Telepítési Tanulmányterv

Paks, belterület, 4703/36, 4703/47, 4710/34, 4710/36 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

2024. december

MEGRENDELŐ

Sáncberg Kft.

Paks, Dózsa György út 23.

Kovács Kristóf, ügyvezető

TERVEZŐ

Nádai Brigitta
IMMO-CENTER Bt.

okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
okl. környezetrendezési szakmérnök
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT/1 01-5049

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS 4
2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE 5
3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI 5
4. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA 7
4.1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 7
4.1.1. Elhelyezkedés 7
4.1.2. Telekstruktúra, tulajdonviszonyok 7
4.1.3. Épített környezet 8
4.1.4. Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közműellátás) 9
4.1.5. A fejlesztési cél rövid bemutatása 10
5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 11
5.1. PAKS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 11
5.2. PAKS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE 12
6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA 16
6.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 16
6.2. TOLNA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 21
7. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA 25
8. BEÉPÍTÉSI TERV 26
9. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 27
9.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA 27
9.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 29
10. MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA 31
10.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS 31
10.2. TOLNA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS 32
11. ÖSSZEFOGLALÁS 34

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

A Sáncberg Kft. 2022-ben a Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelmet nyújtott be Paks Város Önkormányzatához. A kérelmében a Paks, belterület 4710/36, 4703/36, 4703/46, 4703/47 hrsz-ú - különböző építési övezetekben lévő - ingatlanok közötti övezeti határ módosítását kérte annak érdekében, hogy az ingatlanok összevonásával egységes telephelyet tudjon kialakítani. A beadványban az összevonás megvalósíthatósága érdekében a 4710/36-os hrsz. alatti ingatlan Gip-1.1 övezetből Gksz-1.1 övezetbe sorolását kérték.

A kérelemmel kapcsolatban az Önkormányzat 2022-ben azt a tájékoztatást adta, hogy mivel a kérelem a folyamatban lévő eljárásokba már nem tud bekerülni, így nyilvántartásba veszik és amint lehetségessé válik, egy új eljárás elindítása értesítik a kérelmezőt. Továbbá a 2024. március 24-én kelt levelükben arra is felhívták a kérelmező figyelmét, hogy a kért módosítás következménye az, hogy a jelenlegi Gip-s építési övezetbe tartozó ingatlanon a jövőben is olyan tevékenységek folytathatók, melyek a Gksz-es építési övezetben is lehetségesek. Amennyiben a jelenlegi és a tervezett tevékenységek nem folytathatók a Gksz-es övezetben, úgy megfontolandó a kérelem módosítása a Gksz övezetben lévő ingatlanok Gip övezetbe való átsorolásának kezdeményezésével. A Megrendelő – megfontolás után - a Tervező részére is megerősítette a Gip helyett Gksz építési övezetbe való átsorolás szándékát.

A tanulmányterv készítése során derült fény arra a tényre, hogy a Megrendelő a 4710/34 hrsz-ú – közforgalom elől el nem zárt - magánútból 2023. augusztus 31-én megvásárolt 70 m2-t szintén szeretné a telekösszevonásba bevonni, és szintén Gksz építési övezetbe átminősíteni. Az érintett 4710/34 hrsz-ú – közforgalom elől el nem zárt magánúti - ingatlan azonban a Paks város közigazgatási területén különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 223/2024. (VII. 31.) Korm. rendelet által meghatározott különleges gazdasági övezet része, ahol a feladat- és hatásköröket Tolna Vármegye Önkormányzata gyakorolja. A Tervező ezért felhívja a figyelmet arra, hogy a különleges gazdasági övezettel való érintettség kapcsán a Megrendelőnek és/vagy a települési önkormányzatnak a településrendezési eljárás (településtervek módosítása) megindításához és lefolytatásához szükséges Tolna Vármegye Önkormányzatának bevonása, jóváhagyása.

A 2022-es kérelemben foglaltakhoz képest változás továbbá, hogy időközben az abban felsorolt 4 db hrsz. közül a 4703/46 hrsz. pedig beolvadt a 4710/36 hrsz-be.

A fenti tervezési feladat tisztázására, valamint a hatályos jogszabályok alapján a módosítás megindításához és a megkötendő településrendezési szerződés megalapozásához a Kérelmezőnek (továbbiakban: Megrendelő) Telepítési Tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) kell készíttetnie. **Jelen munka ezen kötelezettség teljesítésére szolgál.**

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE

*10. **A telepítési tanulmányterv***

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

***a) a településrendezési szerződés megalapozásához** és*

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

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

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A TTT készítésének fent részletezett indokait a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet tartalmazza. Mivel a tulajdonos az érintett telkek összevonását telkeinek rendezése illetve építési beruházás céljából kívánja, ezért Paks Városának és a tulajdonosnak településrendezési szerződést kell kötni, mind a 19.§ (1) a) pont, mind a (4) bekezdésben előírtak miatt.

3. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A TTT ÁLTALÁNOS TARTALMA

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A TTT fent részletezett – általános - tartalmát a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 7. melléklete tartalmazza. Ennek 19. § (4) bekezdése (lásd feljebb) alapján azonban konkrét tartalmát „az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.” A paksi főépítészi iroda tájékoztatása szerint a 7. mellékletből a módosítási szándék érdekében releváns részek dolgozandók ki.

4. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA

4.1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

4.1.1. Elhelyezkedés

Paks város a dél-dunántúli régióban, Tolna vármegyében fekszik, a Paksi járás központja. Paks és szűkebb térsége egyrészt jó mezőgazdasági adottságú terület, ami a környező települések gazdasági életében a mai napig jelentős szerepet játszik; másrészt pedig gazdasági-technológiai magterületként is funkcionál. Paks a belső (ipari-logisztikai) és a külső (nagyvárosi) gyűrű között félúton helyezkedik el, ennek köszönhetően kedvező helyzetben van, mint a két gyűrű közötti összeköttetést biztosító város. Országos jelentőségét az atomerőmű adja.
Paks és térségének közlekedése erősen kötődik a Duna vonalához, a 6. sz. főút és az M6-os autópálya kiváló eljutási lehetőséget nyújt észak-déli irányba.

A 4710/34, 4710/36, 4703/36, 4703/47 hrsz-ú tárgyi ingatlanok és azok tervezési környezete Paks központi belterületének délnyugati részén elhelyezkedő kereskedelmi-gazdasági területen (Paksi Ipari Park) fekszik, kiváló közlekedési kapcsolattal.
A városrész a település integrált fejlesztési stratégiájában akcióterületként kijelölt, ahol cél az ipari parkban található és az újonnan megjelenő vállalkozások működési feltételeinek javítása, ezzel is megfelelő hátteret biztosítva a versenyképesség és működési hatékonyság erősödéséhez. Az ipari park jelenleg a 6. sz. főúttól nyugatra található, de a város fejlesztési elképzelései szerint a Duna irányába fog majd tudni tovább bővülni az atomerőmű bővítésével összhangban.

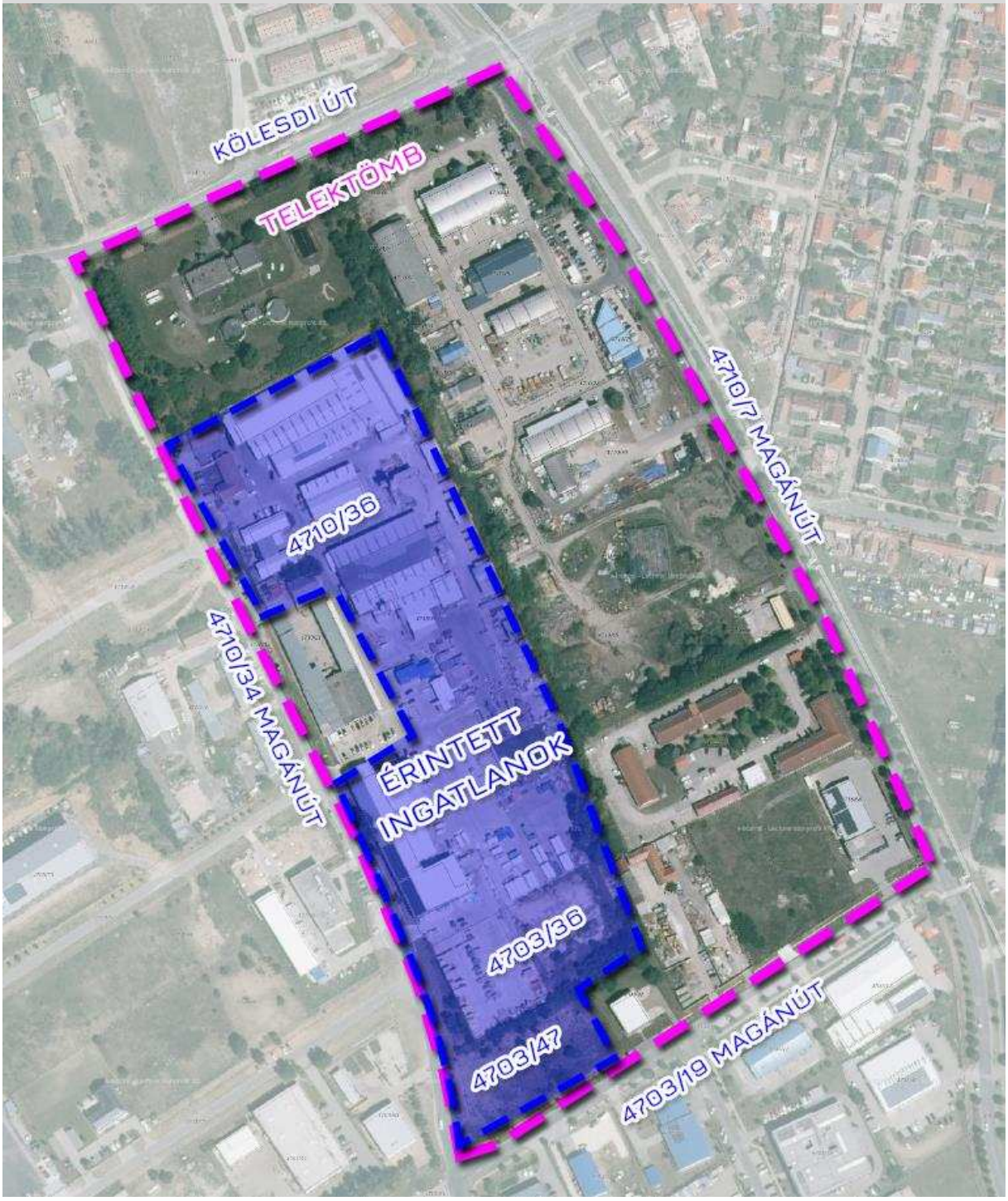
A tervezéssel érintett ingatlanok a Kölesdi út – 4710/7 hrsz-ú út – 4703/19 hrsz-ú út - 4703/17 hrsz-ú út – 4710/34 hrsz-ú út által határolt tömbben fekszenek, illetve a 4710/34 hrsz-ú út is a tervezési terület részét alkotja. A 4710/36 hrsz-ú ingatlanon működik jelenleg a FabroStone Kft. telephelye, a 4703/36, 4703/47 hrsz-ú ingatlanok jelenleg még beépítetlenek, a 4710/34 hrsz-ú útból pedig a 2023. június 16-án kelt, a telekhatár rendezésről szóló változási vázrajz alapján ~70 m2 a 4710/36 hrsz-ú telephelyhez csatolandó.

