esetében 1,5-2,0 métert javasunk több sorban kiültetve.

A sűrű növénytelepítéssel elérhető a környezeti terhelés, zavarás tényleges csökkentése, így a védendő területek megóvása. A fásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni, továbbá azok a fajok telepítése ajánlott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi indexel rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak.

A javasolt a Biztonsági elkerülő út menti, valamint a lakóterület felőli 5 méter széles *kötelező zöldsáv* kialakítása *fasor* kiültetéssel és a *kétszintes növényállomány* előírásoknak köszönhetően, jellemzően a telekhatárok mentén biztosított a telkek zöldfelületeinek az épület számára megfelelő klímavédelmi, valamint a pozitív esztétikai hatása.

Javasolt az új övezet területének Biztonsági elkerülő út és a lakóterület felé eső 5 méter széles részét biológiailag aktív, három szintes növényállománnyal kiültetett zöldfelületként kialakítani. Ezzel mind a környezetbe való illeszkedést, mind a mikroklimatikus viszonyokat pozitív irányba lehet befolyásolni.

Javasolt a telek Biztonsági elkerülő út és a lakóterület felé eső 5 méter széles részét hatályos előírások szerinti *telken belüli kötelező zöldfelület* -ként szabályozni.

4. § 26/a. *Telken belüli kötelező zöldfelület: a Szabályozási Terven jelölt azon zöldfelület, mely terepszint alatt sem építhető be és azon legalább kétszintes növényállományt kell létesíteni.*

A kötelező zöldfelületbe javasoltan *telken belüli kötelező fasor*-t kell telepíteni a hatályos HÉSZ 34. § (4a) pontja szerint

(4a) Egyes építési övezetekre előírt „telken belüli kötelező fasor” létesítési előírásai, ha a rendelet másként nem rendelkezik:

- a) *minimum egy sorban, minimum 5 m-es lombkoronát nevelő,*
- b) *1 m magasságban mért minimum 6 cm-es törzsátmérőjű, sorfa szabvány minőségű,*
- c) *a telekhatárhoz 2,5 m-nél nem közelebb,*
- d) *legfeljebb a 15 éves kori lombkorona-átmérővel megegyező távolsággal kell telepíteni.*

A takarófásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni, továbbá azon taxonok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi indexel rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak.

A terület zöldfelületének kialakítására vonatkozó további releváns hatályos szabályozási előírások.

34. § (4) *Az építési övezetek előírt legkisebb zöldfelületein fatelepítés az alábbiak szerint kötelező:*

- a) *minimum 1 db fa / 100 m² zöldfelület,*
- b) *telepítéskor 1 m magasságban mért minimum törzskerület: 16-18 cm (minimum 5 cm törzsátmérő) és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű parkfa,*
- c) *15 éves korra minimum 5,0 m lombkorona-átmérőjűre növő lomblevelű díszfa legyen (3.2 függelék)*



A beépítési terv szerinti javasolt *kötelező fasor* tervezett előírás szerint a zöldfelület nagysága után számított fa darabszám a kötelező fasor kialakításával teljesül. Az előírt minimum 1900 m² zöldfelület, így a 100m²/fa db előírással 19 db fa telepítendő, ami a tervezett zöldfelületbe ültetendő fasor - kb. 23db fa - előírással már teljesíthető.

Célszerű, hogy a telek zöldfelületén cserjeszintben is takaró és növényállomány kerüljön eltelepítésre. Változatos növényanyag felhasználásával a funkcionális elválasztáson kívül az esztétikai hatást is lehet növelni. Ezzel biztosított, hogy a zöldfelület teljes értékű, funkcionális és esztétikai hatásával humánökológiai pozitív hatású legyen. A *kötelező zöldfelület* kialakítására vonatkozóan ezért javasolt a m²/db cserjetelepítést is előírni.

Parkolók fásítása

Az épület kiszolgálásához várhatóan felszíni parkolók kialakítása is tervezett.

A parkolók fásítására vonatkozóan a HÉSZ által meghatározott szabályok az alábbiak:

- „minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db – 15 éves korra minimum 5,0 m lombkorona-átmérőjűre növé (3.2 függelék) – lomblevelű díszfa telepítése szükséges, mely a telepítéskor 1 m magasságban minimum 18-20 cm törzskerületű (minimum 6 cm törzsátmérőjű), és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa,
- az a) pont minimum lombkorona átmérőre vonatkozó előírását nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a fa törzse és az építmény homlokzata közötti távolság kisebb, mint 3,0 m,
- ha a díszfa parkoló szigetben áll, akkor annak minimum 1,44 m²/fa (legkisebb oldalméret: 1,2 m) szabad talajfelületet kell biztosítani,
- ha a díszfa a parkolóterületen kívül áll, a fatörzs középpontja a burkolat szegélyétől 1,0-2,0 m között kell, hogy legyen,
- a fák tőtávolsága nem lehet több, mint a 15 éves kori lombkorona-átmérő (3.2 függelék).2

Zöldfelületi arány

A fejlesztési területen K-Msz jelű építési övezet, elsősorban munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület javasolt, amely építési övezetben minimálisan 40 % zöldfelület arány írható elő. A tervezett funkciók a beépítési javaslatok szerinti kialakítással tudják biztosítani **a legkisebb zöldfelületi érték** 40 %-os arányát, amely a hatályos övezeti paraméterrel megegyezik. Tehát megállapítható, hogy a jelenlegi beépítetlen terület alacsony értékű zöldfelületéhez képest a beépítési tervben is bemutatott fásított, és a szabályozási javaslatokban meghatározott fásítási, zöldfelületkialakítási követelményeknek eleget tevő beépítés eredményeképpen egy zöldfelületeivel nagyobb kondicionáló hatású és jobb esztétikai értéket képviselő, valamint a környezet minőségét is javító beruházás készülhet el.