4.1.2. Telekstruktúra, tulajdonviszonyok

A telektömb az ingatlannyilvántartás alapján 26 db telekből áll. A telekméretek változatosak, 250 és 38.500 m^2 között alakulnak, a telekalakzatokat tekintve téglány alaprajz jellemző rájuk.
A kérelemmel érintett telkek területe ~ 38.500 m^2.

A 4703/36 és 4703/47 hrsz 1/1 tulajdonosa, a 4710/36 hrsz-nak pedig többségi tulajdonosa a Sáncberg Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. A 4710/34 hrsz-ú magánút a PIP Nonprofit Kft. tulajdona. A tulajdoni lapra önálló szöveges bejegyzésként került a telekalakítási eljárás megindításának ténye 2023-ban, mely - információnk szerint - a rendezési tervnek való nem megfelelősége miatt elutasításra került. A csatlakozó kiszolgáló utak többsége magánút (tulajdonosuk a PIP Nonprofit Kft.), de közforgalom elől el nem zártak.

A tervezéssel érintett ingatlanok és a telektömb



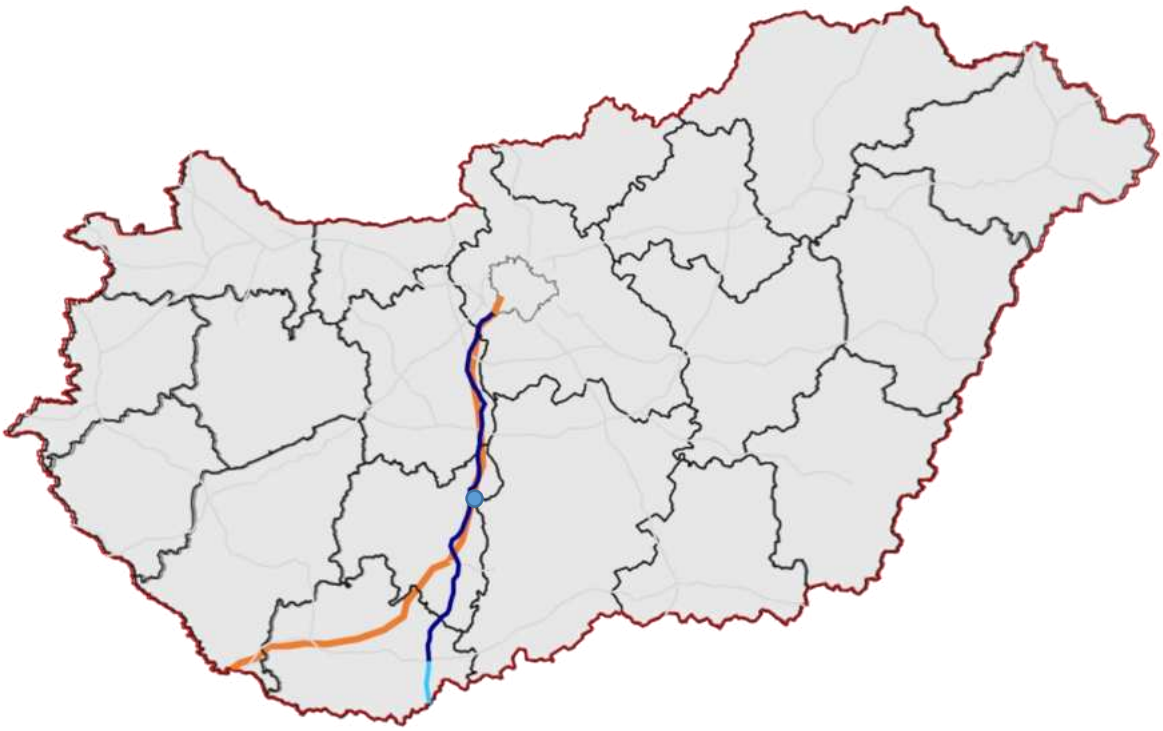
4.1.3. Épített környezet

A teljes tervezési terület 27 db telkéből 9 db olyan ingatlan van, melyen nem áll építmény. A tömbben döntően egy- illetve kétszintes épületek találhatóak, kereskedelmi-gazdasági hasznosítással. A tetőidomok tekintetében lapostetős és magastetős épületeket egyaránt találunk. Az épületek állaga vegyesnek mondható, találhatóak bontandó, közepes és jó állagú épületek is. Az építészeti minőség is változó, így a tervezési tömb igen heterogén településképet mutat.

4.1.4. Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közműellátás)

A vizsgált terület kiváló **közlekedési** adottságokkal rendelkezik, hiszen mind az M6-os autópálya lehajtója, mind a 6. sz. főút igen közel található. Az M6-os autópálya és a 6-os főút is Budapest és a Dél-Dunántúl között teremti meg a kapcsolatot, áthaladnak Pest, Fejér, Tolna, Baranya és Somogy vármegyéken is. Az M6-os az E73-as európai út része, mely egy észak-dél irányú európai út, összekötve Budapestet, és a horvátországi Opuzent Bosznia-Hercegovinán keresztül.

A vasúti közlekedés nem játszik szerepet a tervezési területen.



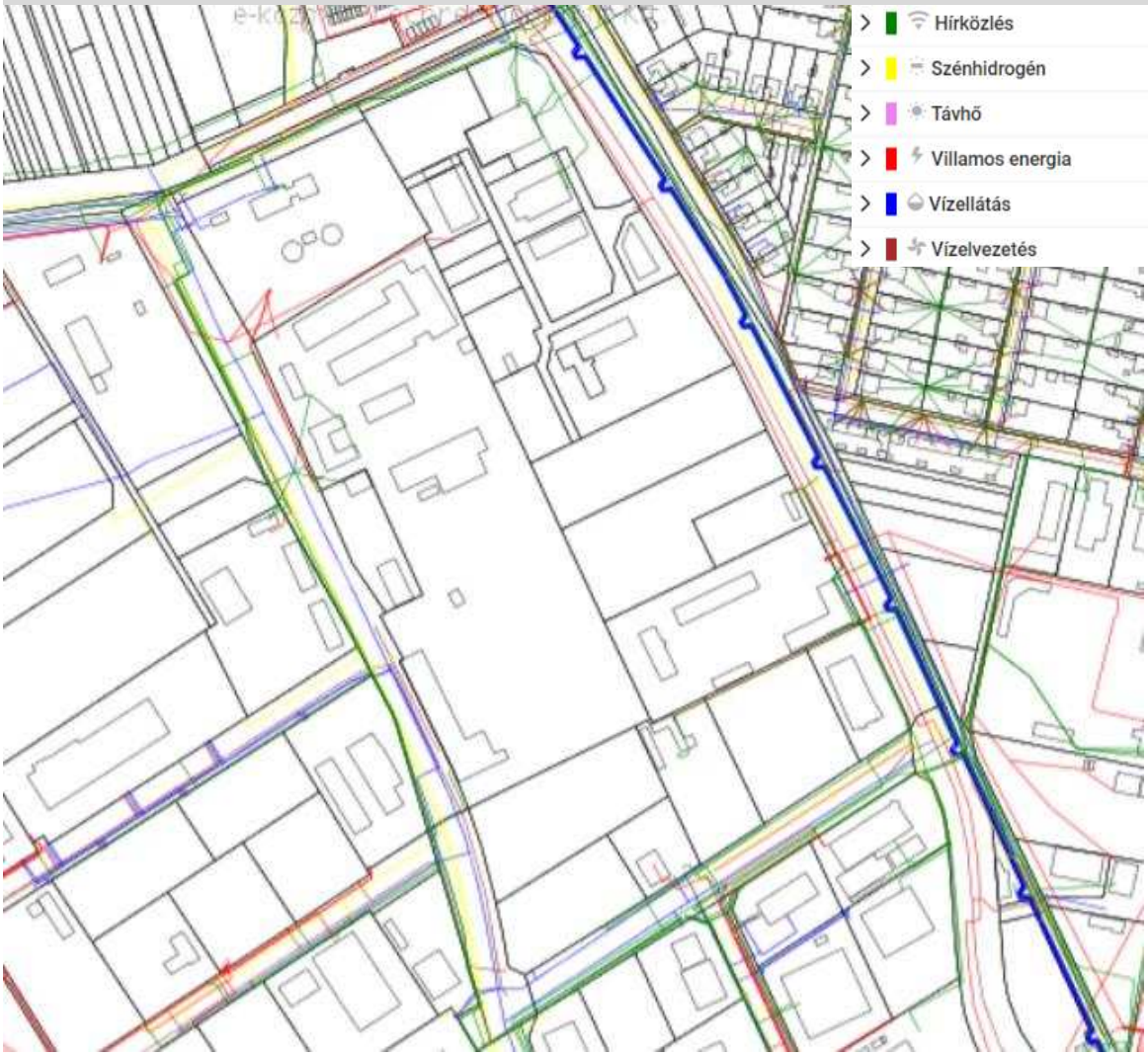
A fenti ábra az M6 autópálya és a 6. főút egymáshoz való viszonyát szemlélteti.