Közterületi zöldfelület kialakítására vonatkozó javaslatok

A javasolt 12 méter szélességben kiszabályozandó út mentén a hatályos előírások egyoldali fasor telepítését teszik kötelezővé. Javasolt, hogy a fák telepítésére szolgáló zöldfelület lehető legnagyobb mértékben legyen összefüggő, minimum 1,5 méter széles, és közművektől mentes legyen. Az utat a csapadékvíz zöldfelületre jutását elősegítő megoldással kell kialakítani. Mivel az út keleti oldalán határos telken a telekhatár mentén lévő fasor lombozata az út telke fölé nyúlik, ezért javasolt a fasort az út nyugati oldalára telepíteni. A közterületi zöldfelületek átgondolt kialakításukkal is hozzá tudnak járulni a környezetminőség javításához.



6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei

Közlekedésfejlesztési javaslat

Közúti közlekedés

A terület közvetlen közúti kapcsolatai nem változnak. A város tervezett úthálózati fejlesztései: Keleti elkerülő út (6237 j. út) és az M6 – Atomerőmű összekötő út (6238 j. út) kiépítésével a Biztonsági elkerülő út forgalmának csökkenése várható.

A fejlesztéssel érintett területen kialakítandó létesítmény közúti kapcsolatait a Biztonsági elkerülő úttal személygépjármű forgalomra a távfűtő vezeték alatti átjáró biztosítja.

A kommunális kiszolgálás a Dankó Pista utca felől lebonyolítható, a területet keleten határoló földút kiépítése után annak déli végében, a távfűtő vezetéktől keletre forduló kialakításával.

A tervezett kiszolgáló utca a 12 m széles szabályozáson belül 6 m széles útpályával építendő ki.

Közösségi és gyalogos közlekedés

A tervezett munkásszálló hivatásforgalmát várhatóan célbuszokkal fogják lebonyolítani.

A területtől a Biztonsági elkerülő út – Kölesdi útnál levő városi járat autóbusz megállójáig gyalogos járda kiépítése szükséges.

A jobb szolgáltatási színvonal és a Biztonsági elkerülő út nyugati oldalán tervezett fejlesztések utasforgalma miatt autóbuszmegálló létesítése célszerű a Dankó Pista utcai csatlakozás környezetében.

Parkolás

A Munkásszálló területén tervezett létesítmények előírások szerinti parkolóit telken belül kell elhelyezni.

A javasolt beépítési változatoknak megfelelően az épület pincésztjén mélygarázsban, illetve önálló parkolóházban elhelyezhető a maximális férőhelyhez méretezett 20 db gépkocsitároló.

Közműfejlesztési javaslat

Az fejlesztéssel érintett 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú telkek beépítetlenek, jelenleg közműellátással nem rendelkeznek. A tervezett beépítés megvalósításához a helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezett közművesítést érintő művi és természeti adottságokat, ezek közül pedig kiemelten a 22kV-os oszlopsoron kiépített villamosenergia hálózat nyomvonalának és annak 5-5 m-es biztonsági övezetének területi érintettségét, valamint a hidrogeológiai védőidommal való érintettséget és a vízminőség védelmi területen való fekvést figyelembe kell venni, amelyek a telek tervezett funkciójú hasznosítását nem akadályozzák meg, csak a közműellátást érintően szigorúbb feltételek teljesítését és a föld felett vezetett középvezettségű villamosenergia hálózat kiváltását teszik szükségessé.

A tervezett új beépítés közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület kiemelt vízminőség védelmi területen való fekvése, hidrogeológiai érintettsége, továbbá a terület geológiai adottsága miatt, **a teljes közműellátás megoldása szükséges**. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.



A javasolt új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló	távhő	megújuló	földgáz
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
17	16	160	40	120	30	17

A várható, prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges közműigény bejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során már a konkrétan meghatározott igényekkel szükséges.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023 ÉKM rendelet előírásának megfelelően új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia és a geotermikus energia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcstartó energiaigényeket.

Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a város vízellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a fejlesztési területen várható igények bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

A fejlesztéssel érintett terület tömbjét határoló utcákban a város egységes hálózati rendszeréhez tartozó vízelosztó vezetékek üzemelnek, amelyek a tömbben várható vízigényeket jelentősebb hálózatfejlesztés nélkül ki tudják elégíteni.

A tervezett új beépítés ivóvíz ellátására a szükséges csatlakozást a fejlesztéssel érintett terület keleti oldalán kiszabályozásra kerülő 4691 hrsz.-ú közúton keresztül északi irányban a Dankó Pista utcában már kiépített, az ott meglévő lakóterületi ellátást kiszolgáló ivóvízvezetékéről lehet kiépíteni körösítve a területet nyugatról határoló Biztonsági elkerülő úton haladó vízvezetékével. A csatlakozási helyet, helyeket, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során az egyes épületek beruházásához meghatározott pontos tűzivíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzivíz ellátást megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházás számára helyben kell tűzivíz tárolót létesíteni. Ez már az adott beruházás továbbtervezési feladata.



Locsolóvíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont. Az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékos bánásmód érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

Az E-közmű nyilvántartása szerint a fejlesztéssel érintett területtől északra haladó Dankó Pista utcában a már beépített lakótelkek ellátására kiépült a gravitációs elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő hálózat Ø30 KG-PVC paraméterrel. A fejlesztéssel érintett területen várhatóan keletkező szennyvizek elvezetése a 4691 hrsz-ú közúton kiépítendő gravitációs szennyvízcsatornán keresztül biztosítható a Dankó Pista utcában üzemelő csatornára való rácsatlakozással, amelyen keresztül a szennyvíz a város gyűjtőhálózatba jut, amely a szennyvizet a tisztító telepig továbbítja.

A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a közhálózati csatlakozási helyet, helyeket, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

Csapadékvíz elvezetés

A fejlesztéssel érintett terület térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. Az új beépítésre tervezett terület enyhén délkeleti lejtésű, a területről elfolyó vizek befogadója a Biztonsági elkerülő úton kiépített nyílt árok, amely a vizeket átereszekon keresztül a befogadó Dunáig szállítja. A beépített területen áthaladó árok nyílt-zárt szelvényének csapadékvíz befogadó képessége korlátozott, várhatóan a javasolt új beépítéssel a jelenleg beépítetlen területtől elfolyó vizekhez képest többlet csapadékvíz elszállítását kell megoldani, amelyhez az árok szállítóképességét felül kell vizsgálni.

A tervezett új beépítés megvalósításával, a jelenleg beépítetlen területhez képest a burkoltsági arány hatására lényegesen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége, amelynek mértékét a szélsőséges csapadékesemények tovább növelik. A hirtelen lezúduló és felgyülemlett csapadékvíz zavarmentes elvezetésére a helyi építési szabályzatban is előírt telkenkénti helyi vízviisszatartás kiépítése ad megoldást. Az új beépítésre tervezett telken belül záportározó kialakítása javasolt, amelyből késleltetve és fékezten vezethető tovább a víz a közterületi vízelvezető rendszerbe, a telek megközelíthetőségére tervezett 12 m-es szabályozási szélességű 4691 hrsz-ú közúton kialakítandó nyílt árokba. A helyi vízviisszatartást szolgáló záportározó méretezésének alapja, hogy a változott elvezetendő vízmennyiség, az elszállítás útján, annak túlterhelése nélkül érjen a befogadóba.

Energiaellátás

A fejlesztéssel érintett terület energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a földgáz és a távhő ellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. Az új beépítés termikus célú energiaellátására a közhálózat lehetőségeket figyelembe véve, a földgáz és a távhő is és a villamosenergia is hasznosítható, továbbá bármelyik vezetékes energiahordozó hasznosításának gazdaságosságát a megújuló energiahordozó kiegészítő hasznosítása javítaná.

A termikus energiaellátás műszaki megoldásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával



kiegészítve. A továbbtervezés során eldönthető majd, hogy a beruházás energiaellátási struktúráját a földgázra, vagy távhőre, vagy villamosenergiára alapozza-e. Bármelyiket választják is, annak kiegészítésére a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolt.

A jogszabályok lehetőséget adnak arra, hogy ha a termikus energiaellátást megújuló energiahordozó hasznosításával oldaná meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért az egyéb vezetékes energiahordozó ellátás kiépítése a termikus energiaellátásra akár feleslegessé is válhatna.

Tervezői javaslat a termikus energiaigények mind nagyobb hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával, villamosenergiával kiegészítéssel megoldani, a csúcs téli termikus igények ellátásához célszerű akár a távhő, akár a földgáz igénybevétele is.

Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, a fejlesztéssel érintett területen jelenleg villamosenergia ellátás nincs, csak a vele keletről szomszédos telken és a Biztonsági elkerülő út nyugati oldalán létesítettek egy-egy 22 kV-os transzformátort. A Biztonsági elkerülő úton a közvilágítás kiépült. Az E-közmű nyilvántartása szerint, a fejlesztéssel érintett tömbön áthalad egy a déli irányból érkező és a területen nyugati és keleti irányban elágazó 22 kV-os középvezetékű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete, amely jelentősen korlátozza a terület beépíthetőségét. A vezeték helyfoglalását, biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítések során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani. A villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. Amennyiben igény van rá, a területfelhasználást korlátozó vezetékszakasz földkábelben történő kiváltásról a beruházó költségterhére gondoskodni kell.

A funkcióváltó terület beruházásának ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Amennyiben szükséges, új transzformátorról indítva kell a belső kisfeszültségű elosztóhálózatot kiépíteni. Új hálózatfektetést területen belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beépítés termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor célszerű az állomáshely kialakításánál biztosítani a nagyobb egységteljesítményű transzformátor állomás elhelyezési lehetőségét, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.



A fejlesztéssel érintett területet feltáró közúthálózat közvilágítását is ki kell építeni, földalatti tápkábel hálózat létesítésével és önálló közvilágítási lámpatestek elhelyezésével.

Termikus energiaellátás

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a villamosenergia, a földgázellátás és a távhőellátás lehetősége is rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés beruházója döntheti el, hogy termikus energiaigényét a fenntarthatóság javítását szolgáló megújuló energiahordozók alkalmazásának igényével mely energiahordozók kiegészítésével szeretné megoldani.

A fejlesztéssel érintett területen megvalósuló beépítés esetén a termikus energiaellátására előzetesen prognosztizált energiaigénye alapján, kell a villamosenergia-, a földgáz- és a távhőszolgáltatót megkeresni, mivel a megújuló energiahordozóként a napenergia hasznosítása javasolt, amely nem hasznosítási lehetősége időjárás függő, tehát a "hagyományos" vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs hőigényt.

Földgázellátás

Ha a termikus energiaellátásra a beruházó a földgázellátás kiépítését választja, akkor a várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

A tervezett új beépítés földgázellátása várhatóan a telek előtt haladó hálózatra való csatlakozással megoldható. A csatlakozási lehetőség a fejlesztési telek előtt haladó Biztonsági elkerülő úton kiépített középnyomású DN 90 KPE-es vezetékről rendelkezésre áll. A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a közhálózati csatlakozási helyet, helyeket, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

A közhálózati csatlakozásra kiépítendő bekötővezeték középnyomáson szállítja a gázt, ezért a telken belül házi nyomáscsökkentő állomás létesítése szükséges.

Távhőellátás

A vizsgált új beépítésre tervezett terület tömbje előtt, annak a nyugati oldalát határoló Biztonsági elkerülő úttal párhuzamosan halad a földfeletti kiépítésű távhőhálózat.

A távhőellátás elvileg szabad és bővíthető kapacitással rendelkezik, így a beruházói igény esetén az új beruházás ellátására rendelkezésre áll.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia és a geotermikus energia alkalmas. A város térségében a 2300 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Az új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Az energiafüggőség nagymértékben csökkenthető még a geotermikus energia hasznosításával is, amelyre legnagyobb hatásfokkal hazánk egész területén a fűtési-hűtési rendszerek kialakításához a földhő vehető igénybe.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell

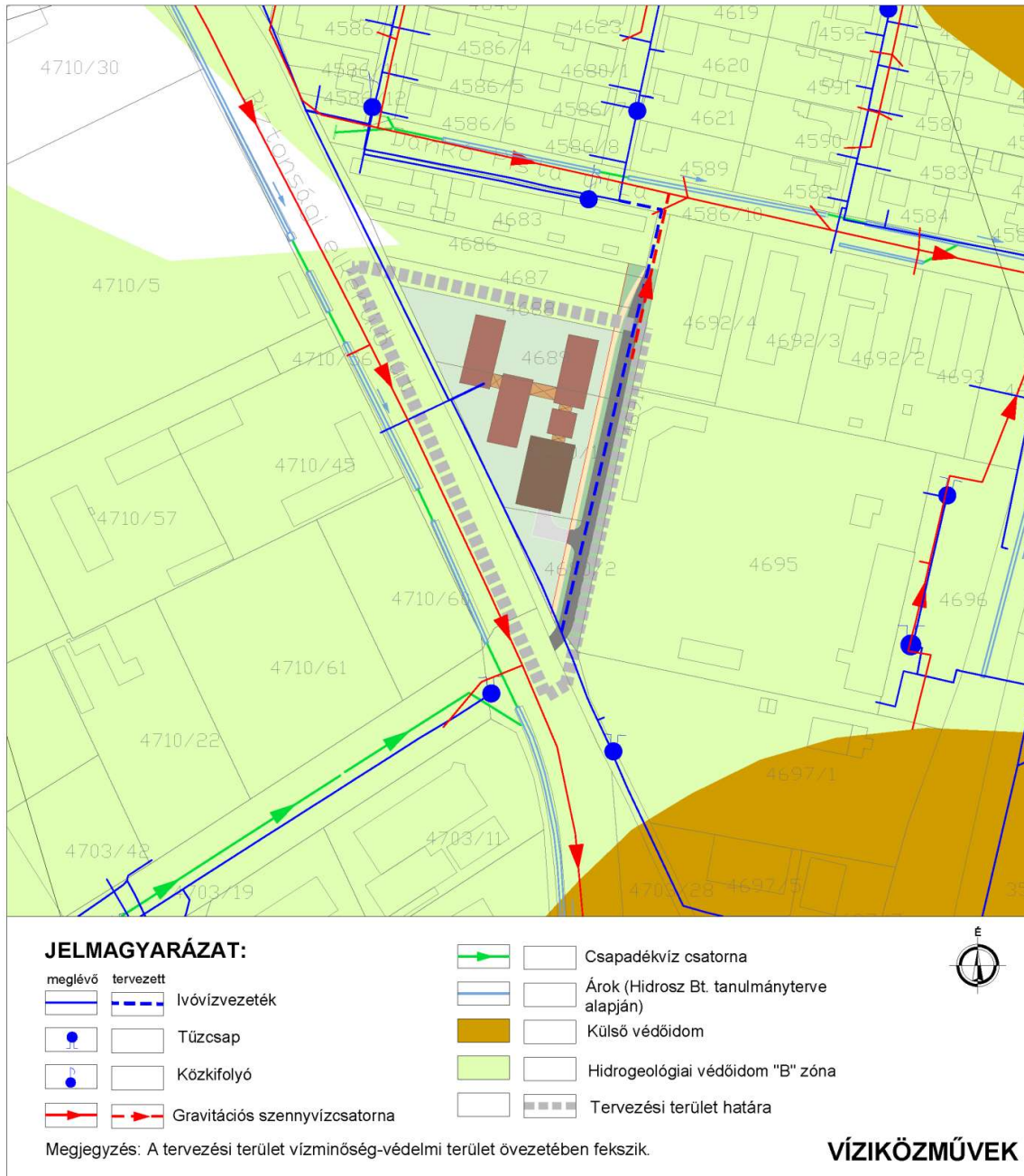


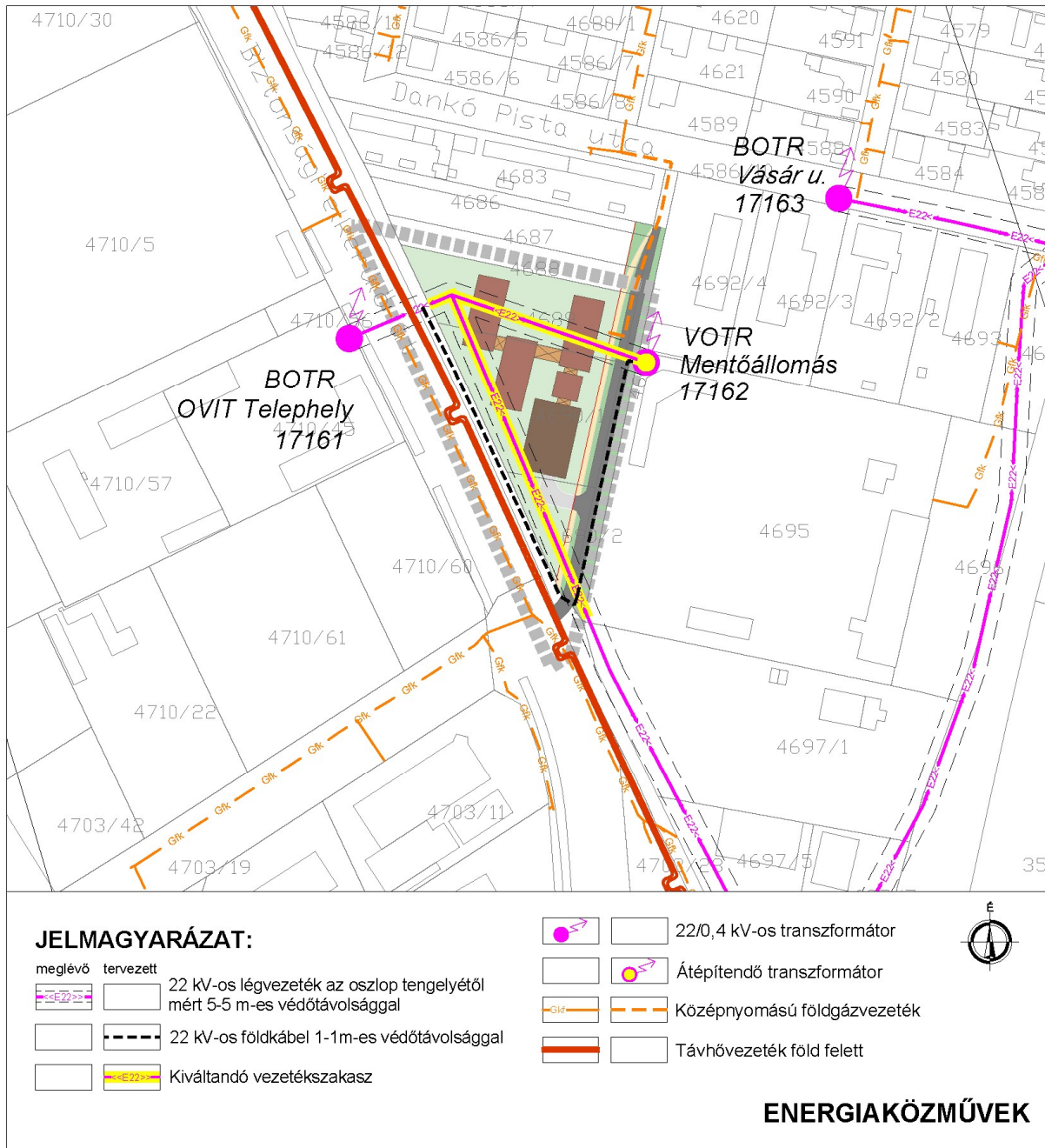
jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.