A tervezéssel érintett 4710/36 hrsz-ú ingatlan közvetlen megközelítését a 4710/34 hrsz-ú magánút adja, a másik két telek behajtása a 4703/17 és a 4703/19 hrsz-ú magánutakról oldható meg jelenleg. Az említett utak telekszélessége változó, a tervezéssel érintett ingatlanok előtt 27 méter körül mozog.

A vizsgált tömb esetében a teljes **közművesítés** elérhető a környező utcákról. A 4710/36 hrsz-ú ingatlan esetében az e-közmű nyilvántartása szerint a villamosenergia, gáz és elektronikus hírközlés került bekötésre, a 4703/47 pedig a vízellátáshoz kapcsolódik. A 4703/36 hrsz-ú telek az e-közmű nyilvántartás szerint közműcsatlakozással nem rendelkezik.

A Megrendelő által kívánt építési övezeti összevonás közműfejlesztést nem igényel. Abban az esetben viszont, ha új építési igény merül fel, akkor a közműszolgáltatókkal az új közműigények kielégíthetőségéről egyeztetni kell. Jelenleg rendelkezésre álló információk szerint „reális" mértékű fejlesztéshez a közmű kapacitások rendelkezésre állnak.

Az érintett ingatlan az e-közmű rendszerében



Részlet az e-közmű nyilvántartásából.

(A helyrajzi számokkal ellátott teljes tervlap a mellékletek között található.)

4.1.5. A fejlesztési cél rövid bemutatása

Az előzményekkel összefüggésben jelen tervezési munka feladata a Paks város közigazgatási területének belterületén fekvő 4710/34, 4710/36, 4703/36, 4703/47 hrsz-ú telkek tárgyában a rendezési terv módosítását alátámasztó, a települési főépítész által meghatározott tartalom szerint összeállított Telepítési Tanulmányterv elkészítése.

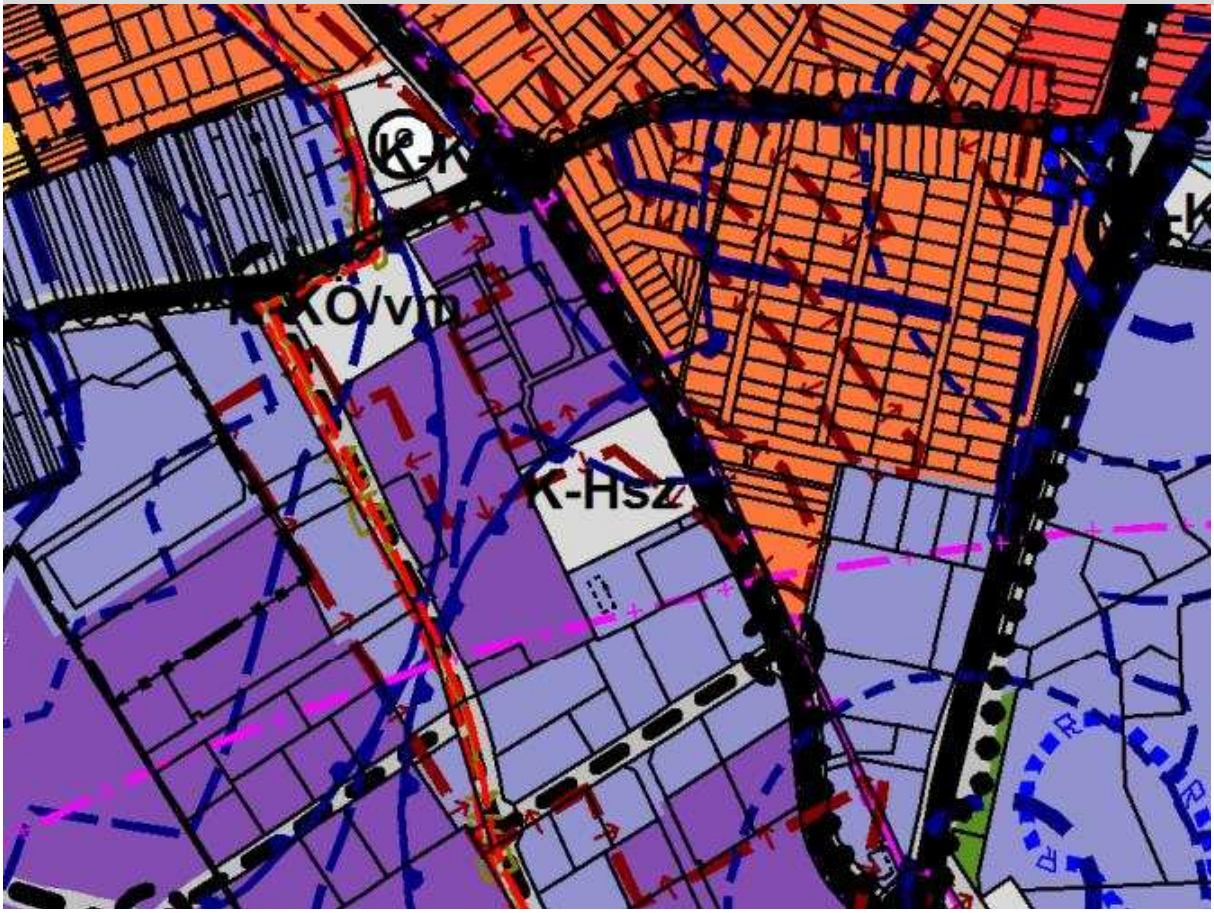
A tanulmányterv 3 db ingatlanra vonatkozóan készül, azonban kitekintünk az egész tömb területére. A szabályozási koncepció bemutatása esetében is a teljes tömböt tekintjük tervezési területnek. Ennek oka, hogy a településrendezési terv módosítása során az összefüggő településszerkezeti egységeket célszerű együtt kezelni, illetve a módosítandó tervezési terület nagysága a hatályos jogszabályi környezetben is minimum egy telektömb [419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 11.§ (5)].

5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

5.1. PAKS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Paks Város Önkormányzat Képviselőtestületének 92/2016. (VIII. 17.) sz. ÖK. határozatával került elfogadásra a település Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT). A határozat mellékletét képezi a Szerkezeti Tervlap, mely meghatározza az érintett terület területfelhasználását, a megengedett legnagyobb beépítési sűrűséget, valamint a főbb infrastrukturális elemeket.

Az érintett ingatlanok a TSZT-ben

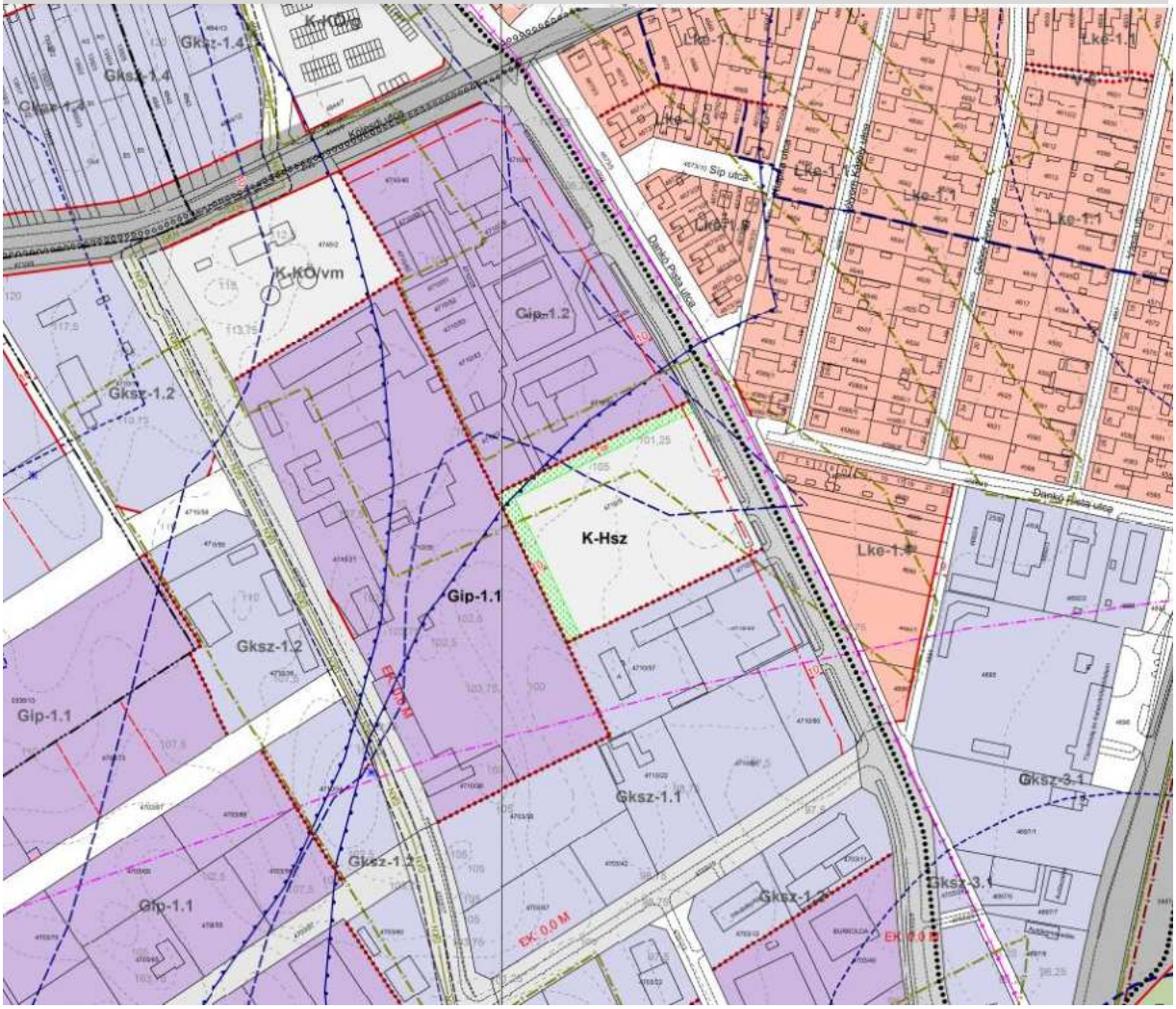


Az érintett telkek Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (4703/36 és 4703/47) és Gip jelű ipari gazdasági (4710/36) területfelhasználásba soroltak. A 4710/34 hrsz-ú magánút KÖu jelű közúti közlekedési területként jelölt, tervezett városi gyűjtőút. A Településszerkezeti Terv szerint az ingatlanokat nagy-középnyomású gázvezeték és annak védőtávolsága, kedvezőtlen földtani adottságú terület, országos vízminőség-védelmi terület határa és az atomerőmű biztonsági övezetének határa érinti.

5.2. PAKS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

A település Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) a 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A rendelet 1. számú melléklete Paks Város Szabályozási Terve (továbbiakban: SZT), 2. melléklete Paks Város építési övezeteinek és övezeteinek paramétereit tartalmazza.

Az érintett ingatlanok az SZT-ben



A tervezéssel érintett ingatlanok Gksz-1.1 és Gip-1.1 építési övezeti besorolásúak. Az előkert meghatározott mérete 0,0 méter.

A Gksz-1.1 építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások

„52. § (1) A gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

a) Gksz-1 a Paksi Ipari Park, a hozzá településszerkezetileg kapcsolódó és a Kölesdi út és Nagydorogi út menti meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;

b) Hatályon kívül helyezve.

c) Gksz-3 az úgynevezett „déli ipari övezet" meglévő és tervezett telephelyeinek területei;

d) Hatályon kívül helyezve.

e) Gksz-5 a Fehérvári út mentén tervezett telephelyek területei;

f)Gksz-6 a Gyapa, a Biritó területén valamint a külterületen meglévő és tervezett telephelyek.

(2) A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el, úgy, hogy a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.

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

(4) Hatályon kívül helyezve.

(5) Hatályon kívül helyezve.

(6) Hatályon kívül helyezve.

(7) A telkeken az előkertek kivételével, „telken belüli kötelező fasor" számára – ha a rendelet másként nem rendelkezik – területet kell biztosítani. A fasor telepítésének meglétét a használatbavételi engedély feltételeül kell szabni.

53. § (1) Az előkert minimális mérete: 5,0 m, az eltérő méreteket az SZT tartalmazza.

(2) Hatályon kívül helyezve."

A Gksz-1.1 építési övezetre vonatkozó építési paraméterek

A telek beépítési módja:	oldalhatáron álló/szabadonálló
A telek megengedett legkisebb kialakítható területe:	1.500 m2
A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége:	30,0 méter
A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége:	-
A telek megengedett legnagyobb kialakítható szélessége:	-
A telek megengedett legnagyobb kialakítható területe:	-
A telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke:	60%
A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke:	-
A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke:	25%
Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága:	Ém:10,0 méter
Az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma:	-
Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete:	-
Előkert mérete:	5,0 méter
Hátsókert mérete:	-

A Gip-1.1 építési övezetre vonatkozó HÉSZ előírások

„55. § (1) Az ipari gazdasági terület az alábbi építési övezetekre oszlik:

a) Gip-1 a Paksi Ipari Park és a hozzá településszerkezetileg kapcsolódó meglévő és tervezett ipari gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;

b) Gip-2 a Duna-partnak a Molnár-ároktól délre tervezett ipari-gazdasági területei;

c)Gip-3 a vasúti pályaudvartól délre lévő tervezett ipari-gazdasági területei;

d) Gip-4 a téglagyár területe;

e) Gip-gf a gázfogadók közműépítményei és az azokhoz szükséges területek,

f) Gip-M az atomerőművi ipari-gazdasági területek (meglévő és új atomerőmű, meglévő és új alállomás, közlekedési területek, a kiégett kazetták átmeneti tárolója, továbbá atomerőművi területekhez kapcsolódó további ipari-gazdasági terület).

(2) A terület egyéb ipari terület, ahol az OTÉK 20.§ (4) és (5) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.

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

(4) A telkeken az előkertek kivételével, „telken belüli kötelező fasor" számára - ha a rendelet másképp nem rendelkezik - területet kell biztosítani. A fasor telepítésének meglétét a használatbavételi engedély feltételeül kell szabni.

56. § (1) Hatályon kívül helyezve

(2) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6-os számú főút, a forgalmi, illetve a határoló utak felé ne alárendelt homlokzattal jelenjenek meg.

(3) A területen konténer, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként az építkezés időtartamára telepíthető.

(4) Az 55.§ (4) bekezdése szerinti „telken belüli kötelező fasor" telepítését a telkek előkertjében is el kell végezni.

(5) A Gip-1.1 jelű építési övezetben elsősorban az ipari park dolgozóinak ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el."

A Gip-1.1 építési övezetre vonatkozó építési paraméterek

A telek beépítési módja:	szabadonálló
A telek megengedett legkisebb kialakítható területe:	3.000 m2
A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége:	50,0 méter
A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége:	-
A telek megengedett legnagyobb kialakítható szélessége:	-
A telek megengedett legnagyobb kialakítható területe:	-
A telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke:	50%

A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke:	-
A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke:	25%
Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága:	Ém:12,0 méter
Az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma:	-
Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete:	-
Előkert mérete:	-
Hátsókert mérete:	-

6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Paks közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT) és a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna Megye Területrendezési Tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: TMTrT) rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni.

6.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (továbbiakban: OTrT).

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében és a TMTrT -ben is a **települési térség** része.

„Települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak."

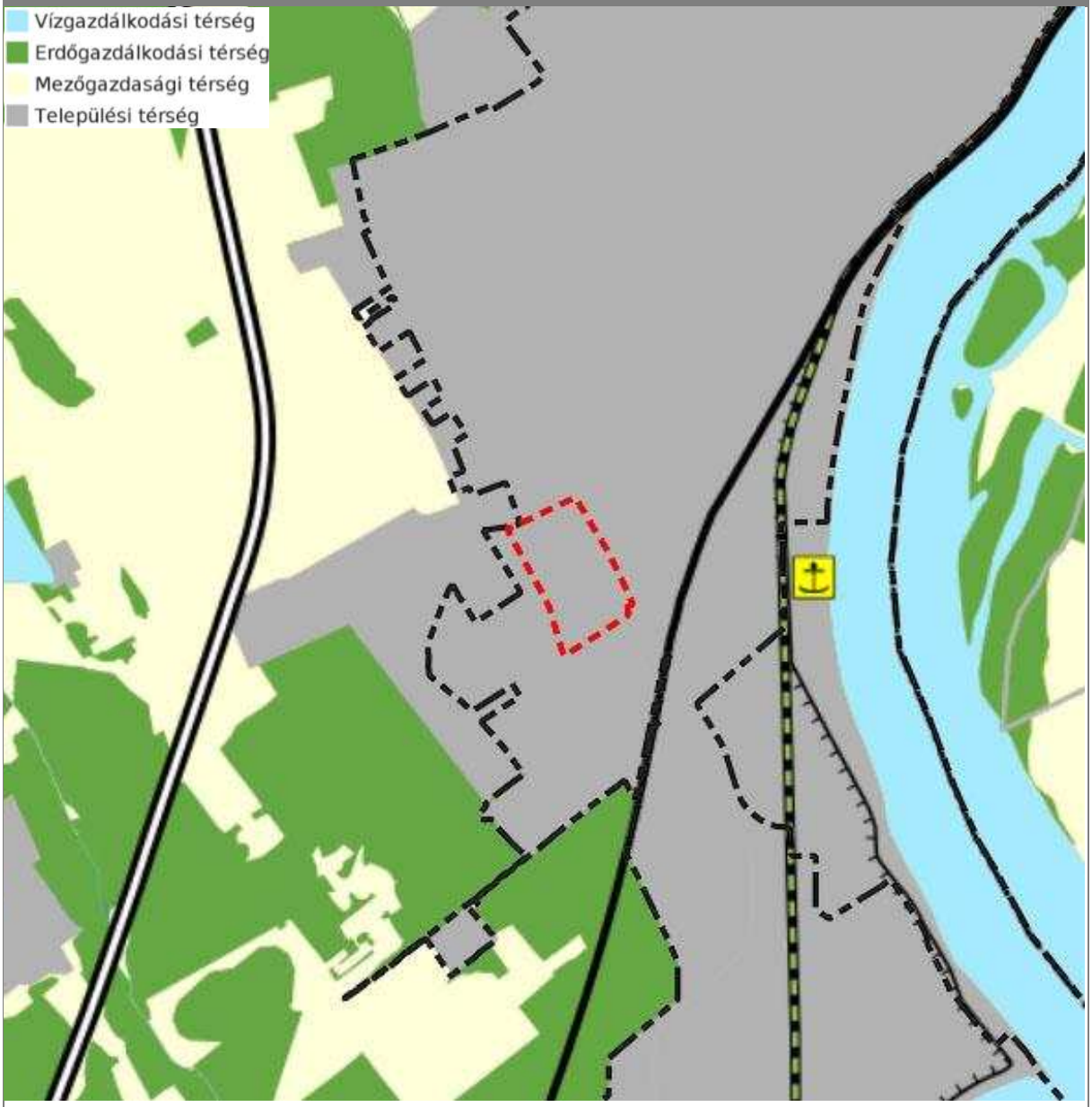
„19. § (1) Az országos övezetek a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete."