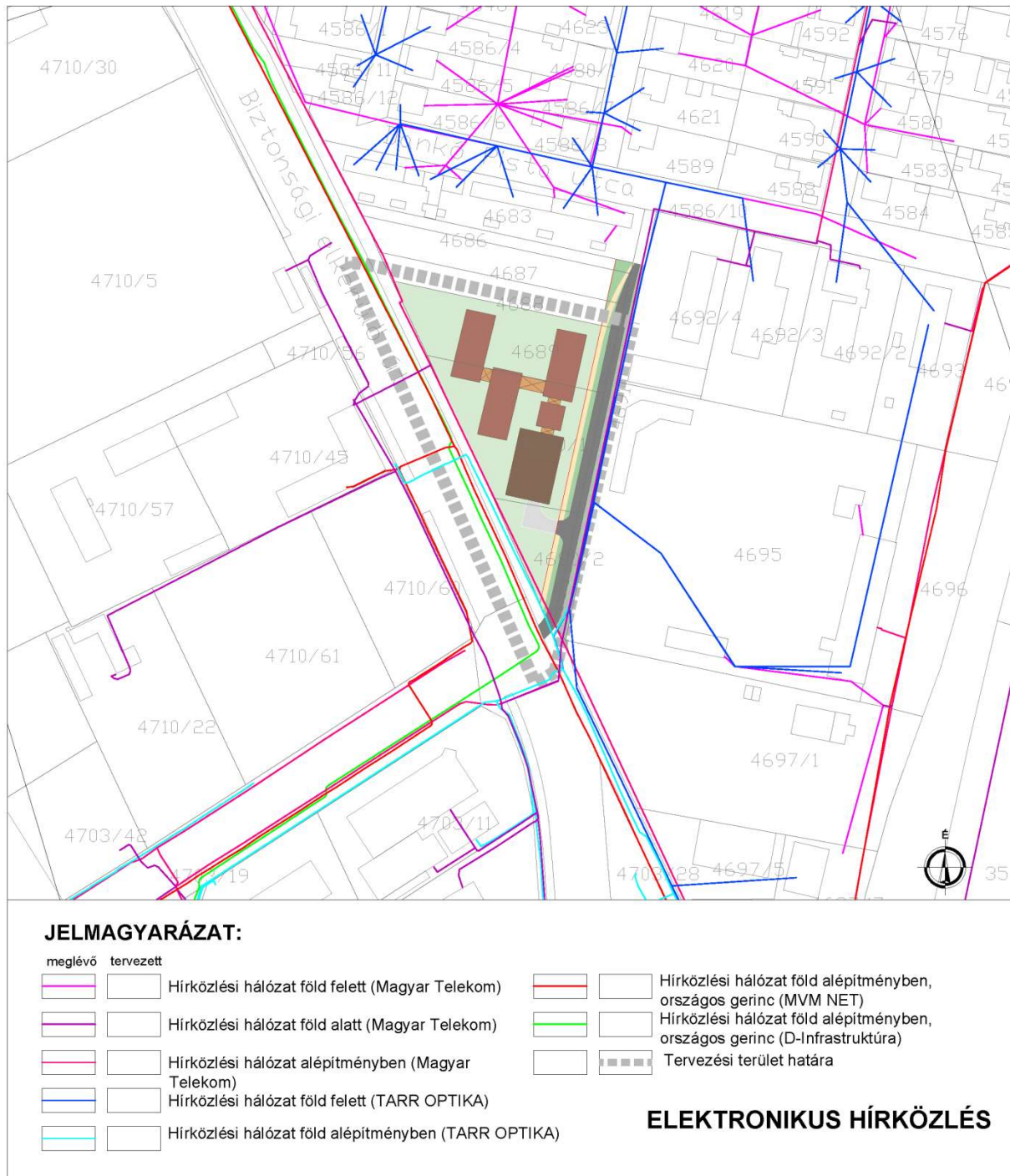
A hálózatépítésre vonatkozóan a város arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében a belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein az új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékek nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.







Humán infrastruktúra

A területen tervezett beruházás a Paks II. beruházáshoz szükséges munkaerő számára ideiglenes szállásokat tartalmaz. Ennek következtében humán infrastruktúra igény nem jelentkezik.



7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

Levegőtisztaság-védelem, zaj-és rezgésterhelés

A fejlesztési területen K-Msz jelű beépítésre szánt különleges munkásszálló humánszolgáltató területfelhasználás tervezett, ami a meglévő területfelhasználás beépítési százalékával és zöldfelületi arányával megegyező beépítési lehetőséget jelent. Eltérés csak a szintterületi mutató által megengedhető beépített szintterület, és az itt életvitelszerűen tartózkodók számának növekedése adja. A közműigények arányosan növekednek a munkásszálló férőhely számával azonban a korszerű építéstechnikai és gépészeti energetikai követelmények miatt a beépítés várható környezetterhelése nem lesz nagyobb a tervezési területtel szomszédos lakóterület által kifejtettnél. A területen munkásszálló, tervezett, mely a szomszédos lakó és gazdasági területekre **nem gyakorolnak negatív hatást**. A különleges területfelhasználásra nem vonatkozik szigorúbb zajterhelési határérték megállapítás, mint a gazdasági területfelhasználás esetében, ugyanakkor a lakószobát tartalmazó munkásszállók védendő épületnek minősülnek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 4. melléklete alapján.

A zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben			
Sor-szám	Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Kórtermek és betegszobák	35	30
2.	Tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálólhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-
3.	Lakószobák lakóépületekben	40	30
4.	Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
5.	Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben	45	-
6.	Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
7.	Éttermek, eszpresszók	55	-
8.	Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

A táblázat szerint a szálló jellegű épületek nappali, illetve éjjeli zajterhelési határértékei 45 dB és 35 db-ben meghatározottak, továbbá a közös helyiségek esetén 50 dB a nappali határérték.

Közlekedési eredetű zaj- és levegőterhelés

Levegőtisztaság-védelmi, zaj-és rezgésterhelési szempontból legjelentősebb forrás Pakson a közúti közlekedés, mely a fejlesztési terület esetében főként a Biztonsági elkerülő út és a vizsgált tömb telephelyeinek forgalmából adódik. Levegőtisztaság-védelmi szempontból Pakson a környezeti levegő minősége SO₂, CO légszennyező anyagok esetében kiváló, NO₂, PM₁₀ és O₃ tekintetében jó, az üledő por vonatkozásában pedig megfelelő. Levegőterhelés esetében a 6. sz. főút közlekedéséből eredő emisszió jelentős, melyet jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotnak, utóbbiak közvetlenül az utak



környezetében rakódnak le. A fejlesztési terület több mint 160 méterre helyezkedik el a 6. sz. főúttól.

Kedvező, hogy a fejlesztési terület a forgalmasnak mondható Biztonsági elkerülő úttól is viszonylag távol van. Az elkerülő út mellett kiépített zöldsáv, kerékpárút, a távhővezeték és biztonsági zónája, valamint egy zöldfelületként használt önkormányzati közterület, összességében több mint 15 méter választja el az úttesttől, így az út közlekedési terheltsége nem jelent konfliktust a fejlesztési területre. Ezen felül a fejlesztési területen belül a közterület és a lakóterület irányába is további 5 m-es fasorral kiültetett zöldfelület, védő zöldsáv tervezett, melynek zöldfelületi fejlesztése mind a levegő - és zajterhelés elleni védelem, mind az utcafront felőli takarás szempontjából kedvező.

Megállapítható, hogy **a külső közlekedéséből származó hatás a területen nem meghatározó**

A fejlesztési területeken a kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek intenzív kialakítása. A facsoportok, fasorok, többszintű növényzások kialakításával a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai tovább javíthatók.

A védő- és parkolófásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő növényanyagot kell alkalmazni, továbbá azon fajok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi indexel rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

A fejlesztési területen **a tervezett funkció várhatóan enyhe forgalomnövekedést generál**, mellyel együtt az ingatlan környezetében nőni fog a közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés is a jelenlegi beépítetlen állapothoz képest. Tehergépjármű forgalom növekedése elenyésző mértékben csak az építkezés idején várható. A kiépített burkolt Dankó Pista utcán várható forgalomnövekedés nem okoz a lakóterület felé konfliktust. A kiépítendő összekötő útszakasszal szomszédos, ipari gazdasági területhasználathoz nem érzékenyek a megnövekedő jellemzően személygépjármű forgalomból származó levegő-, zaj- és rezgésterhelésre, így ebből fakadó **konfliktus nem várható**.

Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.

Jelen speciális különleges területfelhasználásra nem vonatkozik szigorúbb zajterhelési határérték megállapítás, mint a gazdasági területfelhasználás esetében.

		Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól	
		nappal 0 6-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra



Telepítési tanulmányterv

1.	Üdülőterület, különleges t. közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kis- és kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Üzemi eredetű zaj- és levegőterhelés

A vizsgált terület számára kedvező, hogy sem a vizsgált területen sem azzal szomszédos környezetében sincs OKIR által rögzített és bejelentett légszennyező pontforrás környezethasználati engedélyhez kötött levegő, és zajterhelési pontforrás. A vizsgált tömbtől több mint 200 méterre Paks Ipari Park területén található az A & A Világítás és Bútor Zrt. ami bejelentett légszennyező pontforrás.

Az Lke jelű lakóterületből K-Hsz jelű beépítésre szánt különleges humánszolgáltató, területfelhasználásba átsorolt területnek a **környezetre gyakorolt hatásaiban negatív változás nem várható**. A tervezési területen új üzemi eredetű zajforrásnak helyt adó övezet újonnan nem kerül kijelölésre., így ebből fakadó **konfliktus nem várható**.

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

	A	B	C
	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

A meghatározott speciális különleges területfelhasználásra nem vonatkozik szigorúbb zajterhelési határérték, mint a korábbi lakóterületi területfelhasználás esetén, ugyanakkor a lakószobát tartalmazó munkásszállók védendő épületnek minősülnek. A munkásszálló épületeinek kialakításánál javasolt a passzív akusztikai védelem alkalmazása, hogy a belső terekben a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –együttes rendelet 4. mellékletében megállapított zajtól védendő helyiségekre vonatkozó határértékek érvényesüljenek.



Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából fontos szempont, hogy a módosítással érintett terület az országos vízminőség védelmi terület részét képezi, mely a település egészére kiterjed, továbbá a teljes tömb nitrátérzékeny területen helyezkedik el. Felszín alatti víz szempontjából a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű. A fejlesztési terület déli részét érinti vízbázis hidrogeológiai B védőzóna.

A hidrogeológiai védőidom és védőzóna érintettségű területeken a 123/1997. (VII. 18.) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni, különös tekintettel a 10. §-ban foglaltakra, miszerint az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

Az érintett területek fejlesztése során a megépített munkásszálló **várhatóan nem befolyásolja kedvezőtlen irányban a talaj és a felszín alatti vizek állapotát**

A jövőbeni építkezések során fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezések okozta terület feltöltésekor szennyezett talaj nem használható.