„(3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet."

Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet).

A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendelete, az övezetek területi lehatárolását pedig a megyei területrendezési terv állapítja meg. A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

Országos Területrendezési Terv

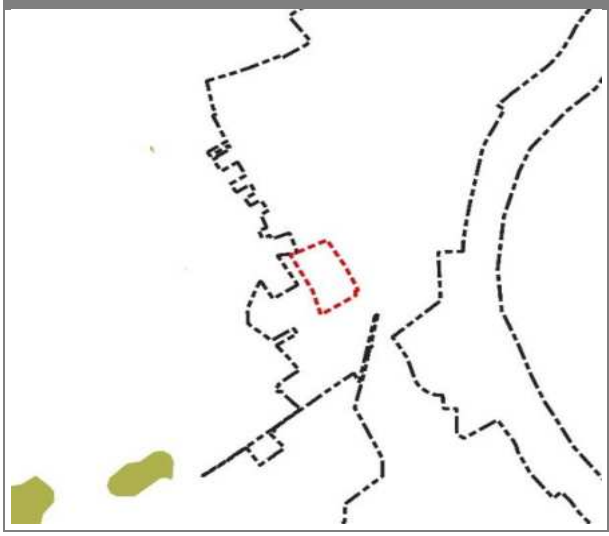


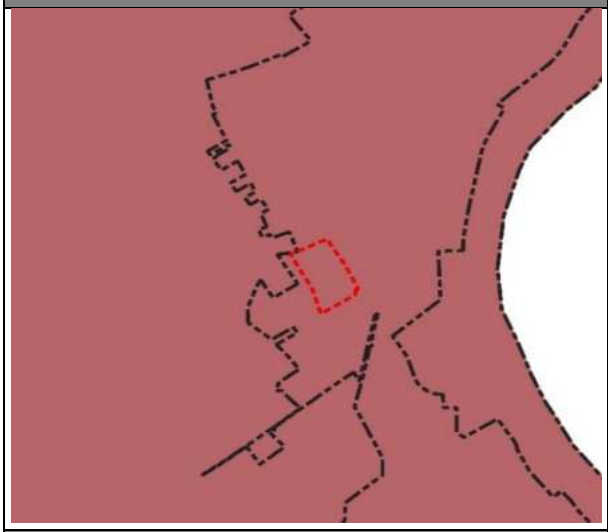
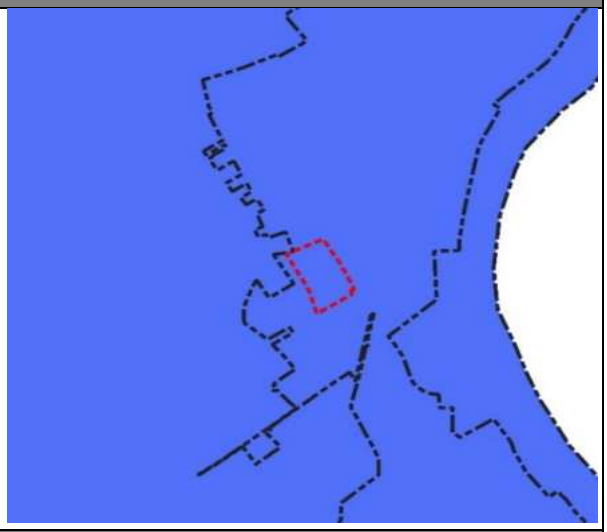
A MaTrt-ben, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezetek közül a tervezési területet az alábbi övezetek érintik

Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Erdők övezete	*nem érinti*
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**érinti**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**érinti**
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*
VTT-tározók övezete	*nem érinti*
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*

Az alábbiakban kerül sor az OTrT övezeti tervlapjainak a tervezési területre vonatkozó bemutatására:

Ökológiai hálózat - Magterület	Ökológiai hálózat – Ökológiai folyosó

Ökológiai hálózat - Pufferterület	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**Erdők övezete**
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**Tájképvédelmi terület övezete**
	

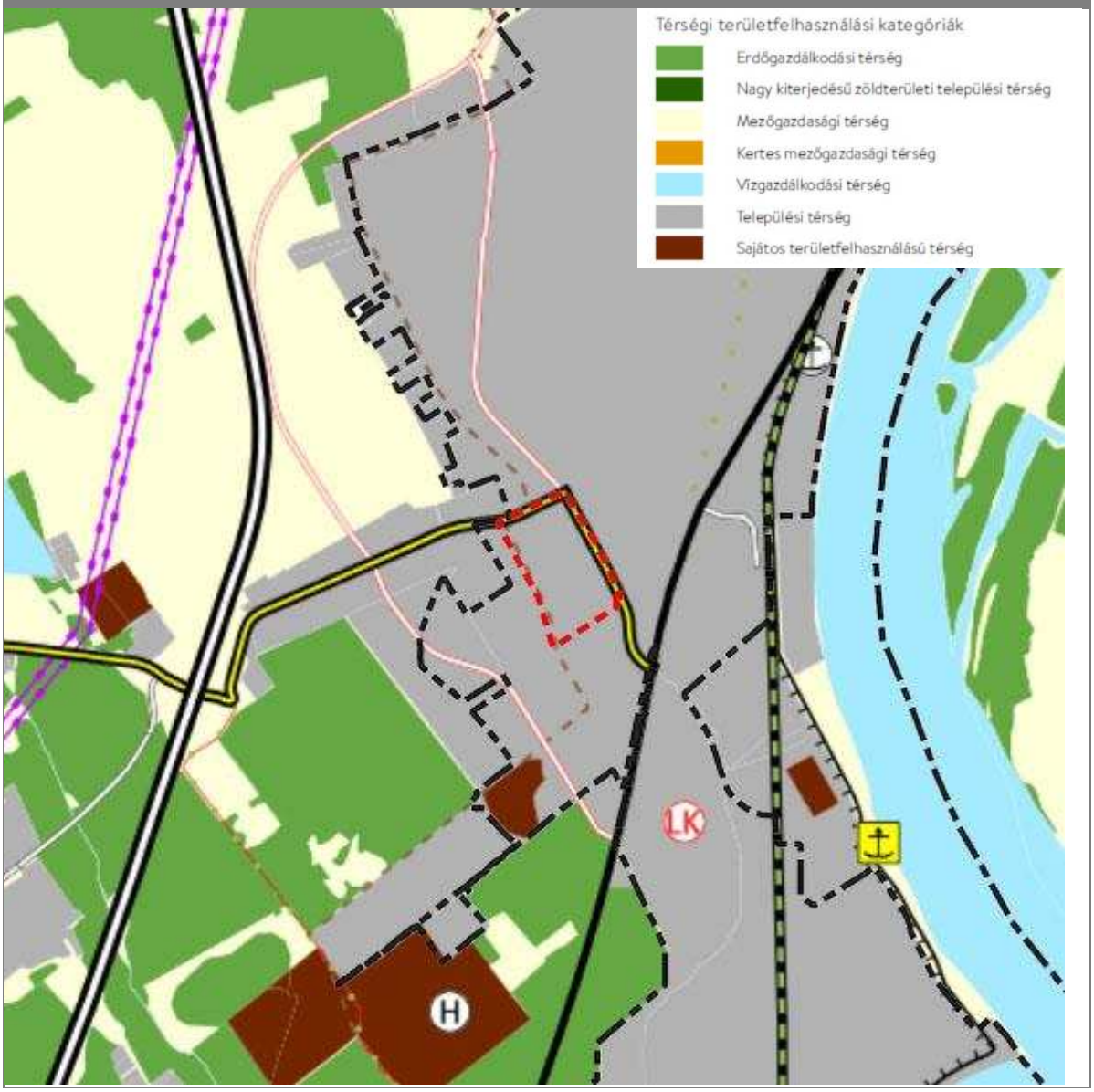
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Vízminőség-védelmi terület övezete
	
Nagyvízi meder övezete	**VTT-tározók övezete**
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	

6.2. TOLNA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Tolna Megye Területrendezési Tervét a Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlése 2020. október 29-én fogadta el a 8/2020 (V. 29.) számú rendeletével. A rendelet célja, hogy meghatározza Tolna megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható térségfejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

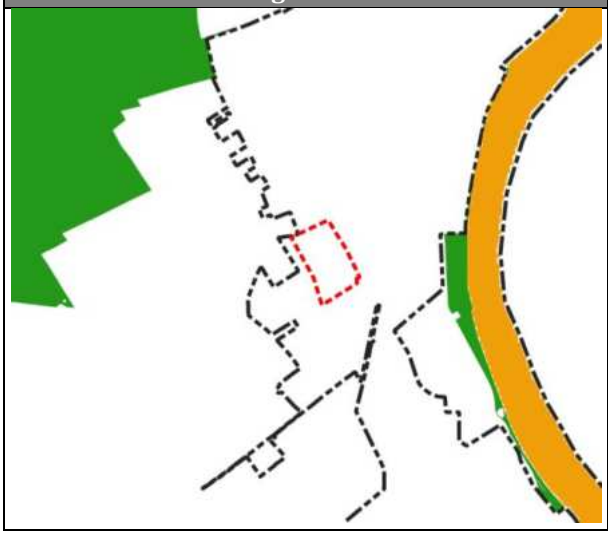
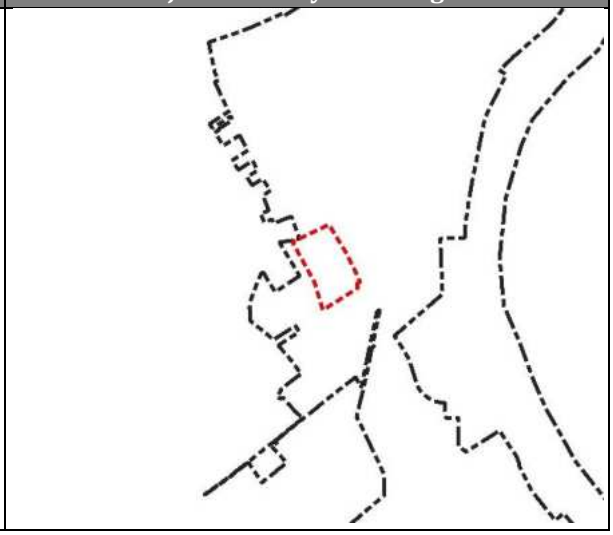
A módosítással érintett terület a TMTrT szerkezeti tervében is a **települési térség** része.

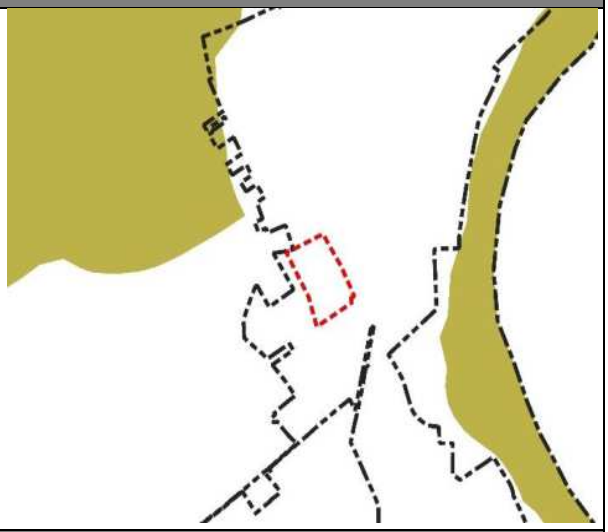
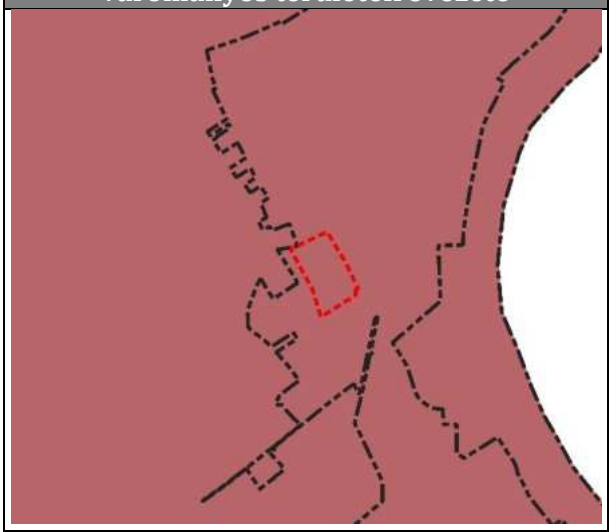
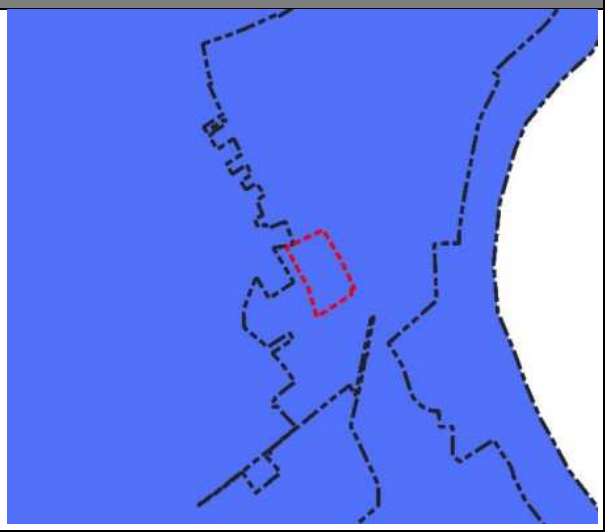
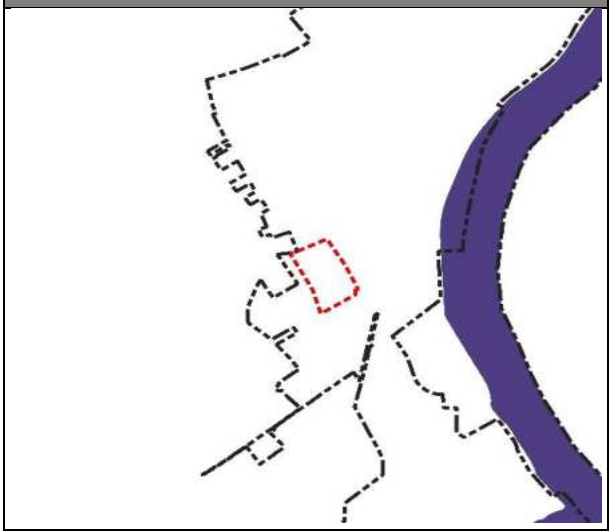
TMTrT

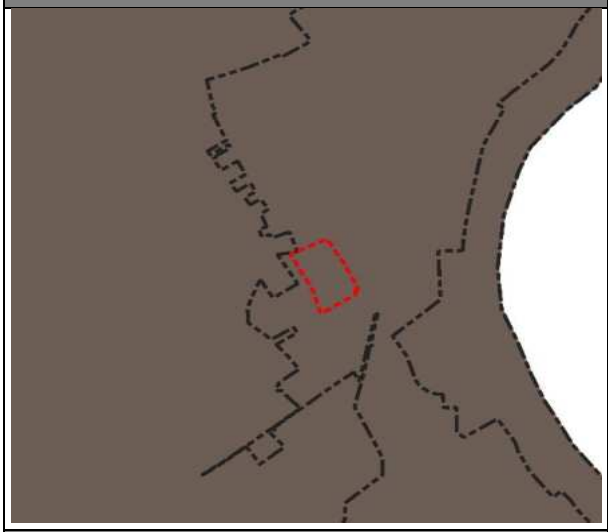
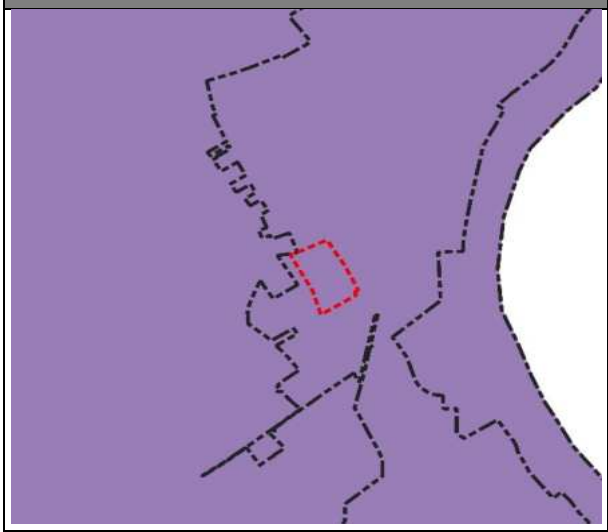
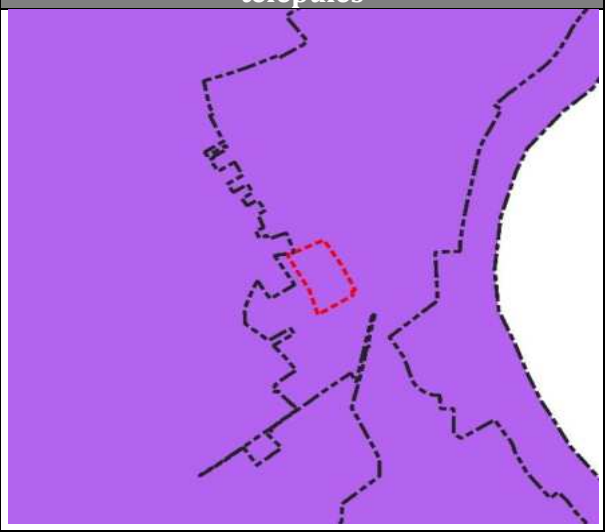
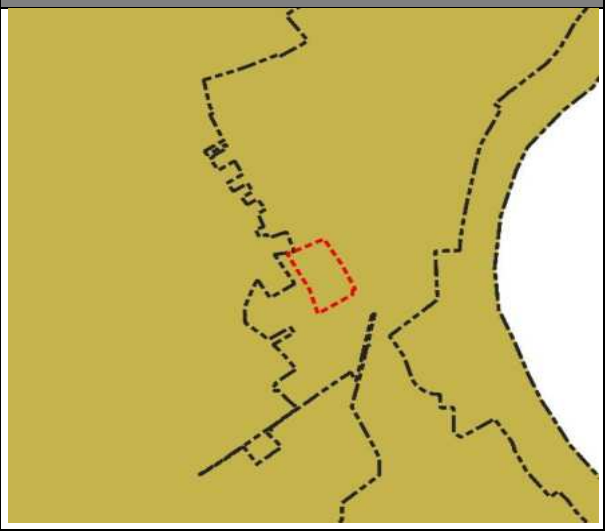


A TMTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyek közül az alábbi övezetek érintik a módosításra kerülő területet

Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Erdők övezete	*nem érinti*
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**érinti**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**érinti**
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	**érinti**
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	*nem érinti*
Földtani veszélyforrás terület övezete	**érinti**
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település	**érinti**
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	**érinti**
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	**érinti**

Ökológiai hálózat	Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók
	

Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület	Tájképvédelmi terület övezete
	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**Vízminőség-védelmi terület övezete**
	
Nagyvízi meder övezete	**Honvédelmi és katonai célú terület övezete**
	

Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	
Földtani veszélyforrás terület övezete	**Innovációs-technológiai fejlesztés támogatottcélterülete által érintett település**
	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	**Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete**
	

7. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A Telepítési Tanulmányterv célja Paks, belterület, 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz-ú ingatlanok közötti építési övezeti határ módosítása, annak érdekében, hogy a tulajdonos a 4710/36, 4703/36, 4703/46, 4703/47 hrsz-ú ingatlanok összevonásával egységes telephelyet tudjon kialakítani. A megrendelő kérésére a Gip-1.1 építési övezetből kerülne Gksz-1.1 építési övezetbe való átsorolásra a 4710/36 hrsz-ú telek. Továbbá a 4710/34 hrsz-ú magánútból 70 m2 szintén hozzácsatolásra kell, hogy kerüljön a Gksz-1.1 építési övezethez.

A fentiekkel összefüggésben tehát a 4710/36 hrsz telek és a 4710/34 hrsz-ú magánútból 70 m2 paraméterei megváltoznak.

A változással érintett ingatlanok új (Gksz-1.1 jelű) építési övezeti paraméterei

A telek beépítési módja:	oldalhatáron álló/szabadonálló
A telek megengedett legkisebb kialakítható területe:	1.500 m2
A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége:	30 méter
A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége:	-
A telek megengedett legnagyobb kialakítható szélessége:	-
A telek megengedett legnagyobb kialakítható területe:	-
A telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke:	60%
A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke:	-
A telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke:	25%
Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága:	Ém:10,0 méter
Az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma:	-
Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete:	-
Előkert mérete:	5,0 méter
Hátsókert mérete:	-

8. BEÉPÍTÉSI TERV

PAKS, 4703/36, 4703/47, 4710/34, 4710/36 HRSZ-Ú TELEPHELY FEJLESZTÉSE

meglévő tároló épület
meglévő tároló épület
meglévő üzemcsarnok
gépészet
medencék
nyitott tároló
meglévő üzemcsarnok
nyitott tároló
meglévő tároló
meglévő irodaépület
gépészet
P6
meglévő üzemcsarnok
nyitott tároló
meglévő szociális épület
meglévő üzemcsarnok
+7,39
nyitott tároló
meglévő gáztartály
meglévő akna
targoncatöltő
új parkolók
P3
telekhatár
raktárcsarnok
irodaépület
+9,67
raktárcsarnok
+8,86
5000 literes
ROTO-ECO csapadékvíz gyűjtő tartály,
talajszint alá süllyesztve, szivattyúval ellátva
raktárcsarnok
P40

JELMAGYARÁZAT

Épületekre vonatkozó jelölések

- Meglévő, megmaradó épület
- Tervezett épület

Felszíni kialakításra vonatkozó jelölések

- Zöldfelület
- Meglévő fásszárú növényzet
- Tervezett fasor, fásítás
- Meglévő vegyeshasználatú, burkoltfelület
- Új vegyes használatú, burkoltfelület

Egyéb jelölések

- Telephely jelenlegi határa
- Telephely tervezett határa

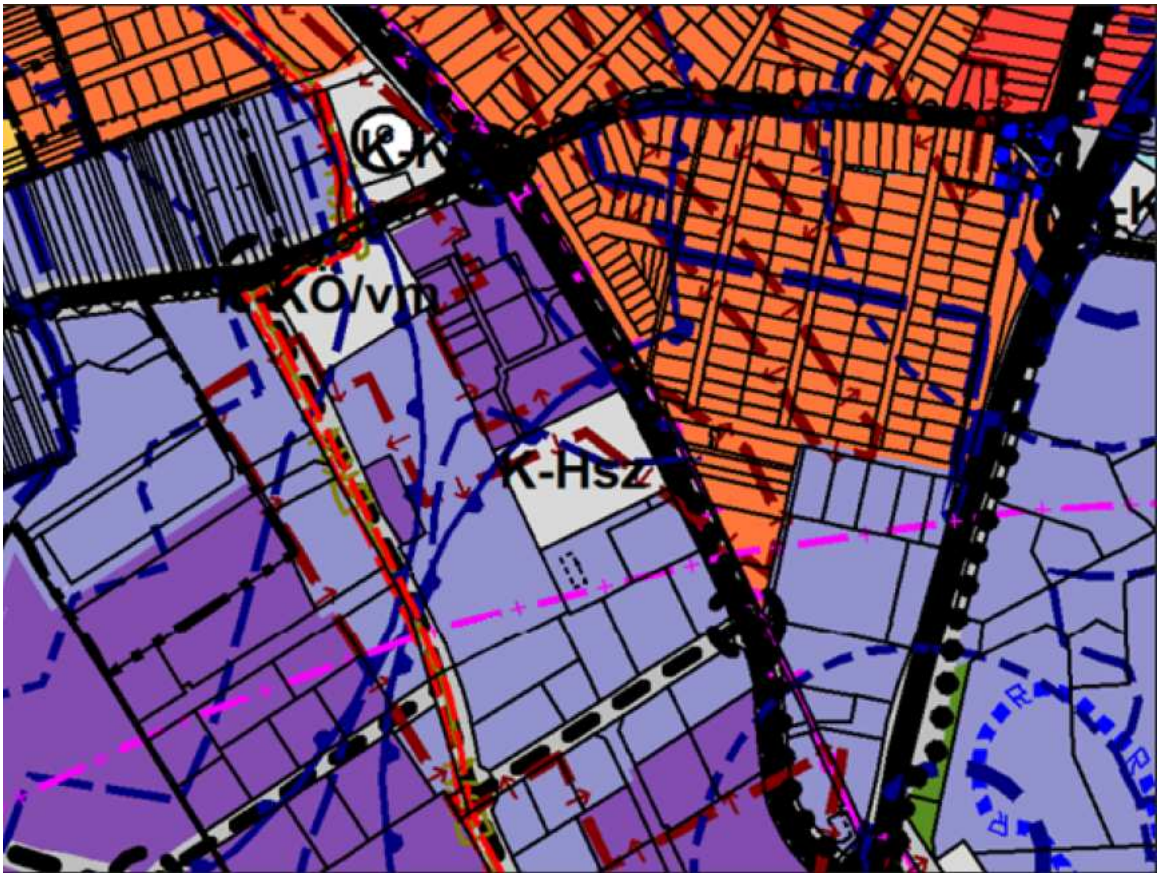
0 1 : 2000 100 m

9. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 7. fejezetben bemutatott változtatási célok elérése érdekében a Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terven a 4710/36 hrsz-ú telek Gksz-1.1 építési övezetbe kerül, a 4710/34 hrsz-ú magánútból pedig 70 m2-t hozzászabályozunk a Gksz-1.1 építési övezethez a kialakult állapotnak megfelelően. Ez a Szabályozási Terven új övezeti határvonal és új szabályozási vonal szerepeltetését vonja maga után.

A TSZT és annak leírása, valamint a Szabályozási Terv módosítása szükséges, a HÉSZ szövegének és paramétertáblájának bővítése viszont nem.

9.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



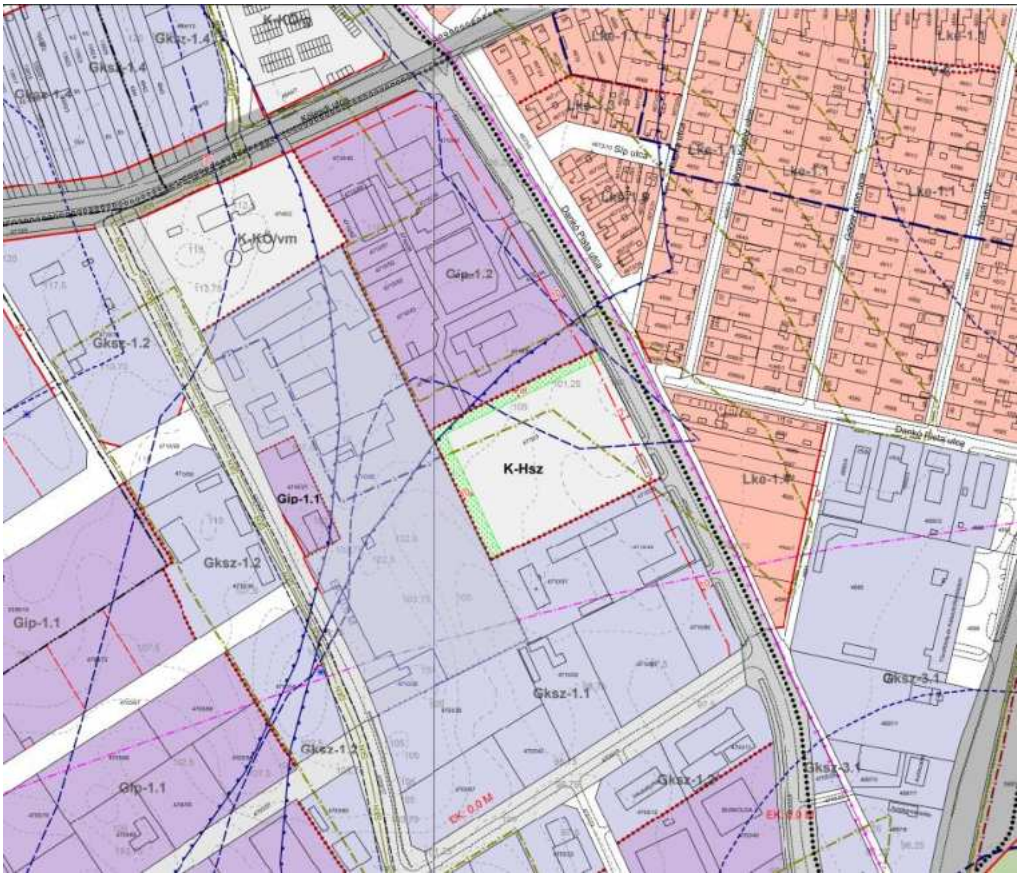
Paks Város képviselőtestületének 92/2016. (VIII. 17.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének területi mérlege az alábbiak szerint módosul.

Terület-felhasználási kategória	Terület-felhasználási kategória területe (ha)	Terület a közigazgatási terület arányában (%)
Nagyvárosias lakóövezet	29,67	0,193
Kisvárosias lakóövezet	120,20	0,780
Kertvárosias lakóövezet	379,03	2,460
Falusias lakóövezet	177,72	1,153
Településközpont vegyes	44,21	0,287
Központi vegyes	26,41	0,171

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	**189,18 (+3,96)**	**1,228 (+0,026)**
Ipari gazdasági	**559,29 (-3,95)**	**3,629 (-0,026)**
Különleges építési övezet- zöldfelületi jellegű – turisztikai és szabadidős terület	38,43	0,249
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - jégpálya, sporttelep	21,34	0,138
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - strand fürdő	5,96	0,039
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - vízisport-telep	2,96	0,019
Különleges építési övezet – Duna-parti rekreációs terület	6,75	0,044
Különleges építési övezet - Pincés területek	4,65	0,030
Különleges építési övezet - Állatmenhely	4,36	0,028
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - temető	18,73	0,122
Különleges építési övezet - Hulladékkezelő és -lerakó terület - hulladékkezelés ártalmatlanítás	33,10	0,215
Különleges építési övezet - Hulladékkezelő és -lerakó terület - szennyvízkezelés	2,97	0,019
Különleges építési övezet - Mezőgazdasági üzemi területek	122,75	0,797
Különleges építési övezet - Kistermelői állattartásra szolgáló területek	96,87	0,629
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű – régészeti terület	3,74	0,024
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - egyházi létesítmény (kápolna)	0,03	0,000
Különleges építési övezet - bányaterületek	33,74	0,219
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - atomerőművel kapcsolatos intézményterület	4,73	0,031
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - autóbusz pályaudvar	4,06	0,026
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - vasúti pályaudvar, vasúti megállóhely	2,60	0,017
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - vízirendőrség	0,25	0,002
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - kikötő	1,81	0,012
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - üzemanyagtöltő állomás	0,66	0,004
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - garázstömb	5,80	0,038
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - elektromos alállomás	1,05	0,007
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - vízműtelep	2,72	0,018
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - hírközlési telep	0,18	0,001
Közúti közlekedési terület	**469,72 (-0,01)**	**3,048 (-0,000)**
Kötöttpályás (vasúti) terület	21,89	0,142
Zöldterület - közkert	8,79	0,057
Zöldterület - közpark	16,59	0,108

Védelmi (védett és védő) rendeltetésű erdőterület	914,64	5,936
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	3078,29	19,978
Egészségügyi-szociális, turisztikai (közjóléti) rendeltetésű erdőterület	8,09	0,053
Kertes mezőgazdasági terület (jellemzően a volt zártkerti terület)	231,30	1,501
Mezőgazdasági	7613,18	49,409
Vízgazdálkodási övezet	867,13	5,628
Természetközeli terület	59,93	0,389
Különleges beépítésre nem szánt terület - különleges turisztikai terület övezet	15,65	0,102
Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások	120,17	0,780
Különleges beépítésre nem szánt terület – burkolt köztér	2,29	0,015
Különleges beépítésre nem szánt terület - sétány	1,33	0,009
Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér	2,86	0,019
Különleges beépítésre nem szánt terület - kemping	20,05	0,013
Különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidős park	11,08	0,072
Különleges beépítésre nem szánt terület – inert hulladékhasznosító terület	17,44	0,113
Összesen	**15408,37**	**100,000**

9.2. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



A Megrendelő kérelme alapján a fent megjelenített építési övezetekre módosul a Szabályozási Terv. Felhívjuk a figyelmet azonban az alábbiakra is, melynek „eldöntése” a későbbiekben induló településrendezési eljárás keretén belül tud megtörténni.

A tervezési tömbben található a 4710/21 hrsz., mely jelenleg Gip-1.1. jelű (továbbiakban: Gip) építési övezetben van. Jelenleg - a telekhatárai mentén közvetlenül - körülötte is Gip-1.1. jelű építési övezetű telkek találhatók (kivéve természetesen az őt is feltáró magánutat). Ha viszont a TTT-t Megrendelő módosítási igénye alapján a Megrendelő telephelyének ingatlanjai ugyanebből a Gip-1.1. jelű építési övezetből Gksz-1.1. jelű (továbbiakban Gksz) építési övezetbe kerülnek át, akkor ezt a 4710/21 hrsz. ingatlan Gip építési övezetét – értelemszerűen - „körbe fogja ölelni” a többi ingatlan Gksz építési övezete.

Ennek azonban alapvető akadálya nincs, mivel a 4710/21 hrsz-nek szerzett joga van a Gip építési övezetbe való tartozásról. Emellett azért az alábbi további lehetőségeket is felvetjük:

a) Ha a 4710/21 hrsz. jelenlegi és tervezett tevékenysége „belefér” a Gksz építési övezetben végezhető tevékenységekbe, és annak paraméterei is megfelelnek számára, akkor akár ez a telek is átsorolható a Gksz építési övezetbe.
b) Ha viszont a 4710/21 hrsz. jelenlegi és tervezett tevékenysége „nem fér bele” a Gksz építési övezetben végezhető tevékenységekbe és/vagy annak paraméterei esetleg nem felelnek meg számára, akkor a körülötte lévő Gksz építési övezetű ingatlanoknak lesz a kötelezettsége – szükség esetén – a Gip építési övezetben folyó tevékenység által okozott zavaró tényezőket megszüntetni.

A tervező eddigi információi alapján a 4710/21 hrsz. ingatlanon a paksi távhő szolgáltatással, üzemeltetéssel összefüggő tevékenységeket végeznek jelenleg és várhatóan távlatban is, melyek

- egyrészt valószínűsíthetően belefférnek a Gksz építési övezetben végezhető tevékenységekbe és paraméterekbe (emiatt akár átkerülhet Gksz-be is),
- másrészt Gip építési övezetben maradás esetén sem okoznak zavaró körülményeket a körülötte végzett és végzendő Gksz építési övezetben végzett tevékenységek számára (emiatt akár maradhat Gip-ben is).

Természetesen a második megoldás esetén elképzelhető (pl. tulajdonosváltás következtében), hogy a Gip-ben végzendő (de nem valószínűsíthető) új tevékenység zavaró lesz a Gksz számára, de ezesetben „jön be” a fentebb felsorolt b) pont.

10. MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT), amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.
A tervezési terület a MaTrT szerkezeti tervében települési térség, és a TMTrT szerkezeti tervében részben is települési térségbe tartozik.
A TMTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Erdők övezete	*nem érinti*	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*	-
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**érinti**	**megfelel**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**érinti**	**megfelel**
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	**érinti**	**megfelel**
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	*nem érinti*	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	**érinti**	**megfelel**
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település	**érinti**	**megfelel**
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	**érinti**	**megfelel**
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	**érinti**	**megfelel**

10.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

A MaTrT és a vonatkozó MvM rendelet települési térségre vonatkozó előírásai

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

MEGFELEL: A tervezett módosítás során települési térségen belül jelöl ki (tart meg) gazdasági övezetet.

10.2. TOLNA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

A következőkben a TmTrT övezeteinek való megfelelést mutatjuk be az övezetekre vonatkozó előírások beidézésével.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

MEGFELEL: A terület nem tartozik a világörökségi és világörökségi várományos területek tényleges területébe.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;

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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MEGFELEL: A terület nem tartozik a rendezési tervben kijelölt vízvédelemmel érintett terület övezetébe.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók;

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

MEGFELEL: A terület nem tartozik bele a településrendezési tervben kijelölt ásványi nyersanyagvagyon tényleges kiterjedésébe.

Földtani veszélyforrás terület övezete

„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni."

MEGFELEL: A terület nem tartozik a földtani veszélyforrással ténylegesen érintett területbe.

A TmTrt-nek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által érintett település övezetére vonatkozó előírásai

„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során ***- azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít*** *- az építési telek megengedett* ***legnagyobb beépítettsége 10 %-kal lehet magasabb****, a legkisebb* ***zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb****, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban az OTÉK) 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték."*

MEGFELEL: A tervezési terület nem innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület.

A TmTrt-nek a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett település övezetére vonatkozó előírásai

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során - azokon ***a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít*** *- az építési telek*

megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, *mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték."*

MEGFELEL: A tervezési terület nem logisztikai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület.

A TmTrt-nek a turisztikai fejlesztések támogatott fejlesztési célterülete övezete által érintett település övezetére vonatkozó előírásai

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett ***települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára****, az* ***egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.****"*

MEGFELEL: A tervezési területet nem érinti támogatott turisztikai fejlesztési célterület övezete.

11. ÖSSZEFOGLALÁS

A fent részletezettek alapján megállapítható, hogy a tulajdonos által igényelt, az útterületet is magába foglaló egységes Gksz-1.1 jelű építési övezet létrehozásához szükségessé váló településrendezési tervi módosítás – a módosítás típusa miatt - ún. általános eljárásban folytatható le a 419/2021. kormányrendelet 68.§ (1) b) bb) 1. pontja miatt. Felhívjuk azonban a figyelmet, hogy ez a kötelezettség kizárólag a 70 m2 útterületnek az átsorolása miatt adódik. Ha a településtervi módosítás ezt nem tartalmazná, akkor a kétféle építési övezetből egyféle építési övezetbe való átsorolás lefolytatható lenne ún. egyszerűsített eljárásban, a 419/2021. kormányrendelet 68.§ (1) b) bb) pontjában felsorolt 3 feltétel együttes teljesülése miatt.

2024. december 5.