A hatályos szabályozás terv szerint a fejlesztési területet érinti a „**közepes földtani adottságú terület**” jelölés, melyre a HÉSZ 20. § (5) vonatkozik az alábbiak szerint:

„A rendelet 1. mellékletében az SZT szelvényeken jelölt „B” jelű „közepes földtani adottságú területek” és a „C” jelű „kedvezőtlen földtani adottságú területek” lehatárolásán belül továbbá e rendeletben előírt esetekben az építési munkák végzéséhez:

- a műszaki megoldások megalapozottságához geotechnikai (illetve magas-árterek esetében hidrológiai és árvízi) vizsgálatokat is el kell végezni;
- üregkutató és geotechnikai fúrásokat kell készíteni, melyeknek alapozási javaslatot is kell tartalmaznia, ahol még nem történtek meg a pince felmérések, ott a tervezés során az érintett ingatlanokkal szomszédos telkeken a pince felméréseket el kell végezni és ennek függvényében kell az épületet elhelyezni, szükség esetén a pincéket hatástalanítani (megerősíteni vagy tömedékelni) kell;
- 20°-nál meredekebb lejtők esetében részletes talajmechanikai szakvélemény és állékonysági vizsgálat végzése szükséges;
- a partfalak körömvonala, a Dunai hullámtér és a patak völgyek völgytalpai környezetében részletes talajmechanikai szakvéleményt és alapozási tervet kell készíteni a beépítésekhez és a közművesítésekhez.”

A talaj és a talajvizek védelme miatt az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsatornába.

A javasolt telepítés vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelmére vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásainak, és a fenti javaslatok betartásával megvalósul a talaj-, a felszíni és felszín alatti vizek védelme.



Hulladékgazdálkodás

A tervezési terület fejlesztésével, a szállás szolgáltató funkció megjelenésével **kommunális hulladék mennyisége várhatóan növekedni fog**, melynek negatív hatásai a vonatkozó hatályos jogszabályok betartásával mérsékelhető.

A fejlesztési területet érintő építkezés során építési törmelékek, és egyéb építésből származó veszélyesnek minősülő hulladékok is keletkeznek (festékmарadékok, hígítók, vegyszerek). A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő szelektív gyűjtéséről és lerakó, illetve átvevő ártalmatlanító helyekre történő elszállításáról gondoskodni kell.

A szükségessé váló feltöltés, tereprendezés, esetleges rézsú képzés a zöldfelületek kialakíthatósága miatt kizárólag a felső 50 cm csak termőfölddel, illetve az alsóbb rétegek feltöltésére a hulladéknak nem minősülő altalajok felhasználásával történhet. Az épületek földmunkából származó felső 30 cm-es humuszos réteget javasolt helyben deponálni, az építkezés ideje alatt kezelni (gyommentesen tartani, kiszáradástól védeni) és a kert kialakításakor azt helyben felhasználni.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Épített környezet értékei

A fejlesztési területen tervezett beruházások – a hatályos településrendezési tervek vizsgálata alapján - sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket, sem régészeti lelőhelyet nem érintenek.

Táji-, természeti értékek

A vizsgált terület nem érintett nemzetközi, országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület, emlék által. A vizsgált területtől az Országos ökológiai hálózat elemei is távol helyezkednek el.

A hatályos településrendezési eszközök sem jelölnék természeti értékeket a fejlesztési területen.

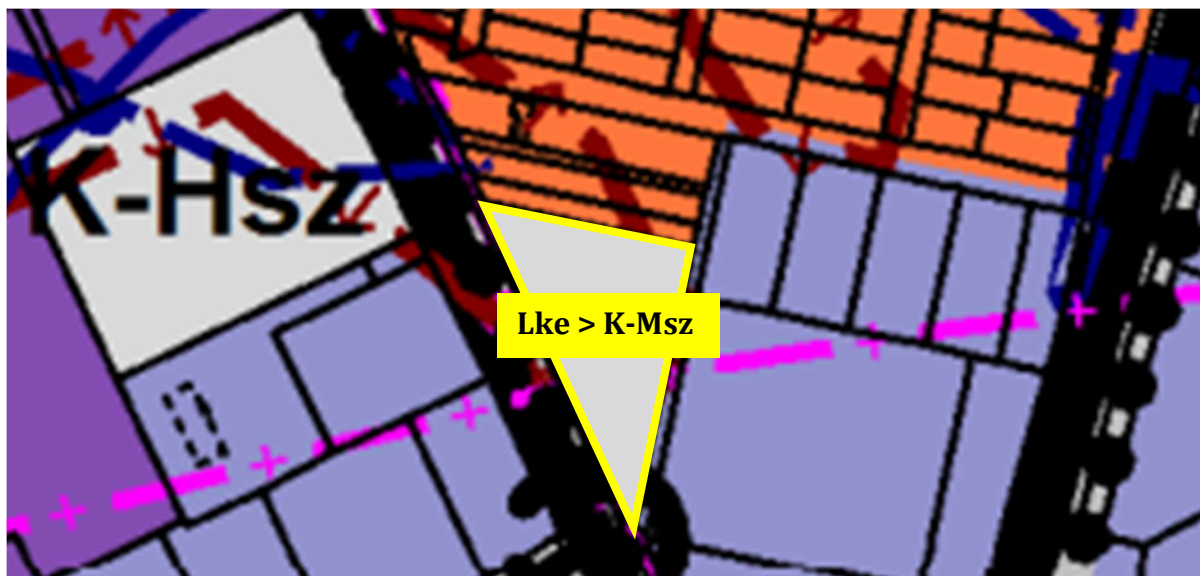


9. Szabályozási koncepció

TSZT módosítási javaslat

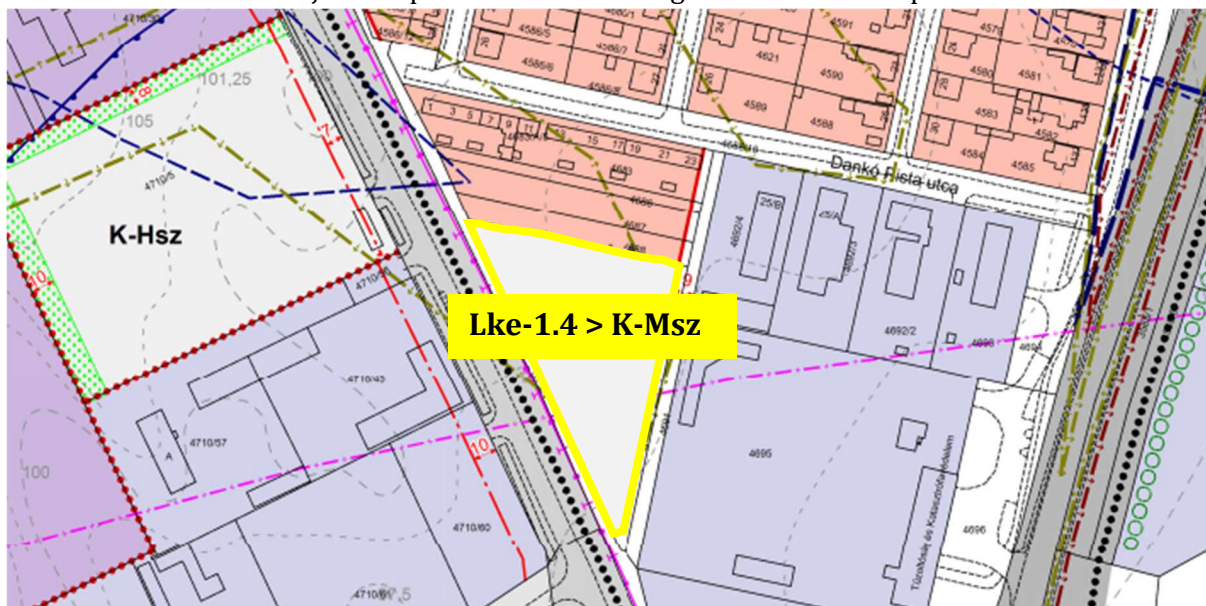
A településrendezési eszközök módosítása a 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok mintegy 5700 m²-es területén tervezett munkásszálló megvalósításának lehetővé tétele miatt vált szükségessé.

A TSZT módosítása az Lke jelű kertvárosias lakóterületet érinti. A 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok Lke jelű kertvárosias lakóterületből különleges beépítésre szánt területként K-Msz jelű munkásszálló területbe kerül. Az északról csatlakozó ingatlanok besorolása változatlan marad.



SZT módosítási javaslat

A szabályozási terv módosítása a TSZT módosításnak megfelelően történik. A jelenleg Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolásra kerül K-Msz jelű beépítésre szánt különleges munkásszálló építési övezetbe.



Mivel Paks Helyi építési szabályzata 2016-ban került jóváhagyásra, módosításakor - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136. § (1) bekezdés b) pontja szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetét, valamint ezek mellékleteit kell figyelembe venni. A 2021. július 15-én hatályos OTÉK szerint kell létrehozni a munkásszálló létesítése érdekében a különleges építési övezetet, mivel az akkori OTÉK még nem alkalmazta a munkásszálló fogalmát és ennek megfelelően semelyik területfelhasználási kategóriában nem említi az elhelyezhetőségét. Továbbá a 2021. július 15-én hatályos OTÉK 2. melléklete alapján határozhatók meg a beépítésre szánt különleges terület paraméterei:

- a területfelhasználási egység megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 2,0 m²/m²
- az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %
- az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %

A módosítással érintett területre javasolt építési övezet tervezett paraméterei az alábbiak:

az építési övezet jele	sajátos rendeltetés	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
			legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
			területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
			m ²	%	%	m	m
K-Msz	munkásszálló	SZ	5000	40	40	Ém: 10,0	5,0

A fejlesztéssel érintett ingatlan szabályozási javaslata

A jelenleg Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt, három telket tartalmazó terület átsorolásra kerül k-Msz jelű, különleges munkásszálló építési övezetébe. A beruházás a telkek összevonásával kerül megvalósításra. A kb. 5700 m² területen belül földszint + 2 emelet magasságú szabadonálló beépítés várható, az épület megengedett legnagyobb magassága 10,0 méter. Az előkert mérete 5,0 méter. A Biztonsági elkerülő út felőli, valamint a lakóterület felőli északi telekhatár mentén telken belül 5,0 méter széles beültetési kötelezettség kerül előírásra. A parkolás elsősorban épületen belül tervezett. A területen elsősorban munkásszálló létesíthető.

A HÉSZ kiegészül az alábbi előírásokkal:

60/E. K-Msz - Munkásszálló területe

68/E § (1) A K-Msz jelű építési övezet elsősorban munkásszálló elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető építmény:

- munkásszálló az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 200 férőhelyig,
- iroda, továbbá
- a munkásszálló kiszolgálására parkolóház

rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben lakó funkció nem létesíthető.

(5) Az előkert mérete: 5,0 méter, az oldalkert mérete: 5,0 méter.

KASIB Komplex Kft.

55



Iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Pf.: 98.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



- (6) A szabályozási terven jelölt „telken belüli kötelező zöldfelület” területét a telekhatártól 2,5 méterre egy sorban legalább 8 méteres tőtávolsággal telepített fasorral, és minimum 1m²/db cserje kiültetésével kell kialakítani.
- (7) A beépíthetőség feltételeinek módosítását megelőzően Telepítési Tanulmányterv készítése kötelező. A Telepítési Tanulmánytervnek az övezet teljes területére kell kiterjednie még akkor is, ha az építési beruházás annak csak egy részére tervezett.

A HÉSZ 2.1 melléklete kiegészül a következő 167. sorral:

az építési övezet jele	sajátos rendelkezés	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
			legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
			területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
			m ²	%	%	m	m
K-Msz	munkásszálló	SZ	5000	40	40	Ém: 10,0	5,0

A szabályozási terven

- feltüntetésre kerül a 4691 hrsz.-ú földút 12,0 méterre történő kiszélesítését biztosító szabályozási vonal, mely a fejlesztéssel érintett 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú telkeken kívül még a területtől északra fekvő 4686, 4687 és 4688 hrsz.-ú ingatlanokat is érinti
- a fejlesztéssel érintett 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú telkeken a jelenlegi Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete helyett H-Msz különleges munkásszálló építési övezete kerül kijelölésre
- a fejlesztéssel érintett terület északi és nyugati telekhatára mentén telken belül 5,0 méter széles telken belüli kötelező zöldfelület kerül jelölésre, melyen egy sor fa telepítendő.

Javasolt szabályozási terv módosítás:

