Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2026.november 19-i ülésének
...4... napirendi pontja

Tárgy: Döntés a településrendezési eszközök módosítási eljárásban a helyi partnerségi egyeztetésről, valamint a Környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről („Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása")

Előadó: Heringes Anita polgármester
Véleményező: Gazdasági, Vagyongazdálkodási és Városépítő Bizottság

Az előterjesztést készítette: Józsa Gertrúd - Főépítészi referens

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 117/2025.(V.20.) határozatával, valamint az azt módosító 194/2025. (X.16.) számú határozatával döntött „Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása" tárgyú munka elindításáról, valamint a Főépítészi feljegyzésről, mely meghatározta a településrendezési eszközök módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát.
Majd a kérelmezők számának csökkenése miatt, 247/2025.(XII.18.) határozattal döntött a kérelmezői kört tartalmazó melléklet módosításáról, és cseréjéről, így az alábbi három kérelem képezi a módosítás tárgyát:

Az alábbi módosítási igények a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) módosítását igénylik:

1. Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében:
   Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 113/2025. (V. 20.) határozatával a Sáncberg Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és a településrendezési eszköz módosítási kérelmének alátámasztásaként elfogadta.
2. Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében:
   Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 114/2025. (V. 20.) határozatával a PPI Ingatlanfejlesztő Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és a településrendezési eszközök módosítási kérelmének alátámasztásaként elfogadta.

Az alábbi módosítási igény a TSZT és az SZT rajzi javítását, kisebb módosítását igényli:

3. Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében:

A PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. kérelme alapján a szabályozási terv módosítását az önkormányzat támogathatónak találta.

A településrendezési eszközök módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdés a) pontja szerint egyszerűsített eljárásban történik, az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületén elektronikus egyeztetés formájában.

A településrendezési eszközök módosításának teljes tervezési folyamatára a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel (a továbbiakban: Tervező) kötött az Önkormányzat településtervezési szerződést. A tervezés 1. ütemeként a TSZT és a HÉSZ/SZT módosítás részeként elkészült a helyi partnerségi egyeztetéshez a Partnerségi dokumentáció (1. melléklet), mely az alábbi linken tekinthető meg:

https://ppmh-musz6.paks.hu/TRE módosítás

1. **Első lépésben döntést szükséges hozni a Partnerségi dokumentáció megismeréséről, a Partnerségi jegyzőkönyv elfogadásáról, a helyi partnerségi egyeztetésről, és a partnerségi szakasz lezárásáról.**

A helyi partnerségi egyeztetés az Eljr. 75. §-a, valamint *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetésről szóló 15/2022. (VIII.22.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Partnerségi r.) alapján történt. A partnerségi egyeztetés a rendelet 4. §-a alapján lakossági fórum meghirdetésével, és megtartásával került lebonyolításra.

A partnerségi felhívás hirdetménye 2026. szeptember 22-én került közzétételre: kifüggesztésre került Paks Város Önkormányzata aulájában lévő hirdetőtáblára, az épület előtt közterületen lévő üveges hirdető szekrényben, valamint Paks város honlapján a Partnerségi dokumentációval együtt, illetve megjelent a Paksi Hírnökben. A felhívás és a dokumentáció elérhetősége az észrevételek benyújtásának és a partnerségi bejelentkezés határidejéig biztosított volt az érdeklődők számára.

Az eljárásban a lakossági fórum 2026. október 8-án került megtartásra, ahol szóban és a partnerségi bejelentkezési nyomtatványon volt lehetőség javaslatot, és véleményt tenni.
A partner az Eljr. és a Partnerségi r. szerint a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan adhatott véleményt és tehetett a módosításra javaslatot. A Partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhetett ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kellett lennie. A Partner kifogást emelő véleményét indokolással kellett alátámassza. A Partner véleményének tartalmaznia kellett legalább a tervezettel kapcsolatos konkrét tényre, elemre vonatkozó álláspontját, a javasolt módosítást és annak indokolását.

A Partnerek kérelem benyújtásával jelentkezhettek be partnernek, észrevételeiket és javaslataikat papír alapon, elektronikus levélben és ügyfélkapun keresztül benyújtott E-papíron, valamint közvetlenül az E-TÉR felületre történő feltöltéssel tehették meg.

A helyi partnerségi egyeztetésbe való bejelentkezés határideje 2026. október 13-a volt.
A helyi partnerségi egyeztetés keretében a megjelölt határidőig nem érkezett partneri bejelentkezés, sem észrevétel, javaslat a módosítással kapcsolatosan.
A véleményezési határidő lejárta után jegyzőkönyv készült a partnerségi egyeztetésről, mely alapján a Főépítész, valamint a Polgármester javasolja, hogy a Képviselő-testület a helyi partnerségi egyeztetést tekintse lezártnak (2. melléklet: Partnerségi jegyzőkönyv).

2. **Második lépésben a Környezeti Vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről szükséges döntést hozni:**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Paks Város Önkormányzata az Skvr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Az alábbi államigazgatási szerveket kerestük meg a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatosan:

1. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (környezetvédelem, természetvédelem, hulladékgazdálkodási jogkörben)
2. Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság (tájvédelmi jogkörben)
3. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (környezet, -és település- egészségügy jogkörben)
4. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, (vízvédelmi és vízügyi jogkörben)
5. Tolna Vármegyei Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően)
6. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda Hajba Csaba állami főépítész (az épített környezet védelmére kiterjedően)
7. Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály (az erdővédelemre kiterjedően)
8. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (a talajvédelemre kiterjedően)
9. Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően)
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi, Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (kulturális örökség védelmére kiterjedően)
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály I. (természetes gyógyhelyek, gyógytényezők védelmére kiterjedően)

12. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály (kémiai biztonságra kiterjedően)
13. Paks Város jegyzője-helyben (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően)

A megkeresett 13 államigazgatási szerv közül az összes szerv válaszolt, a beérkezett vélemények megtekinthetők a 3. mellékletben.

Az államigazgatási szervek véleményeinek rövid összefoglalását szintén az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza táblázatos formában. Összességében megállapítható, hogy az államigazgatási szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, Környezeti Értékelés készítését.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a helyi partnerségi egyeztetés lezárását, valamint a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos Képviselő-testületi döntést követően a véleményezési szakaszban az E-TÉR felületén 10 napon belül csak az E-TÉR-ben regisztrált partner adhat véleményt. Ennek lezárását követően az E-TÉR felületén kezdeményezi az Önkormányzat a záró szakaszt az állami főépítésznél, aki egyeztető tárgyalást hív össze a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek bevonásával. A Képviselő-testület majd az állami főépítész záró szakmai véleménye alapján dönt a településrendezési eszközök módosításának elfogadásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy **első lépésben** fogadja el a megismert Partnerségi dokumentációt, a Partnerségi jegyzőkönyvet, illetve a helyi partnerségi egyeztetés tekintetében – partnerségi bejelentkezés hiányában - döntsön a helyi partnerségi szakasz lezárásáról. **Második lépésben** a Környezeti Vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről szükséges dönteni.

A fentiekkel kapcsolatosan kérem, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el:

1. Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2026. (XI...) határozata
a helyi partnerségi egyeztetésről („Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása")

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása

- Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében;
- Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében; valamint

- Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében történő egyszerűsített egyeztetési eljárás során:

1. Az 1. melléklet szerinti Partnerségi dokumentáció tartalmát megismerte és elfogadja.
2. A helyi partnerségi egyeztetésről készített 2. melléklet szerinti Partnerségi jegyzőkönyv tartalmát megismerte és elfogadja.
3. Tudomásul veszi, hogy a jogszabályok alapján lefolytatott helyi partnerségi egyeztetés során nem jelentkezett be partner, így a helyi partnerségi egyeztetést lezártnak tekinti.

Felelős: Heringes Anita polgármester
Határidő: azonnal

2. Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2026. (XI...) határozata
a Környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről („Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása")

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása
- Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében;
- Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében; valamint
- Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében történő egyszerűsített egyeztetési eljárás során a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleménye alapján nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, a Környezeti Értékelés készíttetését mellőzi.

Felelős: Heringes Anita polgármester
Határidő: azonnal

Paks, 2026. november 12.

Heringes Anita
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Partnerségi dokumentáció az alábbi linken tekinthető meg:

https://ppmh-musz6.paks.hu/TRE módosítás

2. melléklet: Partnerségi jegyzőkönyv
3. melléklet: Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatosan érkezett vélemények, és azok rövid összefoglalója.

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.
Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2026. november 12.

dr. Sátor Vera
aljegyző

Megrendelő: **Paks Város Önkormányzata**
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

Tervező: **KASIB Komplex Kft.**
Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

Tsz.: 2811

PAKS
RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



Partnerségi tervdokumentáció
és egyben a Környezeti értékelés szükségességének eldöntésére szolgáló dokumentum

2026. szeptember

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:	**Paks Város Önkormányzata** 7030 Paks, Dózsa György út 55-61. Képviseli: Heringes Anita polgármester
TERVEZŐ:	**KASIB Komplex Kft.** Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10. Iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44. Képviseli: Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan és Szántó Erzsébet Gizella ügyvezető önállóan
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	**Pintér Ferenc** okl. építészmérnök településtervezési vezető tervező területrendezési tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TT/1 01-1719 TR 01-1719, SZTT 01-1719
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	**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
TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:	**Stump Ferenc** okl. táj- és kertépítészmérnök K/1 01-5069, TK 01-5069

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.
Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
Tkö 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
Dessewffy Márton
Csima-Takács Judit
Herczik Eszter
Szolóczki Bálint
Ziman Gergely

Paks Város Főépítésze:

Elekné Csollány Éva

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS 6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 8
I. MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK 8
1. Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében 8
1.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka 8
1.2. Vizsgálatok 8
A vizsgált terület bemutatása, telekstruktúra, beépítettség 8
A vizsgált terület jelenlegi állapota 9
A vizsgált terület tulajdonvizsgálata 10
A vizsgált terület környezete 10
A módosítással érintett ingatlanok 11
Paks város hatályos településrendezési eszközei 11
A vizsgált terület zöldfelülete 18
A vizsgált terület környezeti állapota 18
A vizsgált terület értékvizsgálata 18
A vizsgált terület közlekedése 19
A vizsgált terület közműellátottsága 19
Helyzetértékelés, a szabályozás módosítandó elemei 23
1.3. Javaslatok 24
Paks, 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztés, beépítési terv 24
A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények 25
Problématérkép 26
Telekalakítás, területfelhasználás 26
Beépítési terv 27
A fejlesztéssel érintett ingatlan zöldfelületi javaslata 28
A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei 29
Humán infrastruktúra 29
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei 29
Szabályozási koncepció 30
2. Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében 33
2.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka 33
2.2. Vizsgálatok 33
A vizsgált terület bemutatása, telekstruktúra, beépítettség 33
A vizsgált terület jelenlegi állapota 34
A vizsgált terület tulajdonvizsgálata 35
A vizsgált terület környezete 36
A módosítással érintett ingatlanok 37
Paks város hatályos településrendezési eszközei 38
A vizsgált terület zöldfelülete 43
A vizsgált terület környezeti állapota 45
A vizsgált terület értékvizsgálata 49
A vizsgált terület közlekedése 50
A vizsgált terület közműellátottsága 50
Helyzetértékelés, a szabályozás módosítandó elemei 53
2.3. Javaslatok 55
Paks, 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás 55
A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények 55

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Problématérkép 56
Telekalakítás, területfelhasználás 56
Beépítési terv 57
A fejlesztéssel érintett ingatlan zöldfelületi javaslata 58
A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei 61
Humán infrastruktúra 69
A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai 70
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei 74
Szabályozási koncepció 75
3. Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében 78
3.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka 78
3.2. Vizsgálatok 78
A vizsgált terület bemutatása, telekstruktúra, beépítettség 78
A vizsgált terület jelenlegi állapota 79
A vizsgált terület tulajdonvizsgálata 79
A vizsgált terület környezete 79
A módosítással érintett ingatlan 80
Paks város hatályos településrendezési eszközei 81
A vizsgált terület zöldfelülete 86
A vizsgált terület környezeti állapota 86
A vizsgált terület értékvizsgálata 86
A vizsgált terület közlekedése 87
A vizsgált terület közműellátottsága 87
Helyzetértékelés, a szabályozás módosítandó elemei 87
3.3. Javaslatok 88
Paks, 021/12 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás 88
Telekalakítás, területfelhasználás, szabályozás 88
A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei 91
Humán infrastruktúra 91
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei 91
Szabályozási koncepció 92
II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA 94
Országos Területrendezési terv (OTrT) vizsgálata 94
Tolna Megye Területrendezési Terve 96
III. ÉRTÉKVÉDELEM 98
Épített környezet értékei 98
Táji-, természeti értékek 98
IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA 98
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 99
HATÁROZAT-TERVEZET 99
RENDELET-TERVEZET 105

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

BEVEZETÉS

Paks Város Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek módosítását határozta el, összegyűjtve az aktuális befektetői és lakossági igényeket. A Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) jelen módosítása keretében három téma kerül vizsgálatra, melyek közül kettő esetében a módosítás előkészítése, megalapozása céljából Telepítési tanulmányterv (TT) készült, egy esetben pedig a szabályozási tervet érintő kisebb hibajavítás történik.
A TSZT és HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján ***egyszerűsített*** eljárás keretében kerül lebonyolításra.

Paks Város Önkormányzata a KASIB Komplex Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete ***117/2025. (V. 20.) határozatában*** döntött arról, hogy elindítja a „Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása" eljárást. Paks Város Főépítésze feljegyzésben meghatározta a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát.

Az alábbi – TSZT és HÉSZ - módosítási igényekhez készültek TTT-k:

1. Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében
   Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete ***113/2025. (V. 20.) határozatával*** a Sáncberg Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és a településrendezési eszköz módosítási kérelmének alátámasztásaként elfogadta.
2. Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében
   Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete ***114/2025. (V. 20.) határozatával*** a PPI Ingatlanfejlesztő Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és a településrendezési eszközök módosítási kérelmének alátámasztásaként elfogadta.

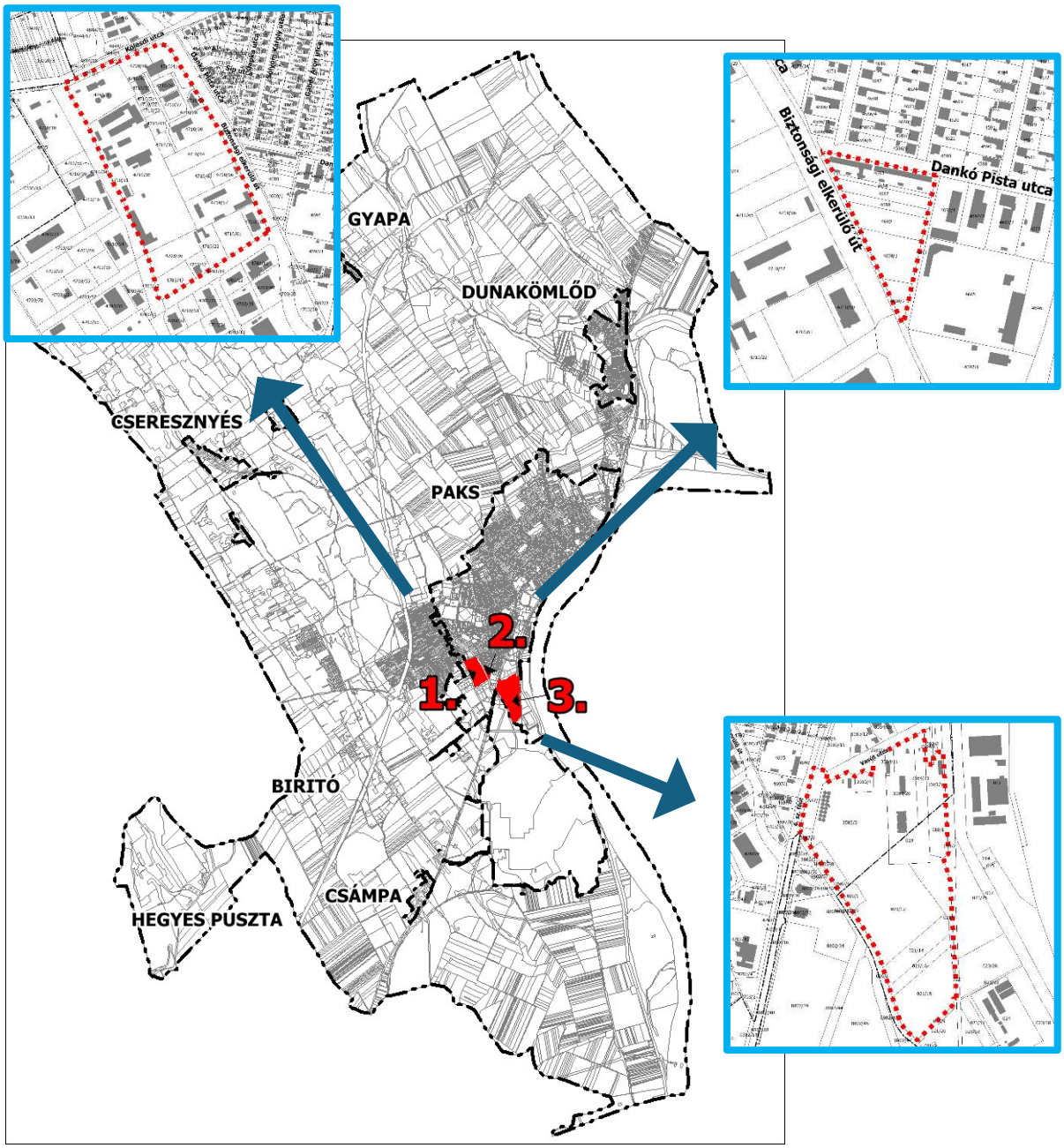
Az alábbi módosítási igény a TSZT és az SZT rajzi javítását, kisebb módosítását igényli:

3. Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében
   A PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. kérelme alapján a szabályozási terv módosítását az önkormányzat támogathatónak találta.

A módosítások lokális jellege miatt és a jobb áttekinthetőség érdekében a vizsgálati és az alátámasztó javaslati munkarészek témánként összevontan szerepelnek.
A területrendezési tervekkel való összhang és az értékvédelem az összes téma bemutatását követően összevontan kerül ismertetésre.
Szintén a változtatások könnyebb beazonosíthatósága miatt, a HÉSZ-ből idézett előírások dőlt betűvel, a szöveges módosítással is érintett területek esetén az előírásokban javasolt módosítások piros színnel szerepelnek.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált területek elhelyezkedése:



Jelen tervanyag a tervezés 1. ütemeként a TSZT és a HÉSZ/SZT módosítás partnerségi véleményezésére és a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére összeállított tervdokumentációt tartalmazza.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

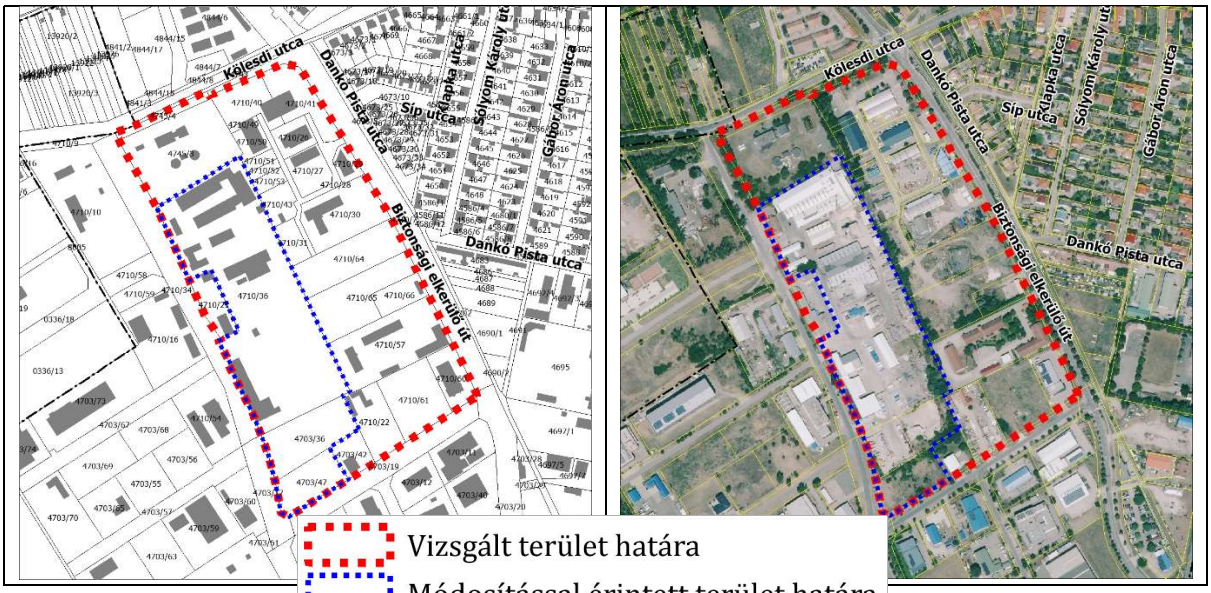
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

I. MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

1. Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében

1.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

A Sáncberg Kft. a tulajdonában álló ingatlanokat érintően övezeti módosításra vonatkozó kérelmet nyújtott be annak érdekében, hogy a telkek egyesítése által egységes telephelyet alakíthasson ki. A különböző övezeti besorolású (Gip-1.1, Gksz-1.1 és KÖu) ingatlanokon egységesen Gksz-1.1 jelű építési övezetre történő módosítást igényelt vállalva a Gksz jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírások betartását.
A csaknem 14 ha-os vizsgált terület – mely magába foglalja a konkrét módosítással érintett ingatlanok összesen kb. 5 ha-os területét - a Paksi Ipari Park északi részén, a Kölesdi út és Biztonsági elkerülő út által határolt területen található.
A módosítás célja az egységes telephely megvalósítása érdekében az építési övezeti besorolás megváltoztatása.



1.2. Vizsgálatok

<u>A vizsgált terület bemutatása, telekstruktúra, beépítettség</u>

A vizsgált terület a Paksi Ipari Park északi részén, a Kölesdi út és Biztonsági elkerülő út által határolt területen található.
A teljes tömb - melyet északnyugaton a Kölesdi út, északkeleten a Biztonsági elkerülő út, délnyugaton és délkeleten az ipari park 4703/17, 19 és 4710/34 hrsz.-ú névtelen közterületei határolnak – 26 telket tartalmaz, melyek nagy része beépített ipartelep, ezen kívül vízmű és saját használatú út található a területen. A telkek mérete változatos, 250 és 38500 m² közötti alapterületűek, jellemzően szabályos alakúak. A tömb nagy része beépített telephelyként használt, zömmel jó állagú egy-két szintes épületek alkotják, melyek építészeti megjelenése vegyes képet

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

mutat. A fejlesztéssel érintett ingatlanok megközelítését közforgalom elől el nem zárt magánutak biztosítják.
A vizsgált terület délkeleti-keleti irányban enyhén lejt. Legmagasabb pontja az északnyugati sarkán (115 mBf.), legmélyebb pontja a tömb délkeleti sarkában (97,5 mBf.) található.

A vizsgált terület jelenlegi állapota



Fejlesztéssel érintett 4710/36 hrsz.-ú ingatlan



Magánutat érintő területigény helye a fejlesztés számára





Telephelyek a tömböt délnyugaton határoló út mentén



Telephely a Biztonsági elkerülő út mentén



Kölesdi út





Biztonsági elkerülő út

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

A teljes vizsgált terület tulajdoni viszonyait érintően nem állnak rendelkezésre friss földhivatali adatok, de korábbi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a terület jelentős része gazdasági társaságok tulajdonát képezi. Elvétve található önkormányzati, állami, illetve magánszemélyek tulajdonában álló ingatlan.

A vizsgált terület környezete

A vizsgált terület belterületen fekszik. Északnyugaton a Kölesdi út határolja, melynek északi oldalán garázsváros, illetve beépítetlen területek találhatók. A tömb északnyugati sarka a belterületi határral érintkezik.
A területet északkeleten határoló utat a felszín felett vezetett távfűtővezeték a Biztonsági elkerülő út és a Dankó Pista utca két külön nyomvonalára osztja. A távfűtővezeték alatt kerékpárút került kialakításra.
Keletről kertvárosias lakóterület csatlakozik a tömbhöz. Délen és nyugaton az ipari park további ipari területei kísérik.



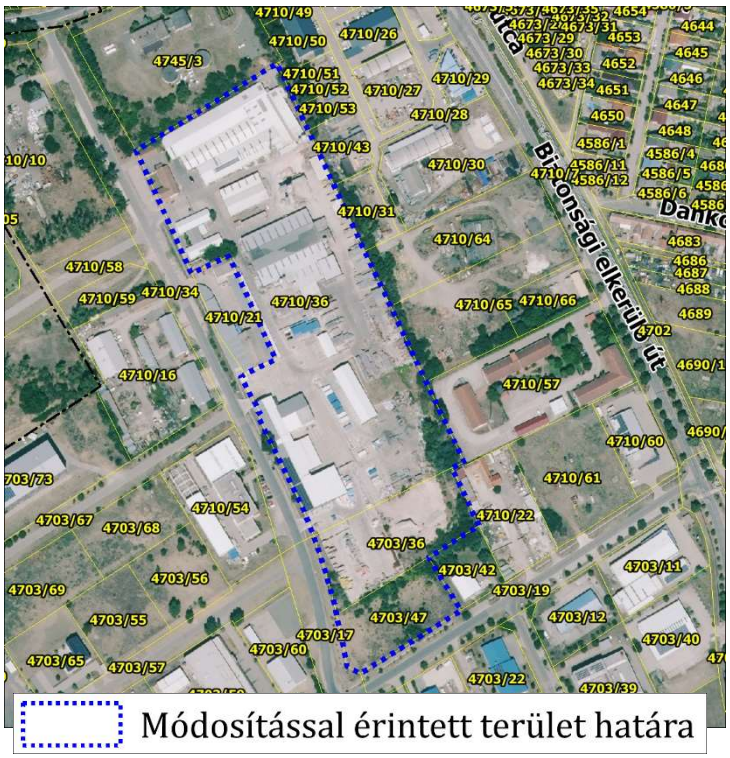
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A módosítással érintett ingatlanok

A módosítással érintett ingatlanok a vizsgált tömb déli sarkának környezetében helyezkednek el. A három telek - 4703/36 és 47, valamint a 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok – összes területe csaknem 5 ha. Ehhez kerül csatolásra a 4710/34 hrsz.-ú magánútból megvásárolni tervezett – már korábban lekerített és használt – kb. 70 m²-es telekrész.

A TT adatai alapján a 4703/36 és 4703/47 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa a kérelmező Sáncberg Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mely a 4710/36 hrsz.-ú telek esetében többségi tulajdonnal rendelkezik. A 4710/34 hrsz-ú magánút a PIP Nonprofit Kft. tulajdona. A földhivatali nyilvántartás szerint a 4710/34 hrsz.-ú útból megvásárolni tervezett telekrész telekalakítása még nem történt meg, valószínűleg a 2023-ban indított telekalakítási kérelem a szabályozási tervnek nem felelt meg, ezért elutasításra került.

A három módosítással érintett ingatlan közül a 4710/36 hrsz.-ú beépített, a 4703/36 hrsz.-ú szabadtéri tárolásra szolgál, a beépítetlen saroktelket jelentős szintkülönbség választja el a szomszédos telektől.



Paks város hatályos településrendezési eszközei

Paks Városfejlesztési Koncepciója (VFK) 2010.

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

A VFK a város ipari fejlesztésével kapcsolatban megállapítja:

Az ipartelepítés az atomerőmű területén, illetve a jelenlegi ipari park kibővítésével megoldható.

…az ipari park integrációs szerepköre és az atomerőmű, illetve a körülötte kialakult műszaki háttér lehetnek a kulcstényezők, de a tömeges foglalkoztatásban inkább a szolgáltató szektor és a közszféra játszhat szerepet. Ebből következően a közép és a hosszú távú iparfejlesztésnek jelentős területrendezést igénylő városszerkezeti vonatkozásai sem lesznek.

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 II. fejezetben megállapításra kerül, hogy az egyedi ipartelepítési előnyök helyett célszerű a meglévő területekre a potenciális befektetőket célzottan megkeresni.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

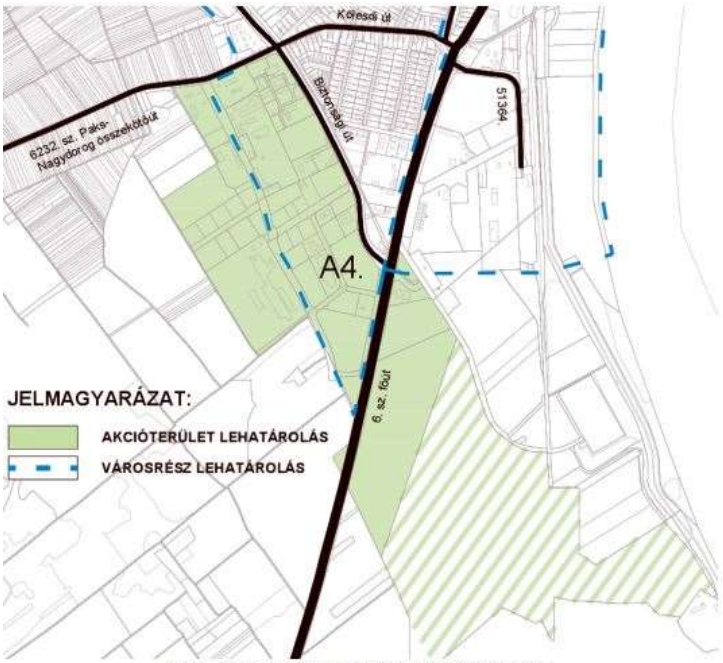
Megállapítható, hogy a tervezett módosítás illeszkedik a koncepció megfogalmazott elhatározásaihoz.

<u>Paks Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) 2015.</u>

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

A stratégiai fejlesztési célok között tematikus célként szerepel a versenyképes, fenntartható, több lábon álló, kis- és középvállalkozásokra alapozott helyi gazdaság erősítése a foglalkoztatottság megtartásával, bővítésével. Ennek második eleme az ipari park fejlesztése (területbővítés, szervezetfejlesztés, ipari infrastruktúra építés), a hozzáadott értéktermelés előtérbe helyezése, ezen belül pedig a vállalkozás- és befektetés-ösztönzés erősítése.

Az ipari park fejlesztése és a települési decentrum erősítése, minőségi szolgáltatások megteremtése, fenntartása területi célként is szerepel az ITS-ben.



4.4-5. ábra: Az ipari park akcióterület lehatárolása

A jelen módosítással érintett terület az ipari park akcióterületének részeként ábrázolt.

Az ITS az alábbi megállapításával Tolna Megye Gazdaságfejlesztési Programjához is illeszkedik:
Helyi érdekű kis- és középvállalkozások fejlesztési aktivitásának javítása

Megállapítható, hogy a módosítás indokát képező fejlesztési elképzelés illeszkedik az ITS több célkitűzéséhez is.

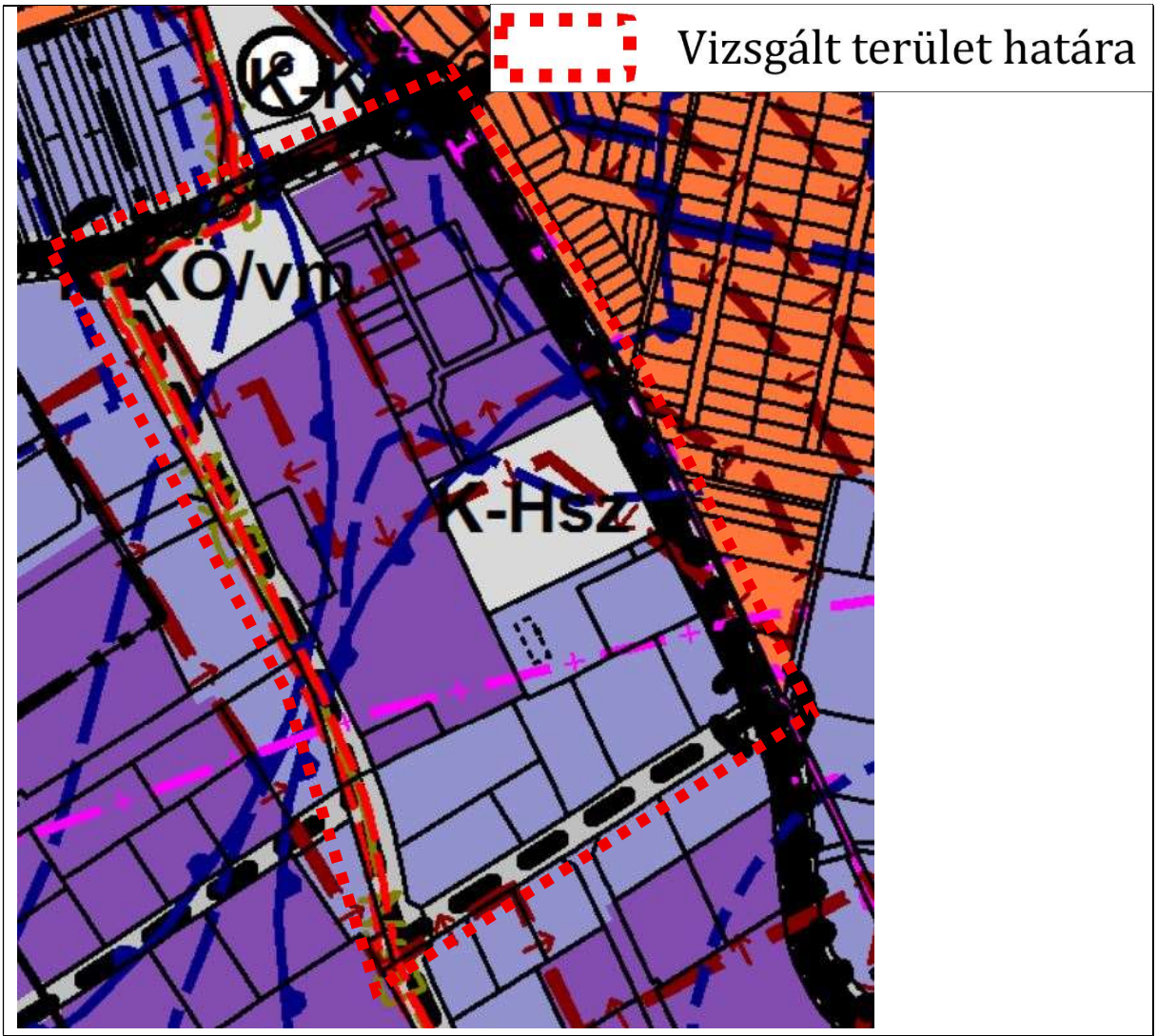
<u>Paks Város Településszerkezeti terve (TSZT)</u>

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

A vizsgált terület jelentős része a hatályos TSZT szerint Gip jelű ipari gazdasági területbe sorolt. A Kölesdi út menti vízmű területe K-KÖ/vm jelű vízműtelep területbe, a tömb déli része Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik, a Biztonsági elkerülő út mentén az ipari és kereskedelmi, szolgáltató területet K-Hsz jelű különleges humánszolgáltató terület választja el. A területet északkeleten határoló Biztonsági elkerülő út városi főút, a terület északi oldalán húzódó Kölesdi út országos mellékút. A terület délkeleti és délnyugati határát képező közterület tervezett gyűjtőút kategóriába sorolt. A Biztonsági elkerülő út mentén meglévő kerékpárút halad. A Biztonsági elkerülő út és a Kölesdi út találkozása meglévő, a Biztonsági elkerülő út és a tervezett gyűjtőút találkozása tervezett jelentősebb szintbeni közúti csomópont. A terület déli részét az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtér érinti. A területen belül országos vízminőség-védelmi terület, vízbázis hidrogeológiai védőidom, valamint kedvezőtlen földtani adottságú terület jelölés

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

található. A Biztonsági elkerülő út mentén távhővezeték halad. A területet délnyugati határoló útja mentén nagyközép-nyomású földgázvezeték és 5-5 méteres biztonsági övezete kíséri, mely ráfordul a Kölesdi út egy szakaszára.
A módosítással érintett ingatlanok közül a 4710/36 hrsz.-ú ipari, a 4703/36 és /37 hrsz.-ú telkek kereskedelmi, szolgáltató, a 4710/34 hrsz.-ú út KÖu jelű általános közlekedési területbe sorolt. Az ingatlanok érintettek az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtérrel, országos vízminőség-védelmi területtel, vízbázis hidrogeológiai védőidommal, valamint kedvezőtlen földtani adottságú területtel.



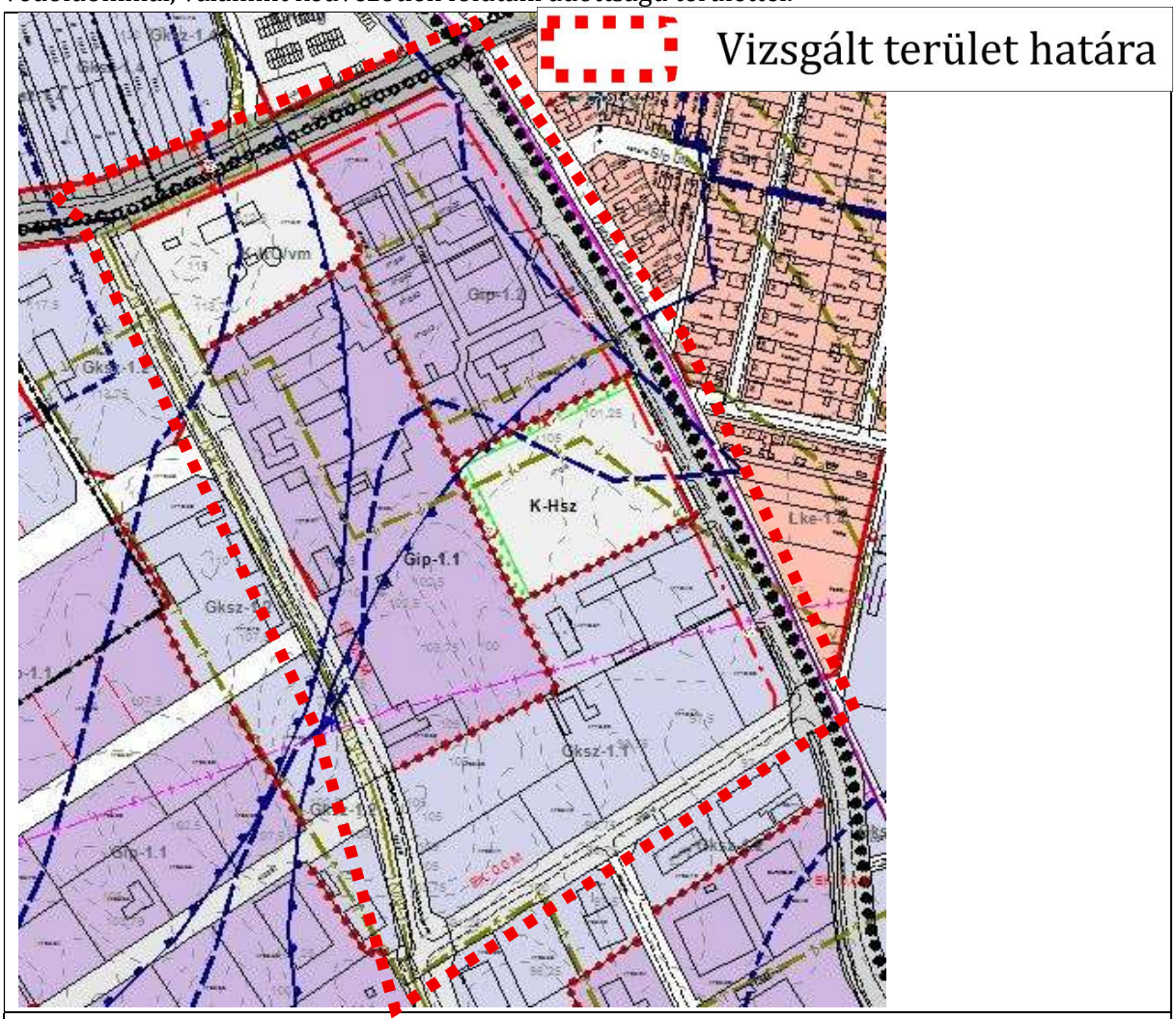
Paks TSZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

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 jelentős része a hatályos szabályozási tervben – a TSZT-nek megfelelően – Gip-1.1 és Gip-1.2 jelű ipari gazdasági területbe sorolt. A Kölesdi út menti vízmű területe K-KÖ/vm jelű vízműtelep területbe, a tömb déli része Gksz-1.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik, a Biztonsági elkerülő út mentén az ipari és kereskedelmi, szolgáltató területet

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

K-Hsz jelű különleges humánszolgáltató terület választja el. A területet északkeleten határoló Biztonsági elkerülő út II. rendű városi főút, a terület északi oldalán húzódó Kölesdi út országos mellékút. A terület délkeleti és délnyugati határát képező közterület városi gyűjtőút kategóriába sorolt. A Biztonsági elkerülő út mentén meglévő kerékpárút halad. A területet a Kölesdi út mentén annak 40 m-es szabályozási szélessége érinti. A Kölesdi út és a Biztonsági elkerülő út mentén a közterületi telekhatártól 10 m-re - a K-Hsz jelű építési övezet területén 7 méterre - építési határvonal került jelölésre. A K-Hsz jelű építési övezet északi és nyugati határán 8, illetve 10 méter széles beültetési kötelezettség jelölés található. A terület déli részét az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtér érinti. A területen belül országos vízminőség-védelmi terület, vízbázis hidrogeológiai védőidom, valamint közepes földtani adottságú terület jelölés található. A Biztonsági elkerülő út mentén távhővezeték halad. A területet délnyugati határoló útja mentén nagyközép-nyomású földgázvezeték és 5-5 méteres biztonsági övezete kíséri, mely ráfordul a Kölesdi út egy szakaszára. A módosítással érintett ingatlanok közül a 4710/36 hrsz.-ú Gip-1.1 jelű ipari, a 4703/36 és /37 hrsz.-ú telkek Gksz-1.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe, a 4710/34 hrsz.-ú út KÖu jelű általános közlekedési terület övezetébe sorolt. Az ingatlanok érintettek az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtérrel, országos vízminőség-védelmi területtel, vízbázis hidrogeológiai védőidommal, valamint kedvezőtlen földtani adottságú területtel.



Paks SZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A Helyi építési szabályzat a vizsgált területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

44. GAZDASÁGI KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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 feltételéül kell szabni.

45. „Gksz – 1" JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

(2) Hatályon kívül helyezve.

47. IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (Gip) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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 feltételéül kell szabni.

48. „Gip – 1" JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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.*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

53. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

61. § *(1) A különleges, beépítésre szánt építési övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:*

- *a)* ***K-Pi*** *a pincés területek a város pincesorainak területei;*
- *b)* ***K-H*** *a települési folyékony és szilárd hulladékok kezelésére és elhelyezésére szolgáló területei;*
- *c)* ***K-B*** *bányaterületek a nyersanyag kitermelés (bányászat), a nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területei;*
- *d)* ***K-Z*** *jelentős zöldfelületet igénylő különleges területek elsősorban a nagy zöldfelülettel rendelkező, alacsony beépítettséget igénylő létesítmények elhelyezésére;*
- *e)* ***K-KÖ*** *az épületnek minősülő, nem közlekedési területen belül elhelyezett közlekedési és a közlekedőket kiszolgáló építmények valamint a közműtelepek területei;*
- *f)* ***K-Mü*** *meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemek, állattartó telep, terménytároló, szárító, faipari üzem, vegyes majorok területei;*
- *g)* ***K-Ká*** *jellemzően az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott saját szükséglet mértékét meghaladó, kistermelői állattenyésztés céljára szolgál;*
- *h)* ***K-Ám*** *a gazdátlan állatok elhelyezésének céljára szolgáló építmények elhelyezésének területei;*
- *i) Hatályon kívül helyezve.,*
- *j)* ***K-Hsz*** *humánszolgáltató terület*
- *k)* ***K-Eü*** *egészségügyi központ területe,*
- *l)* ***K-Kk*** *kikötői kiszolgáló terület.*

(2) A területen az építési övezetekben meghatározott fő rendeltetésnek megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) A sajátos rendeltetésű építési övezetekben csak az adott sajátos rendeltetésű létesítmények és az azok működtetéséhez szükséges üzemi és ellátási építmények helyezhetők el.

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

60/B. K-Hsz - Humánszolgáltató terület

68/B. § *(1) A K-Hsz jelű építési övezet a Paksi Ipari Parkban az Atomerőmű bővítésével kapcsolatos, elsősorban infrastruktúra-fejlesztést szolgáló rendeltetések elhelyezésére szolgál.*

(2) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- *a) munkásszálló az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 400 férőhelyig,*
- *b) az ipari park kiszolgálására, üzemeltetésére szolgáló rendeltetések,*
- *c) kereskedelem, szolgáltatás,*
- *d) iroda, továbbá*
- *e) raktározás.*

(3) Munkásszálló elhelyezéséhez telekalakítás az építési övezet teljes területének legfeljebb 70%-án történhet.

(4) A Gip jelű ipari terület felől mért 25 m széles sávban szállás funkció nem létesíthető.

(5) A Gip jelű ipari terület felől mért 40 m széles sávban a szállás jellegű épület lakóhelyiségének ablaka az ipari terület felé nem nézhet.

(6) 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.

61. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK (KÖ) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

69. § *(1) A közlekedési területek és létesítmények legkisebb szabályozási szélességeit az SZT és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.*

(2) A terv közlekedési területei:

- *a) KÖu jelű általános (közúti) közlekedési területek,*
- *b) KÖk jelű kötöttpályás (vasúti) területek.*
- *c) KÖp jelű parkolási célú közlekedési területek,*
- *d) KÖgy jelű gyalogos prioritású közlekedési területek,*
- *e) KÖv jelű vízgazdálkodási célú közlekedési területek.*

(3) A KÖu jelű általános (közúti) közlekedési terület szabályozási szélességén belül csak a közút, gyalogút, kerékpárút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

(3a) A Györkönyi utca menti Lk-6 jelű építési övezetek feltárását biztosító KÖu jelű közlekedési terület átmenetileg magánútként is kialakítható.

Az egyes építési övezetek paraméterei a HÉSZ 2. melléklete szerint:

	az építési övezet jele	sajátos rendeltetés	a telek beépítési módja	a telek megengedett				az épület megengedett	előkert
				legkisebb kialakítható		legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
				területe	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
				m²	m	%	%	m	m
95.	Gksz-1.1		O/SZ	1500	30	60	25	Ém: 10,0	5,0
112.	Gip-1.1		SZ	3000	50	50	25	Ém: 12,0	-
113.	Gip-1.2		Z/O	2000	30	50	25	Ém: 6,0	-
159	K-KÖ/vm	vízműtelep	SZ	1000	-	40	40	Ém: 6,0	
164.	K-Hsz	humán-szolgáltató terület	SZ	2000	-	40	30	Ém: 10,0	7,0

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 Gazdasági karakter elnevezésű kategóriába sorolja. Az épületek telepítésére vonatkozóan az alábbi ajánlást fogalmazza meg:

Új épület telepítése során fontos az épített, illetve a környezeti és tájképi adottságokhoz való illeszkedés. Az épületetek ne szétszórtan, hanem - ha a technológia megengedi -, a helyi építési szabályzatban meghatározott építménymagasság háromszorosán belüli távolságon belül kerüljenek telepítésre. A gazdasági épületek telepítése során lehetőleg kerüljük a túlságosan hosszú, vonalas jellegű tagolatlan épületeket, az összetett alaprajzi formákat és a szintvonalakra merőleges telepítést.

A növénytelepítést a telekhatárok mentén vonalas jellegű fasorokkal javasolja. A kerítésre vonatkozóan ipari táblás kerítést ajánl fém oszlopokkal, vagy falazott pillérekkel legfeljebb 2 méteres magassággal, lehetőleg növénnyel befuttatva, zöld, barna, vagy szürke színekben.

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

2021. január 1-től hatályos Paks Településképvédelmi rendelete, mely a vizsgált területet – a TAK-nak megfelelően – gazdasági területbe sorolja, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

36. Gazdasági területekre vonatkozó egyedi követelmények

36.§ *(1) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított, megtervezett létesítmények telepíthetők.*

(2) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6-os számú országos közút, 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 kivéve az ideiglenes szálláshelyként szolgáló, építészetileg megformált építményt.

(4) A kötelező fásítást a 4. melléklet szerinti ajánlott fák jegyzéke alapján kell elvégezni.

(5) A telkeken kötelezően telepített fasorok fenntartása és pótlása a tulajdonos feladata.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület zöldfelülete

A területegység jelentős része a hatályos településrendezési eszközök szerint ipari gazdasági területbe és övezetbe, míg a tömb déli része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és építési övezetbe sorolt. A vizsgált terület zöldfelületeinek mennyiségi és minőségi jellemzőit is meghatározzák az ide települt ipari-, gazdasági tevékenységek, így a zöldfelületek jellemzően az ipari, gyártó, raktározó funkcióknak alárendelt szerepet töltenek be.
Zöldfelületeik jellemzően gyepes felületű területekből és faegyedekből állnak, melyek az irodák és bemutatótermek környezetében mutatnak változatosságot. A területegységeken kiemelkedő botanikai érték nem található, a növényállomány minősége átlagos. A telephelyek távolabbi zöldfelületei kedvezőtlenebb képet mutatnak, nagy a degradált területek aránya, a gyepfelületeket sok esetben a zavartatottság jellemzi.
A jelen állapotban a tervezési terület zöldfelületei rendkívül degradáltak, funkciót nem töltenek be, a szabályozási előírások mértékét nem elégítik ki.

A vizsgált terület környezeti állapota

A vizsgált tömb ingatlanjai különböző tevékenységeknek adnak otthont, mint a gépjárműjavítás, fényezés, karbantartás, raktározás, tárolás, asztalos üzem és bemutató terem, iroda. Emellett gyártó tevékenységek is megtalálhatóak, mint a területegység nyugati oldalának nagy részét elfoglaló DC Beton Kft. gipsz, cement és beton termékek, cserép gyártásával foglalkozó telepe, továbbá a DC Therm Kft. telephelyén két fémmegmunkálással és gépgyártással foglalkozó üzem.
A vizsgált területen jellemző nagyarányú szabadtéri tárolási és raktározási funkciók potenciálisan veszélyeztethetik a talaj, illetve a talajvizek állapotát.
Levegőminőségi, zaj- és rezgésterhelési szempontból Pakson a közlekedési eredetű terhelés a meghatározó, melynek elsődleges forrása az M6 autópálya és a település belterületének keleti oldalán haladó 6. számú főút. Mindkét fő közlekedési útvonal a vizsgált területtől távol halad. A határoló utak forgalmát tekintve a Kölesdi út az M6 autópálya déli városrész felé vezető bekötő szakasza, mely nagyobb forgalmat bonyolít, a keleti oldalon vezető Biztonsági elkerülő útnak a Paksi Ipari Park feltáró útjaként van még átmenő forgalma, azonban jelentős környezeti terhelés ebből nem adódik. A vizsgált területen két bejelentett légszennyező pontforrás található, határérték túllépés a rendelkezésre álló adatok szerint nem történt.
A vizsgált területen a telephelyek többségének van nem veszélyes hulladék üzemi gyűjtésére is engedélye, néhány telephelynek pedig saját tevékenységből származó veszélyes hulladék üzemi gyűjtőhelyek működése engedélyezett.
Az ingatlanok érintettek a kijelölt tiltott légtérrel, országos vízminőség-védelmi területtel, vízbázis hidrogeológiai védőidommal, valamint kedvezőtlen földtani adottságú területtel.

A vizsgált terület értékvizsgálata

Épített környezet értékei

A módosítással érintett 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 országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet),

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 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 Kölesdi út, 2x1 sávos országos mellékút belterületi szakasza határolja észak felől a területet. A Kölesdi út és a Biztonsági elkerülő út csomópontja, járműosztályozókkal kiépített, megfelelő kapacitású az ipari terület forgalmának lebonyolítására.

A tömb keleti oldalán a Biztonsági elkerülő út települési főút északi meghosszabbításában a Kandó Kálmán utca – Gesztenyés utca irány 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.

A tömb nyugati oldalán és déli oldalán a Paksi Ipartelepi út teherforgalomra megfelelő burkolattal kiépült.

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) 250 méterre a Kölesdi útnál van. Naponta 5 menettel közlekedik.

A Kölesdi úton közlekedő 3/B járat Biritópuszta és a város belterülete között biztosít kapcsolatot, megállója van a Biztonsági elkerülő út csomópontjánál.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A 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.

Az útszakaszon kiépített járda nincs. Az Ipari park kiszolgáló nyugati oldali kiszolgáló útja mentén sem épült gyalogos járda.

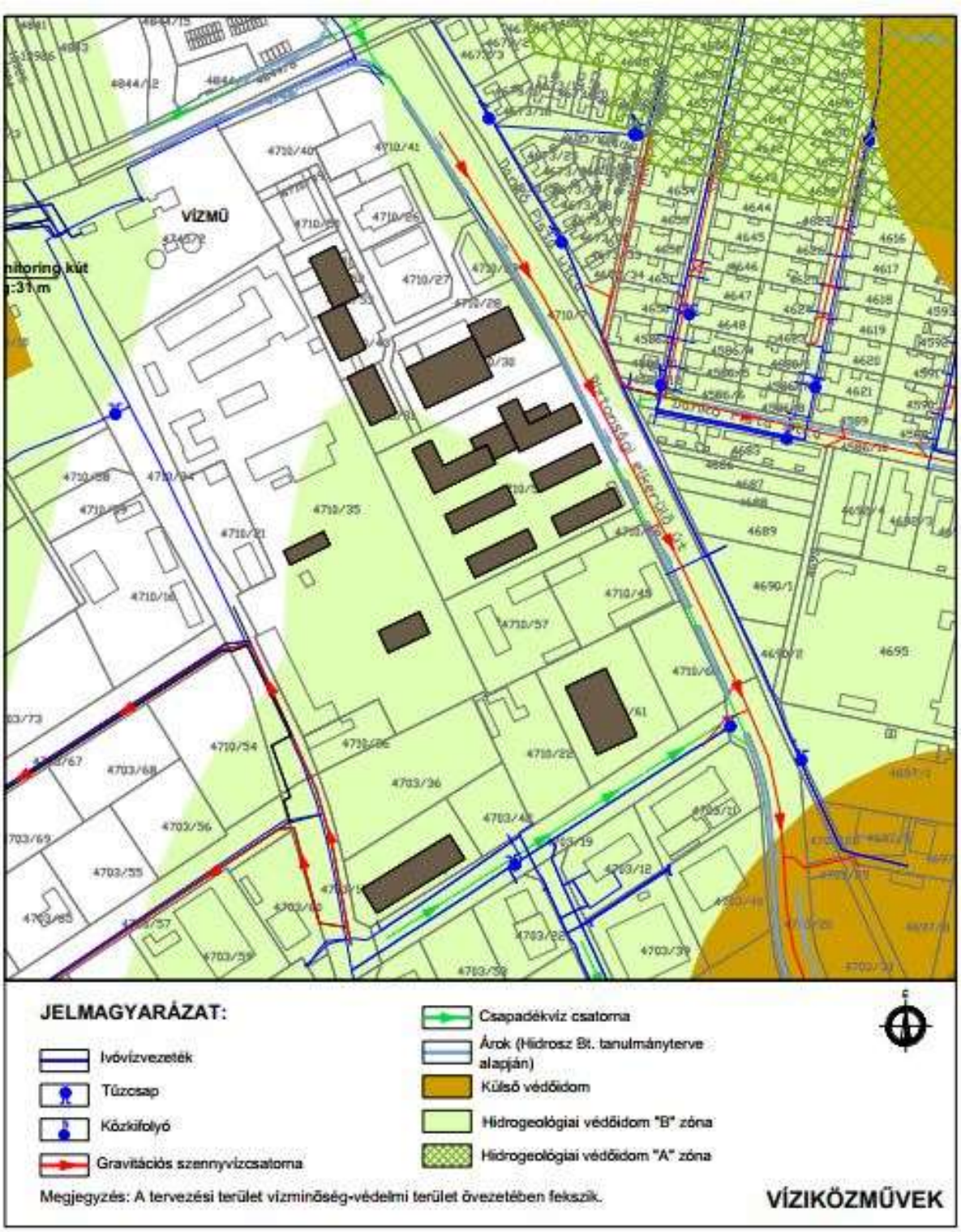
Parkolás

A területen működő telephelyek parkolóit telken belül kialakították.

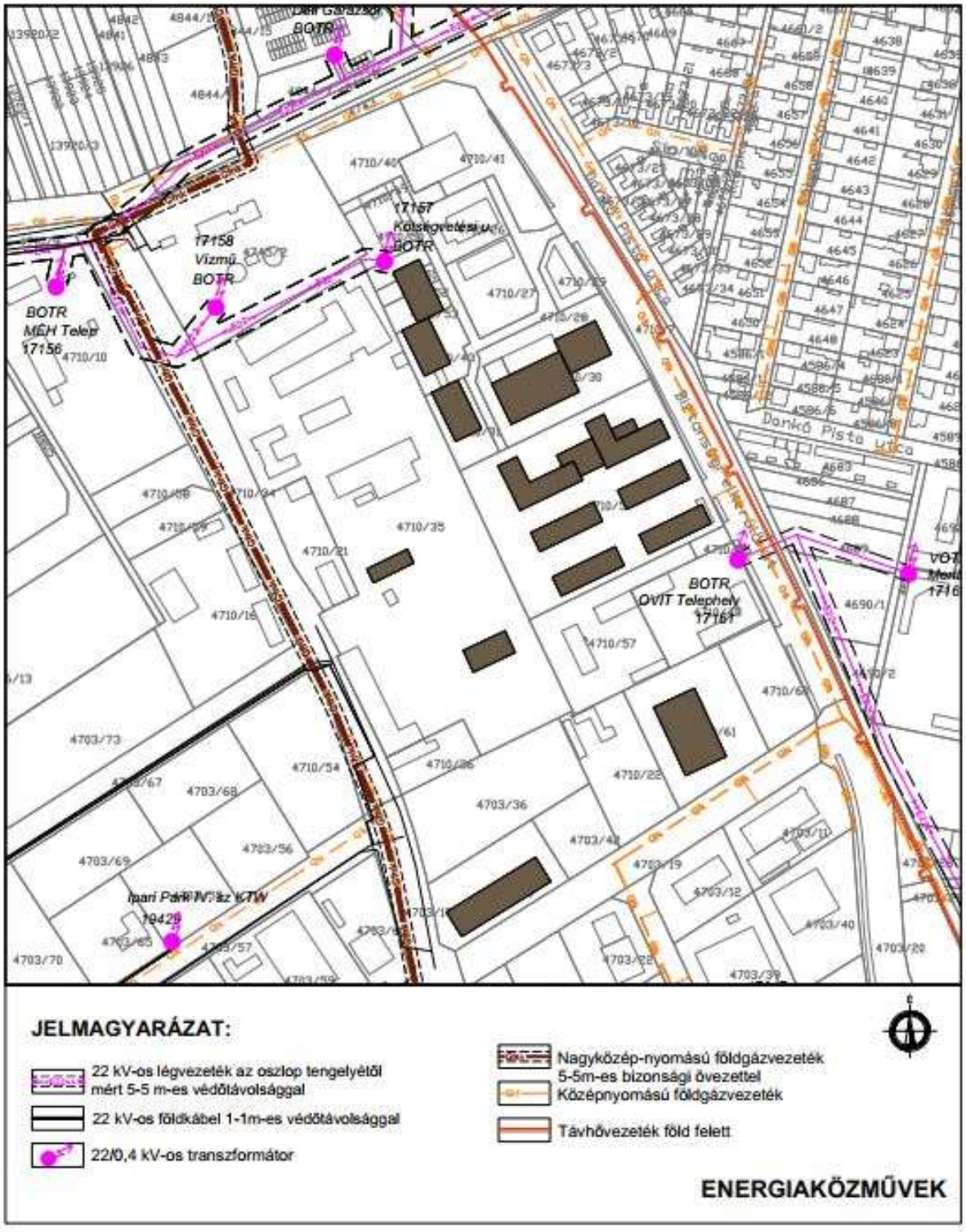
A vizsgált terület közműellátottsága

A módosítással érintett ingatlanok közül a 4710/36 hrsz.-ú területén telephely működik, a telek a szükséges közművekkel ellátott. A 4703/36 és 4703/47 hrsz.-ú telkeken beépítés nincs, a 4703/36 hrsz.-ú telek a 4710/36 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódóan annak szabadtéri tároló területeként üzemel. Ennek megfelelően a két kisebb ingatlan közműbekötésekkel nem rendelkezik. Az ingatlanok megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánutakon kiépített közművek a még beépítetlen ingatlanok számára az ellátást biztosítani tudják.

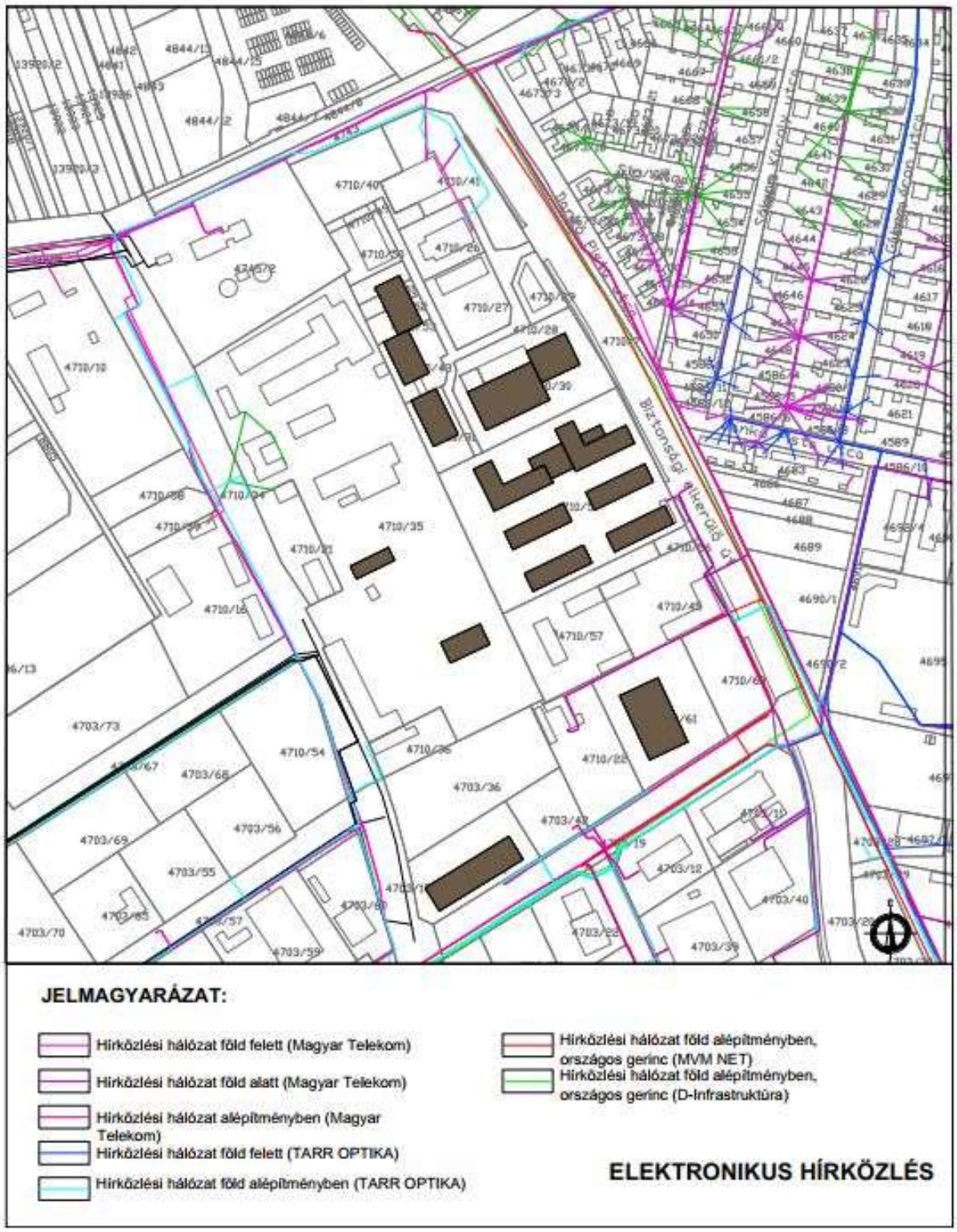
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Helyzetértékelés, a szabályozás módosítandó elemei

A 26 ingatlant tartalmazó vizsgált terület a Paksi Ipari Park északi részén, a Kölesdi út és Biztonsági elkerülő út által határolt területen található. A tervezett módosítás egyetlen telket érint, de a módosítást követően három szomszédos telek válik egyesíthetővé, kiegészülve a megközelítésüket biztosító magánútból elkerített és megvásárolni szándékozott kb. 70 m2-es területtel.

A 4710/36 hrsz.-ú ingatlan jelenleg ipari gazdasági terület Gip-1.1 jelű építési övezetébe sorolt, ezáltal nem egyesíthető a két szomszédos – 4703/36 és 4703/47 hrsz.-ú – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1.1 jelű építési övezetébe sorolt ingatlanokkal. A 4710/36 hrsz.-on működő telephely bejáratánál elkerítésre és használatra került egy keskeny terület, mely jelenleg a magánút része. Ennek a kb. 70 m^2-es telekrésznek az átsorolásával – KÖu övezetből Gksz-1.1 jelű építési övezetbe - egészül ki és válik egyesíthetővé a tulajdonos teljes telephelye.

A tervezett övezeti átsorolás mind a TSZT, mind a Szabályozási terv és a HÉSZ módosítását igényli.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1.3. Javaslatok

Paks, 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztés, beépítési terv

A tervezett módosítás 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 tulajdonában lévő 4703/36, 4703/47, és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával egységes telephelyet tudjon kialakítani. A tervezett módosítás kiterjed a jelenlegi építési övezeti besorolás megváltoztatására, melynek iránya az ipari gazdasági terület építési övezete helyett a három ingatlanra vonatkozóan egységes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének kijelölése. A 4710/36 hrsz.-ú ingatlan Gip-1.1 jelű építési övezetből Gksz-1.1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, ezáltal egységessé válik a három ingatlan és megszüntethetők a jelenlegi telekhatárok. A 4710/34 hrsz-ú közforgalom elől el nem zárt magánútból kb. 70 m² hozzácsatolásra kerül a telekegyesítéssel létrehozott területhez. Ennek indoka a jelenlegi, kialakult területhasználat.



(A fejlesztéssel érintett ingatlan tervezett beépítése a TT alapján)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények

A jelenleg legnagyobb területtel rendelkező 4710/36 hrsz.-ú ingatlan átsorolása Gip-1.1 jelű építési övezetből Gksz-1.1 jelű építési övezetbe a telken belül megváltozott beépítési feltételeket teremt.

	az építési övezet jele	*sajátos rendeltetés*	*a telek beépí-tési módja*	*a telek megengedett*				*az épület megengedett*	*előkert*
				legkisebb kialakítható		*legnagyobb*	*legkisebb*	*legnagyobb*	
				területe	*szélessége*	*beépítési mértéke*	*zöldfelületi mértéke*	*beépítési magassága*	*mérete*
				m^2	*m*	*%*	*%*	*m*	*m*
95.	*Gksz-1.1*		*O/SZ*	*1500*	*30*	*60*	*25*	*Ém: 10,0*	*5,0*
112.	*Gip-1.1*		*SZ*	*3000*	*50*	*50*	*25*	*Ém: 12,0*	*-*

Annak ellenére, hogy telekmegosztás nem tervezett, a meglévő telek kétszer annyi telekrészre lenne megosztható. Ezen kívül a beépítés legnagyobb mértéke plusz 10% építési lehetőséget rejt magában. A Gksz-1.1 jelű építési övezetben előírt 5 méteres előkert nem teljesül. A legnagyobb beépítési magasság szigorúbb, mint a jelenlegi építési övezetben. Az elhelyezhető rendeltetések köre jelentősen nem változik.

Az OTÉK vonatkozó előírásai szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § *(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3)

Ipari terület

20. § *(1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

(2) Az ipari terület lehet:

1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,

2. egyéb terület.

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

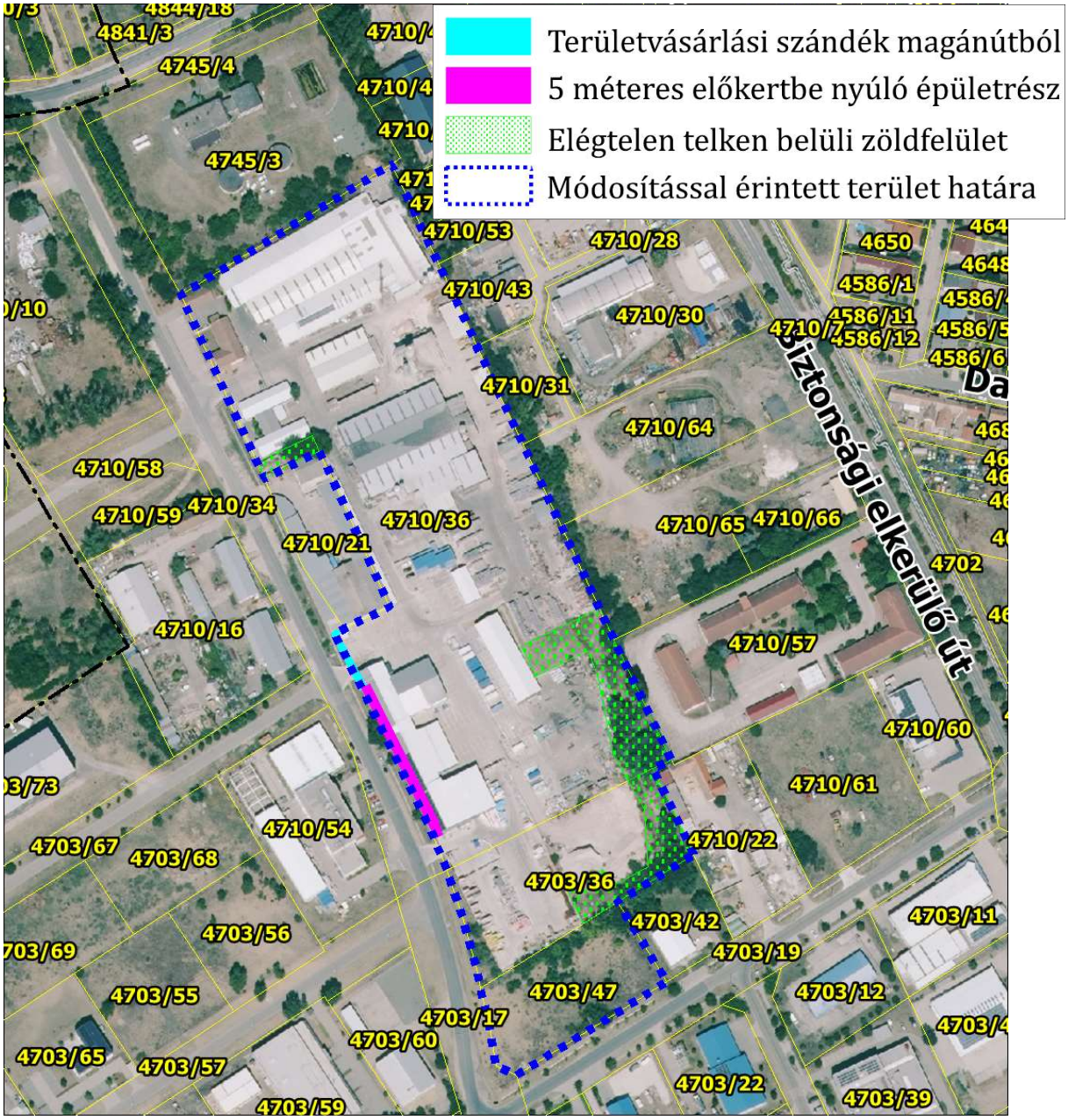
(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Mivel a városban a hatályos HÉSZ 55. § (2) bekezdése szerint az ipari területek besorolása **egyéb** ipari területek, az OTÉK-nak megfelelően nincs nagy különbség az elhelyezhető rendeltetéseket illetően, ezért az ipari és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek határán nem szükséges védőzöldsáv előírása.

Mivel a telek jelenlegi beépítettsége kb. 27%, most sem éri el a jelenlegi előírt 50%-ot. A tervezett új épületek megvalósulását követően a várható beépítés mértéke 31% körül alakul. nem használja ki a lehetővé tett 60%-ot. A tervezett beépítési magasság nem lépi túl a 10 méteres előírást, a tervezett zöldfelület 25%-ban tervezett biztosításra. A Gksz-1.1 jelű építési övezet egyetlen paramétere válik teljesíthetetlenné, az 5 méteres előkert az utcavonalon álló épületek miatt nem lesz betartható, de erre a szabályozási tervlap egyedi felirata ad megoldást.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Problématérkép



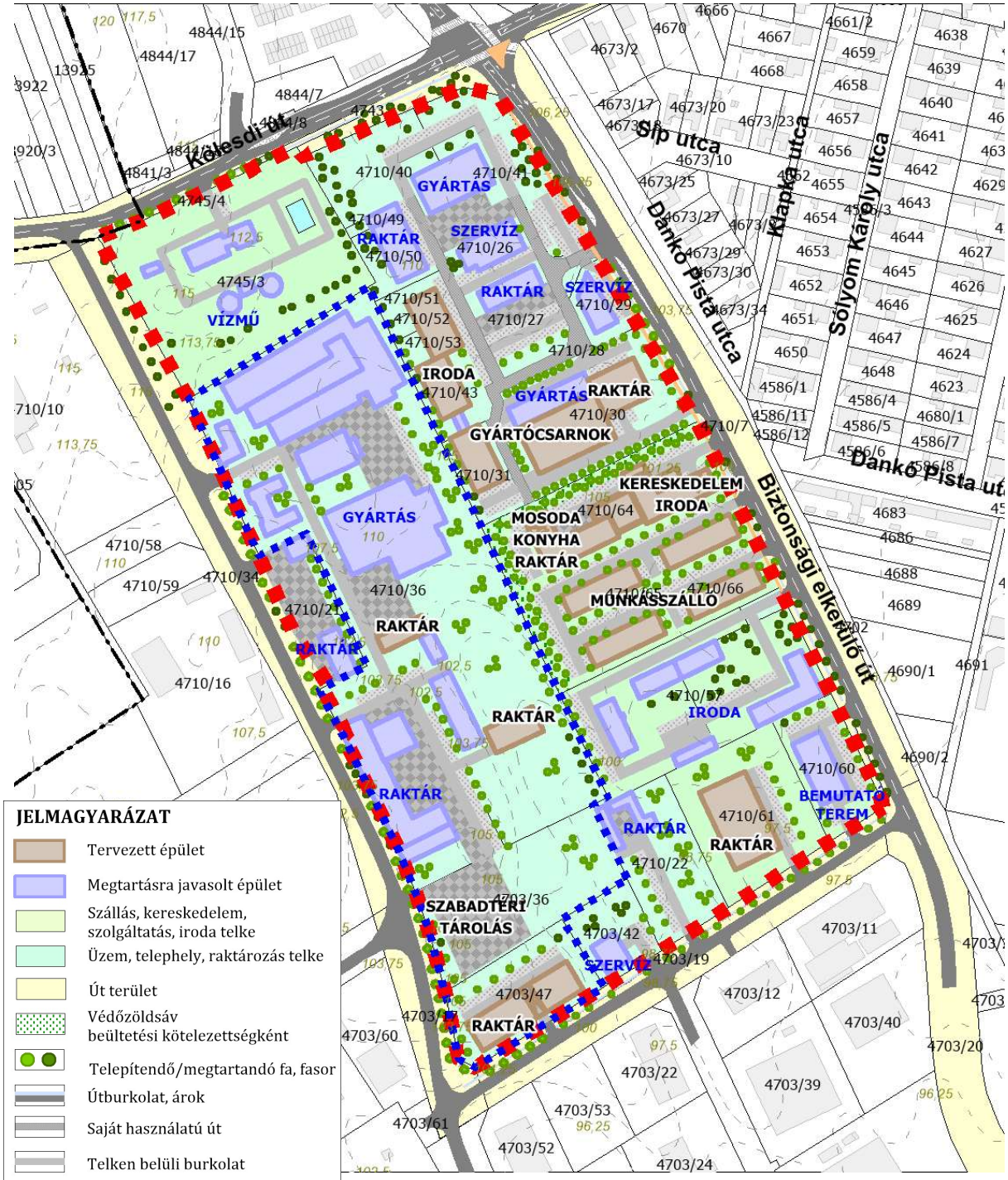
Telekalakítás, területfelhasználás

A tervezett módosítás a telkek összevonhatósága érdekében, illetve az egységes telephely használat érdekében történik. Amint az építési övezetek egységessé válnak a három érintett telken, ennek lehetősége megteremtődik.

Mivel már a tulajdonos használatában van az a kb. 70 m², amelyet a 4710/34 hrsz.-ú magánútból megvásárolni tervez, a megfelelően feltüntetésre kerülő szabályozási vonal teszi majd lehetővé a 70 m²-es területnek a három telek területéhez való csatolását és az egységes építési övezet ezen 70 m²-re való kiterjesztését.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Beépítési terv



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A fejlesztéssel érintett ingatlan zöldfelületi javaslata

A tervezett övezeti átsorolással a minimális zöldfelület arány nem változik – 25% marad. Javasolt, hogy a telepítési tanulmány szerinti zöldfelületeket a valóságban is építsék ki. A tanulmányterven szereplő zöldfelületek kialakításakor fokozott figyelemmel kell lenni, hogy a meglévő területhasználat a felső talajréteget ellevegőtlenítette, összetömörítette, szóródó anyagokkal elszennyezte, így ez a felső talajréteg zöldfelület létesítésére a fenti viszonyok megváltoztatásával és esetleges talajcseréjével lehetséges. A felső talajrétegben a zöldfelület számára elért jó talajállapotú felület legyen kialakítva. Biztosítani kell a talajélet megtelepedésének lehetőségét, amelyet szervesanyag tartalommal rendelkező termőföld feltöltés felhasználásával, vagy talajjavítással lehet elérni. A zöldfelület kialakításakor gondolni kell arra, hogy az esetleges csapadékmennyiséget a telephely zöldfelületeire vezessék, illetve gyűjtés tárolás után öntözésre kerüljön felhasználásra.
A hatályos HÉSZ szerint zöldfelület szabályszerű kialakítását az alábbi előírás szerint lehet teljesíteni

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)*

Tehát a fejlesztéssel érintett terület (összes területe telekösszevonást követően kb. 49700 m^2) zöldfelületein (a teljes terület 25%-a, azaz kb. 12400 m^2) a fásítottság mértékét, a minimálisan elültetendő fa mennyiségét: 124 db fa telepítésével lehet teljesíteni.
A fásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni, továbbá azon taxonok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi indexszel rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak.
A parkolók fásítására a HÉSZ az országos normáknál szigorúbb szabályokat hoz, 4 db parkolóhelyenként 1 db lomblevelű díszfa telepítése szükséges (34. § (5) bekezdés). A jellemzően nagyarányú parkoló felületekkel rendelkező gazdasági területeken a meghatározott fásítási követelmények szerinti kialakítás jelentősen javítja a környezeti minőséget, kompenzálja az összefüggő burkolt felületek negatív hatásait. A kondicionáló hatás szempontjából is kedvező.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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, mely a terület magánutakról nyíló telephelyeinek a megközelítését is javítani fogja.

A módosítással érintett ingatlanok közúti kapcsolatai jelenleg is rendelkezésre állnak, változás nem várható.

Közösségi és gyalogos közlekedés

A területtől a Biztonsági elkerülő út – Kölesdi útnál levő autóbuszmegállóig gyalogos járda kiépítése javasolt. A terület nyugati oldalán levő út belterületi jellegének megfelelően szintén járda építendő.

Parkolás

A területen tervezett új épületek előírt parkolóit telken belül kell elhelyezni.

Közműfejlesztési javaslat

A tervezett módosítás okát képező fejlesztés volumene nem jelentős. A három meglévő telek közül a jelenleg legnagyobb területtel rendelkező 4710/36 hrsz.-ú ingatlan átsorolása Gip-1.1 jelű építési övezetből Gksz-1.1 jelű építési övezetbe a telken belül megváltozott beépítési feltételeket teremt. A beépítési paraméterek közül közműellátás szempontjából a beépítési mérték 10%-os növekedése a mérvadó. Mivel a telek jelenlegi beépítettsége kb. 27%, most sem éri el a jelenlegi előírt 50%-ot. A tervezett új épületek megvalósulását követően a várható beépítés mértéke 31% körül alakul. nem használja ki a lehetővé tett 60%-ot. A tervezett beépítési magasság nem lépi túl a 10 méteres előírást, a tervezett zöldfelület 25%-ban tervezett biztosításra.

Humán infrastruktúra

A területen tervezett módosítás csak gazdasági fejlesztést és egységes építési övezeti besorolást tartalmaz. Ennek következtében humán infrastruktúra igény nem jelentkezik.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

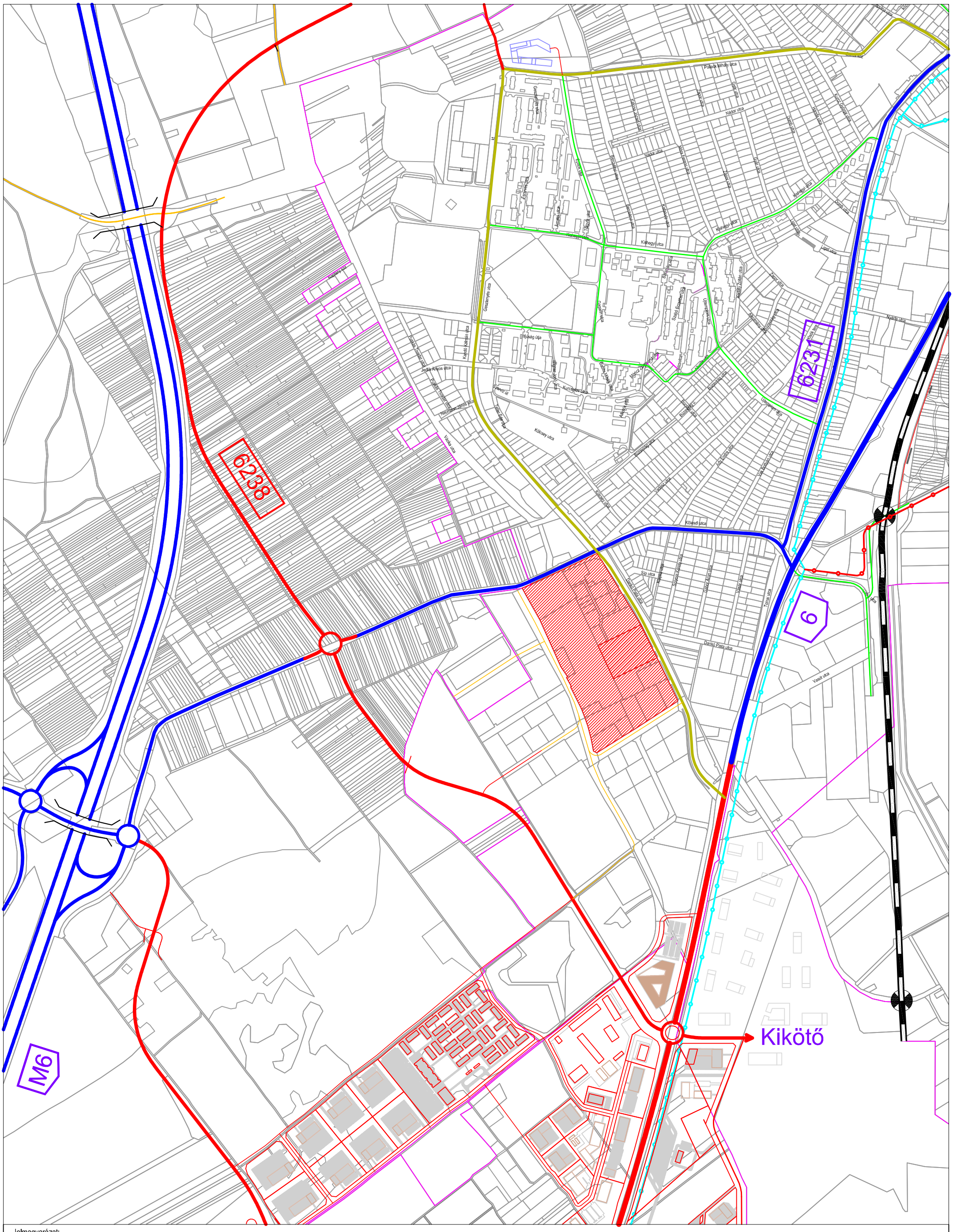
Épített környezet értékei

Mivel a módosítással érintett területen tervezett beruházások sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket, sem régészeti lelőhelyet nem érintenek, ezek sérülése nem várható.

Táji-, természeti értékek

Mivel 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 területen nincsenek sem védendő természeti értékek, sem az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek, ezek sérülése nem várható.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

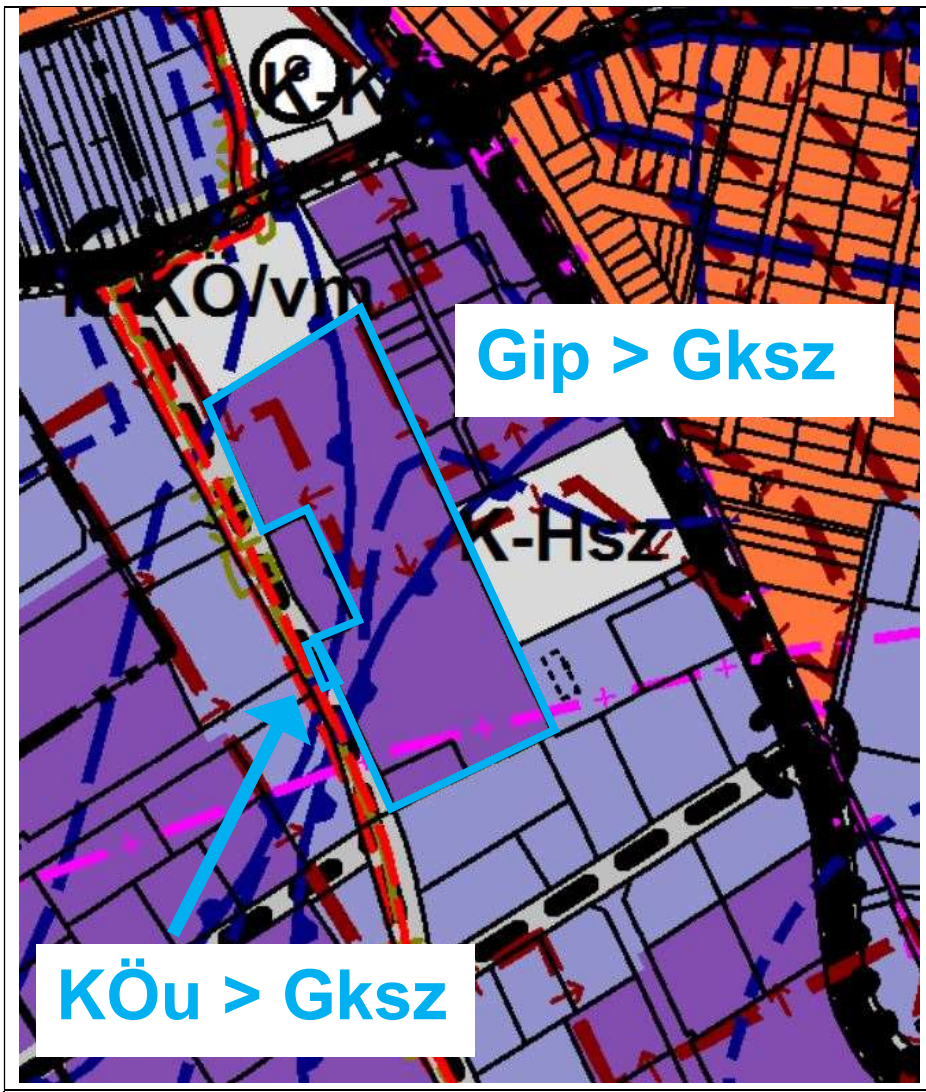

6231
6238
6
M6
Kikötő
Pollack Mihály utca
Kölcsey utca
Kölcsey út
Kishegyi utca
Nádor utca
Gesztenyés utca
Gesztenyés sétány
Erkel utca
Fényves utca
Arany utca
Dózsa utca
Kalinka Mária utca
Bajcsy-Zsilinszky utca
Mikszáth Kálmán utca
Zápor utca
Gyár utca
Dombi utca
Hársfa utca
Kurca-Gőzmalom utca
Liget utca
Nyárfa utca
Bartók Béla utca
Szabó Ervin utca
Ujlaky-Meisner utca
Kossuth Lajos utca
Kölcsey Zoltán utca
Akácfa utca
Jedlik Ányos utca
Kertész utca
Bajcsy-Zsilinszky út
Kurcsatov utca
Batthyány Lajos utca
Móricz Zsigmond körtér
Buzgárdi utca
Bezerédj u.
Ady Endre utca
Lajos Sándor utca
Lánchíd utca
Vasút utca
Tolnai utca
Dankó Pista utca
Sip utca
Szilvási István utca
Gábor Áron utca
Kalinka Mária utca
Nagyállás köz
Vadka utca
Neumann János utca
Puskás Tivadar utca
Fürdő utca
Ipari park utca
Építők útja
Szerviz út
Autópálya út
Kölcsey utca
Jedlik Ányos utca
Kishegyi utca
Vasút utca
Dankó Pista utca
Kölcsey út
Jelmagyarázat:
meglévő
tervezett
autópálya
országos I. rendű főút
országos összekötő út
városi főút
városi gyűjtőút
városi kiszolgáló út
külterületi helyi jelentőségű út
vasútvonal
kerékpárút
szintbeni közúti-vasúti keresztezés
különszintű keresztezés
körforgalmi csomópont
Paks, Kölesdi út - Biztonsági elkerülő út - 4703/19 és 4710/34 hrsz.-ú ingatlanok által határolt terület TSZT, HÉSZ módosítás
Közúti kapcsolatok
M=1:10000
KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Szabályozási koncepció

TSZT módosítási javaslat

A TSZT módosítása, a 4710/36 hrsz.-ú ingatlan ipari gazdasági területből kereskedelmi, szolgáltató területbe való átsorolása annak érdekében vált szükségessé, hogy a tulajdonos a két csatlakozó másik telke, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt 4703/36 és 4703/47 hrsz.-ú ingatlanok azonos építési övezetbe kerülhessenek az egységes telephely és esetleg a telkek összevonhatósága érdekében. Ennek érdekében 38788,37 m^2 kerül átsorolásra a Gip jelű ipari gazdasági területből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területbe. Az így létrejövő Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület mérete a 4710/34 hrsz.-ú magánútból vásárlás által megszerzett és átsorolt 68,65 m^2-rel növekedik.

A 4710/21 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi ipari gazdasági területi besorolása változatlan marad.



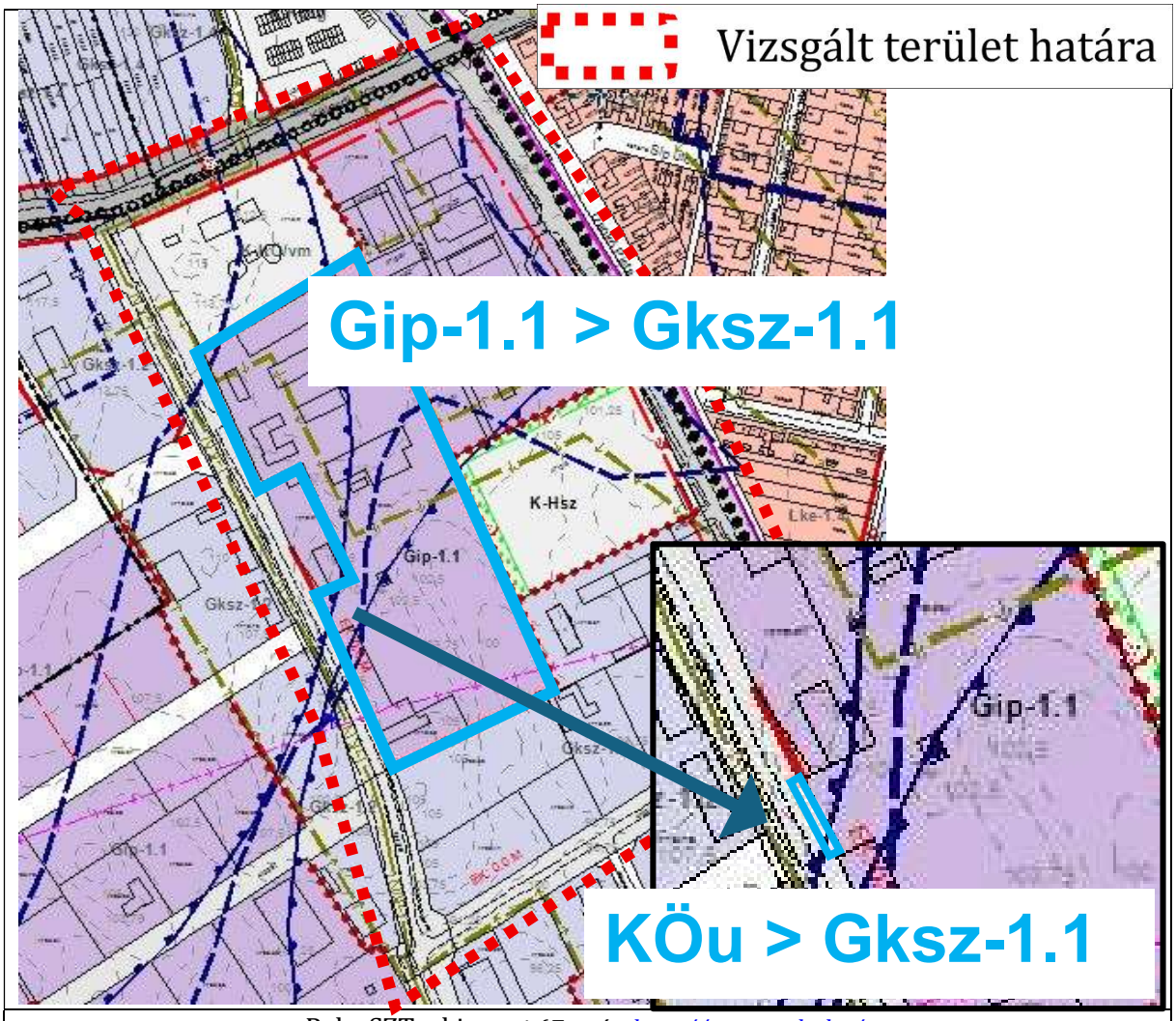
Paks TSZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

SZT módosítási javaslat

A TSZT módosításnak megfelelően a szabályozási terv módosítása is csak a 4710/36 hrsz.-ú ingatlant és a megközelítésére szolgáló 4710/34 hrsz.-ú magánút egy kis darabját érinti, a 4710/21 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi Gip-1.1 övezeti besorolása változatlan marad.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A Szabályozási tervben módosításra kerül a 4710/36 hrsz.-ú ingatlan Gip-1.1 jelű ipari gazdasági terület építési övezete, helyette Gksz-1.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre annak érdekében, hogy a tulajdonos két csatlakozó másik telkével egyesítve egységes telephely alakulhasson ki. A telephely területéhez kiszabályozásra kerül a 4710/34 hrsz.-ú magánútból kb. 70 m² terület, mely KÖu övezetből átsorolásra kerül Gksz-1.1 jelű építési övezetbe a jelenlegi használatnak megfelelően. Módosul az építési övezet határa, az út területből átsorolásra kerülő terület mentén szabályozási vonal kerül feltüntetésre.



Paks SZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

Szabályozási javaslat

Az övezeti módosítással az alábbi ingatlanok érintettek:

Hrsz.	Hatályos övezet	Módosítással érintett terület (m²)	Tervezett övezet
4710/36 teljes területe	Gip-1.1	38788,37	Gksz-1.1
4710/34 magánút egy része	KÖu	68,65	Gksz-1.1

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A módosítást követően a telephely egységes területe – alaptérképen mérve - kb. 38857 m^2 lesz.

A jelenleg legnagyobb területtel rendelkező 4710/36 hrsz.-ú ingatlan átsorolása Gip-1.1 jelű építési övezetből Gksz-1.1 jelű építési övezetbe a telken belül megváltozott beépítési feltételeket teremt.
Annak ellenére, hogy telekmegosztás nem tervezett, a meglévő telek kétszer annyi telekrészre lenne megosztható. Ezen kívül a beépítés legnagyobb mértéke plusz 10% építési lehetőséget rejt magában. A Gksz-1.1 jelű építési övezetben előírt 5 méteres előkert – a jelenleg utcavonalon álló épületek miatt - nem teljesül. A legnagyobb beépítési magasság szigorúbb, mint a jelenlegi építési övezetben. Az elhelyezhető rendeltetések köre jelentősen nem változik., mivel Paks területén belül csak egyéb ipari területek kerültek kijelölésre. Az OTÉK-nak megfelelően az egyéb ipari és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések egymásra kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak, határukon védő zöldsávok, vagy fasorok előírása nem szükséges.
Mivel a hatályos HÉSZ-ben előírt 5 méteres előkertben épületek állnak, ezek bővítése érdekében szöveges előírás szükséges a Gksz-1.1 jelű építési övezetben, mely a szabályozási terven már feliratként (EK: 0,0 M) szerepel.

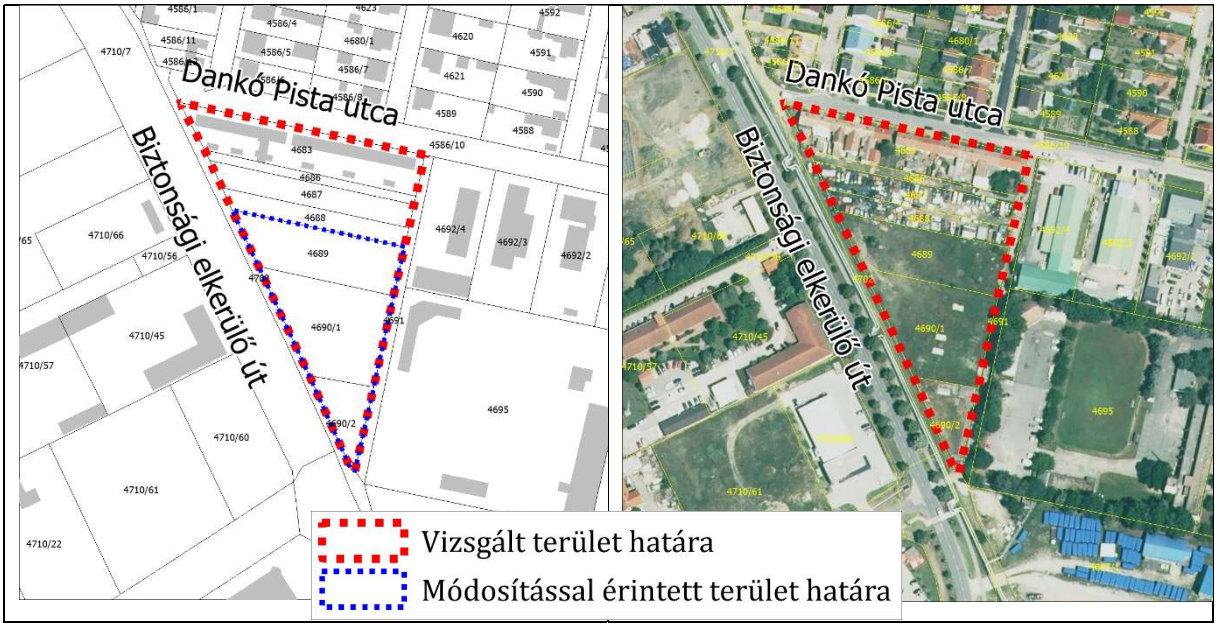
Mivel a telek jelenlegi beépítettsége kb. 27%, most sem éri el a jelenlegi előírt 50%-ot. A tervezett új épületek megvalósulását követően a várható beépítés mértéke 31% körül alakul. nem használja ki a lehetővé tett 60%-ot. A tervezett beépítési magasság nem lépi túl a 10 méteres előírást, a tervezett zöldfelület biztosítja az előírt 25%-ot. A szükséges zöldfelületi arány megvalósítása is korlátozó hatással bír a beépítési mérték túlzott növelésére.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2. Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében

2.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

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 ingatlanokon a projekt megvalósítása a hatályos településrendezési eszközök módosítását igényli.
A 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 módosítás célja a munkásszálló megvalósításának lehetővé tétele érdekében az építési övezeti besorolás megváltoztatása.



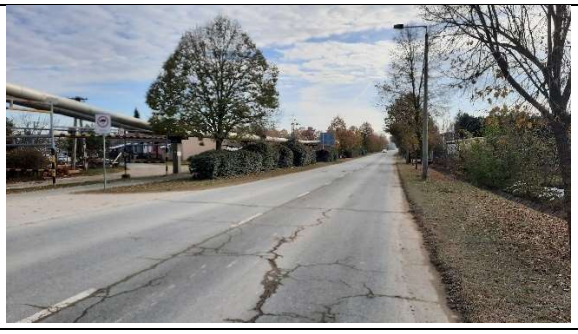
2.2. Vizsgálatok

<u>A vizsgált terület bemutatása, telekstruktúra, beépítettség</u>

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 sortársasházas beépítés található, a telek beépítési mértéke 31%. A konkrét fejlesztéssel érintett 3 telek a tömb déli részét alkotja, a beépítetlen telkeken elszórtan ideiglenes konténer-szerű építmények, vannak. A fejlesztéssel érintett ingatlanok a vizsgált területen belül a nagyobb méretű telkek körébe tartoznak.
A terület délkeleti-keleti irányban enyhén lejt. Legmagasabb pontja az északnyugati sarkán (100 mBf.), legmélyebb pontja a tömb keleti szélén (97,5 mBf.) található.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület jelenlegi állapota

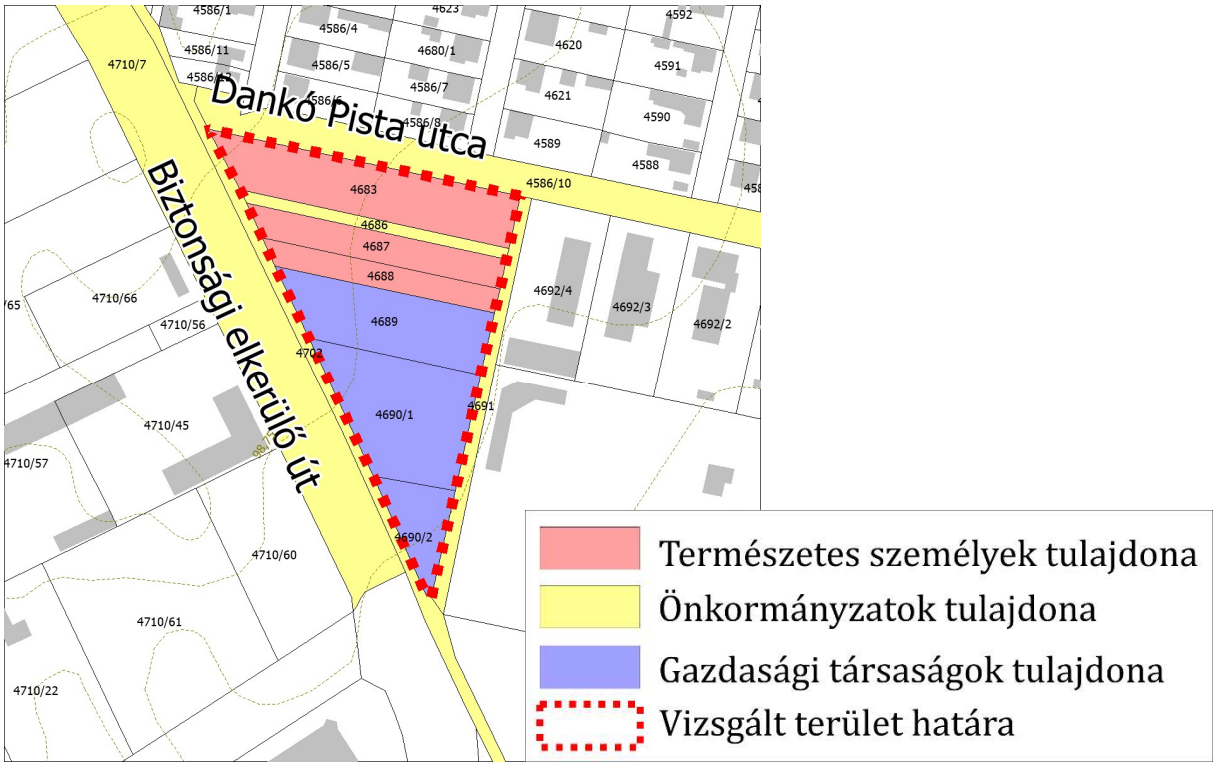
<table>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Fejlesztési terület a tömb déli részén</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Sortársasházak a Dankó Pista utcában</td><td>Lakóházak a Dankó Pista utcában</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Távhővezeték miatt a Dankó Pista utca nem köthető ki a Biztonsági elkerülő útra</td><td>Lakóházak mögötti telephely</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Biztonsági elkerülő út</td><td>Kerékpárút a Biztonsági elkerülő út mentén</td></tr>
</table>

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

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

Hrsz.	Terület (m²)	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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület környezete

A vizsgált terület belterületen fekszik. Északon, a Dankó Pista utca határolja, melynek északi oldalán családiházas beépítésű lakóterület található.
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.

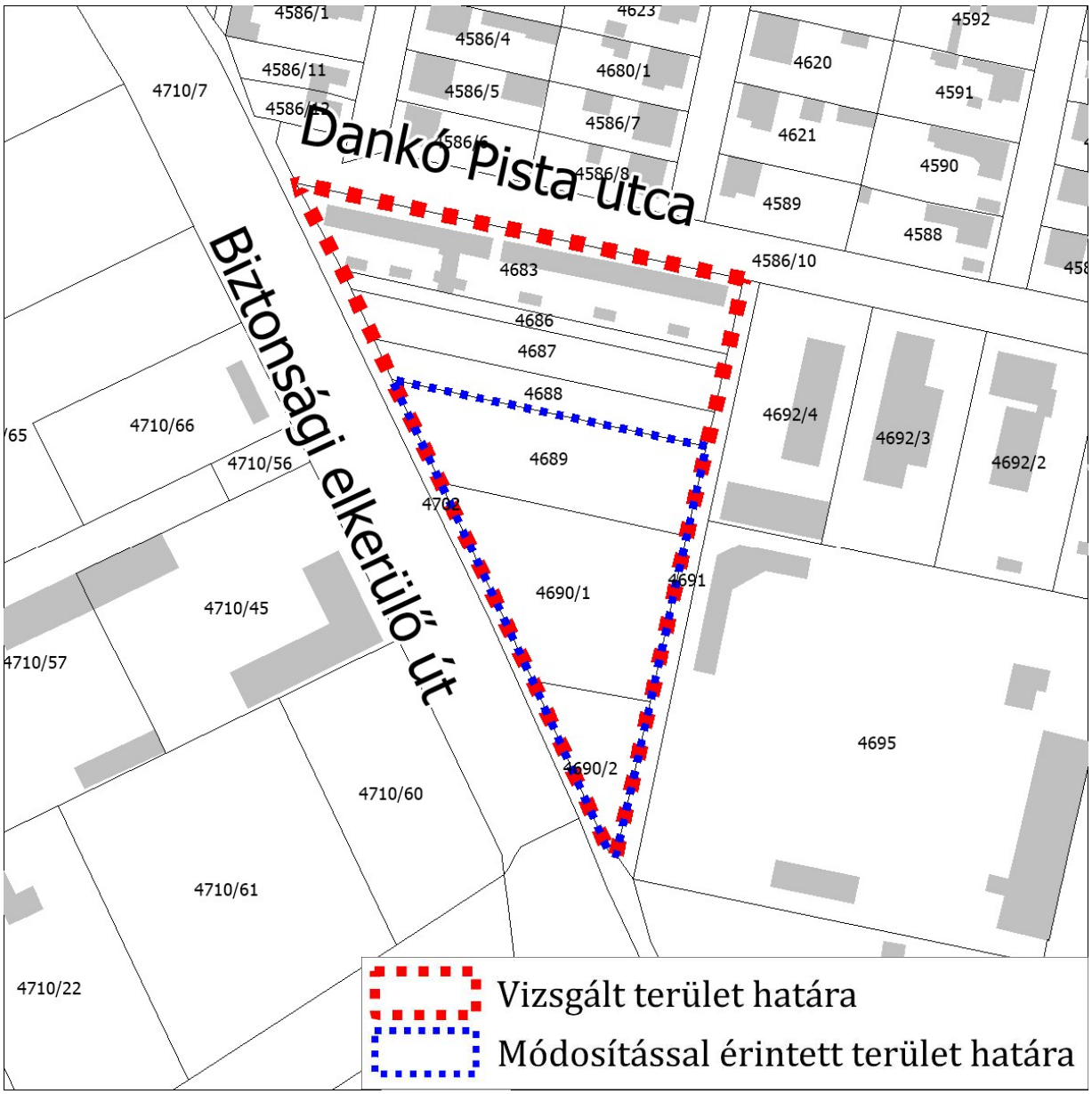


Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 irányozva.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Paks város hatályos településrendezési eszközei

Paks Városfejlesztési Koncepciója (VFK) 2010.

Paks Városfejlesztési Koncepciója 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 lakosságszáma 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 családostul ***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 elhelyezendők 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 illesztve 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 kerülnének elhelyezésre. A folyamatosan az építésen dolgozó munkások (egy- ill. háromszintes)* ***apartman-házakban*** *laknának 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 laknak.*

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 konténerlakások 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Paks Város Településszerkezeti terve (TSZT)

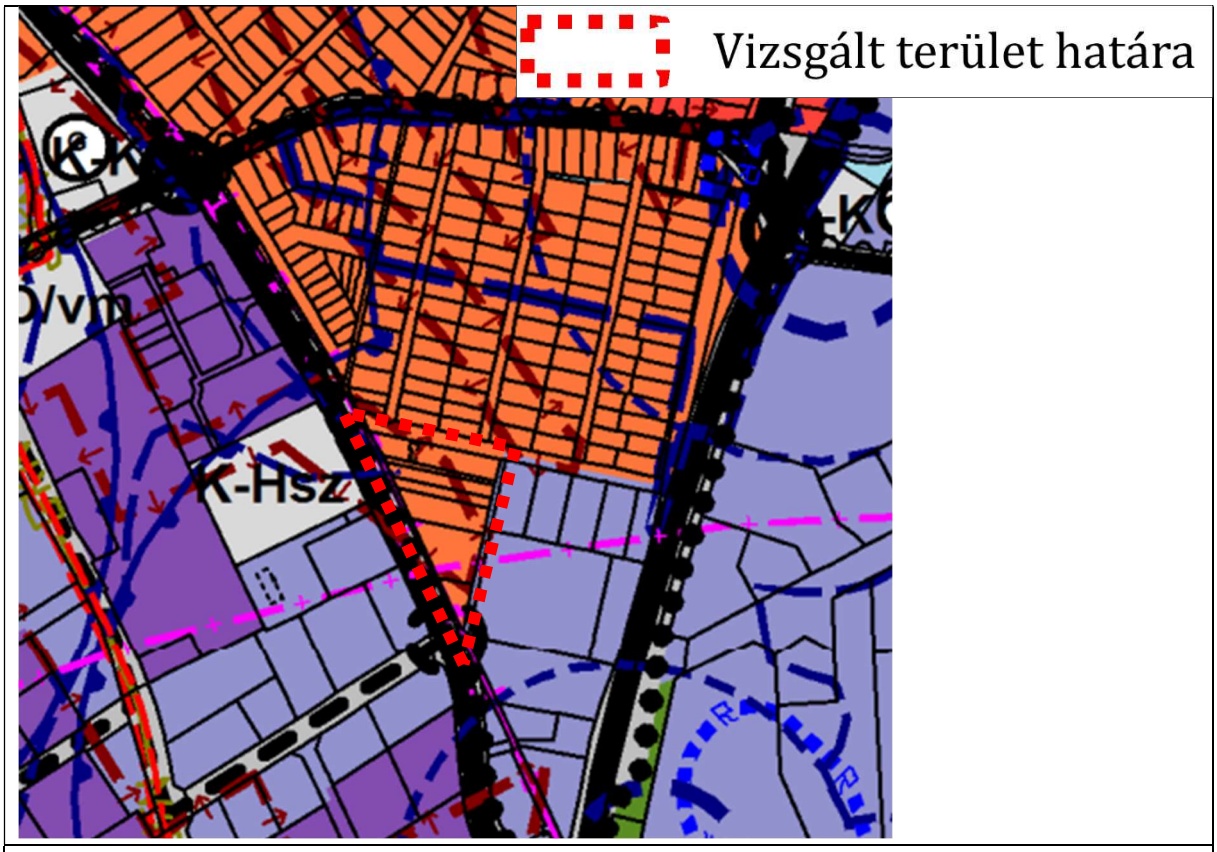
Paks Város többször módosított Településszerkezeti terve a 92/2016. (VIII.17.) számú ÖK. határozattal került elfogadásra.

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 miatt tiltott légtér érinti. A Biztonsági elkerülő út mentén távhővezeték halad.



Paks TSZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Paks Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

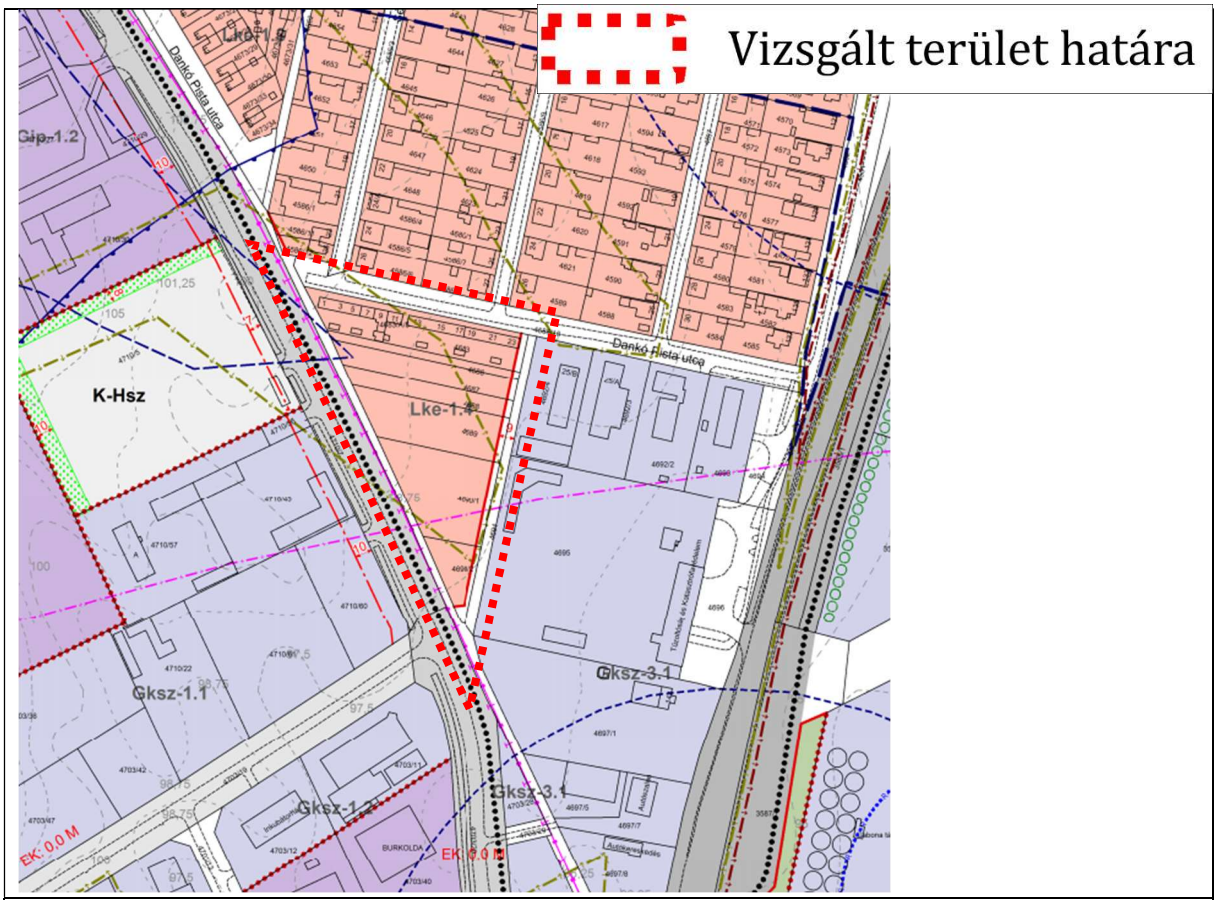
Paks Város többször módosított Helyi építési szabályzata a 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

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 miatt tiltott légtér érinti. A Biztonsági elkerülő út mentén távhővezeték halad.



Paks SZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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

34. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lke) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

- *a)* ***Lke-1*** *a város kialakult, a hagyományos családiházas, illetve csoportházas jellegét megtartó lakóterületei;*
- *b)* ***Lke -2*** *az Öreghegy területének kialakult, illetve új lakóterületei;*
- *c)* ***Lke -3*** *a Pollack Mihály utcától északra tervezett lakóterületek és a DNy-i városrész tervezett kertvárosias lakóterületei;*
- *d)* ***Lke -4*** *a Május 1. és Haladás utcai tömbbelsők tervezett új területei;*
- *e)* ***Lke -5*** *a Vácika zártkertjeiből lakóterületté alakuló területsáv;*
- *f)* ***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:

a) 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.;*

b) 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 melléképületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a teljes beépíthető terület 25 %-át.

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 beépí-tési 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. ügyiratszámon kiadott OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulásával*

<u>Településképi arculati kézikönyv (TAK)</u>

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 sortársasházas beépítésű. A vizsgált terület nagy része beépítetlen.

<u>Településkép védelméről szóló 40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelet (TKR)</u>

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, kockaházas és újonnan beépülő területek.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Ezek közül a vizsgált terület északi peremének sortársasházas 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 tégla, 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület zöldfelülete

A vizsgált terület a belterület déli részén fekszik. A területegység a hatályos TSZT és HÉSZ/SZT szerint kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. A terület északi része alacsony sorházakkal beépített, a déli nagyobb területegység 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 gyepes 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 gyepes 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 gyepes, benne vezetékoszlopok állnak. A közterülethez csatlakozó előkerti területegységek 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 gyepes.



Dankó Pista utca



Kiépítetlen utca

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



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 13 db 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 10 db lombos fa hiányzik. A Dél-keleti oldalról határos tűzoltóság kertjét viszont fasorok keretezik, ami előnyös a tervezési terület számára.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 területegység 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 roncstelep látképe az elkerülő út felől.

Domborzati és talajviszonyok

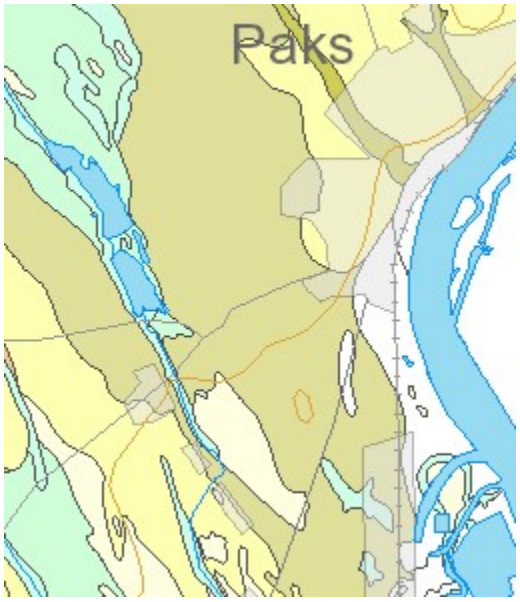
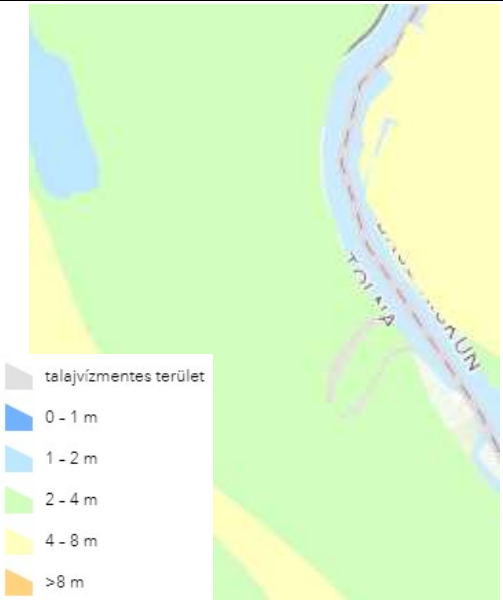
Paks az ÉNy-DK-i vetődésirányban elterülő, és a löszkarsztosodás formagazdagságának teljes skáláját felmutató Paks-dunakömlődi táblarögön fekszik. A Dunakömlőd- Paksi löszplató erőteljesen feldarabolt felszínét eróziós- deráziós völgyek és a lösz lepusztulási formái jellemzik. Az enyhén tagolt síkság 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). Talajtérképek 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 rendezettnek mondható, egyenletes leejtéssel 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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

Paks felszíni földtana	Talajvízszint mélysége
	

forrás: MBFSZ térképszerver – Magyarország felszíni földtana és Magyarország talajvíztérképei

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, melynek vizsgálata az építési tevékenységet megelőzően javasolt.

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-közeli 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 területegységet 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

„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 ülepedő 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 nyugati határán vezető Biztonsági elkerülő útnak a Paksi Ipari Park feltáró útjaként van még átmenő forgalma. A vizsgált terület keleti és északi oldalának útjai csak a környező lakóterületeket, illetve a 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 részeken 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 nem található bejelentett légszennyező pontforrás, a közelben 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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" zajszintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az Léjjel az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajszintje.
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 zajterelés 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 területegység 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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 űrszelvénnyel 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

- 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 rögzítetteket 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.
    - a tömb körül üzemelő közművezetékek hagyományos földbefektetéssel épültek, tudatos keresztszelvény tervezése, így racionális területgazdálkodási szándék nélkül
    - közüzemű vízvezeték halad a tömböt határoló Biztonsági elkerülő úton és a Dankó Pista utcában
    - szennyvízgyűjtő csatorna üzemel a Biztonsági elkerülő úton és a Dankó Pista utcában
    - kiépített nyíltárkos csapadékvíz elvezetés üzemel a Biztonsági elkerülő út nyugati oldalán és a Dankó Pista utcában is,
    - távhővezeték oszlopokra fektetve halad a Biztonsági elkerülő út nyomvonalán, a tömb nyugati oldala mentén
    - 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
    - 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 középfeszültségű 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 munkarészének 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki, amellyel összegyűjtött szennyvizeket 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 szennyvizeket 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 csapadékcsatorna 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 középfeszültségű 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 ellátásra.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 alépítményben 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.

Helyzetértékelés, 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 marad 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:

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 útcsatlakozás 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 felülvizsgálandók.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2.3. Javaslatok

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 szervezetten fog történni.

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 igénybevételével - 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.

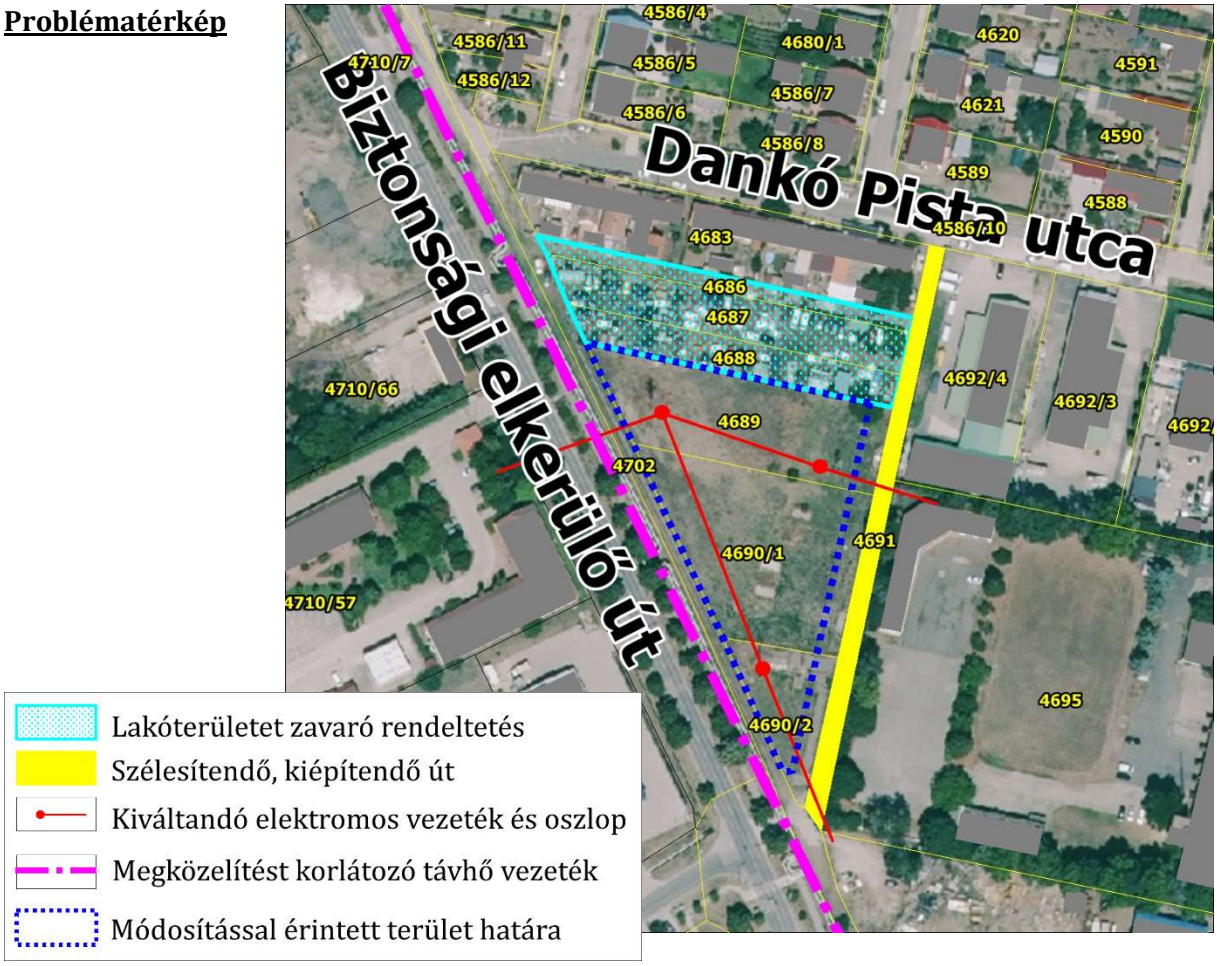
A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények

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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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***.

Problématérkép



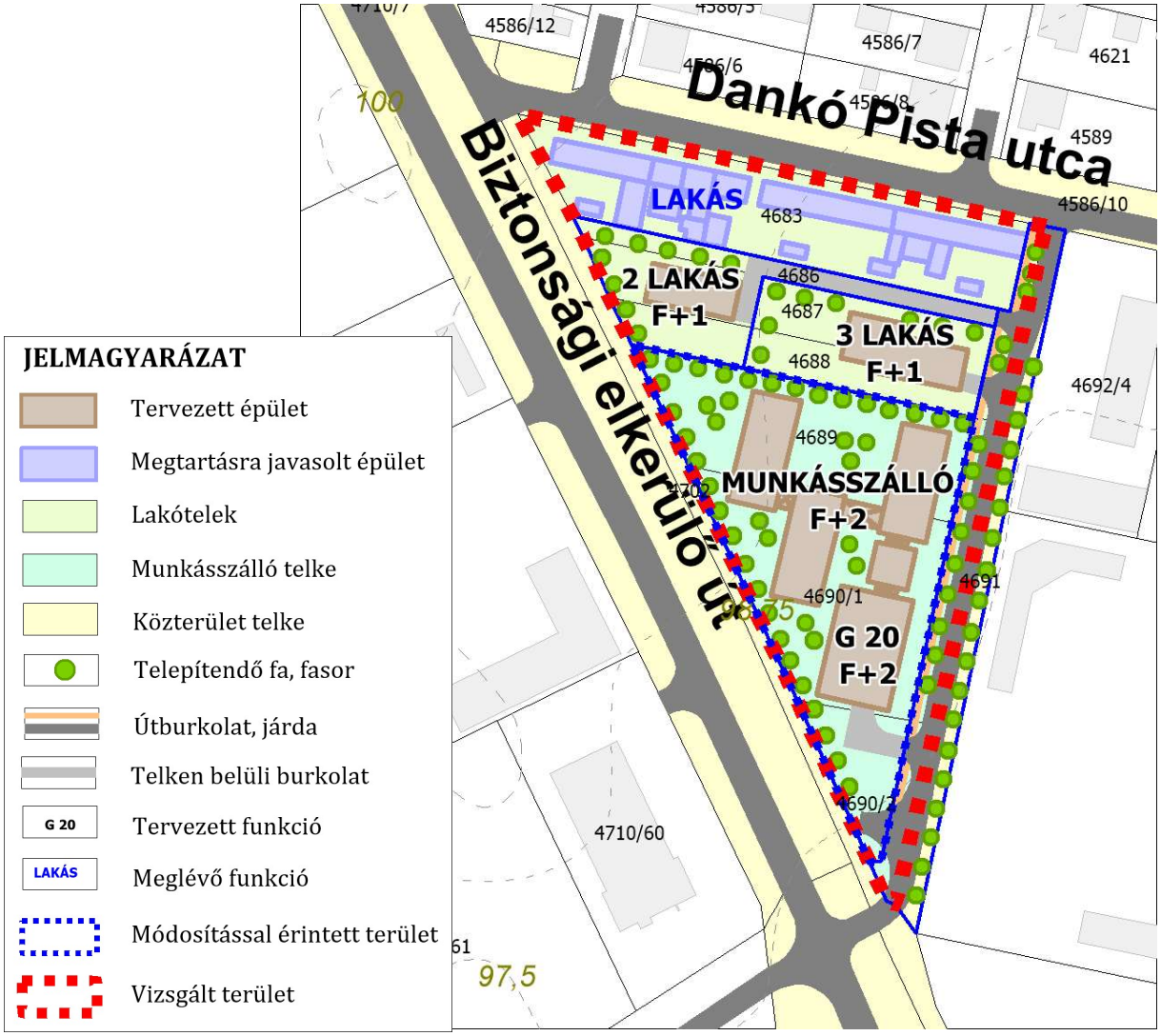
Telekalakítás, területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület három telekből áll, melyek összes területe kb. 5700 m^2. 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 m^2-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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Beépítési terv

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 területet 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.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 háromszintes 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.

A meglévő lakóépületek telkéhez kapcsolódóan – a telkek egyesítése és átosztása után – további, korszerű beépítésű lakóterület alakítható ki. Jelen javaslat csak egy lehetséges megoldást tartalmaz, a beépítési változatok lehetősége korlátlan.

A fejlesztéssel érintett ingatlan zöldfelületi javaslata

A fejlesztési terület nagyrésze rendezett sík terület, amelyen zöldfelületi szempontból értéket képviselő megtartandó részletek nem találhatóak, 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 gyepszintből álló zöldfelületekhez képest. A többszintes fa- és cserjeszintből álló növénysáv 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 javaslunk 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 befolyásolnia.
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:

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

a) *„minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db – 15 éves korra minimum 5,0 m lombkorona-átmérőjűre növő (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,*
b) *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,*
c) *ha a díszfa parkoló szigetben áll, akkor annak minimum 1,44 m2/fa (legkisebb oldalméret: 1,2 m) szabad talajfelületet kell biztosítani,*
d) *ha a díszfa a parkolóterületen kívül áll, a fatörzs középpontja a burkolat szegélyétől 1,0-2,0 m között kell, hogy legyen,*
e) *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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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. Az út tervezési osztálya B.VI.d.B.

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.

Parkolás

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

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

A két lakótelep megközelítése a „névtelen” utca felől biztosítható, a parkolók telken belüli elhelyezésével.

Közműfejlesztési javaslat

Az fejlesztéssel érintett 4686, 4687, 4688, 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 középfeszültségű 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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
18,8	17,71	190	47,5	128,8	37,2	21

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni.
Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell.
A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása közterületen keresztül biztosítva.
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.

Bár az új építésű épületeknél az energiaigények egy részét 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 csúcs 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 ivóvízvezetékről lehet kiépíteni körösítve a területet nyugatról határoló Biztonsági elkerülő úton haladó vízvezetékével. A csatlakozási helyet, helyeket, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

Tüzivíz ellátás

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 vízigény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával. Egyéb javasolt mód a locsolóvíz egy részének biztosítására a telken belül, az épületek tetőfelületeiről összegyűjtött csapadékvíz. A külön az erre a célra fenntartott locsolóvíz tárolóban elkülönített esővíz a zöldfelületek locsolására használható fel, csökkentve ezzel az ivóvízfogyasztást.

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 átereszeken 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 vízvisszatartás kiépítése ad megoldást. Az új beépítésre tervezett telken belül zárt záportároló kialakítása javasolt, amelyből késleltetve és fékezetten vezethető tovább a víz a közterületi vízelvezető rendszerbe, a telek megközelíthetőségére tervezett 12 m-es szabályozási szélességű 4691 hrsz-ú közúton kialakítandó nyílt árkon keresztül annak az üzemeltetői nyilatkozata alapján. A helyi vízvisszatartást szolgáló záportároló méretezésének alapja, hogy a változott elvezetendő vízmennyiség, az elszállítás útján, annak túlterhelése nélkül érjen a befogadóba. Paks csúszásveszélyes, löszös talajadottsága miatt a csapadékvizek talajba szikkasztása tilos!

Energiaellátás

A fejlesztéssel érintett terület energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a földgáz és a távhő ellátás lehetősége áll rendelkezésre. A

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 biztosítják, 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 középfeszültségű 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 energiahordozó 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 Dankó Pista utcán át a Gábor Áron utca felől már kiépített DN 63-as középnyomású elosztóvezeték továbbépítésével és arról történő lecsatlakozással biztosítható. 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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 vezeték 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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

6231

6238

6

M6

Kikötő

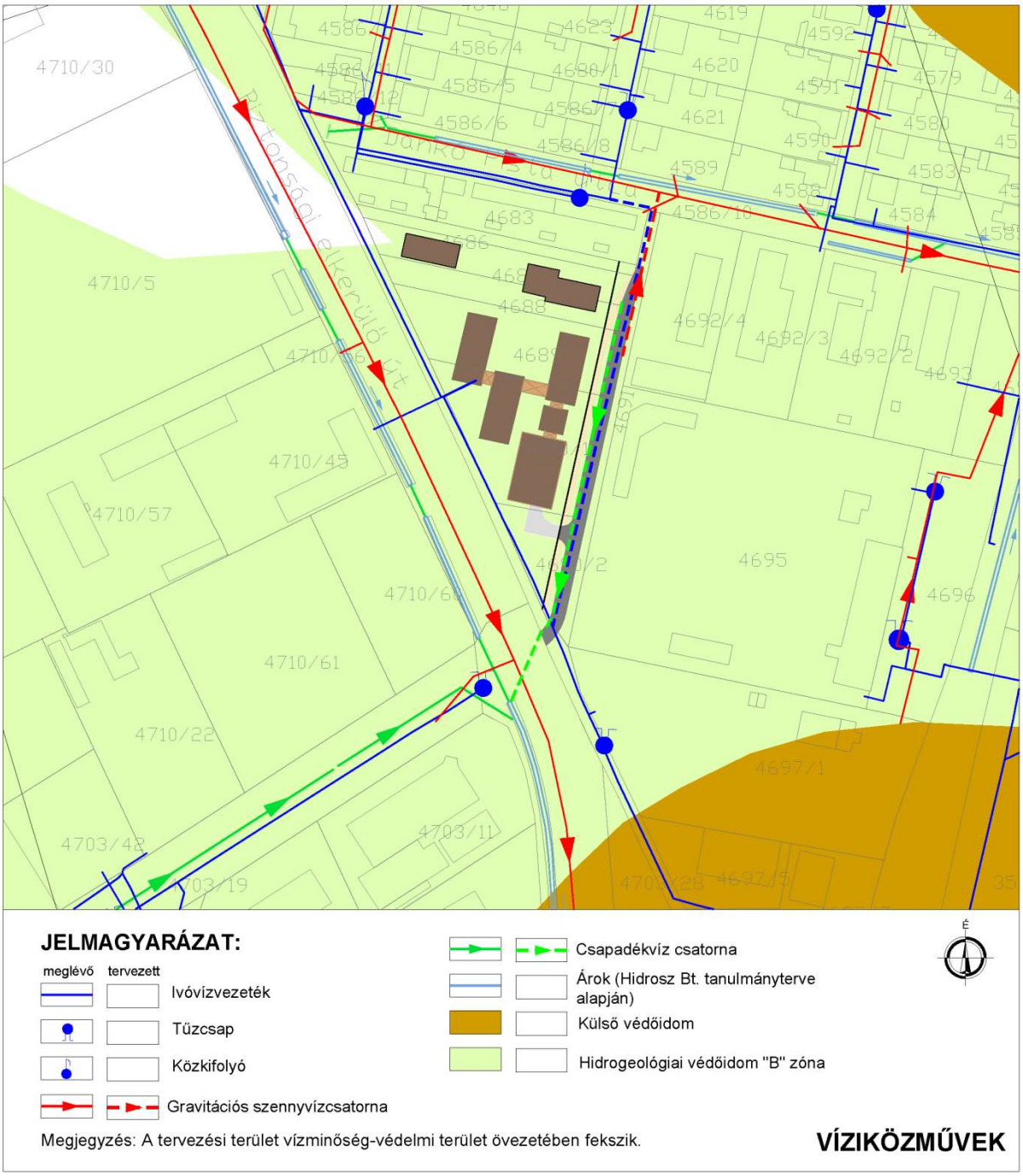
Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		autópálya
		országos I. rendű főút
		országos összekötő út
		városi főút
		városi gyűjtőút
		városi kiszolgáló út
		külterületi helyi jelentőségű út
		vasútvonal
		kerékpárút
		szintbeni közúti-vasúti keresztezés
		különszintű keresztezés
		körforgalmi csomópont

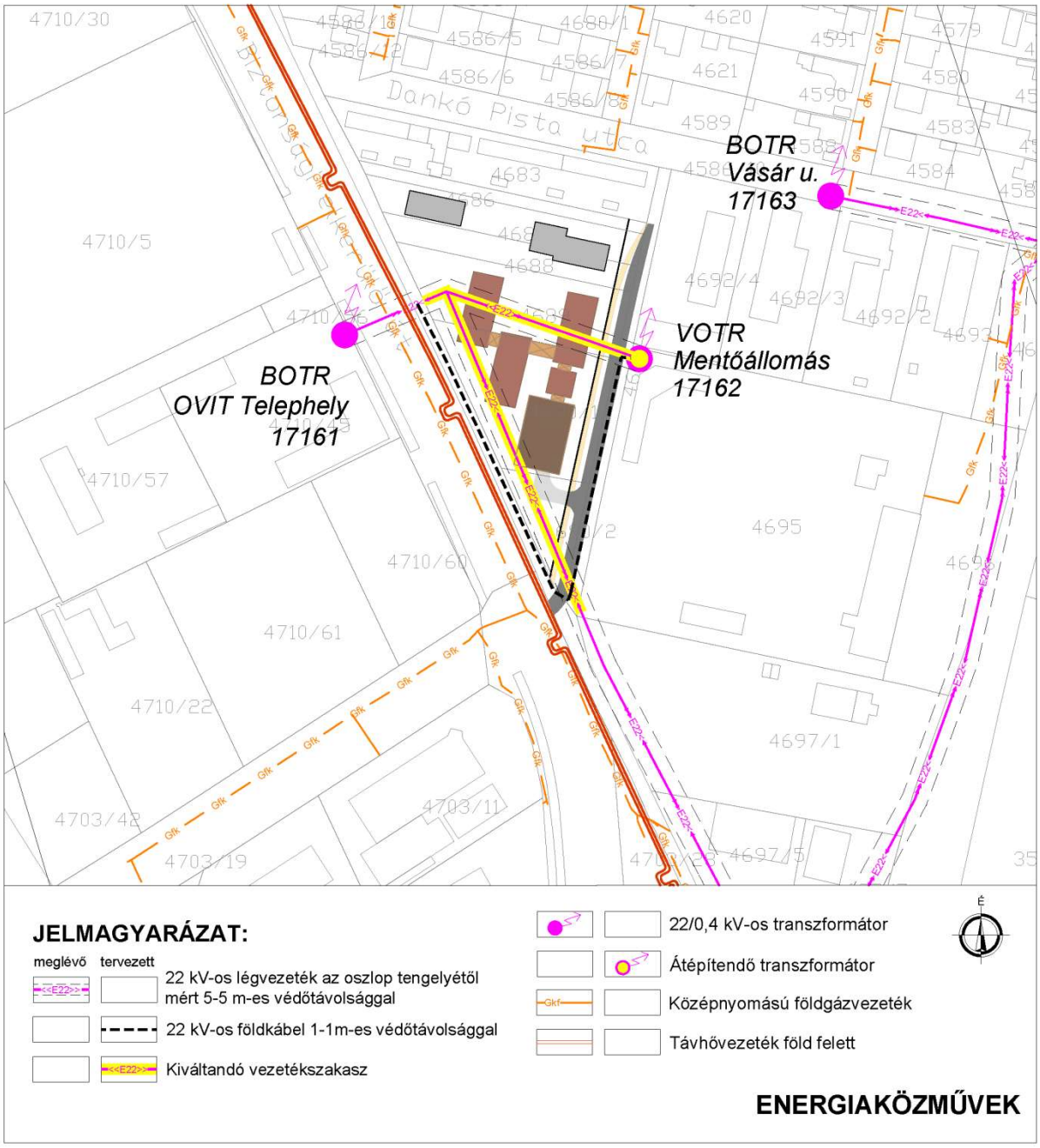
Közúti kapcsolatok

M=1:10000

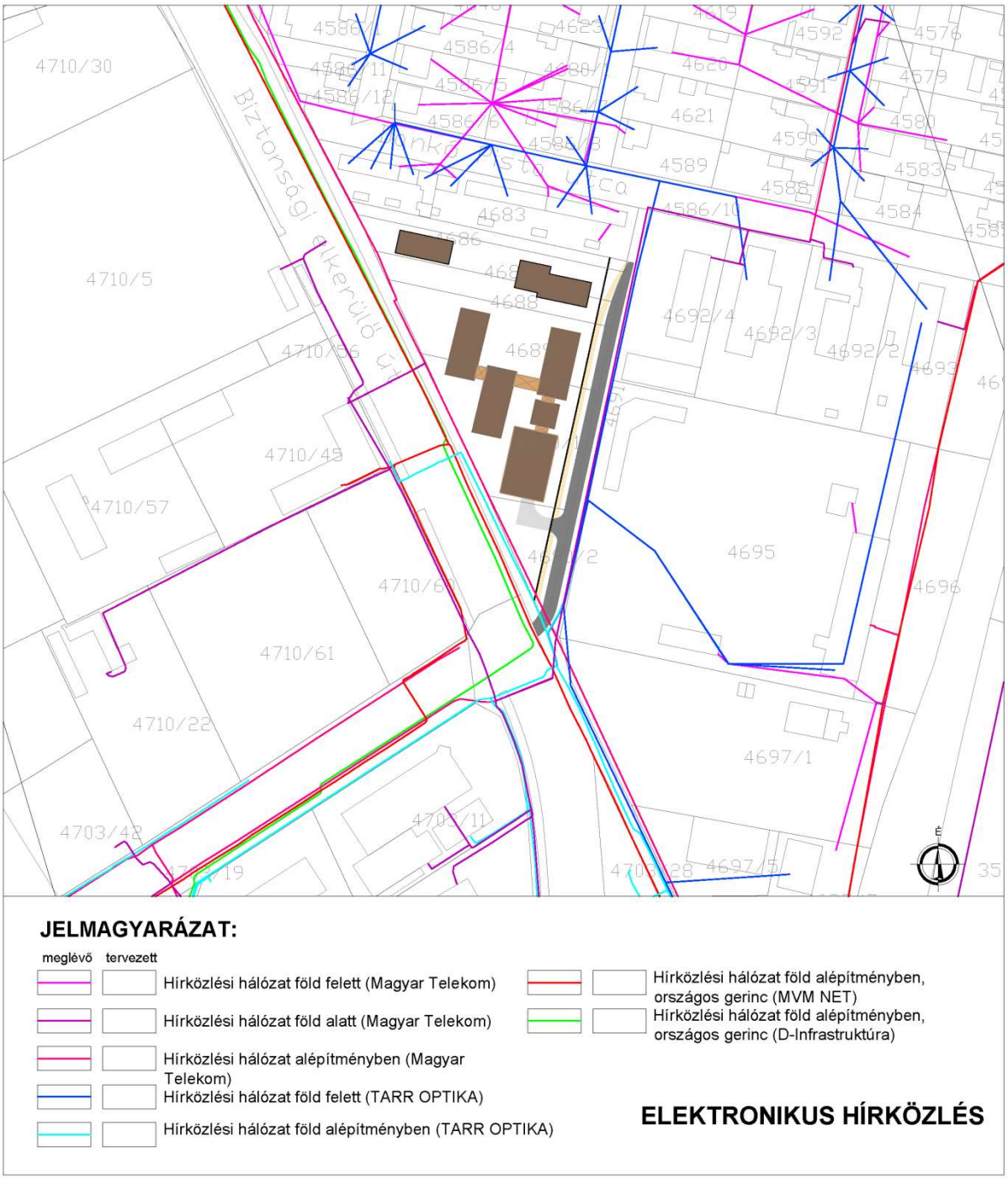
KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Humán infrastruktúra

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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, hálóhelyiségek 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 ülepedő 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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 növénysávok 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 területhasználatok 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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 vizsgál 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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 vízilétesítmények 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;
- üregkutatási 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 patakvölgyek 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 befogadókba, 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.

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A fejlesztési területet érintő építkezés során építési törmelékek, és egyéb építésből származó veszélyesnek minősülő hulladékok is keletkeznek (festékmaradékok, hígítok, 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 rézsű 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.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Épített környezet értékei

Mivel a módosítással érintett területen tervezett beruházások sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket, sem régészeti lelőhelyet nem érintenek, ezek sérülése nem várható.

Táji-, természeti értékek

Mivel 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 területen nincsenek sem védendő természeti értékek, sem az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek , ezek sérülése nem várható.

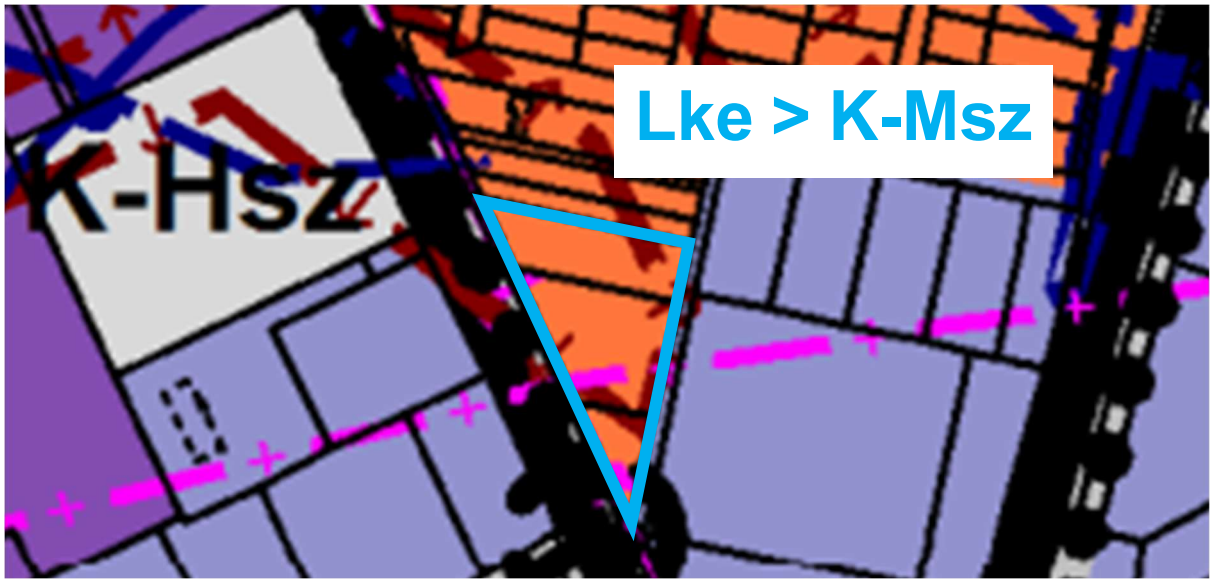
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Szabályozási koncepció

TSZT módosítási javaslat

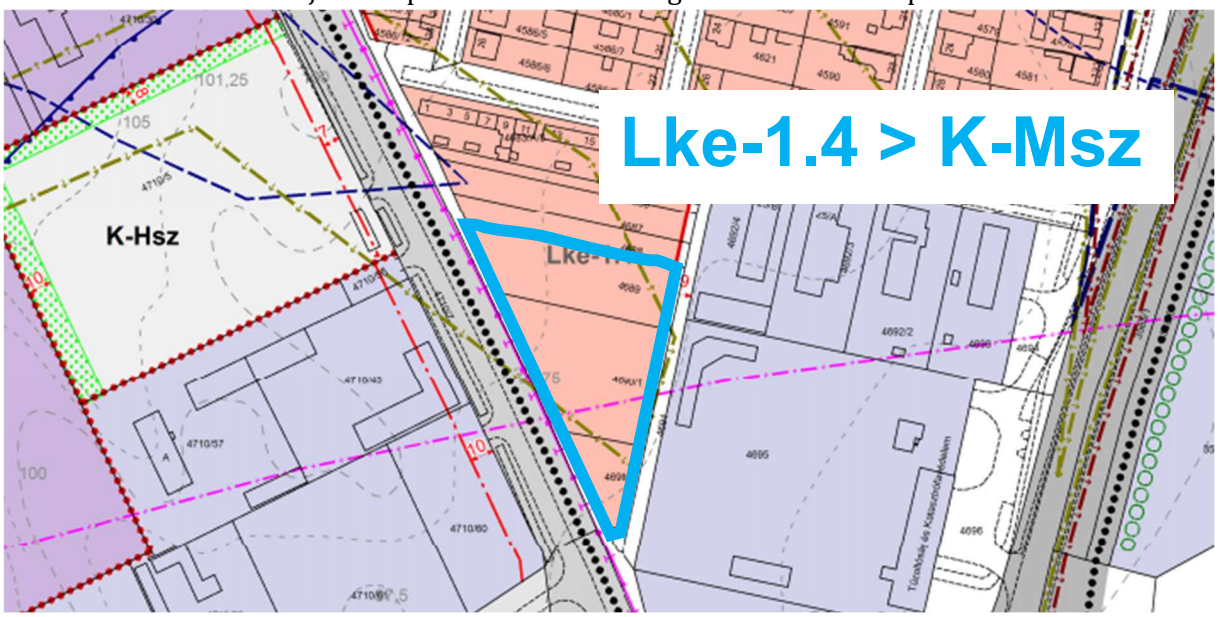
A településrendezési eszközök módosítása a 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok mintegy 5700 m²-es területén tervezett munkásszálló megvalósításának lehetővé tétele miatt vált szükségessé.

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 övezetébe sorolt 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolásra kerül K-Msz jelű beépítésre szánt különleges munkásszálló építési övezetbe.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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 érekében 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 rendelte-tés	a telek beépí-tési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
			legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
			területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
			m²	%	%	m	m
K-Msz	**munkás-szálló**	**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 XIII. fejezete az alábbi alcímmel egészül ki:

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:

a) munkásszálló az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 200 férőhelyig,

b) iroda, továbbá

c) a munkásszálló kiszolgálására parkolóház, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben lakó funkció nem létesíthető.

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
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.

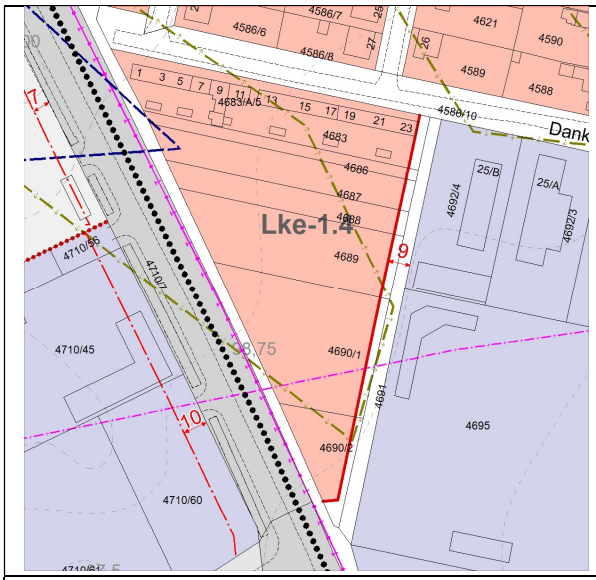
A HÉSZ 2.1 melléklete a következő 167. sorral egészül ki:

az építési övezet jele	sajátos rendelte-tés	a telek beépí-tési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
			legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
			területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
			m²	%	%	m	m
K-Msz	***munkás-szálló***	***SZ***	***5000***	***40***	***40***	***Ém: 10,0***	***5,0***

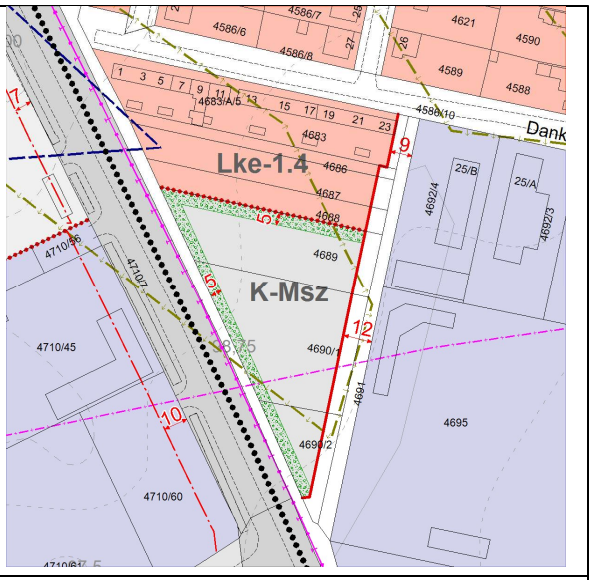
A szabályozási terven

- feltüntetésre kerül a 4691 hrsz.-ú földút 9,0 és 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:



Hatályos szabályozási terv kivágata



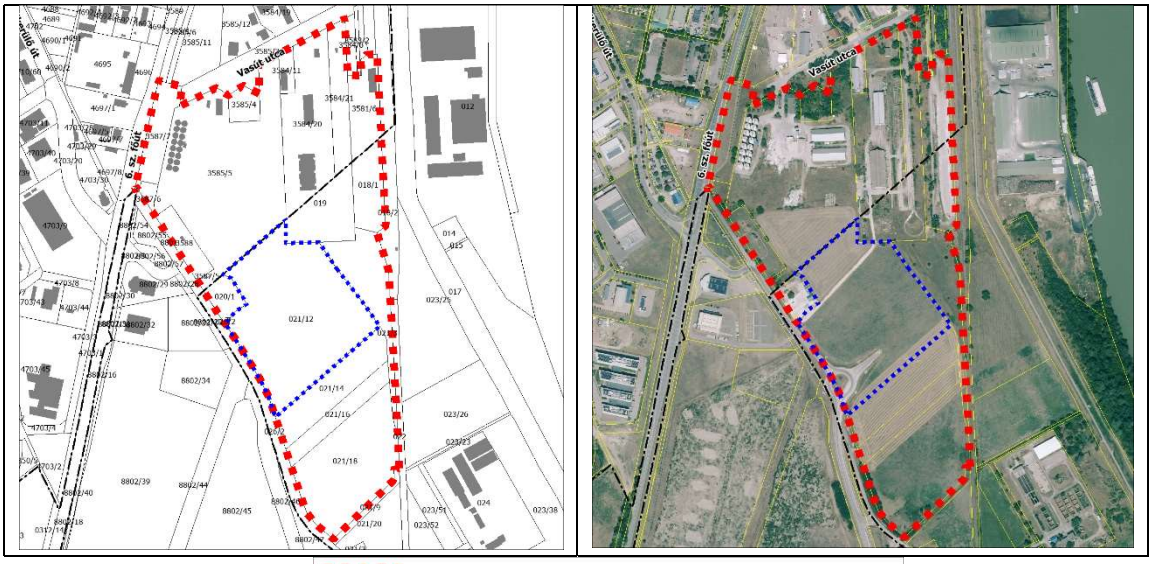
Javasolt szabályozási terv kivágata

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

3. Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében

3.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

A PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. Paks II. beruházás kapcsán a hatályos Szabályozási terv módosítását kérelmezte, mivel a területen belüli egyik út véglegesített nyomvonal-vezetése nem fér bele az út számára kiszabályozott területbe.
A módosítás célja az útszabályozás minimális korrekciójával az úttervnek megfelelő szállító útvonal megvalósíthatóságának lehetővé tétele.



3.2. Vizsgálatok

<u>A vizsgált terület bemutatása, telekstruktúra, beépítettség</u>

A több, mint 26 hektáros vizsgált terület – mely magába foglalja a csaknem 6 hektáros módosítással érintett területet - a Paksi Ipari Park északi részén, a 6. sz. főút és az attól keletre kiszabályozott, PAKS II. beruházást kiszolgáló, É-D-i irányú feltáró út között fekszik.
A vizsgált tömb - melyet északnyugaton a Vasút utca, nyugaton a 6. sz. főút, a 8801 és 026/1 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt magánutak, délen a 021/9 hrsz.-ú árok, keleten a 018/2 hrsz.-ú közforgalmú vasúti terület határolnak – 19 telket tartalmaz, melyek a Vasút utca mentén elsősorban beépített telephelyek, a terület déli részén beépítetlen területek, illetve beruházási célterületek, ezen kívül vízmű és szennyvízátemelő területe is található a területen. A telkek mérete változatos, a legkisebb kevesebb, mint 50 m^2, a legnagyobb 6 hektár feletti területű. A telkek közül 10 db belterületen, 9 db külterületen helyezkedik el. A vasút utca menti telephelyek jó állagú, földszintes és földszint+1 szintes épületekkel beépítettek. A módosítással érintett területen kiépített körforgalmi csomópont található.
A vizsgált terület keleti irányban, a Duna felé enyhén lejt. Legmagasabb pontja a 6. sz. főútnál (95 mBf.), legmélyebb pontja a tömb keleti szélén (92 mBf.) található.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület jelenlegi állapota

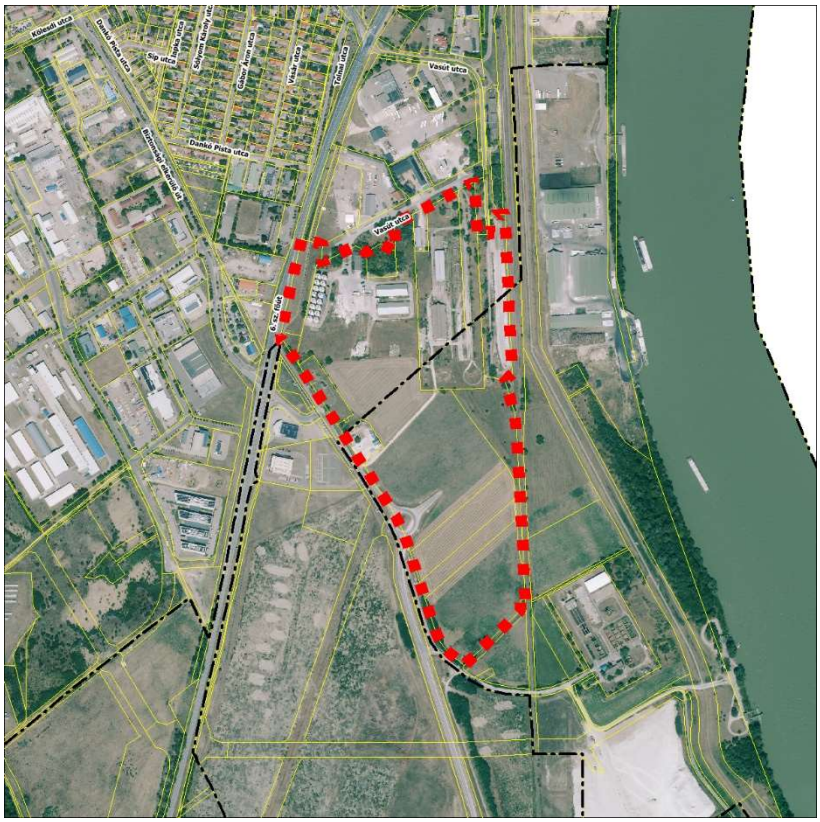
	
A megépült körforgalomhoz északról érkező út a távfűtő vezetékkel	A megépült körforgalom

A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

A vizsgált terület tulajdoni viszonyait érintően nem állnak rendelkezésre friss földhivatali adatok, de korábbi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a terület jelentős része gazdasági társaságok tulajdonát képezi. Elvétve található önkormányzati, állami, illetve magánszemélyek tulajdonában álló ingatlan. A módosítással érintett telek a megrendelő tulajdonát képezi.

A vizsgált terület környezete

A vizsgált terület északi része belterületen, déli része külterületen fekszik. A Vasút utcától északra és a 6. sz. főút nyugati oldalán telephelyek működnek. A vizsgált terület és a Duna partja között a víz közelségét igénylő üzemi területek találhatók. A vizsgált területhez délről PAKS II. számára előkészített, úgy nevezett beruházási célterületek helyezkednek el.

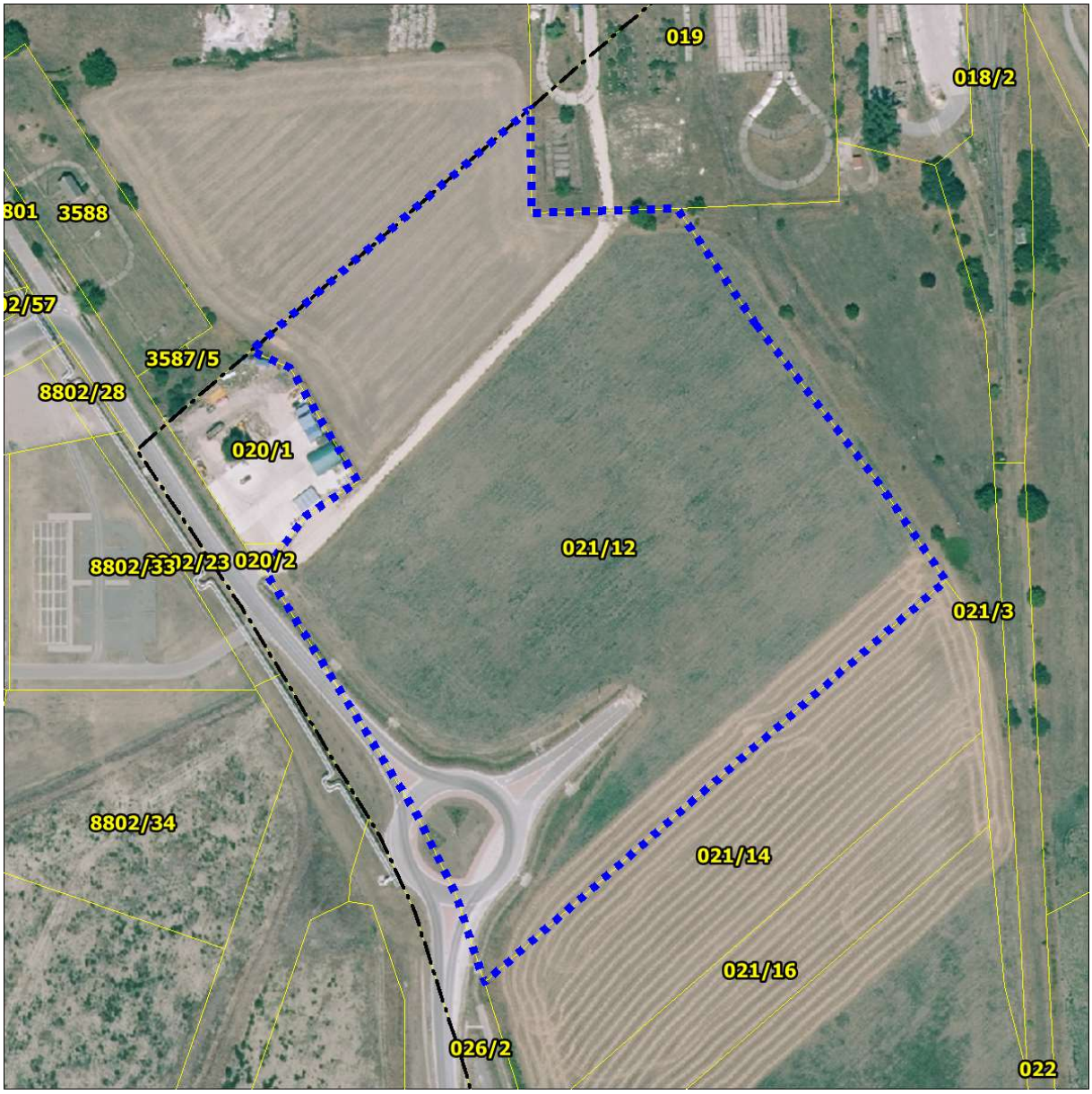


Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A módosítással érintett ingatlan

A módosítás egyetlen külterületi ingatlant érint. A PAKS II. belső feltárását biztosító úthálózat módosult vonalvezetése 021/12 hrsz.-ú telken belüli útszabályozást érinti, az útpálya nem illeszkedik a hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út nyomvonalához.
A 021/12 hrsz.-ú telek a belterületi határ mentén található, a gazdasági társaság tulajdonában álló 55776,5 m²-es ingatlan beépítetlen. Jelen módosítás tárgya a területen kiépült körforgalmi csomópont északkeleti ágának folytatását képező út helyének biztosítása, a szabályozási terv pontosítása.

Módosítással érintett terület határa



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Paks város hatályos településrendezési eszközei

Paks Városfejlesztési Koncepciója (VFK) 2010.

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

A VFK a Paksi Atomerőművel kapcsolatban megállapítja:

Paks gazdasági (és társadalmi) életének meghatározó vállalata, a tolna megyei GDP mintegy ötödét adó atomerőmű. A Dél-Dunántúl legnagyobb foglalkoztatójaként a város és a térség munkaerőpiacának keresleti oldalának domináns szereplője.

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 II. fejezetben megállapításra kerül, hogy a paksi atomerőmű látogatóközpontja által nem csak a fiatalok nevelésében, hanem a város turisztikai kínálatának bővítésében is szerepet játszik.

Megállapítható, hogy minden fejlesztés, bővítés, amely az atomerőművel kapcsolatos széles hatással bír a város fejlődésére, ennek megfelelően a tervezett módosítás illeszkedik a koncepció megfogalmazott elhatározásaihoz.

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.

Az ITS az atomerőművel kapcsolatban megállapítja:

Paks jövőjét alapvetően határozza meg az atomerőmű bővítése, mely nem csak a város, de az ország szempontjából is kiemelt nagyprojekt.

Paks városi szerepének hosszabb távon is biztonságot ad az atomerőmű üzemidejének meghosszabbítása és a további blokkok, tényleges beruházások egy újabb növekedési szakasz beindulását is jelentik, aminek multiplikátor hatásai inkább indirekt módon lesznek erősek.

Az ITS alapján megállapítható, hogy az atomerőmű bővítése, fejlesztése a városra ható kedvező tényező, ennek elősegítése összhangban van jelen módosítási igénnyel is.

Paks Város Településszerkezeti terve (TSZT)

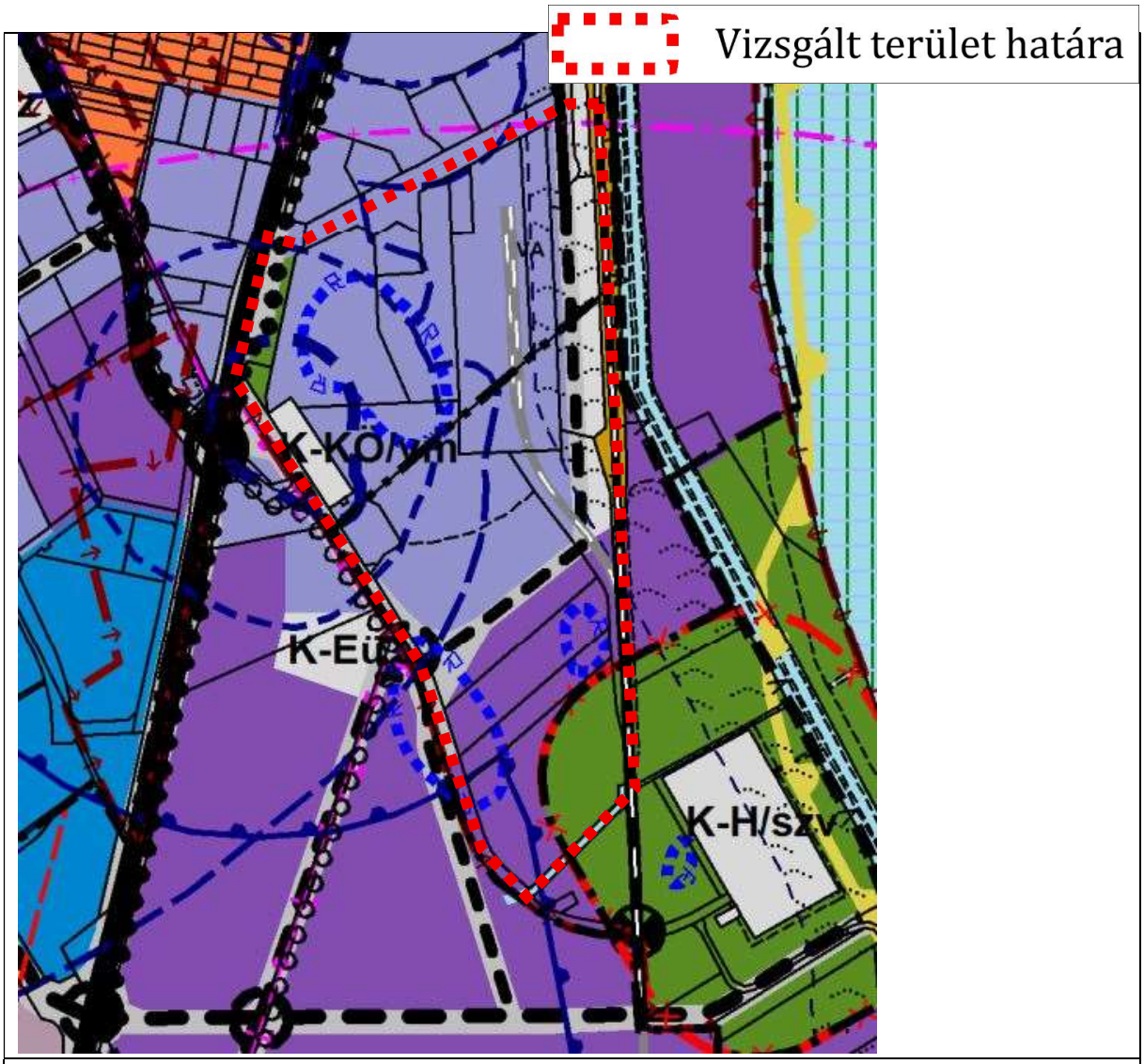
Paks Város többször módosított Településszerkezeti terve a 92/2016. (VIII.17.) számú ÖK. határozattal került elfogadásra.

A hatályos TSZT szerint a vizsgált terület északi része Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, déli része Gip jelű ipari gazdasági területbe sorolt. A 6. sz. főút mentén és a területen kívül eső szennyvíztisztító mentén Ev jelű védelmi erdőterület került kijelölésre. A terület nyugati szélén K-KÖ/vm jelű vízműtelep, a terület déli határán V jelű vízgazdálkodási terület található. A már megépült körforgalom és a hozzá csatlakozó utak KÖu jelű közúti közlekedési területbe tartoznak. A területet keleten KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület (vasút) határolja. A 6. sz. főút mentén kerékpárút halad. A terület belső feltáró útja mentén távhővezeték nyomvonala halad.

Az egész területet az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtér érinti. A területen belül régészeti lelőhelyek találhatók. A terület vízbázis belső és külső védőidom által, vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zónával érintett. A terület országos vízminőség-védelmi terület része.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület keleti szélén a Duna vonalával párhuzamosan fakadóvízzel veszélyeztetett terület, továbbá iparvágány nyomvonala, mellette vasútállomás jelölt.



Paks TSZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

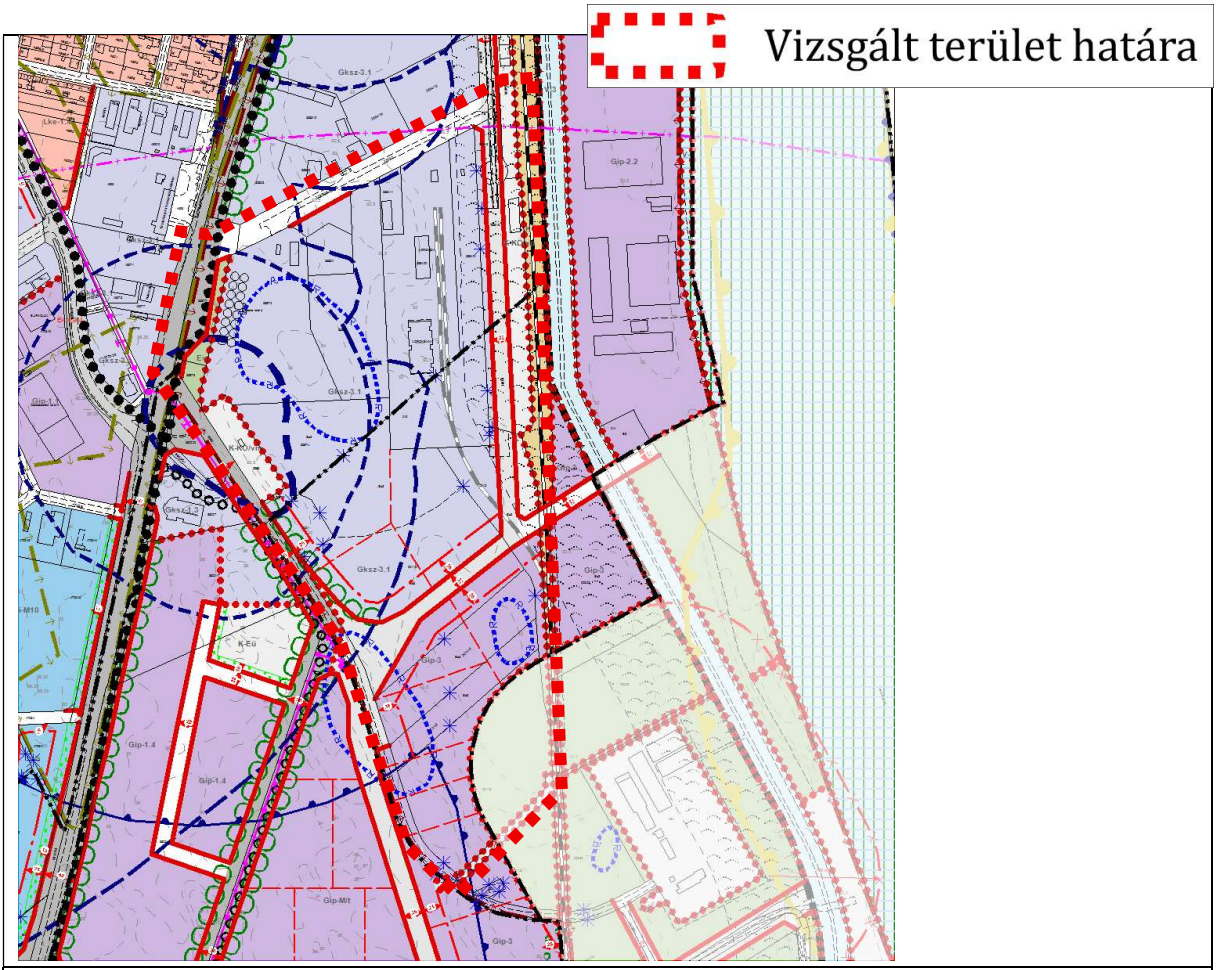
Paks Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

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

A TSZT-nek megfelelően a vizsgált terület északi része Gksz-3.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, déli része Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetébe sorolt. A 6. sz. főút mentén és a területen kívül eső szennyvíztisztító mentén Ev jelű védelmi erdőterület övezete került kijelölésre. A terület nyugati szélén K-KÖ/vm jelű övezetben vízműtelep, a terület déli határán V-6 jelű vízgazdálkodási területben árok található. A 6. sz. főút és a belső feltáró út egy része gyorsforgalmi útként, a körforgalom és a csatlakozó útszakaszok gyűjtőút besorolású KÖu jelű közúti közlekedési területbe tartoznak. A területet keleti szélén K-KÖ/vp jelű vasúti pályaudvar, illetve KÖk jelű kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület található. A 6. sz. főút

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

mentén kerékpárút halad. A terület belső feltáró útja mentén távhővezeték nyomvonala jelölt. A körforgalom környezetében 25 méteres előkert és telken belüli kötelező fasor került kijelölésre.
Az egész területet az atomerőmű miatt kijelölt tiltott légtér érinti. A területen belül régészeti lelőhelyek találhatók. A terület vízbázis belső és külső védőidom által, vízbázis hidrogeológiai védőidom „B" zónával érintett. A terület országos vízminőség-védelmi terület része.
A vizsgált terület keleti szélén a Duna vonalával párhuzamosan fakadóvízzel veszélyeztetett terület jelölt.



Paks SZT – kivonat (*Forrás: http://www.paks.hu/*)

A vizsgált területen belüli övezetekre vonatkozóan a Helyi építési szabályzat az alábbi előírásokat tartalmazza:

***32. §** (1) A 2.1 és 2.2 melléklet „N" oszlop szerint megengedett legnagyobb **épületmagasság értéke**:*

...

c) külterületen, valamint belterületen a Gksz és Gip építési övezetekben a termeléssel összefüggő technológiai jellegű építmények, mint például kémények, tornyok, terményszárítók építése esetén az előírt épületmagasságtól, ha azt az alkalmazni kívánt technológia indokolja, el lehet térni, mely eltéréshez a főépítész véleményét be kell szerezni.

44. GAZDASÁGI KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

*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 feltételéül kell szabni.

47. IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (Gip) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

***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 feltételéül kell szabni.

53. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

***61. §** (1) A különleges, beépítésre szánt építési övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:*
*a) **K-Pi** a pincés területek a város pincesorainak területei;*
*b) **K-H** a települési folyékony és szilárd hulladékok kezelésére és elhelyezésére szolgáló területei;*
*c) **K-B** bányaterületek a nyersanyag kitermelés (bányászat), a nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területei;*
*d) **K-Z** jelentős zöldfelületet igénylő különleges területek elsősorban a nagy zöldfelülettel rendelkező, alacsony beépítettséget igénylő létesítmények elhelyezésére;*
*e) **K-KÖ** az épületnek minősülő, nem közlekedési területen belül elhelyezett közlekedési és a közlekedőket kiszolgáló építmények valamint a közműtelepek területei;*
*f) **K-Mü** meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemek, állattartó telep, terménytároló, szárító, faipari üzem, vegyes majorok területei;*
*g) **K-Ká** jellemzően az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott saját szükséglet mértékét meghaladó, kistermelői állattenyésztés céljára szolgál;*
*h) **K-Ám** a gazdátlan állatok elhelyezésének céljára szolgáló építmények elhelyezésének területei;*
i) Hatályon kívül helyezve.,
*j) **K-Hsz** humánszolgáltató terület*
*k) **K-Eü** egészségügyi központ területe,*
*l) **K-Kk** kikötői kiszolgáló terület.*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

(2) A területen az építési övezetekben meghatározott fő rendeltetésnek megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) A sajátos rendeltetésű építési övezetekben csak az adott sajátos rendeltetésű létesítmények és az azok működtetéséhez szükséges üzemi és ellátási építmények helyezhetők el.

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

61. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK (KÖ) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

***69. §** (1) A közlekedési területek és létesítmények legkisebb szabályozási szélességeit az SZT és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.*

(2) A terv közlekedési területei:

a) KÖu jelű általános (közúti) közlekedési területek,
b) KÖk jelű kötöttpályás (vasúti) területek.
c) KÖp jelű parkolási célú közlekedési területek,
d) KÖgy jelű gyalogos prioritású közlekedési területek,
e) KÖv jelű vízgazdálkodási célú közlekedési területek.

(3) A KÖu jelű általános (közúti) közlekedési terület szabályozási szélességén belül csak a közút, gyalogút, kerékpárút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.

(3a) A Györkönyi utca menti Lk-6 jelű építési övezetek feltárását biztosító KÖu jelű közlekedési terület átmenetileg magánútként is kialakítható.

(4) A KÖk jelű kötöttpályás (vasúti) területen belül kizárólag a pálya és kereskedelmi vasút üzemeltetéséhez, működtetéséhez elsődlegesen szükséges létesítmények (vágányok, energiaellátási létesítmények, üzemi-utasforgalmi épületek, szolgálati lakások) helyezhetők el.

63. ERDŐTERÜLETEK (E) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

***71. §** (1) A terv erdőterületei - elsődleges rendeltetésük szerint - az alábbi övezetekre tagolódnak:*

a) Ev - védelmi rendeltetésű erdőterületek,
b) Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterületek,
c) Ek - közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
d) Ek-r – rekreációs célú közjóléti rendeltetésű erdőterületek.

(2) Az erdei épület:

a) legnagyobb épületmagassága 7,5 m lehet;
b) Hatályon kívül helyezve.
c) meglévő dűlőút tengelyétől minimum 10,0 m-re helyezhető el.

(3) A meglévő, és a fenti szabályok szerint nem beépíthetőnek minősülő, beépített ingatlanokon álló épületek felújíthatók és korszerűsíthetők, illetve a már meglévő rendeltetésüknek megfelelő célra használhatók.

(4) Az erdőterületeken a konkrét építési területek kijelölését megelőzően mérnökgeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát. Felszínmozgás veszélyes területeken mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési területek kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit.

Az egyes építési övezetek paraméterei a HÉSZ 2. melléklete szerint:

	az építési övezet jele	sajátos rendeltetés	a telek beépí-tési módja	a telek megengedett				az épület megengedett	előkert
				legkisebb kialakítható		legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
				területe	szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
				m^2	m	%	%	m	m
104.	Gksz-3.1		K-SZ	3000	30	60	20	Ém: 105	-
119.	Gip-3		SZ	5000	-	50	25	Ém: 12,0	-
153.	K-KÖ/vp	vasúti pályaudvar, vasúti megállóhely	SZ	900	-	40	10	Ém: 9,0	-
159	K-KÖ/vm	vízműtelep	SZ	1000	-	40	40	Ém: 6,0	
6.	Ev		SZ	-	-	2,0	-	Ém: 4,5	DT:10,0

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület zöldfelülete

A vizsgált terület gazdasági területei még kezelt szántóterületként hasznosulnak, fás növényborítottság nincs. A szabályozási terven Védelmi (Ev) erdőterület jelölt a szennyvíztisztító körül, amely még nem valósult meg. Adattári erdő nincs a vizsgált területen. A szabályozási terven „telken belüli kötelező fasor" jelöléssel érintett a gazdasági terület, amely még nem került kialakításra.

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai:

69. § (1) A közlekedési területek és létesítmények legkisebb szabályozási szélességeit az SZT és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.

22. § (11*) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:*

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 9-12 m közötti szabályozási szélességű utcákban legalább egyoldali,

bb) 12 m-t meghaladó szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

A HÉSZ előírás szerint az út mentén kétoldali fasor betervezése szükséges.

A vizsgált terület környezeti állapota

A módosítás céljából következően nem releváns.

A vizsgált terület értékvizsgálata

Épített környezet értékei

A vizsgált területen belül – a hatályos településrendezési tervek vizsgálata alapján - sem nyilvántartott műemlék, sem helyi védett érték nem található.

A vizsgált területen belül – a hatályos HÉSZ 1.2 függeléke szerint - három régészeti lelőhely található:

Lista sorszám	*sorszám*	*azonosító*	*név*	*hrsz.*
90.	*89.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep I. lelőhely*	***021/12**, 021/14, 021/16, 021/18, 026/2, 8802/10*
91.	*90.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep II. lelőhely*	***021/12**, 021/14*
93.	*92.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep IV. lelőhely*	***021/12***

Táji-, természeti értékek

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.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgált terület közlekedése

A tervezett módosítás közlekedési fejezetet nem igényel, kizárólag a településrendezési eszközök minimális pontosítását jelenti, új építészeti tervezést, beépítést nem tartalmaz, célja a hatályos TSZT területfelhasználásának, illetve a hatályos szabályozási terv szabályozási vonalának pontosítása a PAKS II. belső feltáró útjához.

A vizsgált terület közműellátottsága

A tervezett módosítás közmű fejezetet nem igényel, kizárólag a településrendezési eszközök minimális pontosítását jelenti, új építészeti tervezést, beépítést nem tartalmaz, célja a hatályos TSZT területfelhasználásának, illetve a hatályos szabályozási terv szabályozási vonalának pontosítása a PAKS II. területén belül tervezett belső feltáró úthoz. A tervezett út vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik. Az út tervezett szabályozási szélesség meglévő közműhálózati nyomvonalat nem érint.

Helyzetértékelés, a szabályozás módosítandó elemei

A 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal pontosítás – és az ennek megfelelő TSZT területfelhasználási pontosítás – kizárólag a megváltozott feltételeknek megfelelő út helyigényének biztosítása érdekében vált szükségessé, építészeti beépítés nem történik, közlekedési és közmű vonzata nincs.
A területen fellelhető régészeti lelőhelyeket az út nyomvonala - és ezáltal a pontosítás helye – elkerüli, azok értékét sértő hatása nincs.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

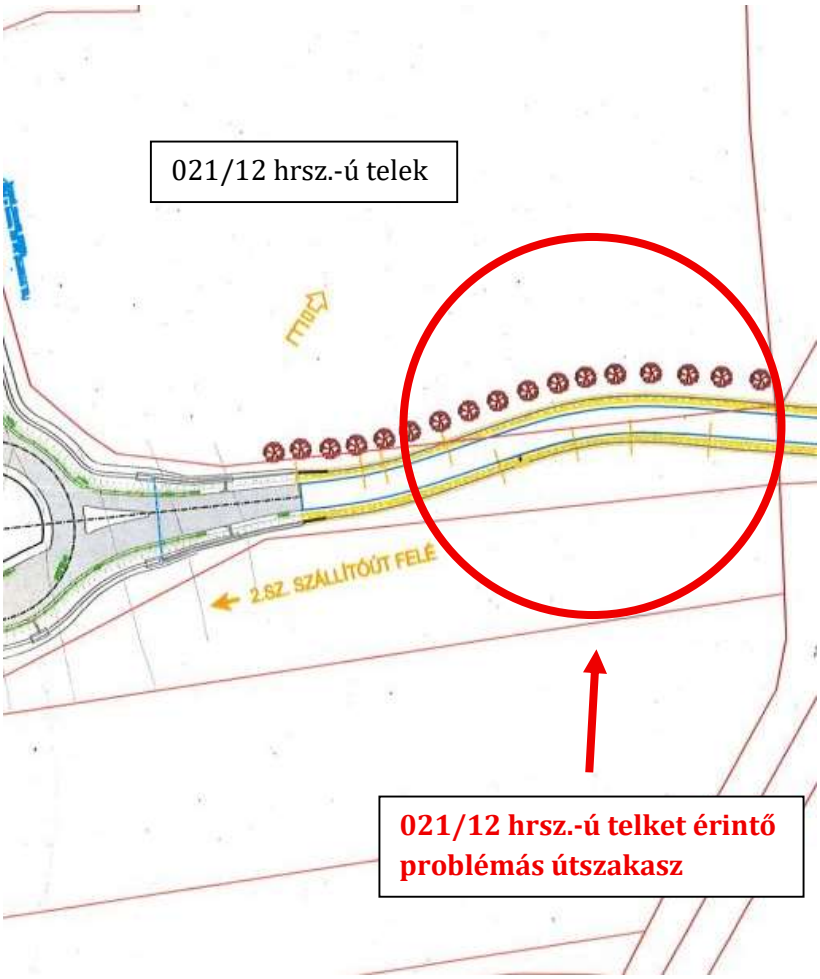
3.3. Javaslatok

Paks, 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő beruházás

A PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. Paks II. beruházás kapcsán a hatályos Szabályozási terv módosítását kérelmezte, mivel a területen belüli egyik út véglegesített nyomvonal-vezetése nem fér bele az út számára kiszabályozott területbe.
PAKS II. kiszolgálása a vízi úton érkező túlméretes berendezések szárazföldi továbbítását igényli. A SYGNUS II. kikötőből az északdéli tengelyű kiszolgáló úthoz csatlakozó útszakasz áttervezésére volt szükség. A túlméretes és túlsúlyos szerelvények számára megfelelő út a hatályos szabályozási szélességbe nem fér bele. Az út megvalósítása elengedhetetlen, a szabályozási terv módosítása szükséges. A túlméretes szerelvények nagysugarú útívek kialakítását igényli figyelembe véve az árvízvédelmi töltés, valamint a 2 db vasúti pálya keresztezésére vonatkozó előírásokat.

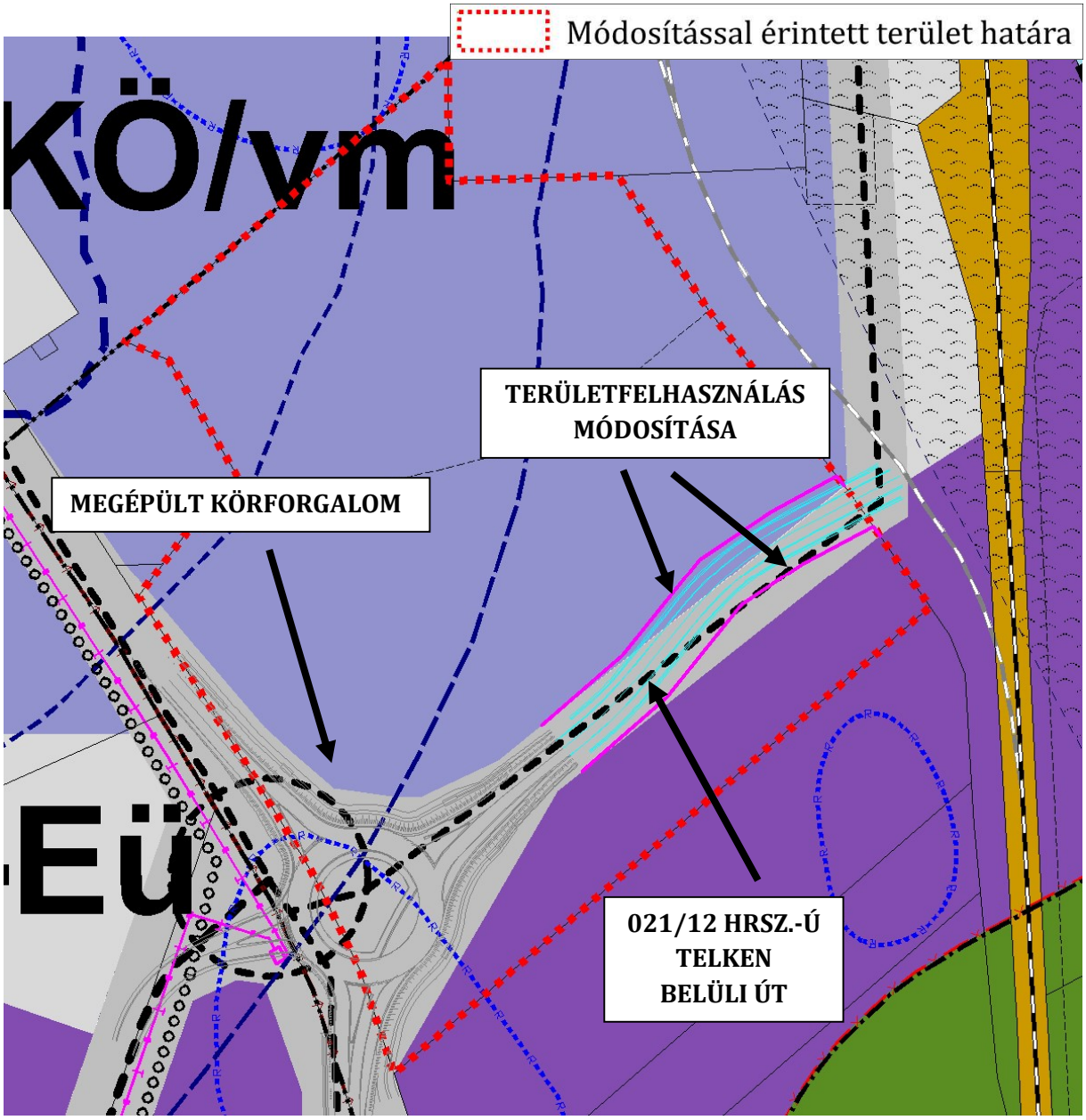
Telekalakítás, területfelhasználás, szabályozás

A szükséges szabályozási vonal korrekció a – szerződés 2. mellékletében is rögzített – 021/12 hrsz.-ú telket érinti, annak az északi oldalán kijelölt Gksz-3.1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet, valamint a déli oldalán a Gip-3 jelű ipari gazdasági területet.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

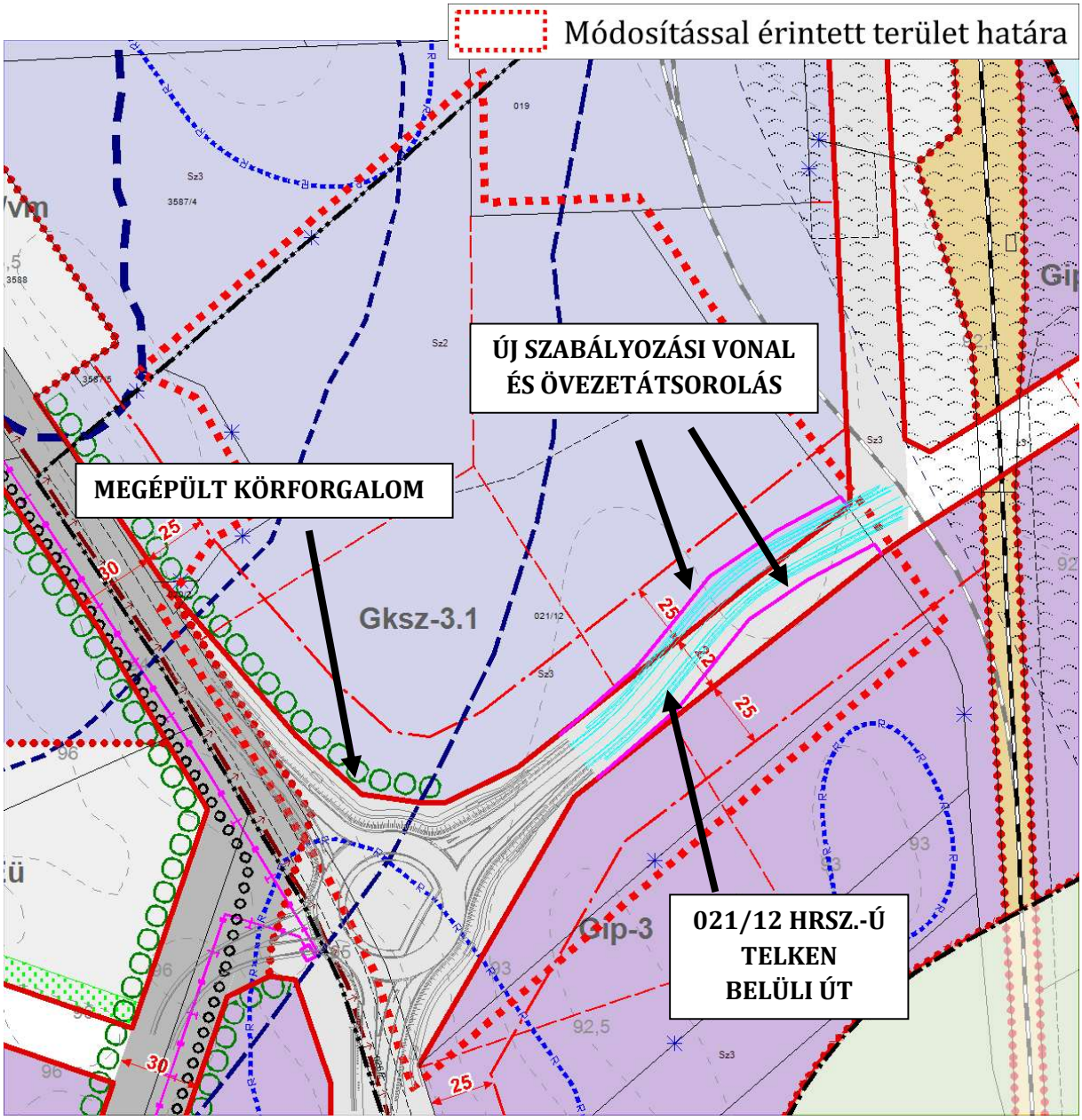
A megépült körforgalmat és a csatlakozó utat rávetítve a TSZT-re láthatóvá válik a szükséges területfelhasználási módosítás:



Az út nyomvonalának módosulása miatt a TSZT területfelhasználásának pontosítása szükséges. Kb. 850 m² kerül át út területbe a kereskedelmi, szolgáltató területből és kb. 800 m2 kerül át út területből ipari gazdasági területbe. Ezen kívül a tervezett gyűjtőút nyomvonal rajzi eleme is igazításra kerül.
A módosítással együtt telekalakítás is szükségessé válik, de ez a jelenlegi hatályos tervek esetében is szükséges lett volna.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A megépült körforgalmat és a csatlakozó utat rávetítve a szabályozási tervre láthatóvá válik a szükséges övezeti módosítás:



A tervezett útpálya és a hatályos szabályozási terven szereplő kiszabályozott út közötti eltérés – a tervezési szerződés 2. mellékletének megfelelően – a 021/12 hrsz.-ú telket érinti. A telken belül megépült körforgalomhoz északkeletről csatlakozó útszakasz 021/12 hrsz.-ú telken belüli szakaszának mindkét oldalán szükséges a szabályozási vonal módosítása.
A szabályozási vonalak módosítása a 25 méteres előkert vonalának a szabályozási vonalhoz való igazítását is igényli.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei

Közlekedésfejlesztési javaslat
A tervezett módosításnak – az út miatt szükségessé vált szabályozás módosításán kívül - nincs közlekedésfejlesztési vonzata.

Közműfejlesztési javaslat
Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az út kialakításával egyidejűleg, annak kötelező tartozékaként, az út telkén belül meg kell oldani a csapadékvíz összegyűjtését és biztonságos továbbvezetését a befogadóig.

Humán infrastruktúra

Új beépítés és lakóterület létesítése nem történik, humán infrastruktúra igény nem jelentkezik.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Épített környezet értékei

A vizsgált területen belül – a hatályos településrendezési tervek vizsgálata alapján - sem nyilvántartott műemlék, sem helyi védett érték nem található, így ezen épített értékek sérülése nem várható.
A vizsgált területen belül – a hatályos HÉSZ 1.2 függeléke szerint - három régészeti lelőhely található:

Lista sorszám	*sorszám*	*azonosító*	*név*	*hrsz.*
90.	*89.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep I. lelőhely*	***021/12**, 021/14, 021/16, 021/18, 026/2, 8802/10*
91.	*90.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep II. lelőhely*	***021/12**, 021/14*
93.	*92.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep IV. lelőhely*	***021/12***

Mivel a tervezett módosítás – amely csak a tervezett úthoz igazítandó szabályozási vonal pontosítását jelenti – érinti a 021/12 hrsz.-ú ingatlant, de a konkrét helye nem érinti a régészeti lelőhelyek területét, így jelen módosításnak nincs régészeti értéket sértő hatása.

Táji-, természeti értékek

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.

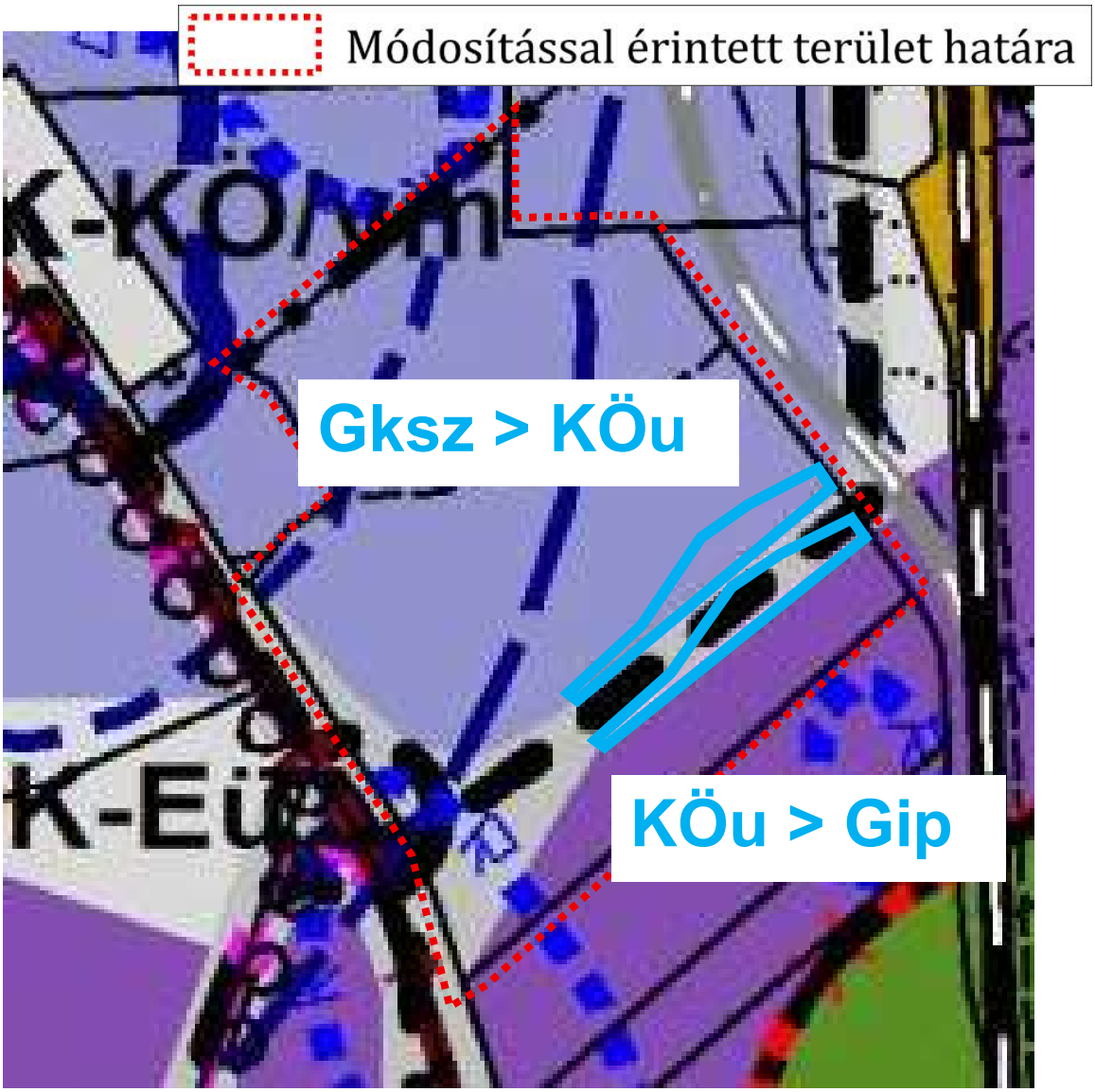
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Szabályozási koncepció

A tervezett útpálya és a hatályos településrendezési terveken szereplő út közötti eltérés – a tervezési szerződés 2. mellékletének megfelelően – a 021/12 hrsz.-ú telket érinti. A telken belül megépült körforgalomhoz csatlakozó útszakasz telken belüli szakaszának mindkét oldalán szükségessé teszi a szabályozási vonal módosítását.

TSZT módosítási javaslat

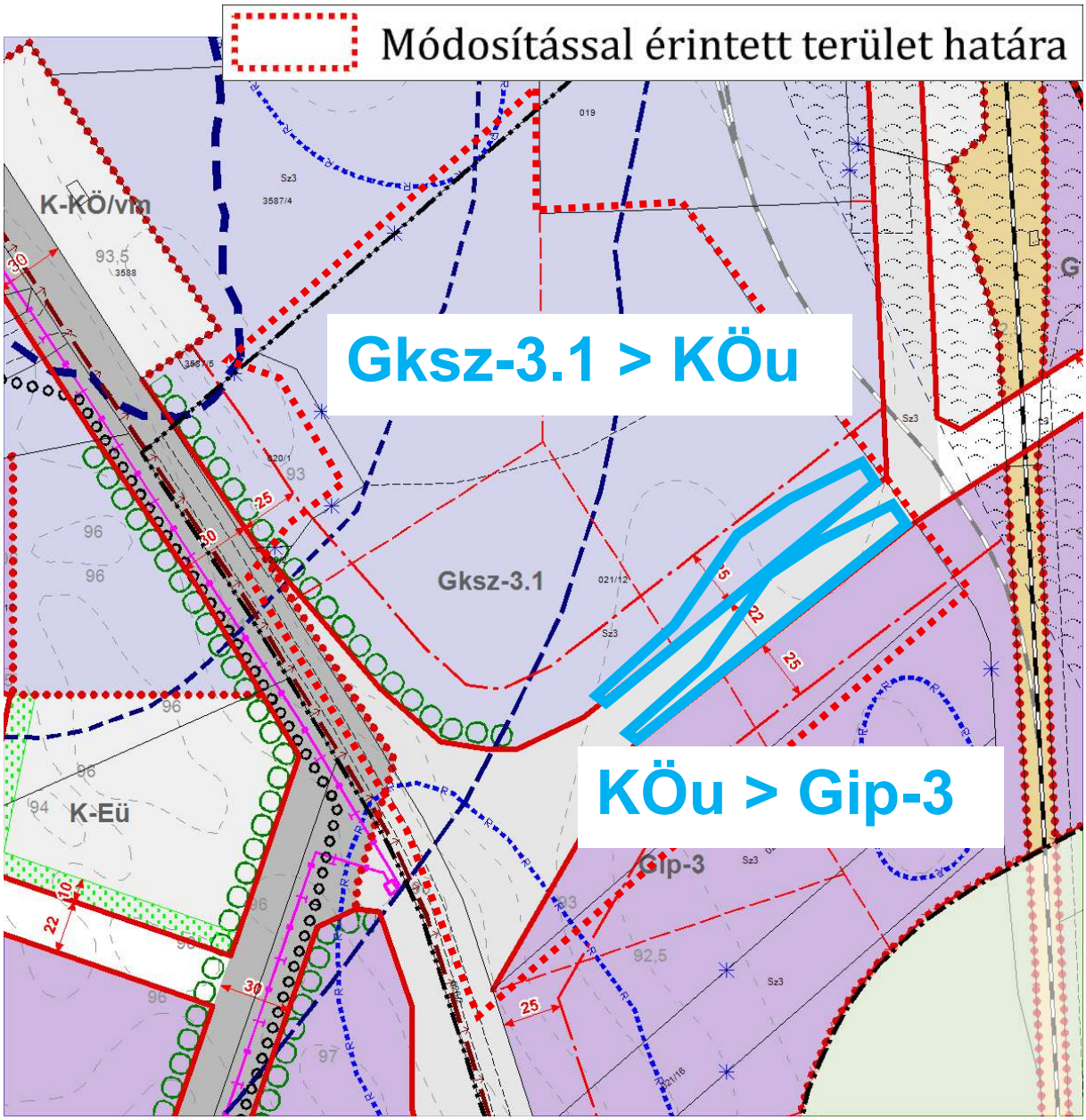
A TSZT a tervezett gyűjtőútként jelölt út mindkét oldalán módosítást igényel. Az út északi oldalán 841,5 m² Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület kerül átsorolásra útterületbe az íves vonalvezetés miatt. Az út déli oldalán pedig a jelenlegi útterületből felszabaduló 804,6 m² az ipari gazdasági terület növelését teszi lehetővé. Ezáltal a 021/12 hrsz.-ú telken belül jelenleg KÖu jelű útba sorolt 9430,3 m2 terület mérete 9467,3 m²-re változik. Ennek megfelelően a telken belüli Gksz jelű területfelhasználási kategória területe a jelenlegi 38961,7 m²-ről 38114,3 m²-re csökken. A telken belüli 7178,7 m²-es Gip jelű ipari gazdasági területbe sorolt telekrész mérete 7983,3 m²-re változik. A tervezett gyűjtőút nyomvonal rajzi eleme is igazításra kerül.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

SZT módosítási javaslat

A tervezett útpálya és a hatályos szabályozási terven szereplő kiszabályozott út közötti eltérés – a tervezési szerződés 2. mellékletének megfelelően – a 021/12 hrsz.-ú telket érinti. A telken belül megépült körforgalomhoz északkeletről csatlakozó útszakasz 021/12 hrsz.-ú telken belüli szakaszának mindkét oldalán szükséges a szabályozási vonal módosítása, mely a 25 méteres előkert vonalának a szabályozási vonalhoz való igazítását is igényli.



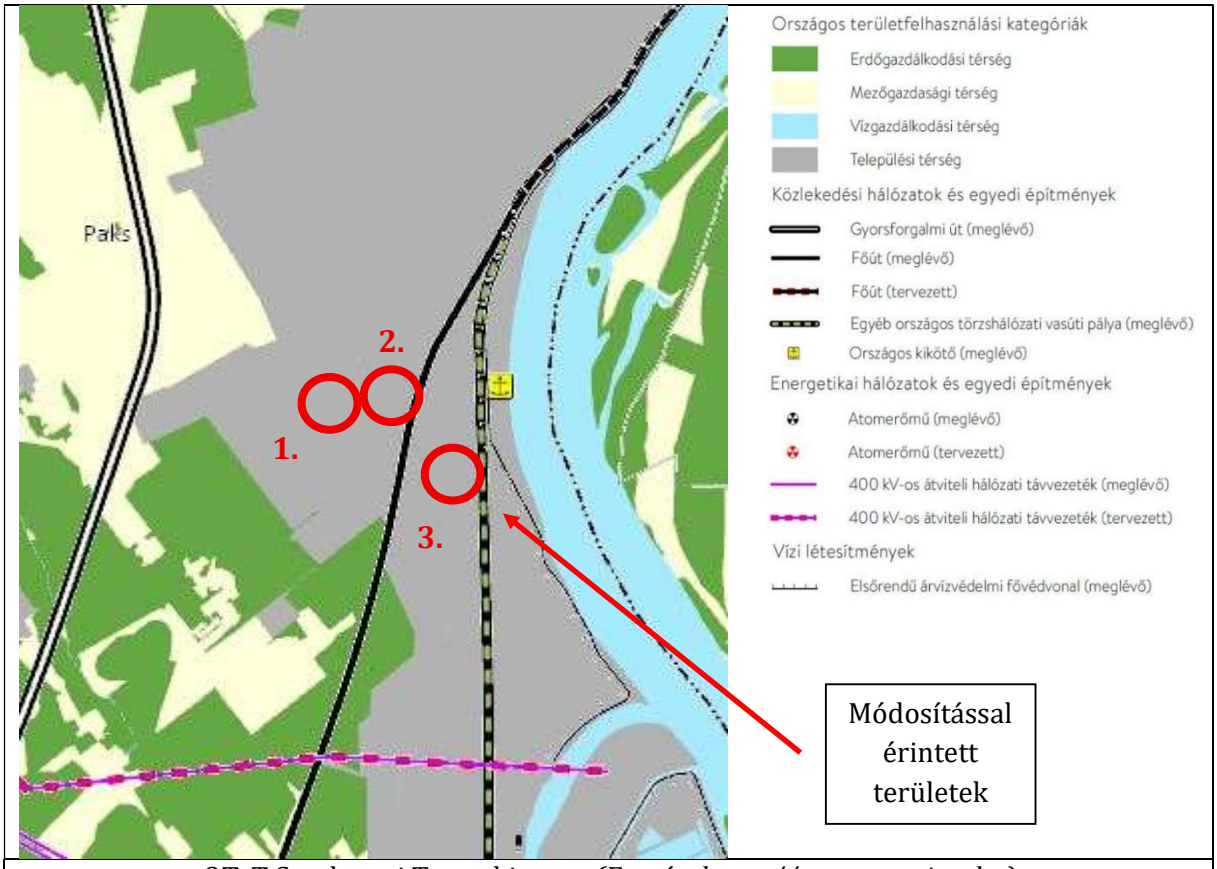
A tervezett módosítás a HÉSZ szöveges munkarészének módosítását nem igényli.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Országos Területrendezési terv (OTrT) vizsgálata

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.



OTrT Szerkezeti Terv - kivonat *(Forrás: https://www. e-epites.hu)*

Mindhárom fejlesztési terület a Települési térség része.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A módosítással érintett területek 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 módosítással érintett területek a 4. mellékletben szereplő ***vízminőség-védelmi terület övezetével*** érintett.

A módosítással érintett területek érintettsége az OTrT övezetei által:

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

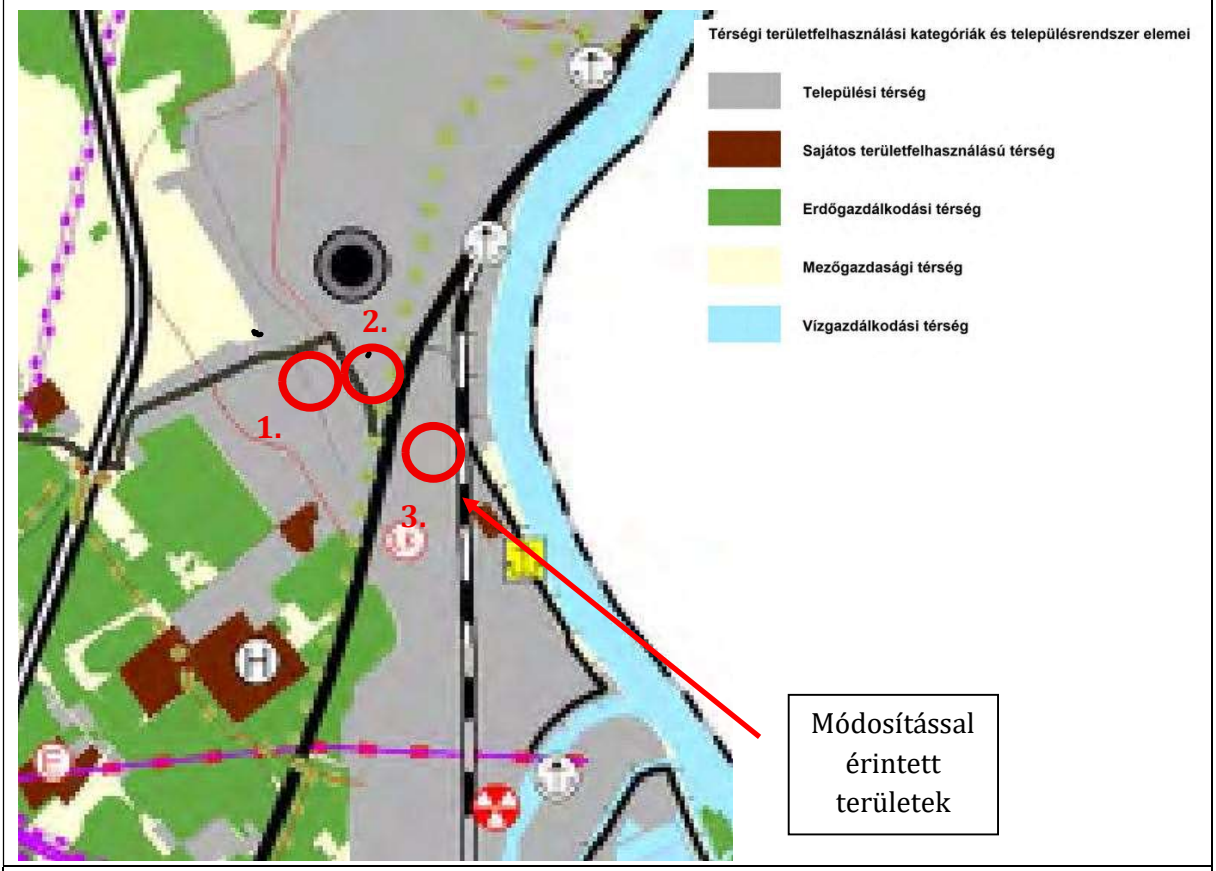
A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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.



Hatályos térségi szerkezeti terv – kivonat (*Forrás: http://www.tolnamegye.hu/*)

Az országos övezetek az alábbiak:
A rendelet 3.1. mellékletét képező ***Országos ökológiai hálózat*** tervlap magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezetei elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.
A rendelet 3.2. mellékletét képező ***Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, Jó termőhelyi adottságú szántóterület*** tervlap elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.
A rendelet 3.3. mellékletét képező ***Erdők területe, Erdőtelepítésre javasolt terület*** tervlap elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.
A rendelet 3.4. mellékletét képező ***Tájképvédelmi terület övezete*** tervlap elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.
A rendelet 3.5. mellékletét képező ***Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete*** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a módosítással érintett területeket is érintik.
A rendelet 3.6. mellékletét képező ***Vízminőség-védelmi terület övezete*** tervlap eleme a módosítással érintett területeket érinti.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A rendelet 3.7. mellékletét képező ***Nagyvízi meder övezete*** tervlap elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.
A rendelet 3.8. mellékletét képező ***Honvédelmi és katonai célú terület övezete*** tervlap elemei a módosítással érintett területeket 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 módosítással érintett területeket is érintik.
A rendelet 3.10. mellékletét képező ***Rendszeresen belvízjárta terület övezete*** tervlap elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.
A rendelet 3.11. mellékletét képező ***Földtani veszélyforrás terület övezete*** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a módosítással érintett területeket 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 módosítással érintett területeket is érintik.
A rendelet 3.12.2. mellékletét képező ***Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a módosítással érintett területeket is érintik.
A rendelet 3.12.3. mellékletét képező ***Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*** tervlap elemei Paks teljes közigazgatási területét, ennek következtében a módosítással érintett területeket is érintik.

Összefoglaló táblázat a vizsgált terület TMTrT övezetei érintettségéről:

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

III. ÉRTÉKVÉDELEM

Épített környezet értékei

A módosítással érintett területeken tervezett beruházások, módosítások – a hatályos településrendezési tervek vizsgálata alapján – általában sem nyilvántartott műemléket, sem épített helyi védett értéket, sem régészeti lelőhelyet sem érintenek.
Kivételt képez a 3. sorszámú módosítás régészeti lelőhely érintettsége miatt.

A 3. módosítással érintett terület kiterjesztett vizsgált területén belül – a hatályos HÉSZ 1.2 függeléke szerint - három régészeti lelőhely található:

Lista sorszám	*sorszám*	*azonosító*	*név*	*hrsz.*
90.	*89.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep I. lelőhely*	***021/12**, 021/14, 021/16, 021/18, 026/2, 8802/10*
91.	*90.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep II. lelőhely*	***021/12**, 021/14*
93.	*92.*	*folyamatban*	*Szennyvíztelep IV. lelőhely*	***021/12***

Mivel a tervezett módosítás – amely csak a tervezett úthoz igazítandó szabályozási vonal pontosítását jelenti – érinti a 021/12 hrsz.-ú ingatlant, de a konkrét helye nem érinti a régészeti lelőhelyek területét, így jelen módosításnak nincs régészeti értéket sértő hatása.

Táji-, természeti értékek

Mivel a vizsgált területek 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 érintenek, a területen nincsenek sem védendő természeti értékek, sem az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek, ezek sérülése nem várható.

IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) bekezdésében megfogalmazottak szerint "újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet". Az Étv.-ben a biológiai aktivitásérték definiálásának kifejezett szándéka, hogy ésszerűvé, takarékossá tegye a gazdálkodást a területtel, a termőfölddel és a biológiailag aktív felületekkel.

Jelen javaslatban ***új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik***, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében ***biológiai aktivitási érték számítása nem előírt***.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HATÁROZAT-TERVEZET

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2026. (……) határozata

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében kapott feladataként, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete Paks Város 92/2016. (VIII. 17.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terve 1. mellékletét képező leíró munkarészének módosítását az 1. melléklet szerint elfogadja.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete Paks Város 92/2016. (VIII. 17.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terve rajzi munkarészének módosítását a 2. melléklet szerint elfogadja.

Felelős: Heringes Anita polgármester
Határidő: azonnal

kmft.

Heringes Anita sk.
polgármester

Dr. Sátor Vera sk.
jegyző

A kiadmány hiteléül:

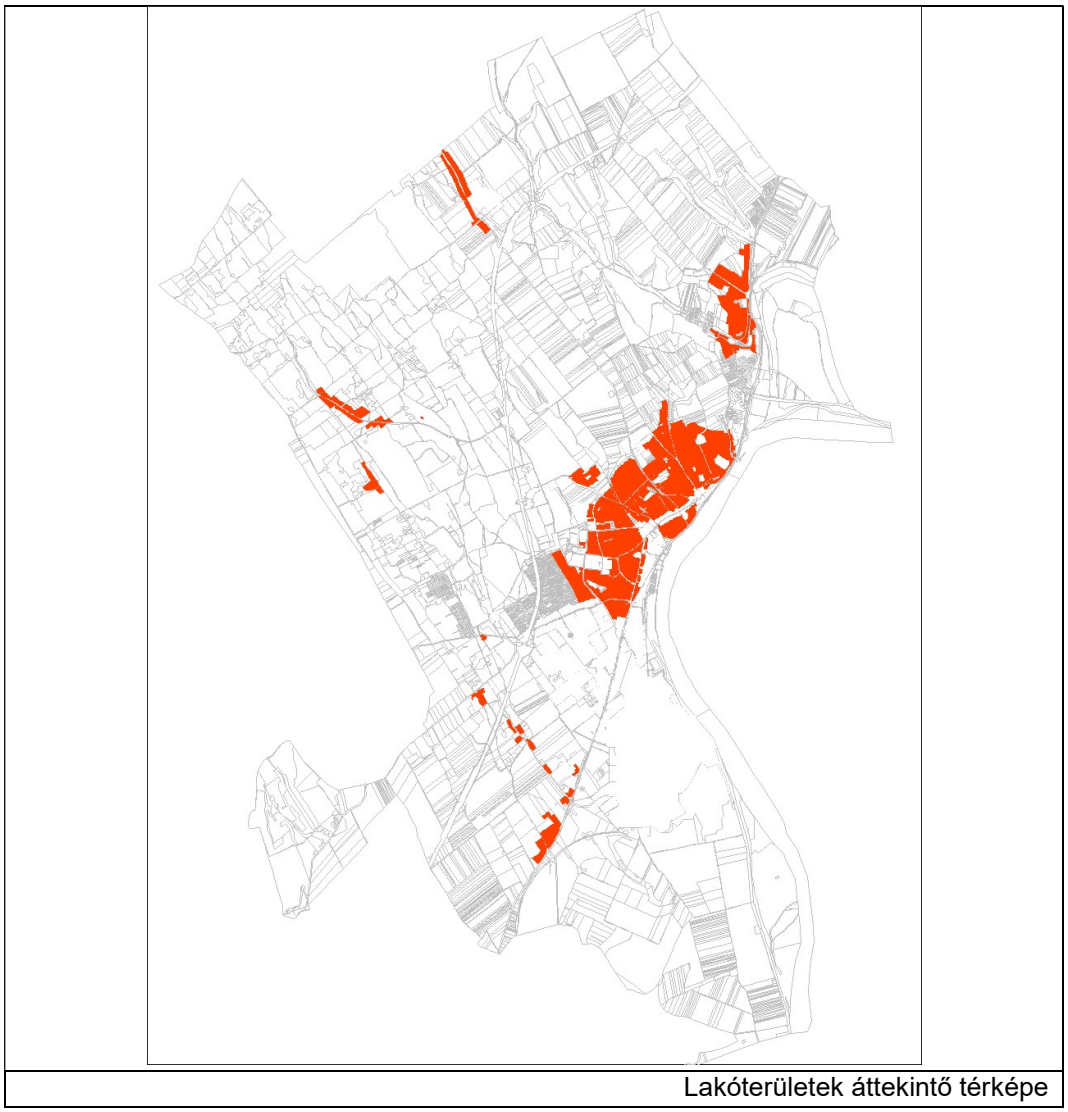
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

...../2026. (.....) határozat 1. melléklete

1. Paks Város Településszerkezeti tervének 1.3. „Beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa” fejezete az alábbiak szerint egészül ki:

Terület-felhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Különleges - beépítésre szánt - terület	K-Eü	2,0
	K-Pi, K-KÖ, K-Mü K-Hsz, K-Kk, K-Msz	1,0
	K-H, K-B, K-Ká, K-Ám	0,5
	K-Z	0,25

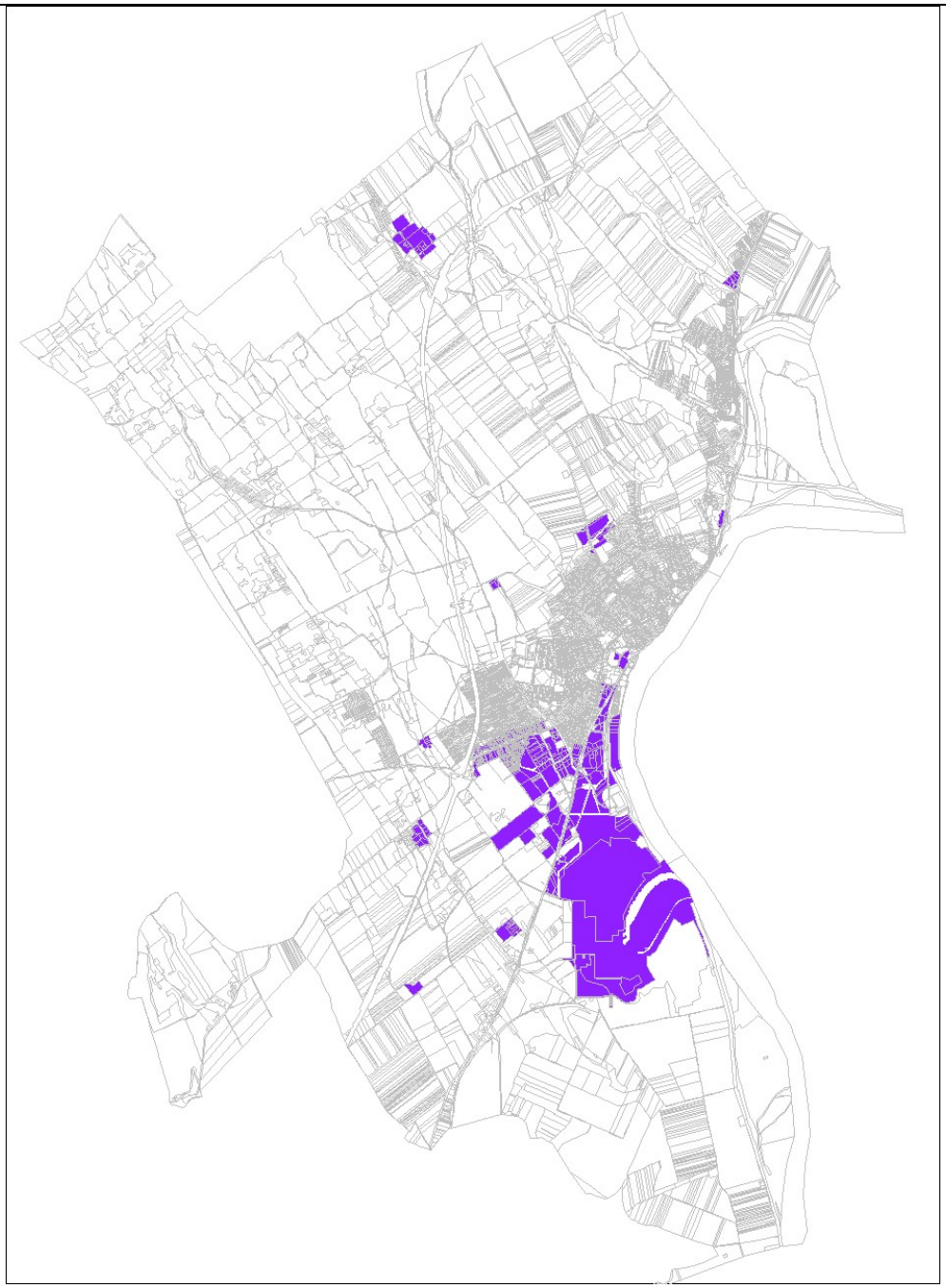
2. Paks Város Településszerkezeti tervének 1.5.1. fejezet „Lakóterületek áttekintő térképe” az alábbiak szerint módosul:



Lakóterületek áttekintő térképe

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

3. Paks Város Településszerkezeti tervének 1.5.3. fejezet „Gazdasági területek áttekintő térképe” az alábbiak szerint módosul:



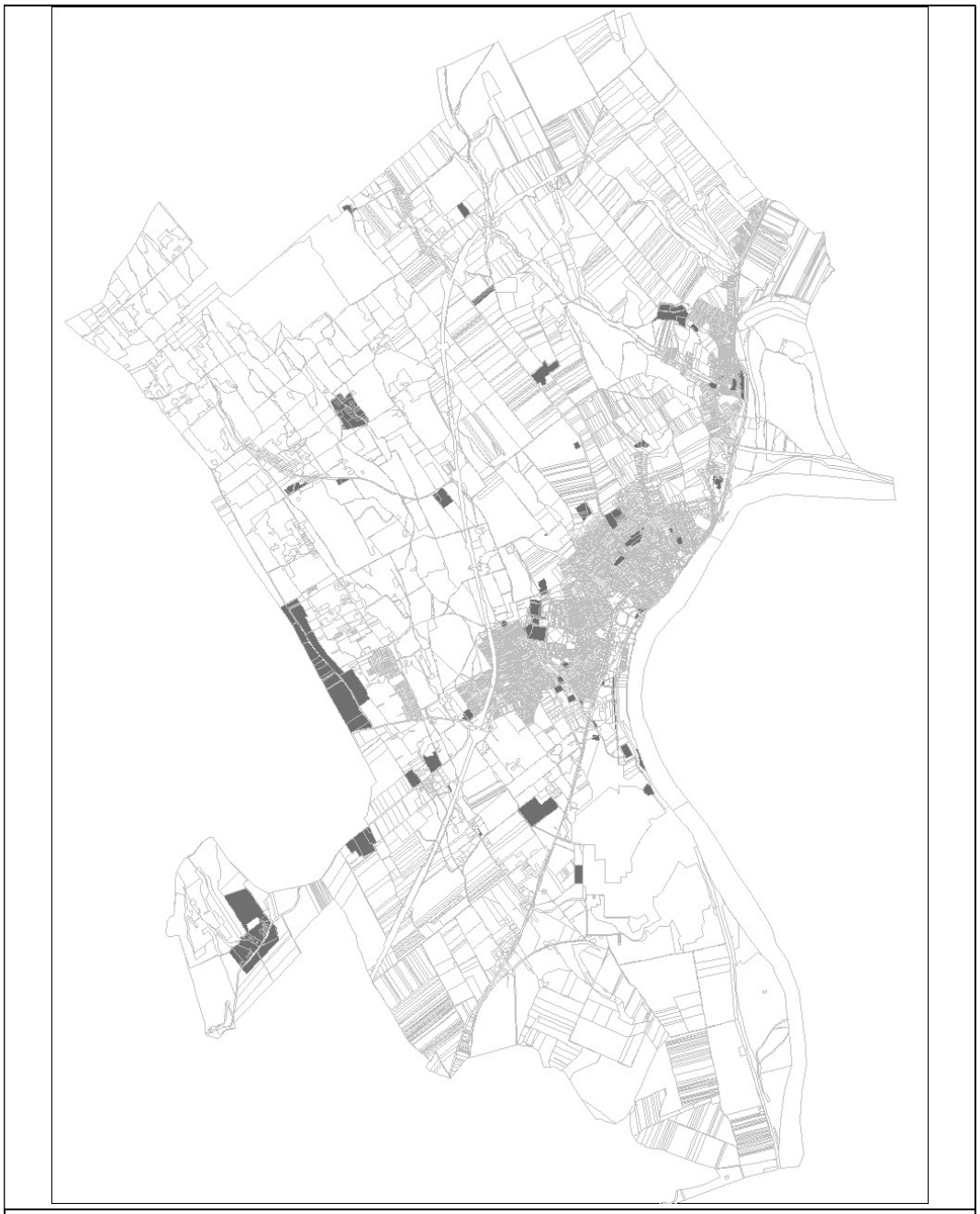
Gazdasági területek áttekintő térképe

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

4. Paks Város Településszerkezeti tervének 1.5.4. fejezet táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Terület-felhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Munkásszálló területek	K-Msz	1,0

5. Paks Város Településszerkezeti tervének 1.5.4. fejezet „Különleges - beépítésre szánt – területek áttekintő térképe” az alábbiak szerint módosul:



Gazdasági területek áttekintő térképe

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

6. Paks Város Településszerkezeti tervének „M-2 melléklet: A település területi mérlege” táblázata helyébe a következő táblázat lép:

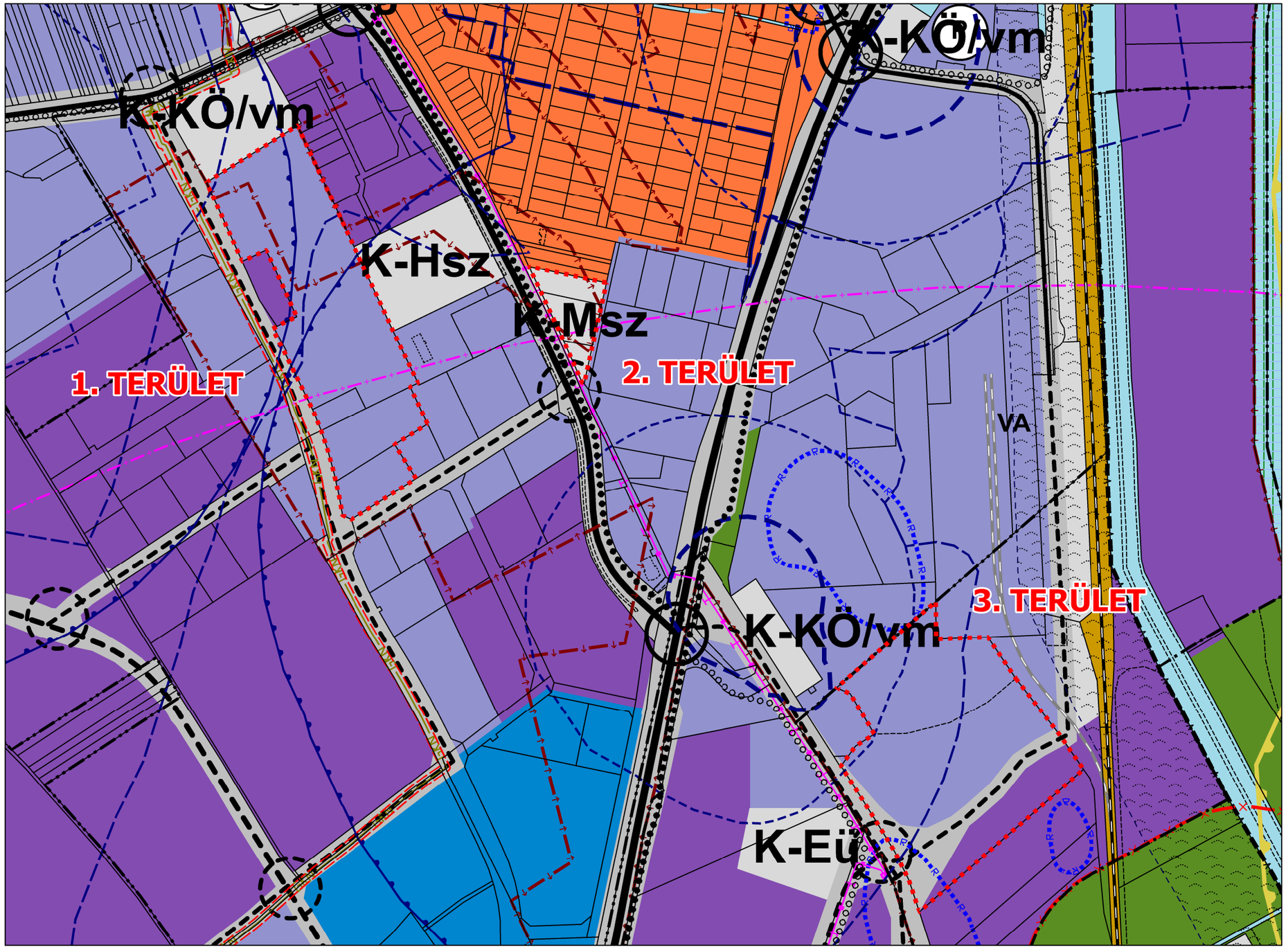
Terület-felhasználási kategória	Terület-felhasználási kategória területe (ha)	Terület a közigazgatási terület arányában (%)
Nagyvárosias lakóövezet	29,67	0,19%
Kisvárosias lakóövezet	134,64	0,87%
Kertvárosias lakóövezet	~~370,7~~ **370,05**	2,40%
Falusias lakóövezet	178,75	1,16%
Településközpont vegyes	43,83	0,28%
Központi vegyes	38,92	0,25%
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	~~178,68~~ **182,48**	~~1,16%~~ **1,18%**
Ipari gazdasági	~~554,97~~ **551,17**	~~3,60%~~ **3,58%**
Általános gazdasági	38,0	0,25%
Különleges építési övezet – Egészségügyi központ területe	1,07	0,01%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - turisztikai és szabadidős terület	39,61	0,26%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - jégpálya, sporttelep	21,22	0,14%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - strand fürdő	5,96	0,04%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - vízisport-telep	2,96	0,02%
Különleges építési övezet - Pincés területek	4,65	0,03%
Különleges építési övezet - Állatmenhely	4,36	0,03%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - temető	17,84	0,12%
Különleges építési övezet - Hulladékkezelő és -lerakó terület - hulladékkezelés ártalmatlanítás	21,71	0,14%
Különleges építési övezet - Hulladékkezelő és -lerakó terület - szennyvízkezelés	2,97	0,02%
Különleges építési övezet - Mezőgazdasági üzemi területek	104,9	0,68%
Különleges építési övezet - Kistermelői állattartásra szolgáló területek	96,87	0,63%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű – régészeti terület	3,74	0,02%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - egyházi létesítmény (kápolna)	0,03	0,00%
Különleges építési övezet - bányaterületek	30,97	0,20%
Különleges építési övezet - zöldfelületi jellegű - atomerőművel kapcsolatos intézményterület	4,73	0,03%
Különleges építési övezet - Kikötői kiszolgáló terület	0,15	0,00%
Különleges építési övezet - Munkásszálló terület	**0,65**	**0,00%**
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - autóbusz pályaudvar	4,06	0,03%
Különleges építési övezet - Közl. - és közműép. területei - vasúti pályaudvar, vasúti megállóhely	2,45	0,01%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - vízirendőrség	0,25	0,00%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - kikötő	1,81	0,01%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - üzemanyagtöltő állomás	0,66	0,00%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - garázstömb	5,80	0,04%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - elektromos alállomás	1,05	0,01%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - vízműtelep	2,73	0,02%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - hírközlési telep	0,18	0,00%
Különleges építési övezet - Közlekedési - és közműépítmények területei - gáznyomásszabályzó	0,01	0,00%
Közúti közlekedési terület	500,64	3,25%
Kötöttpályás (vasúti) terület	21,89	0,14%
Zöldterület - közkert	10,14	0,07%
Zöldterület - közpark	16,99	0,11%
Védelmi (védett és védő) rendeltetésű erdőterület	960,44	6,23%
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	3058,88	19,85%
Egészségügyi-szociális, turisztikai (közjóléti) rendeltetésű erdőterület	10,56	0,07%
Kertes mezőgazdasági terület (jellemzően a volt zártkerti terület)	238,19	1,55%
Mezőgazdasági	7449,38	48,34%
Vízgazdálkodási övezet	865,55	5,62%
Természetközeli terület	59,93	0,39%
Különleges beépítésre nem szánt terület - különleges turisztikai terület övezet	15,65	0,10%
Különleges beépítésre nem szánt terület - Duna-parti rekreációs terület	9,05	0,06%
Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások	207,73	1,35%
Különleges beépítésre nem szánt terület – burkolt köztér	2,29	0,01%
Különleges beépítésre nem szánt terület – sétány	1,33	0,01%
Különleges beépítésre nem szánt terület - fásított köztér	2,86	0,02%
Különleges beépítésre nem szánt terület - kemping	2,03	0,01%
Különleges beépítésre nem szánt terület - szabadidős park	10,76	0,07%
Különleges beépítésre nem szánt terület - inert hulladékhasznosító terület	19,11	0,13%
Összesen:	**15408,37**	**100,000**

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

…../2026. (……) határozat 2. melléklete

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
módosított tervlap kivágat
(jelmagyarázat tájékoztatásul)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



KASIB Komplex

PAKS RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
M=1:5000

JELMAGYARÁZAT

ÁLTALÁNOS ELEMEK

Közigazgatási határ

Belterületi határ - meglévő

Belterületi határ - tervezett

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

LAKÓTERÜLETEK

Nagyvárosias lakóterület

Kisvárosias lakóterület

Kertvárosias lakóterület

Falusias lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

Településközpont vegyes terület

Intézményterület

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Ipari gazdasági terület

Általános gazdasági terület

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

K-Pi Pincés terület

K-H/szv Szennyvízkezelő terület

K-H/hull Hulladékkezelő és ártalmatlanító terület

K-B Bányaterület

K-Z/st Strand fürdő

K-Z/szp Szabadidős park

K-Z/sp Sportpálya

K-Z/tur Turisztikai és szabadidős terület

K-Z/rég Régészetiterület

K-Z/vsp Vízisport-telep

K-Z/t Temető

K-Z/káp Egyházi létesítmény (kápolna)

K-Z/ae Atomerőmű rendeltetéséhez kapcsolódó terület

K-Eü Egészségügyi központ területe

K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület

K-Ká Kísérleti állattartásra szolgáló terület

K-Ám Állatmenhely

K-KÖ/hk Hírközlési telep

K-KÖ/ap Autóbusz pályaudvar

K-KÖ/vp Vasúti pályaudvar, vasúti megállóhely

K-KÖ/vr Vízirendőrség

K-KÖ/ki Kikötő

K-KÖ/üt Üzemanyagtöltő állomás

K-KÖ/g Garázstömb

K-KÖ/tr Elektromos alállomás

K-KÖ/vm Vízműtelep

K-KÖ/gsz Gáznyomásszabályzó

K-Hsz Humánszolgáltató területek

K-Kk Kikötői kiszolgáló területek

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület

Kötöttpályás közlekedési terület (vasút)

ZÖLDTERÜLETEK

Közkert

Közpark

ERDŐTERÜLETEK

Védelmi erdőterület

Gazdasági erdőterület

Közjóléti erdőterület

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Kertes mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

Természetközeli terület

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kb-H/ih Inerthulladék hasznosító

Kb-Tur Különleges turisztikai terület

Kb-me Megújuló energiaforrások területe

Kb-me/k Megújuló energiaforrások kiszolgáló területe

Kb-bkt Burkolt köztér

Kb-fkt Fásított köztér

Kb-s Sétány

Kb-szp Szabadidős park

Kb-k Kemping

Kb-Dp Duna-parti rekreációs terület

TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület

Településközpont vegyes terület

Védelmi erdőterület

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

MŰVI ÉRTÉK/ÉDELEM

Világörökségi várományos helyszín határa/területe

Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa/területe

Műemlék

Műemléki környezet határa/területe

Régészeti lelőhely határa

Helyi jelentőségű védett érték

Helyi értékvédelmi terület határa

TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Natura 2000 terulet határa/terulete

Tájvédelmi körzet (TK) határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület (TT, "ex lege" védett láp) határa

Országos jelentőségű védett természeti emlék (földtani alapszelvény) határa

Országos ökológiai hálózat - magterület határa/területe

Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa/területe

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

Helyi jelentőségű védett természeti érték (fa, fasor)

KÖRNYEZETVÉDELEM

Vízbázis belső védőidom határa

Vízbázis külső védőidom határa

Vízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa

Vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa

Vízbázis hidrogeológiai "B" védőterület határa

Országos vízminőség-védelmi terület

Elsőrendű árvízvédelmi védvonal, nagyvízi meder területének határa

Fakadó vízzel veszélyeztetett terület határa/területe

Belvízjárta terület határa/területe

Kedvezőtlen földtani adottságú terület határa ("B" és "C" kategória)

Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

Atomerőmű biztonsági övezetének határa

Telephely védőterület, védőtávolság határa

Közmű és közlekedési védősáv határa

Tiltott légtér

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

400 kV-os villamosenergia távvezeték (meglévő és tervezett)

132 kV-os villamosenergia távvezeték

Nagyközép-nyomású földgázvezeték

Távhővezeték

Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

KÖZLEKEDÉS

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

Gyorsforgalmi út (autópálya)

Országos főút (meglévő és tervezett)

Városi főút (meglévő és tervezett)

Országos mellékút (összekötő út) (tervezett)

Városi gyűjtőút (meglévő és tervezett)

Külterületi helyi jelentőségi út

Különszintű keresztezés

Jelentősebb szintbeni közút csomópont (meglévő és tervezett)

Szintbeni közút-vasút keresztezés

Kerékpárút (meglévő és tervezett)

Jelentős közhasználatú parkoló, garázs; Autóbusz pályaudvar

KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS

Vasútvonal

Iparvágány

VA VM Vasútállomás, vasúti megállóhely

VÍZI KÖZLEKEDÉS

HK Kikötő

Hitelesítés:

Paks Város Önkormányzatának Képviselő Testülete a Szerkezeti Terv felülvizsgálatát
a 92/2016. (VIII. 17.) számú ÖK. határozattal fogadta el, módosította a 69/2017. (V.29.),
a 123/2017. (X.18.), a 24/2018. (II.14.), a 98/2018. (V.30.), a 99/2018. (V.30),
a 124/2018. (VI.27), a 13/2019. (II.20.), az 57/2019. (IV.24.) a 168/2019. (XI. 20.),
a 169/2019. (XI. 20.), 16/2020. (I. 12.), a 194/2021. (IX. 8.), a 62/2022. (IV. 7.),
a 117/2022. (VI. 22.), a 203/2022. (XI.29.), az 1/2023. (I.13.), a 24/2023. (III.14.),
a 121/2023. (IX.13.), a 170/2023. (XI.22.), a 185/2023. (XII.13.) és a 48/2024. (IV.17.) számú határozat

Paks, 2024 .....

jegyző

P.H.

Paks Város Önkormányzata
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

Paks Város településrendezési tervei

Tervlap címe: **Településszerkezeti Terv**

Tervlap jele: **TSzT**

Dátum: 2024. április

Méretarány, mértékléc: **1:15.000**

0 200 500 1000 2000

Megjegyzés: A tervlap alaptérképe az állami alapadatok felhasználásával készült.
Csak településrendezési célra használható!
A tervlap eltérő méretarányú másolatainál távolság mérésre a mértéklécet kell használni.

Tervező 2022: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1082 Budapest, Kisfaludy utca 38.

Eredeti tervező: **Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.**
1113 Budapest, Kökörcsin utca 6.

RENDELET-TERVEZET

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a felmerült változtatási igények átvezetése, egyes ingatlanok beépítési szabályainak változtatása érdekében módosítja Paks Város Helyi Építési Szabályzatát.
[2] Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási- és önkormányzati szervek, valamint a lakosság, az érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek és a vallási közösségek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) XIII. fejezete a következő 60/E. alcímmel egészül ki:

„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:
a) munkásszálló az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 200 férőhelyig,
b) iroda, továbbá
c) a munkásszálló kiszolgálására parkolóház, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
(4) Az építési övezetben lakó funkció nem létesíthető.
(5) Az előkert mérete: 5,0 méter, az oldalkert mérete: 5,0 méter.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
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.”

2. § A HÉSZ 1. mellékletének B11, B12 és B14, jelű tervlapjai e rendelet 1. melléklete szerint módosulnak.

3. § A HÉSZ 2. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

4. § Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Heringes Anita
polgármester

Dr. Sátor Vera
jegyző

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1. melléklet a ../2026. (……) önkormányzati rendelethez

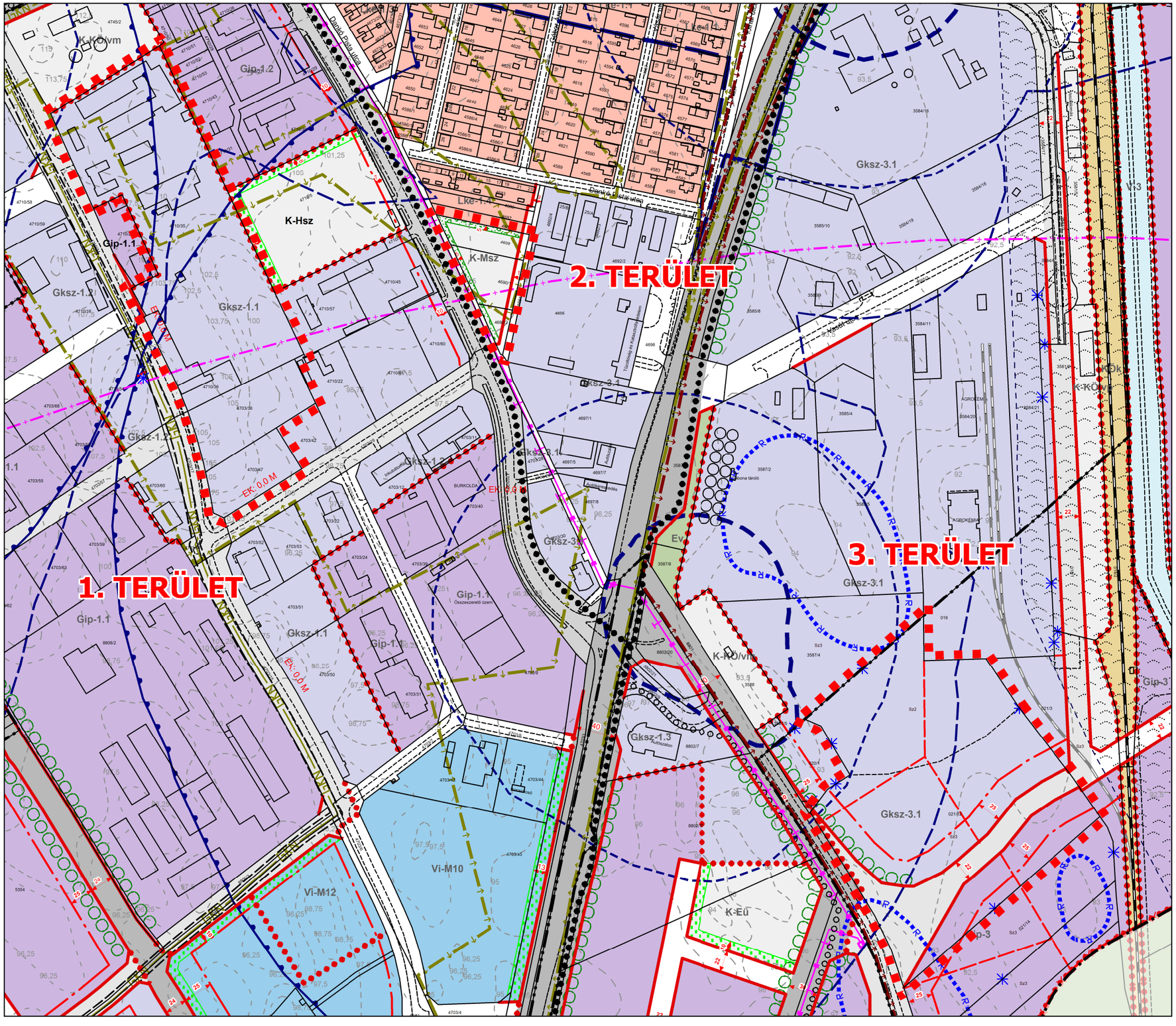
SZABÁLYOZÁSI TERV

(jelmagyarázat, szabályozási tervlap kivágat)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

PAKS RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

SZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
M=1:4000



KASIB Komplex

JELMAGYARÁZAT

ÁLTALÁNOS ELEMEK

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ - meglévő
- Belterületi határ - tervezett

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Építési övezet, övezet határa
- Lk-3.2 Építési övezet, övezet jele
- Javasolt telekhatár
- Kötelező/javasolt megszüntetés
- Irányadó építési hely
- Építési vonal
- Építési határvonal
- Telekalakítási egység határa
- Együtt tervezendő terület
- Közterületi megnyitás
- Megtartásra javasolt épület
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Közterületi kötelező zöldfelület
- Telken belüli kötelező zöldsáv
- Telken belüli kötelező fasor
- Beültetési kötelezettség
- Megtartandó fa
- Kerékpárút meglévő és tervezett
- G 100 PARKOLÓ Jelentős parkoló határa és férőhelyszáma
- Gyalogos és vegyeshasználatú út
- Különszintű gyalogos kapcsolat
- Gyalogos átjárás
- Vasútvonal
- Iparvágány

VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEK

Örökségvédelem - Művi értékvédelem

- Világörökségi városmányos helyszín határa/területe
- Világörökségi városmányos helyszín védőövezetének határa/területe
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa/területe
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi értékvédelmi terület határa

Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 terület határa/területe
- TK Tájvédelmi körzet (TK) határa
- TT Országos jelentőségű természetvédelmi terület (TT, "ex lege" védett láp) határa
- Országos jelentőségű védett természeti emlék (földtani alapszelvény) határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa/területe
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa/területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa/területe
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa/területe
- Helyi jelentőségű védett természeti érték (fa, fasor)

KÖRNYEZETVÉDELEM, EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Vízbázis belső védőidom határa
- Vízbázis külső védőidom határa
- Vízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
- Vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőterület határa
- Országos vízminőség-védelmi terület
- Elsőrendű árvízvédelmi védvonal, nagyvízi meder területének határa
- Fakadó vízzel veszélyeztetett terület határa/területe
- Belvízjárta terület határa/területe
- Kedvezőtlen földtani adottságú terület határa/területe ("C" kategória)
- Közepes földtani adottságú terület határa/területe ("B" kategória)
- Asványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa/területe
- Atomerőmű biztonsági övezetének határa
- Telephely védőterület, védőtávolság határa
- Közmű és közlekedési védősáv határa
- Tiltott légtér
- Vízügyi szempontból korlátozottan beépíthető terület
- Szikkasztással rendezett vízelvezetésű útszakasz

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

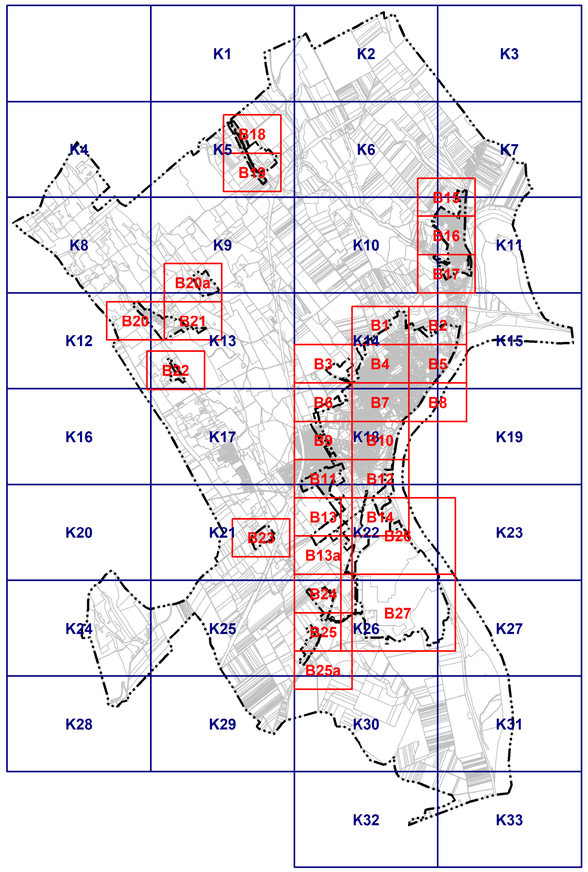
- 400 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért biztonsági övezettel (meglévő és tervezett)
- 132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték
- Távhővezeték
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

Közúti közlekedési területek

- Gyorsforgalmi út (autópálya), országos főút (I. és II. rendű), országos mellékút (összekötő út)
- Városi főút (II. rendű)
- Városi gyűjtőút
- Kiszolgáló út, külterületi helyi jelentőségű és egyéb alsóbbrendű út, vízgazdálkodási célú közlekedési terület

BEL- ÉS KÜLTERÜLETI SZELVÉNYKIOSZTÁS



Hitelesítés:

Paks Város Önkormányzatának Képviselő-Testülete a 33/2016. (VIII. 22.) számú Szabályozási Terv módosítását a 11/2024. (IV. 19.) számú rendelettel fogadta el.

Paks, 2024. .....

P.H.

jegyző

Paks Város Önkormányzata
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

Paks Város településrendezési tervei

Tervlap címe:

Szabályozási Terv

Tervlap jele: **SzT**

Dátum: 2024. április

Méretarány, mértéklécc:
B1-B25a szelvények - 1:2.000
B26-B27 szelvények - 1:4000
K1-K33 szelvények - 1:5.000

0 20 60 100 200 500

Megjegyzés:

A tervlap alaptérképe az állami alapadatok felhasználásával készült.
Csak településrendezési célra használható!
A tervlap eltérő méretarányú másolatainál távolság mérésre a mértéklécet kell használni.

2. melléklet a ../2026. (……) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 2.1 melléklete a következő 167. sorral egészül ki:

	A	*B*	*D*	*E*	*K*	*L*	*N*	*Q*
	az építési övezet jele	sajátos rendel-tetés	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert mérete
				legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
				területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	
				m^2	%	%	m	m
"167.	**K-Msz**	munkás-szálló	SZ	5000	40	40	Ém: 10,0	5,0”

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

FÉ/8-37/2026.

PARTNERSÉGI JEGYZŐKÖNYV

Készült: Paks Város Önkormányzata által megtartott partnerségi egyeztetésen.

Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása több kérelem tekintetében – helyi partnerségi egyeztetés keretében javaslatok kérése a közösségi érdekre, vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan. (Egyszerűsített eljárás – partnerségi egyeztetési szak)

Jelen voltak: Heringes Anita polgármester
Elekné Csollány Éva főépítész
Józsa Gertrúd főépítészi referens

Iktató szám: FÉ/8-37./2026.

A partnerségi egyeztetés első lépéseként lakossági fórumot tartottunk 2026. 10.08.-án melyen az alábbiak hangzottak el, jelenlévő résztvevők a mellékelt jelenléti ív szerint:

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): köszöntötte a résztvevőket.

Tájékoztatás: A résztvevők a lakossági fórumon kérdezhetnek és szóban észrevételt tehetnek a fórum témáival kapcsolatban, de ez automatikusan nem jelenti azt, hogy Partner lesz az eljárásban. A Partneri bejelentkezéshez a fórumon található Bejelentkezési lapon teheti meg az írásos észrevételét, javaslatait, melyet 2026. október 16.-ig kell megküldeni Paks Város Önkormányzatának az alábbiak szerint:

a) papír alapon a polgármesternek címezve, Paks Város Önkormányzatának címére történő megküldéssel (7030 Paks, Dózsa György út 55-61.),
b) elektronikus levélben a pm.titkarsag@paks.hu e-mail címre történő megküldéssel,
c) E-papíron ügyfélkapun keresztül,
d) közvetlenül az E-TÉR felületre történő feltöltéssel

A vélemény közösségi érdekre vagy jogos magánérdekre vonatkozzon, és tartalmazzon javaslatot a módosításra, melyet indokolással támaszt alá.

A partneri bejelentkezéskor meg kell adni a partner nevét, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén pontos megnevezését, címét, levelezési címét, e-mail címét, továbbá az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Bemutatta a HÉSZ módosítást készítő Kasib Komplex Kft. vezető tervezőjét Pintér Ferencet.

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): Köszöntötte a résztvevőket. Ismertette a településrendezési eszközök módosításának folyamatát, a három kérelmet tartalmazó tervrészt, mely kivetítésre is került. Az elhangzottak röviden összefoglalva:
Mai fórum célja:

1. Sáncberg Kft. - Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében.

A dián kivetített módon a módosítással érintett terület határa a telephely helyrajzi számait érinti, a vizsgált terület határa pedig nagyobb környezetet a Biztonsági elkerülő út, a Kölesdi

út, és a PIP Kft tulajdonában álló, közforgalom elől el nem zárt utak által határolt területet érinti.
A településszerkezeti terv lila jelkulccsal jelöli, a szabályozási terv pedig tartalmazza, a tömb lehatárolást, piros pontokkal a Gip 1.1, és Gksz 1.1 övezetek határait.
A problématérképen a módosítással érintett területen jelölten a rendezés kapcsán érintett területvásárlási szándék cca. 70 m2, és a kialakult helyzet miatti az öt méteres előkerti részbe nyúló épületrész, valamint a telkek elégtelen zöldfelületi területe is kimutatásra került.
A beépítési terv tartalmazza a kialakítandó Gksz övezetnek megfeleltethető jövőbeni funkció javaslatot.
A módosítási javaslat összefoglalása szerint a szerkezeti, és szabályozási terven jelölten az érintett KÖu (közúti) területből, Gksz (kereskedelmi szolgáltató) területbe, valamint a Gip (ipari) terület, Gksz (kereskedelmi- szolgáltató) területbe való átsorolás történik meg.

2. PPI Kft. - Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében.

A dián kivetített módon a módosítással érintett terület határa a telephely helyrajziszámait érinti, a vizsgált terület határa pedig nagyobb környezetet, a Biztonsági elkerülő út, a Dankó Pista utca, és az önkormányzat tulajdonában álló szórt jellegű útburkolatú névtelen utca által határolt területre terjed ki.
A meghatározott terület körbekerített, jelenleg használaton kívüli ingatlanokat tartalmaz, a lakóterület közvetlen szomszédságában.
A településszerkezeti terv és a szabályozási terv tartalmazza az Lke- 1.4. kertes lakóterület jelölését és övezeti kódját, látható, hogy a lakóterület ék alakban beékelődött a Gksz (kereskedelmi- szolgáltató) tömbök közé.
A problématérképen a módosítással érintett területen jelölten látható a Dankó Pista utca felől szomszédos ingatlanok lakófunkciótól eltérő zavaró hatású használata (autó/alkatrész tárolás), a terület felett átmenő elektromos légkábeles vezetékszakaszok, valamint a Biztonsági elkerülő út felőli megközelítést korlátozó távhővezeték megléte.
A villamosvezeték kiváltása szükséges a beépítés - építési terület rendelkezésre állása - feltételeinek megteremtése érdekében. A távhővezeték pedig a megközelítést korlátozza, így a Biztonsági elkerülő út felől csak a személygépjárművek átjutása biztosított az út keresztszelvénye, és az űrszelvényi magassága miatt. A teher, és egyéb katasztrófavédelmi, mentő, hulladékszállító, buszos személyszállítás feltételeit a Dankó Pista út felől, a névtelen utcán szükséges kezelni a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével. Így a névtelen utca – szabályozással igazolt - szélesítése, és szilárd burkolattal való ellátása szükséges.
A beépítési terv tartalmazza a kialakítandó övezetnek megfeleltethető jövőbeni épülettömegek elhelyezését, a szükséges zöldterületi- védőzöld lehatárolásokat, és a közlekedést elősegítendő forduló kialakítására tett tervezői javaslatot.
A módosítási javaslat összefoglalása szerint a településszerkezeti, és szabályozási terven jelölten a fejlesztéssel érintett Lke- 1.4. övezeti rész (kertes lakóterületből) K- Msz (különleges- munkásszállás) területbe való átsorolása történik.
Eszerint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) XIII. fejezete egy új övezettel egészül ki:

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:
a) munkásszálló az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 200 férőhelyig,
b) iroda, továbbá

c) a munkásszálló kiszolgálására parkolóház, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
(4) Az építési övezetben lakó funkció nem létesíthető.
(5) Az előkert mérete: 5,0 méter, az oldalkert mérete: 5,0 méter.
(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 1m^2/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.

Valamint a HÉSZ 2.1 melléklete a következő 167. sorral egészül ki:

az építési övezet jele	sajátos rendeltetés	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
			legkisebb kialakítható területe	legnagyobb beépítési mértéke	legkisebb zöldfelületi mértéke	legnagyobb beépítési magassága	mérete
			m^2	%	%	m	m
[illegible]	munkás-szálló	SZ	5000	40	40	Ém: 10,0	5,0

3. <u>PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft.</u> - Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója, a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának, az út szélesítésének biztosítása érdekében szükséges.

A dián kivetített módon a vizsgált terület határa a Vasút utca, 6-os út, és a PIP Kft. tulajdonában lévő – közforgalom elől el nem zárt - belső úthálózat által határolt területeket érinti, a módosítással érintett terület határa pedig az útkorrekcióval érintett Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant.
A településszerkezeti terv és a szabályozási terv szerint a KÖu övezettel kiszabályozott útterületek módosítása a vasúti töltés előírt szintbeni keresztezési szögének biztosítása érdekében az út kanyarívének elhúzását teszi szükségessé, emiatt a szabályozási vonal javítása-kitérítése szükséges.
A bemutatott útterven látható a körforgalom csatlakozásától induló útpálya, a kapcsolódó szükséges közművi területek, és előkert módosuló határa a jóváhagyott tervekhez képest, melyek a területfelhasználás (TSZT) módosulásában is megmutatkoznak.
A módosítási javaslat összefoglalása szerint a kitérítés a településszerkezeti, és szabályozási terven jelölten az útkanyarívének módosulása a Gksz (gazdasági kereskedelmi) övezet irányába – annak terhére - KÖu (közúti terület) javára, a másik oldalon pedig a Gip-3 (ipari javára, és a KÖu (közúti terület) terhére valósul meg.

A részterületekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására összefoglaló, a városrészeken belüli elfoglalt helyet ábrázoló, a Területszerkezeti terv kivonatát tartalmazó átnézeti térkép is bemutatásra került, a szemléltetés érdekében M=1:5000 léptékben, és a jelkulcsi magyarázat is.

A szabályozási terven a módosítási javaslatok M= 1:4000 léptékben pedig a konkrét szabályozások módosuló szabályozási vonalai kerültek bemutatásra, az érintett szelvényekkel, valamint a jelmagyarázattal.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Megköszönte az előadást, az előadás után megkérte a résztvevőket, hogy tegyék meg észrevételeiket az előadás, vagy a tervrészek kapcsán a kihelyezett mikrofonnál.

Vida-Binder Edit: a második ponttal kapcsolatban, 5700 m2 terület, háromszög alakú ingatlan 40% beépítés és zöldfelület is, ebből kb. 2300 m2 terület beépíthető, egy betontömb komplexum lesz, nincs realitása, a közlekedés is aggályos, a munkásszálló üzemelése és az építkezés ideje alatt is, ezt át kellen gondolni a távvezeték miatt is, nem látom a hasznosságát, túl zsúfolt a 200 fővel.

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): 2 téma felvetése volt ha jó értettem, az első a zöldfelület kapcsán. A beruházó csak akkor kap építési engedélyt, ha az előírásokat teljesíti, ezt az építési hatóság vizsgálni fogja, mi csak egy tervezett beépítési vázlatot rajzoltunk melyet egyeztettünk a fejlesztő megbízott építésztervezőjével, ez nem kötelező, csak arra vázoltunk egy megoldást, hogyan működhet, itt megvan a minimális 40% zöldfelület, ezt még szigorítja a 2 zöldsáv, ahol cserjésítés-fásítás is van, ez így garantált. A másik, ha ennyit lehet beépíteni a környezetre gyakorolt hatás milyen, itt ez a terület most is beépítésre szánt csak lakóövezeti besorolású jelenleg, építési jogok keletkeztek, a módosítással csak a funkció változik, az is járna építési forgalommal. A távhő vezeték űrszelvényét nem változtatják, az építés idején a Dankó Pista utca érintett lesz, de ez egyéb építkezésnél is így lenne, és ez átmeneti időre vonatkozik. Az építési technológiából adódóan biztosan lesznek nagyobb járművek, ezt azonban el kell tűrni, hiszen a város másik területén is van (pl. a Léna lakópark) ez minden építkezés velejárója, a szabályozási tervnek arra van befolyása, hogy a forgalom lehetőleg ne a már beépült lakóterület felől érkezzen. Az építési forgalom csak átmenetileg érinti a környezetet és a zavaró hatás, a tolerancia működésével megoldódik.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Kiegészíteném annyiban, hogy a telek beépíthetőségét nem csak a zöldfelület szabályozza, hanem a parkolás területének biztosítása is befolyásolhat, régen ez Gksz (gazdasági- kereskedelmi) övezet volt most lakó, és az új övezeti szabályozás a kettő között van körülbelül.

Vida-Binder Edit: annyi még, hogy az 5700 m2 területre 40%-os beépítéssel, ráeresztünk 200 fős szállót, tisztában vannak, hogy a kb 2300 m2 mekkora, nekem a két telkem ennyi. Mivel járnak az emberek – valószínű autóval, a parkolás hogyan oldódik meg, a város ezen részén a szennyvíz-ivóvíz hogyan oldódik meg, az úthálózat eleve rossz a Dankó utcában, és az építkezés rontja még. Így fog engedélyt kapni, de a helyi önkormányzat nem tud az építési engedélyre hatással lenni, vagy visszaellenőrizni az úgy épült-e meg, továbbra sem látom ez a terület így beépíthető.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): valóban az önkormányzat nem ellenőriz, arra a kormányhivatal hivatott oda lehet bejelentést tenni. A gépkocsi elhelyezés korlátozni tudja a beépítési %-ot, telken belül kötelező a gépjármű elhelyezés, ez korlát és a zöldfelületi mutató is.

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): reagálnék, hogy a Dankó Pista utcának az önkormányzat a tulajdonosa, útkezelője, van köze tulajdonosként az utcához, törekvés van arra hogy az építési engedélyezési ügyek visszakerüljenek, kormányzati törekvés van,

amikor itt volt a hatáskör akkor az volt az ellenérv hogy a politikával összefonódik, mindkettőnek van előnye-hátránya. Tulajdonosként – közútkezelőként akár előírásokat tehet az építtető felé, vagy megállapodást köthet hogyan kell az utcát stabilizálni, helyreállítani. Településrendezési szerződés, mint jogintézmény is lehetőséget ad erre, az önkormányzat nem kiszolgáltatott. A Főépítész Asszony által elmondottakat megerősíteném, a tervezési gyakorlatunkból látjuk, hogy a beépítés maximumát nagyon ritkán lehet kimeríteni, itt például a telek geometriája is korlátoz, nehéz értelmes beépítést létrehozni és a településképi szempontot is figyelembe kell venni, mert a Biztonsági elkerülő út felől sem mindegy mi látszódik, a gépkocsi elhelyezésre pedig országos szabályozás vonatkozik, az helyi szinten nem csökkenthető, azt telken belül kell lehetőleg épületben kell biztosítani, ezt a tervezőnek majd igazolnia kell.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Köszönjük

Vassné Volf Klaudia: építész vagyok, és az önkormányzatban dolgozom értem, hogy megfelel az övezeti előírásoknak, a munkásszálló, mint egyedi övezet, van-e arról vizsgálat gondolat, stratégia ha a munkásszálló funkció megszűnik akkor mire használható, annak mik az övezeti mutatói? Zárójelben az önkormányzatnak az a célja, hogy a lakóterület ne kifelé terjeszkedjen, a jó funkciók is befelé legyenek, ebből irodaház, vagy lakópark mindkettőt szívesebben látnám. Ellenben szociális bérlakás pedagógusok, bárki számára menekülőpálya, ez olcsó ingatlan Pakson.

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): Egyetértek, a fejlesztő is tudja, hogy valószínű ideiglenes használat lesz, az építészei úgy gondolkoztak vázlat szinten, hogy az alaprajzokon ezeket figyelembe veszik, akár szociális bérlakás is lehet például. Akkor majd át kell minősíteni lakóövezetté, és van olyan lakóövezet, amibe belefér…

Vassné Volf Klaudia: erre lehet kérni plusz vizsgálatot, stratégiát erre mi az alternatíva, hogyha visszasoroljuk akkor… amit pl. az Edit kérdezett a zöldfelület? szociális bérlakás, jogszabály szerint nem mondható ki szegregációs területet zár ott le, ki az akinek szociális bérlakást ott szívesen adunk ki… a stratégia arra halad, hogy orvosokat, zeneiskolai tanárokat megtámogatva, …gondolkodik-e ezen az önkormányzat, ha ez szociális bérlakás kinek szól, szükséges-e? azon gondolkodik-e az Önkormányzat, ha nem találja meg a helyét torzóként itt marad…? van -e alternatív megoldás, az előzőekben említett funkciókhoz a parkoló, és zöldfelület megfelel-e, …? ha visszasoroljuk Gksz- be mi a sorsa … ? nem bizalom alapján, hanem stratégia, hogy ne maradjon úgy, mint Földváron a kaszárnya…

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): az önkormányzat kollégái a kérdések jó részére illetékesebbek válaszolni, szerintem szakmai téren a Biztonsági elkerülő út, és ipari park közelsége miatt nem testidegen a munkásszálló hosszútávú léte, a tulajdonos ezt mérlegelte. Készül az új településterv, amiben a településfejlesztési stratégia része lehet ez a téma is ….

Vassné Volf Klaudia: azért kérdezem mert egy hajóban evezünk… pont ezeket a stratégiai kérdéseket vizsgáljuk, így ez a terv vizsgálja-e, hogy lakóterületet befelé szeretnénk…? a lakás funkció, mint szociális bérlakás nem kívánatos ide…? lehet befelé vinni a településtervben a lakót, intenzitást…? azzal a stratégiával hogyan viszonyul…?

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): úgy viszonyul, hogyha nem a mostani OTÉK-ra kell tervezni akkor biztos nem ez a különleges övezet került volna meghatározásra, sokkal rugalmasabb távlati használatot biztosító övezetet a jövő júliusban – ha nem halasztják el a határidőt – hatályba lépő új településtervben meg lehet lépni, azonban ezen a terven ezt a stratégiát nem lehet számonkérni…

Vassné Volf Klaudia: azt én értem, csak utólag nem megcsinálni egy parkoló építést, a funkcióhoz amúgy mi kéne...? de máshol megváltható tudom... de a városnak ne maradjon...? ha a Paks 2 rendezi a munkásszállásait...ne más helyett? megoldani...bölcsességi kérdés... ebből lesz -e utólag probléma, papíron igazoljuk ez megoldható... ez ilyen egyszerű kérdés...

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): a parkolás: a szállás minden rendeltetési egységére kell biztosítani egyet, így többet, mint a lakónál, ahol több helyiséges összevonás lesz, kevesebb parkolási igény generálódik ott

Vassné Volf Klaudia: én nem tudom, én csak számításban szeretném látni, azt tudom, hogy a munkásszállónak kevesebb mint az iroda? én elhiszem...

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): elmondom, hogy a szálláshely, iroda funkciónál 20 m2- ként kell egy parkoló. Lakásnál fajlagosan kevesebb parkolóra lesz szükség

Vassné Volf Klaudia: munkásszállónál?

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): szállás jellegűnek tekintve ott is, nincs külön meghatározva. 60 m2 lakásnál 1 kell, így kb. háromszor annyit kell a szálláshoz biztosítani már itt, mint a lakáshoz, ezért engedtük meg a parkolóházat is, ne korlátozzuk be a tervezőt, lakóháznál is lehet a parkolóház, de az emberek szeretnek rálátni az autóra. A kisvárosi léptékhez képest a Budapestinek akkor is van autója, ha csak hétvégén használja, a parkolási igény nem biztos, hogy a napi használathoz kötődik, érdekes lehet a napi szinten helyben maradó autókat megnézni... ha munkásszálló van, lehet hogy szervezetten viszik őket dolgozni nem lesz napi forgalom generálva....

Vassné Volf Klaudia: szeretnénk, ha az önkormányzatnak lenne gondolata hosszú távon elképzelhető-e itt lakó- vagy szociális bérlakás funkció, hosszútávon ez elképzelhető-e ...? perpillanat befelé sűrűsödés kellene, ez az irodákra is igaz

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): a tervezői szemléletemmel ez egyező, és a készülő településfejlesztési tervnél itt az alkalom, ott nem kell különleges munkásszálló övezetbe tenni, bemerevítve a feltételeket ezzel.

Vassné Volf Klaudia: dönthet úgy az Önkormányzat, hogy ide a lakó funkciót örökre kizárja? ennek a HÉSZ módosításnak a keretében...? vagy aszerint eldönteni...? javasolnám az önkormányzatnak már most alternatívan szabályozza a miként használódik... ez egy felvetés...én ezt javasolnám

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): háromnegyed év múlva megjelenhet az új tervben, melynek fél év múlva a véleményezését el kell végezni, így még hamarabb döntés hozható, ha helyben ez lesz a közmegegyezés

Vassné Volf Klaudia: és ez a HÉSZ módosítás utána fog megtörténni?

Pintér Ferenc (tervező– Kasib Komplex Kft.): Ez most a hatályos tervet fogja módosítani! nem ez épül be az új településtervbe!

Vassné Volf Klaudia: de ha hatályos terv alapján megépül, akkor teljesen mindegy mi lett volna vízió? kérném a vizsgálatot...valamilyen állásfoglalást... a főépítész asszonynak a városvezetésnek mi a véleménye igénye a jövőbeni használatról...?

Pintér Ferenc (tervező– Kasib Komplex Kft.): Az új településterv vizsgálatában!

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): jelen állapotban tiltva van a lakhatás, benne volt az anyagban, hogy lakás nem helyezhető el! Az, hogy a jövőben az önkormányzat mire módosítja a későbbiekben akár a településtervben akár később, - ez lehet még 10 évig munkásszállás lesz akár- az egy önkormányzati döntés, és akkor mondhatja, hogy lakást itt nem akar. A TÉKA szerint a munkásszállás több övezetben elhelyezhető, akkor olyat választ, amiben a lakó nincs benne. Ez a jövő zenéje, erre garanciát nem lehet adni, az hogy a későbbiekben mi lesz, az egy későbbi módosítás kérdése, és ott akkor arra lesz ráhatása az önkormányzatnak!

Vassné Volf Klaudia: értem... én arra nem kaptam választ mi a vízió? ha nem munkásszállás a funkció...? amúgy munkásszállásra az adott terület pl. a közeli Gksz- tevékenységhez kapcsolódó szállás helyezhető el...? nem egy önállóan kijelölt épület, ami nemsokféleképpen tud működni... megnyugtató választ nem kaptam, egyszerű kis gondolati játék.... ebből 20 év múlva mi tud születni...? de nincs tovább... érdekel, de nem kaptam választ... volt-e arra stratégia...?

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): ez a településtervnek, vagy a későbbieknek lesz tárgya, feladata! Ebben a tervben most csak különleges övezetet lehet szabályozni, és megtiltani a lakófunkciót.

Vassné Volf Klaudia: vagy nem muszáj elfogadni ezt a kérdést... eldöntendő számomra... de muszáj-e elfogadni ezt, a városnak fontos-e ez...?

Pintér Ferenc (tervező– Kasib Komplex Kft.): nyitott kapukat dönget... a folyamatban lévő stratégia alkotásba tud ez bekapcsolódni... ennek a területnek a tulajdonosa azt a funkciót akarta, erre készíttetett tanulmánytervet, ezt a módosítást kezdeményezte most, nem 20 évre, és nincs semmi kőbe vésve ...

Vassné Volf Klaudia: de a város stratégia alkotása..., a tervtanácson sokszor találkozunk olyannal, hogy nem lehet módosítani, erre volt hely erre volt pénz, így alakult most így van. ha a városnak lenne stratégiája akkor ezeket ki lehet zárni, hogy látképileg ne legyen egy ottragadt valami a városban... ami nem találja a helyét

Pintér Ferenc (tervező– Kasib Komplex Kft.): piacilag életképtelen dologra senki nem fog milliárdokat beleölni! nem fogja megcsinálni, ha ennek nincs értelme, ha bebizonyosodik, hogy a munkavállalókat máshogy helyezik el, nyilván változtat,

Vassné Volf Klaudia: ebben nem vagyok biztos, tudnánk erre sok példát hozni... én a város szempontjait gondolom

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): a kérelem időpontjában ez volt a helyzet, lehet fél év múlva máshogy fogunk erről gondolkodni... az, hogy 20 év múlva mi lesz... jósként kellene tudni... gondoltad, hogy valaki megkérdőjelezi majd a Paks 2-t? be volt betonozva... innentől kezdve minden mozog....

Vassné Volf Klaudia: én továbbra is a stratégia a városnak... akkor a tervtanácson nem találkozunk olyannal, hogy nem ott van a helye, a stratégiai gondolkodás... mi van ezen a szegregációs területen... és a jelen stratégia részében benne van-e ez?

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): a város stratégiája most van alakulóban, nagyon jól tudod mert benne vagy...

Vassné Volf Klaudia: de ez is az...

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): de ez most itt nem az, az majd a településtervek kapcsán, ez most itt egy módosítás! Ez a kérelmező igénye volt, a

településtervek kapcsán majd át lehet gondolni, hogy szerepeljen, milyen kikötésekkel legyen, a településtervek része kell legyen.

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): Olyan alaprajzi kiosztásban gondolkodnak, hogy lehessen iroda vagy lakó is... nem fafejűek a kollégák sem.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Javaslatod…

Vassné Volf Klaudia: sejtettem, én értem… nagyon át tudnám tervezni, de a város stratégia szempontból nem …kívül ne bővüljön, irodaháznak talán lakónak abszolút nem javasolnám

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): de az a terv most pont megtiltja a lakót, ebbe az irányba megy…

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): a kérdés az Klaudia, hogy mit javasolsz? Pontosan milyen funkciójú területhasználat legyen vizsgálva?

Vassné Volf Klaudia: a Gksz-be valamennyire belesimul, ott még ezek a munkafolyamathoz kapcsolódó munkásszállók, két Gksz közé van bepaszírolódva…

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): mi legyen?

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): a TÉKA szerint, Gksz-ben is lehet...

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): a TÉKA szerint most már lehetne Gksz- be tenni, ott lehet munkásszálló csak most még nem a TÉKA szerint hanem az OTÉK szerinti területhasználatokat alakíthatjuk ki... mit javasolsz?

Vassné Volf Klaudia: hm? ... a gondolatom tényleg továbbra az, hogy az önkormányzat tudja egy ottragadt munkásszálló lesz, és nem az ITS szerinti stratégia, hogy máshol épülnek a 6-os túloldalán... azért kérdezem volt ezen olyan változtatás a régi stratégiáknál gondolkodunk...

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): az ITS-etek akkor készült amikor Paks 2-ről még szó sem volt, vagy a lakhatási helyzet megoldásáról!

Vassné Volf Klaudia: nem én ebben a tanulmányos meg amiket olvastam... abban le van vezetve, mobil funkció...

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): az ITS nem erre a helyzetre készült.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): ezen kívül több helyre is volt tervezve munkásszálló, és a mai napig sincs végleges helye! Kormányhatározattal ki lett jelölve, a befektető kockázata mit épít. Várom a javaslatodat továbbra is mit javasolsz, milyen területhasználatot, és ezt írásban is lehetséges

Vassné Volf Klaudia: ezen szívesen gondolkodom

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): hátha így kompromisszumos megoldás lehet, de azt a településterveben tudjuk, tedd meg a javaslatodat

Vassné Volf Klaudia: ebben a folyamatban nem gondolom, hogy érdemes gondolkodni mi lehetne még? mert itt van egy megbízó, aki szeretné ezt megvalósítani… nem értem mire...?

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): megkérdezted, tettél javaslatot…

Vassné Volf Klaudia: ezzel kapcsolatban csak megkérdeztem van- e az önkormányzatnak stratégiája, ezt a munkásszálló hogyan használja ennyi volt a kérdésem...

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): a stratégiáról a településtervezés folyamata szól, ez egyszerűen egy HÉSZ módosítás. A településterv a fejlesztések, stratégiák, és minden egyéb rendezések vizsgálata, ez nem az a folyamat, ahol még egy stratégiát is vizsgálnak.

Vassné Volf Klaudia: igen...jó

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Köszönöm az észrevételt, igen hallgatlak.

Vida-Binder Edit: Az 1.ponttal kapcsolatba az ipariból Gksz-be lett sorolva, de tudomásom szerint ott gyártó folyamatok vannak. A gyártás ott meg fog szűnni vagy beletartozik?

Pintér Ferenc (tervező – Kasib Komplex Kft.): lehet, hogy nem részleteztem ki pontosan, de a Gksz-en is folytatható a környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység, ez lehetséges, nincs kizárva. A Gksz korlátozottabb az ipari tevékenységre, a környezet szempontjából ez pozitív, és ennek ódiumát a beruházó vállalta.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): köszönjük

Szlazas Vitold: krakkói származású lengyel vagyok, paksi atomerőmű építésénél dolgoztam, 1980-ban dolgoztak lengyel ácsok itt az ASE sportcsarnoknál. Megismertem Makovecz Imrét főépítész, minden hónapban rendeztek lakossági fórumot 100-150 ember volt itt, lehetett beszélgetni. Főépítészként legfontosabb célja volt, hogy Pakson egészséges lakosok emberek legyenek, nem a pénz fontos. Tervek készítésekor azt mondta belvárosban egy társasház sem épülhet, csak családi ház. Lakosság egészsége érdekében szabad területeket tervezett, amik kizárólag zöldek lehetnek belvárosban, sok fát, zöldet.

A legfontosabb feladat, hogy Dózsa György úton legyen csak részleten közlekedés, a könyvtáról a Szent István térig sétáló utca legyen. A lengyel magyar park helyén volt családi ház, ezt a lengyelek társadalmi munkában építették, azóta nem sikerült ilyet készíteni, mert minden új helyen társasházak épülnek. Néhány éve volt itt kollégám a krakkói gimnáziumba együtt jártunk, ő a krakkói főépítész helyettese volt. Mentünk sétálni a Dózsa György úton megálltunk a Kápolna utcán, és a járdán, dicsérte a szép épületeket, de kérdezte, hogy lehet engedélyezni a járdától távolabbi épületeket pl. OTP-. Vagy a Dózsa György utcán épült épületek, amik üresek, mert nincs lehetőség parkolni. Másik dolog Makovecz nem engedélyezte a Duna parton benzinkutak kereskedelmi épületek építését, 13 km a Duna part. Volt terve a vasút elhelyezésre. A jelenlegi polgármester jelezte a hídépítésnél legyen vasút, harcolt országgyűlési képviselőként, azt mondták vasúttal a terv drágább lett volna. 30 milliárd lett volna, a híd vasút nélkül 92 milliárd lett. Elvetették, de a végére így is sokkal többe került. Sajnos nem lett vasút. Tesco mellett épül a Mc Donald s, ki engedélyezte, Dózsa Györgyön nincs forgalma, miért kell plusz több száz kocsi a főutcán. Köszönöm.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Köszönjük észrevételét. Bárkinek hozzászólás a továbbiakban? Köszönjük szépen, lezárjuk a lakossági fórumot. Észrevételeiket megtehetik írásban, kérem is, hogy írásban erősítsék meg javaslataikat, ha olyan észrevételük van a tervvel kapcsolatban. Nyomtatványt találnak a kijáratnál, azon be lehet nyújtani írásban, vagy e-mailben. Szerepel rajta, hogy milyen módokon, esetben lehet. Köszönöm szépen.

Vida-Binder Edit: technikai jellegű kérdés, ha amit elmondtam beadom írásban akkor válaszolnak oly módon, hogy az önkormányzat nem ellenőrizheti, megírják, hogy a kormányhivatal, ennek a folyományát, érdemben tájékoztatnak, ha ez az építkezés elkezd

megvalósulni melyik kormányhivatalhoz fordulhatok, hogy tényleg a terveknek megfelelően készül, kapok-e ilyen tájékoztatást?

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Konkrétan csak az ismertetett tervekre vonatkozó észrevételeket, javaslatokat tudjuk elfogadni partnerségi véleményként. Az építkezéssel kapcsolatosan majd az aktuálisan a műszaki osztálytól, a hatóságtól kapja meg a választ.

Vida-Binder Edit: rendben, csak azért kérdeztem ne dolgozzak fölöslegesen.

Elekné Csollány Éva (Paks Város Főépítésze): Köszönjük szépen az aktív részvételt mindenkinek. Zárjuk a lakossági fórumot.

A partnerségi bejelentkezés részeként a bejelentkezési nyomtatványon október 16.-ig írásban nem került benyújtásra javaslat, vélemény.

A lakossági fórumon az elhangzott észrevételek megválaszolása megtörtént, azok írásbeli kiegészítésére, esetleges pontosítási igény jelzéssel - a bejelentkezési nyomtatvány szerint szükséges adattartalommal - nem éltek.

A Polgármester, és a Főépítész az alábbi javaslatot teszi:

Mivel a helyi partnerségi **egyeztetés során partneri bejelentkezés nem történt, javaslat, észrevétel, vélemény nem érkezett a partnerségi eljárás lezártnak tekinthető.**

Fentiek alapján a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról a Képviselő-testület döntést hoz.

Kmf.

.....

Heringes Anita
polgármester

.....

Elekné Csollány Éva
Főépítész

.....

Józsa Gertrúd
jegyzőkönyv készítő

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelenléti ív, bejelentkezési nyomtatvánnyal
2. számú melléklet: Hirdetmény

JELENLÉTI ÍV

Tárgy: „Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása több kérelem tekintetében”, I. lakossági fórum megtartása.

Helyszín: Paksi Közös Önkormányzati Hivatal, házasságkötő terem

Időpont: 2026.október 8.; 16:30 órai kezdettel

Sorszám	Név (nyomtatottan)	Elérhetőség (telefonszám, e-mail cím)	Aláírás
1.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			

20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			
30.			
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			

BEJELENTKEZÉS – TELEPÜLÉSTERV

Tárgy: „Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása több kérelem tekintetében”, I. lakossági fórum keretében javaslatok, vélemény kérése.

Benyújtás határideje: 2026.október 16.*

A Partner adatai:

Természetes személy - név: .....

Jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet – pontos megnevezés:

.....

Cím: .....

Levelezési cím: .....

Telefonszám: .....

E-mail cím: .....

KAÜ-s emailcím: **.....

Érintett ingatlan címe, helyrajzi száma: .....

.....

Az eljárásba Partnerként való bejelentkezés indoklása (közösségi érdek, jogos magánérdek), javaslat megfogalmazása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paks, 2026.10.....

.....

Partner aláírása

* A kérelem megküldése történhet:

a) papír alapon a polgármesternek címezve, Paks Város Önkormányzatának címére történő megküldéssel (7030 Paks, Dózsa György út 55-61.),
b) elektronikus levélben a pm.titkarsag@paks.hu e-mail címre történő megküldéssel,
c) E-papíron ügyfélkapun keresztül
d) közvetlenül az E-TÉR-be való feltöltéssel

** Az Országos Építésügyi Nyilvántartás Jogosultságkezelő alkalmazásban legalább magánszemélyként regisztrált ügyfélkapus email címe.

HIRDETMÉNY

Tájékoztatom a lakosságot, a település közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes/jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, érdekképviseleti szervezetet, civil szervezetet, a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetet, helyben működő vallási közösségeket, nemzetiségi önkormányzatokat, valamint a Polgármesternél bejelentkező egyéb szervezetet (továbbiakban *Partnereket*), hogy Paks Város Önkormányzata a város területén **„Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása több kérelem tekintetében”** jelenleg folyamatban lévő – egyszerűsített eljárása során, a teljeskörű nyilvánosság biztosításának érdekében lakossági fórumot tart.

A **lakossági fórum** a Paksi Közös Önkormányzati Hivatal nagy házasságkötő termében kerül megtartásra

2026.október 8-án (csütörtök) 16:30 órakor, az alábbi témákban:

1. Sáncberg Kft. - Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében
2. PPI Kft. - Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében
3. PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. - Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében

A lakossági fórumon a Polgármester **javaslatokat, véleményt kér** a településrendezési eszközök módosítása kapcsán, melynek során a partner a közösségi érdekre, vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan adhat javaslatot, véleményt.

A partnerségi dokumentáció megtekinthető az önkormányzat hivatalos honapján: www.paks.hu / információk / hirdetmények, közzétételek rovatban, valamint a Paksi Polgármesteri Hivatal 239-es irodájában.

A lakossági fórumon a Partnerek javaslatukat, véleményüket- kizárólag a fórum témájával kapcsolatban - **szóban** megtehetik.

A bejelentkező Partnerek az **írásos javaslataikat, véleményüket 2026. október 13.-ig tehetik meg**, az alábbiak szerint:

a) papír alapon a polgármesternek címezve, Paks Város Önkormányzatának címére történő megküldéssel (7030 Paks, Dózsa György út 55-61.),
b) elektronikus levélben a pm.titkarsag@paks.hu e-mail címre történő megküldéssel,
c) E-papíron ügyfélkapun keresztül
d) közvetlenül az E-TÉR felületre történő feltöltéssel

A partneri bejelentkezéskor *meg kell adni a partner nevét, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén pontos megnevezését, címét, levelezési címét, e-mail címét, az érintett ingatlan(ok) címét, helyrajzi számát, vonatkozó javaslatát, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartás Jogosultságkezelő alkalmazásban legalább magánszemélyként regisztrált ügyfélkapus email címét is*, mely a partnerségi bejelentkezés elfogadásának feltétele.

A Főépítész javaslata alapján a bejelentkező partnerként való elfogadásáról, valamint a beérkezett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indokolásáról a Képviselő-testület dönt.

Paks, 2026. szeptember 22.

Heringes Anita
polgármester

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 5.

Digitálisan aláírta:
Blaskovits Zoltán
(2026.10.02. 12:35:53)

Gerti

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 OKT 02.
Érkeztetés sorszáma: 22952

TOLNA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ROZINKA ATTILA
Paks Város Önkormányzata
Osztályvezető

Iktatószám: TOG/82/00962-4/2026
Ügyintéző: Kovács Viktor
Hiv. sz.:

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 OKT 05.
Előszám: | Utószám: | Előadó:
FE/K-31/2026. JG.

Paks

Tárgy: Paks város településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Paks Város Önkormányzata a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: hatóság) véleményét kérte környezeti vizsgálat szükségességéről a város településrendezési eszközeinek részterületekre vonatkozó módosításával összefüggésben.

Paks Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 117/2025. (V. 20.) számú határozatában döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról, melynek egyeztetési folyamatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.

A tervezett módosítások:

1. Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében. A különböző övezeti besorolású (Gip-1.1, Gksz-1.1 és KÖu) ingatlanok egységesen Gksz-1.1 jelű építési övezetbe kerülnek.
2. Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében. A jelenlegi kertvárosias lakóterület helyett beépítésre szánt különleges terület építési övezetének kijelölése szükséges az érintett három telekre.
3. Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében

Megkeresésével kapcsolatban a hatóság az alábbi véleményt adja.

Környezetvédelem

Paks Város részterületekre vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, a megküldött dokumentáció alapján, környezetvédelmi szakterületet érintően – a mindenkor hatályos szagágazati jogszabályok betartása mellett – elvi kifogás nem merült fel, környezetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatóak. Környezeti vizsgálat lefolytatását a környezetvédelmi hatóság hatáskörébe tartozó szakterületek vonatkozásában nem tarja szükségesnek.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
7100 Szekszárd, Arany János u. 27. Telefon: (36 74) 501 940 E-mail: termeszetvedelem@tolna.gov.hu
Hivatali kapu rövid név: SZEKKTO, KRID: 147524181
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A településrendezési módosítás következtében a 2. számú módosítási pontnál a korábban kertvárosias lakóterület (Lke-1.4) helyett beépítésre szánt különleges terület, építési övezetének kijelölése tervezett. A tervezett munkásszálló építési és üzemeltetési tevékenysége során biztosítani kell *a levegő védelméről* szóló 306/2010 (XII.23.) Korm. rendelet előírásainak, valamint a környezeti zaj- és rezgésvédelemre vonatkozó jogszabályok követelményeinek betartását.

Környezetvédelmi szempontból felhívjuk a figyelmet, hogy az övezeti átsorolással érintett telkeken tervezett beruházások esetében a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerint eljárás lefolytatásának szükségességét vizsgálni kell. Amennyiben környezetvédelmi közigazgatási hatósági eljárás lefolytatása szükséges, úgy azt a tényleges engedélyeztetés, illetve megvalósítás előtt le kell folytatni a környezetvédelmi hatóság előtt.

Táj- és természetvédelem
A tervezett módosítások védett természeti területet, Natura 2000 területet nem érintenek, az érintett ingatlanok az Országos Ökológiai Hálózatnak és tájképvédelmi övezetnek sem képezik részét, azok védett természeti érték tartós előfordulási helyeként sem ismertek.

Fentiek figyelembevételével a tervezett módosításokkal összefüggésben szakágazati szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Hulladékgazdálkodás
Paks Város Önkormányzata Részterületekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása dokumentációjával kapcsolatban a hulladékgazdálkodási hatóság részéről – a mindenkor hatályos szakágazati jogszabályok betartása mellett – kizáró ok nem merül fel.

A hulladékgazdálkodási hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

Fentiek figyelembe vételével a hatóság megállapítja, hogy a tervezett módosításhoz kapcsolódóan környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, emiatt környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Blaskovits Zoltán
osztályvezető

gerti FÉ/8-38/2026.
ui: JG.

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 NOV 06.
Érkeztetés sorszáma: 26204/2026

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200
dunadrava@ddnp.hu

Ügyiratszám: DDNPI/1515-3/2026
Tárgy: Nyilatkozat Paks településrendezési eszközeinek módosításához
Ügyintéző Nálunk: Gáborik Ákos
Ügyintéző Önöknél: Józsa Gertrúd
Hivatkozási számuk: FÉ/8-19/2026
Melléklet:

Paks Város Önkormányzata

Paks

Dózsa György út 55-61.

7030

Nyilatkozat

Paks Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi nyilatkozatot teszi:

A tervezett módosításhoz környezeti értékelés természetvédelmi szempontból nem szükséges

Környezetvédelmi és tájvédelmi szempontból az illetékes Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának véleménye az irányadó.

Pécs, 2026. november 6.

Üdvözlettel

István Imre
Digitálisan aláírta: István Imre
Dátum: 2026.11.06 08:39:34 +01'00'

István Imre
általános igazgatóhelyettes

PAKSI KÖZÖ... HIVATAL
... melléklet
Érkezett: 2026 NOV 09.
Előszám: ... Előadó:

Kapják:
- címzett
- irattár

30 ÉVES A DUNA-DRÁVA NEMZETI PARK

Digitálisan aláírta:
Berkecz Anita
osztályvezető
(2026.10.06. 15:11:31)

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 OKT 07.
Előszám: FE/8 Utószám: 32/2026. Előadó: GG.

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 OKT 06.
Érkeztetés sorszáma: 23234/2026

TOLNA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

HERINGES ANITA
polgármester

Iktatószám: TOR/71/00472-2/2026
Ügyintéző: Klem-Nagy Mercédesz
Hiv.szám: FÉ/8-19./2026.

Paks
Hivatali kapu útján: KRID azonosító: 555104141

Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása - közegészségügyi szakvélemény

Tisztelt Polgármester Asszony!

2026. szeptember 23-án, Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában kereste meg a népegészségügyi feladatkörben eljáró Tolna Megyei Kormányhivatalt.

A megkeresés alapja az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2), és (4) bekezdése valamint a 3. sz. melléklete.

A megküldött véleményezési dokumentáció szerint, Paks Város a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el, összegyűjtve az aktuális befektetői és lakossági igényeket.

A Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében, a jelenleg Gip jelű ipari területbe sorolt három ingatlan átsorolására kerül sor Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területbe annak érdekében, hogy a tulajdonos a jelenleg nem egységes területi besorolású telkeit egyesíteni tudja, és egységes telephelyet alakíthasson ki. Az építési övezeti átsorolás az övezeti paramétereket érintően a telek megengedett legnagyobb beépítési mértékének 10% -os növekedését jelenti, mely azonban a jelenleg is meglévő szabadtéri raktározási felületek által elfoglalt területek és a zöldfelületi mérték növelésének kötelezése miatt nem engedi jelentősebb további beépítés megvalósítását.
A Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében, a jelenleg Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt, beépítetlen három ingatlan átsorolása tervezett különleges területbe munkásszálló létesítése érdekében. Szélesítésre és kiépítésre kerül a telkek feltárását biztosító közterület, mely ezáltal a továbbra is kertvárosias területben maradó ingatlanok megközelítését is biztosítja. A különleges terület lakóterület felőli határán telken belüli előírt zöldfelület szolgálja a lakóterület védelmét. A parkolást biztosító épületrész a lakóterülettől távol kerül kialakításra.
A Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében, a hatályos szabályozási tervben szereplő útszabályozás helye kerül módosításra a PAKS II. belső feltáró útjának módosult nyomvonala lekövetése érdekében. Beépítés nem történik.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
7100 Szekszárd, Arany J. u. 27. Telefon: 36 74/505-850 E-mail: nepegeszsegugy@tolna.gov.hu
Hivatali kapu rövid név: TMKNSZSZ, KRID: 400899916
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A dokumentációban bemutatott változásokat, és azok hatásait figyelembe véve, népegészségügyi szempontból a tervezett módosításhoz környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.

Közegészségügyi szakvéleményemet az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése, valamint 3. számú melléklete alapján adtam meg.

Szakvéleményemet „az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről" szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés d) pontjában, a „fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016.(XI.8.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott hatáskörömben eljárva, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése szerinti illetékesség alapján adtam meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Berkecz Anita
osztályvezető

Melléklet: -

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 SZEPT 30
Érkeztetés sorszáma: 22629/2026

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 SZEPT 30.
Előszám: FE/8-29/2026. Utószám: Előadó: JG.

Ügyszám: FE/TIVVO/6873-2/2026
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: FÉ/8-19./2026
Ügyintézőjük: Józsa Gertrúd

Paks Város Önkormányzata
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Paks Város Önkormányzata a hivatkozott számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. pontja alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban vízügyi és vízvédelmi hatóság) véleményét kérte a környezeti vizsgálat szükségességéről, illetve arról, hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a Korm. rend. 2. mellékletének szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás a terv megvalósulása következtében.
Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete településrendezési tervének módosításának elindításáról döntött.
A benyújtott dokumentumok alapján:
A módosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.
A módosítás célja,
1.; Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz. -ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében
2.; Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz. -ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében
3.; Paks 021/12 hrsz. -ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében

A vízügyi és vízvédelmi hatóság az alábbi véleményt adja a felelős döntéshozó részére:

A módosítással érintett Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz. -ú ingatlanok terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7,§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.a). *„Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke*

meghaladja a 20 mm/évet." és (2.c.) *„Azok a területek, ahol a porózus fő vízadó képződmény teteje a felszín alatt 100 m-en belül található."*

A módosítással érintett Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz. -ú ingatlanok és a Paks 021/12 hrsz. -ú ingatlan terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7,§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.c.) *„Azok a területek, ahol a porózus fő vízadó képződmény teteje a felszín alatt 100 m-en belül található."*

A rendelkezésre álló nyilvántartás szerint a módosítással érintett Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz. -ú ingatlanok és a Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz ingatlanok a 35700/218-18/2015 iktatószámú határozattal kijelölt Paks vízbázis hidrogeológiai „B" védőidom felszíni vetületén található.

A Paks 021/12 hrsz. -ú ingatlan a 35700/218-18/2015 iktatószámú határozattal kijelölt Paks vízbázis hidrogeológiai „A" védőidom felszíni vetületén található. A hidrogeológiai védőövezetek vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 13.§-a és 5. számú melléklete, továbbá a fent szereplő kijelölő hatósági határozat tartalmazza.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Paks 4690/1 hrsz.-ú ingatlan mely a munkásszálló építése által érintett, hogy e-közmű nyilvántartása szerint közműellátással nem rendelkezik. A szennyvízelvezetés kizárólag csatornázással oldható meg. Az ingatlan lakóépület jellegű beépítését akkor javasoljuk, ha a település szennyvizét fogadó szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezik az ingatlanon esetlegesen keletkező többletszennyvizek befogadására.

A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendeletben Paks település szerepel, mint erősen veszélyeztetett „A" kategóriába tartozik, ha a hullámtéren lakóingatlannal rendelkezik, illetőleg, amelyet a védmű nélküli folyók és egyéb vízfolyások mederből kilépő árvize szabadon elönthet;

A tevékenységet különös gondossággal, a talaj, a felszín alatti és felszíni vizek szennyeződésének kizárásával kell végezni.

Javasoljuk a gépjármű tárolás vonatkozásában, de általánosságban is a beépíthető, illetve a vízzáróan burkolt felületek csapadékvizeinek utcára kivezetésének, illetve szomszédok károsítása nélküli elhelyezésének szabályozását is.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy bárminemű kivitelezést és tevékenységet úgy kell végezni, hogy annak során ne szennyeződhessenek a felszín alatti és felszíni vizek, valamint a földtani közeg. Valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A módosítás során kialakult helyzet várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő

kezelése.

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból.

A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése, 4. §-a alapján adtam meg.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró

Buday Attila
főigazgató
nevében és megbízásából:

Maincz Tamás
vízügyi és vízvédelmi osztályvezető

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.09.30 09:28:40
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Maincz Tamás

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 SZEPT 2 9.
Érkeztetés sorszáma: 22543/2026

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 SZEPT 2 9.
Előszám: TE/8-28/2026. Utószám: Előadó: JG.

Iktatószám: TO-TIV/SZ00348-2/2026
Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének vizsgálata
Hiv.szám: FÉ/8-19./2026.
Ügyintézőjük: Józsa Gertrúd
Ügyintéző: Jantner Fanni Zsófia
Elérhetősége: 74/795-648

Heringes Anita
Polgármester
Paks Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Asszony!

Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének vizsgálata ügyében érkezett megkeresésére hivatkozva az alábbi tájékoztatást adom. Paks város területén *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény* 4. §-ának hatálya alá tartozó **veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek működnek,** így az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: **Korm. r.**) 3. melléklet II.2. pont j) alpontjában megfogalmazott **érintettség a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály** (a továbbiakban: **Iparbiztonsági Hatóság**) **tekintetében fennáll.**

Hatóságom hatásköre a Korm. r. 2. számú melléklete alapján a *2. A várható környezeti hatások a) időtartama, gyakorisága és **bekövetkezésének valószínűsége**, visszafordíthatósága alapján; b) **összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;** c) az országhatáron átterjednek; d) **olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);** e) **nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve); [...]*** pontok vizsgálatára terjed ki. Paks város közigazgatási területét veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyességi övezetei, zónái nem érintik, ezért az Iparbiztonsági Hatóság hatáskörét érintően a várható környezeti hatásokat nem ítéli jelentősnek.

Véleményemet a Korm. r.-ben foglaltak alapján fogalmaztam meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Sághy-Takács Krisztián
Digitálisan aláírta: Sághy-Takács Krisztián
Dátum: 2026.09.29 08:28:41 +02'00'

Sághy-Takács Krisztián tű. alezredes
osztályvezető

Terjedelem: 1 oldal
Kapja: Címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján Hivatali Kapun keresztül)

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
7100 Szekszárd, Szent István tér 19-21. Telefon: (36 74) 795-648 E-mail: hivatal@tolna.gov.hu
Levelezési cím: 7100 Szekszárd, Augusz Imre utca 7. Hivatali kapu rövid név: TMKH, KRID: 218650758
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 OKT 07.
Érkeztetés sorszáma: 23240/2026

TOLNA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hajba Csaba
Digitálisan aláírta: Hajba Csaba
Dátum: 2026.10.06 16:06:59 +02'00'

HERINGES ANITA
polgármester

Paks Város Önkormányzata
Paks
Dózsa György út 55-61.
7030

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 OKT 07.
Előszám: TE/8-33./2026. Utószám: Előadó: JG

Iktatószám: TOB/2/00385-2/2026.
Ügyintéző: Nagy Dávid
nagy.david@tolna.gov.hu
Tel.:74/501-250

Hiv. szám: FÉ/8-19/2026.
Ügyintézőjük: Józsa Gertrúd

Tárgy: Paks város településrendezési eszközeinek módosítása (2026. szeptember) – környezeti értékelés eseti eldöntése *(Környezeti vizsgálattal kapcsolatos előzetes megkeresés)*

Tisztelt Polgármester Úr!

Paks Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, amelyet *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: új R.) tartalmi követelményeinek megfelelően kívánnak elkészíttetni, egyszerűsített eljárásban.

A tervdokumentációra szakmai véleményt kér *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § előírásai szerint, a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervektől) arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és szükséges-e környezeti értékelés elkészítése.

Vélemény

A terv megvalósítása során az épített környezet védelme – a benyújtott dokumentáció alapján – vélhetően biztosítható. A környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

A vélemény indokolása

Tervezett módosítás a rendelkezésre bocsátott dokumentáció tartalma szerint:

- Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében. A különböző övezeti besorolású (Gip-1.1, Gksz-1.1 és KÖu) ingatlanok egységesen Gksz-1.1 jelű építési övezetre történő módosítása.

- Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében. A jelenlegi Lke-1.4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete ezen a három telken K-Msz jelű különleges munkásszálló építési övezetre módosul.
- Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója. A telken belül megépült körforgalomhoz északkeletről csatlakozó útszakasz 021/12 hrsz.-ú telken belüli szakaszának mindkét oldalán szükséges a szabályozási vonal módosítása, mely a 25 méteres előkert vonalának a szabályozási vonalhoz való igazítását is igényli. Ezáltal a 021/12 hrsz.-ú telken belül jelenleg KÖu jelű útba sorolt 9430,3 m2 terület mérete 9467,3 m2-re változik. Ennek megfelelően a telken belüli Gksz jelű területfelhasználási kategória területe a jelenlegi 38961,7 m2-ről 38114,3 m2-re csökken. A telken belüli 7178,7 m2-es Gip jelű ipari gazdasági területbe sorolt telekrész mérete 7983,3 m2-re változik. A tervezett gyűjtőút nyomvonal rajzi eleme is igazításra kerül.

A módosítás vélhetően nem eredményez olyan változást, ami településképi szempontból kedvezőtlen hatást eredményezne a meglévő épített környezetben.

Az új R. 60. § (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési törvény) szerinti elektronikus úton került lefolytatásra környezeti értékelés szükségességének vizsgálata.

További teendők

A Kr. 4. § rendelkezései szerint a környezet védelméért felelős szervek hatáskörükbe tartozó véleményüket a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alapján alakítják ki.
Kérjük figyelemmel lenni a Kr. eljárási szabályaira, amelynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A Kr. 5. § előírásai szerint, amennyiben véleményük eltérő a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, megbeszélést kell tartaniuk az érintett szervekkel.

Egyéb tájékoztatás

A településrendezési eszközök módosításának gördülékeny lebonyolításához felhívjuk a figyelmüket, hogy az eljáráshoz szükséges önkormányzati döntések, valamint az új R. rendelkezéseinek megfelelően, a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények, jegyzőkönyv a záró véleményezési dokumentációhoz csatolandók, az E-TÉR-be történő feltöltéssel.

Különösen felhívjuk a figyelmüket az új R. 65. § (3) bekezdésben foglaltakra: *„A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni."*

Felhívjuk figyelmüket a Településkép Védelméről szóló Paks Város Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal való összhang biztosítására.

Felhívjuk a figyelmüket a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang igazolására.

Kérjük figyelemmel lenni az új R. 7. § (7)-(8) bekezdés, az 59. § (2) bekezdés előírásainak megtartására, valamint kérjük az eljárást megindító határozatot a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

A Tolna Megyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét *a főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére vonatkozó szakmai vélemény a Kr. 4. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a Kr. 3. számú melléklet II. 2. b) pontjára figyelemmel készült.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Tisztelettel és köszönettel:

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Hajba Csaba
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 OKT 08.
Érkeztetés sorszáma: 23455

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 OKT 09.
Előszám: FE/8-35/2026. Utószám: Előa. JG.

BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Iktatószám: BA/52/06915-2/2026

Paks Város Önkormányzata

Rozinka Attila
osztályvezető részére

Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása- környezeti értékelés eseti eldöntése- vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Paks Város Önkormányzatának** FÉ/8-19/2026. számú megkeresésére, Paks településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a tervek várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

Az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) és a megkeresésben megjelölt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a módosítás az Adattárban nyilvántartott ***erdőterületet nem érint.***

***Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak,* környezeti értékelés készítése nem szükséges.**

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik.
Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Mészáros Gábor kormánymegbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

Kapják:
1. Címzett – ***HK***
2. Irattár

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.10.08 15:20:02
Baranya Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Felső-Nemesné Tóth Marianna

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 SZEPT 30.
Érkeztetés sorszáma: 22650

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 SZEPT 30.
Előszám: Utószám: Előadó:
FE/8-30/2026 JG.

HERINGES ANITA
Polgármester
Paks Város Önkormányzata

Iktatószám:TOF/53/00295-4/2026
Ügyintéző: Dr. Gabi Géza
Hiv. szám: FÉ/8-19./2026.

Székhelyén

Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének vizsgálata – véleményezés

TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNYEZÉS

Paks Város Polgármesterének (7030 Paks, Dózsa György út 55-61.) fenti számú megkeresése alapján indult közigazgatási eljárásban a részemre megküldött iratanyagban foglaltak figyelembevételével, mint az adott ügyben közreműködő, hatáskörrel rendelkező és illetékes talajvédelmi hatóság, szakhatósági véleményem **Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása környezeti értékelés szükségességének vizsgálata véleményezésével kapcsolatban** a következő:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. d) pontjának és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 11. melléklete 18. pontjának felhatalmazása alapján, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) előírásainak figyelembevételével az alábbi véleményt adom:

Talajvédelmi szempontból környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.
A talajvédelmi érdekek érvényesítését szolgáló pontos előírásokat a tervezett beruházások megvalósítását megelőző engedélyezési eljárások során adjuk meg.

INDOKOLÁS

Paks Város Polgármestere talajvédelmi szakhatósági vélemény megadása iránti megkereséssel élt a talajvédelmi hatóság felé **Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása környezeti értékelés szükségességének vizsgálata véleményezésével kapcsolatban.**

Ügyiratában az alábbiakat szerepelnek:

Agrárügyi Főosztály
Növény- ÉS Talajvédelmi Osztály
7100 Szekszárd, Tormay Béla utca 18. Telefon: (36 74) 795-677 E-mail: novenytalaj@tolna.gov.hu
Hivatali kapu rövid név: TMKHNTI, KRID: 102898115
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A tervezett módosítások az alábbiak:

1. Paks 4703/36, 4703/47, 4710/34 és 4710/36 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása egységes telephely kialakítása érdekében A jelenleg Gip jelű ipari területbe sorolt három ingatlan átsorolására kerül sor Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területbe annak érdekében, hogy a tulajdonos a jelenleg nem egységes területi besorolású telkeit egyesíteni tudja és egységes telephelyet alakíthasson ki. Az építési övezeti átsorolás az övezeti paramétereket érintően a tele legnagyobb beépítési mértékének 10%-os növekedését jelenti, mely azonban a jelenleg is meglévő szabadtéri raktározási felületek által elfoglalt területek és a zöldfelületi mérték növelésének kötelezése miatt nem engedi jelentősebb további beépítés megvalósítását. A hatályos HÉSZ 55. § (2) bekezdése szerint a városban az ipari területek besorolása ipari területek, ezáltal az OTÉK-nak megfelelően nincs nagy különbség az elhelyezhető 2 rendeltetéseket illetően, ezért az ipari és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek határán nem szükséges védőzöldsáv előírása. Fentiek alapján a tervezett módosítás megítélésünk szerint nem igényli környezetei értékelés készítését.

2. Paks 4689, 4690/1 és 4690/2 hrsz-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítása munkásszálló létesítése érdekében A jelenleg Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt, beépítetlen három ingatlan átsorolása tervezett különleges területbe munkásszálló létesítése érdekében. Szélesítésre és kiépítésre kerül a telkek feltárását biztosító közterület, mely ezáltal a továbbra is kertvárosias területben maradó ingatlanok megközelítését is biztosítja. A különleges terület lakóterület felőli határán telken belüli előírt zöldfelület szolgálja a lakóterület védelmét. A parkolást biztosító épületrész a lakóterülettől távol kerül kialakításra. Fentiek alapján a tervezett módosítás megítélésünk szerint nem igényli környezetei értékelés készítését.

3. Paks 021/12 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás korrekciója a speciális szállítójárművek nagysugarú ívet igénylő nyomvonalának megvalósítása érdekében A hatályos szabályozási tervben szereplő útszabályozás helye kerül módosításra a PAKS II. belső feltáró útjának módosult nyomvonala lekövetése érdekében. Beépítés nem történik. Fentiek alapján a tervezett módosítás megítélésünk szerint nem igényli környezetei értékelés készítését.

Ügyiratához csatolta az alábbi dokumentációt:

PAKS RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, (Tervező: KASIB Komplex Kft., Tsz.: 2811, 2026. szeptember)

Talajvédelmi szempontból környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A tervben foglaltakkal kapcsolatban megindított más célú hasznosítási, illetve az egyedi engedélyezési eljárások során fogjuk a talajvédelmi jogszabályok betartását érvényesíteni.

A benyújtott dokumentáció felülvizsgálata alapján megállapítottam, hogy a talajvédelmi követelmények a dokumentációban foglaltak alapján, szakhatósági véleményem figyelembevételével nem sérülnek.

Szakhatósági véleményemet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. d) pontjának és a 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 11. melléklete 18. pontjának felhatalmazása alapján, a Tftv. előírásainak figyelembevételével fogalmaztam meg.

Szekszárd, elektronikus aláírás napján

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Németh Judit Digitálisan aláírta: Németh Judit
Dátum: 2026.09.30 08:04:08 +02'00'

Németh Judit
osztályvezető

Melléklet: -

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 SZEPT 25.
Érkeztetés sorszáma: 22274/2026

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Heringes Anita
Paks Város Polgármestere

Paks
Dózsa György út 55-61.
7030

Ügyiratszám: 17529-2/2026.
Ügyintéző: Lakatosné Hantos Mariann
Hiv.szám: FÉ/8-19./2026.

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 SZEPT 28.
Előszám: FÉ/8-27/2026. Utószám: Előadó: FG

Tárgy: Adatszolgáltatás

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének vizsgálata tárgyú levelére az alábbi választ adjuk:

A 2/2005. Korm. rend. 3. számú melléklete felsorolja a véleményadásra jogosult környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket, mely alapján ez ügyben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

Földvédelmi szempontból a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya nem emel kifogást a Paks Város településrendezési eszközeinek módosításával szemben, azonban a módosítás során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni a településrendezési tervek kialakítása során:

5. § (1) A földhasználó – ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).
(2) Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.
(3) Ha az ingatlanügyi hatóság engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását, a földhasználó köteles a termőföldet az első igénybevételig az (1) és (2) bekezdésben meghatározottak szerint hasznosítani (ideiglenes hasznosítás).
(4) A földhasználó köteles a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő területfelhasználást nem akadályozza, illetőleg nem korlátozza (mellékhasznosítás).
(5) Az (1)–(4) bekezdésben előírtakat az ingatlanügyi hatóság rendszeresen ellenőrzi.
(5a) A zártkerti ingatlannak minősülő termőföld tekintetében az (1)–(4) bekezdésben előírtak elmulasztása esetén az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője jelzéssel élhet az ingatlanügyi hatóság felé. Az ingatlanügyi hatóság a jegyző jelzésére a hasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt hivatalból eljárást indít és az eljárás eredményéről a jegyzőt tájékoztatja.
(5b) Nem tekinthető az (1)–(4) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztásának a 2. § 28. pontja szerinti támogatható tájképi elem létesítése és fenntartása.
(5c) Az ingatlanügyi hatóság által az (1)–(4) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása miatt indított eljárásban a kötelezettnek nyilatkoznia kell az (5b) bekezdésben foglaltak fennállásáról.

Digitálisan aláírta: Tolna Vármegyei Kormányhivatal (2026.09.25. 10:37:42)

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDFORGALMI OSZTÁLY
7100 Szekszárd, Széchenyi u. 54-58. Telefon: (36 74) 555-240 E-mail: foldhivatali.osztaly@tolna.gov.hu
Hivatali kapu rövid név: TMKHFH, KRID: 300869715
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

(6) Az ingatlanügyi hatóság az (1)–(4) bekezdésben foglalt kötelezettségek elmulasztása miatt a földvédelmi bírság megfizetésére kötelező véglegessé vált határozatának egy példányát közli a mezőgazdasági igazgatási szervvel.
6/B. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

15. § (2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkozatnia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.
(3) Külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.
(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi fölrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

A termőföld védelmének érvényesítése érdekében elengedhetetlen, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A tervek kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az igénybevétellel érintett földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Termőföldet más célra hasznosítani kizárólag a Földhivatali Osztályok jogerős hatósági engedélye birtokában lehet. Ennek hiányában a termőföld felhasználás engedély nélküli más célú hasznosításnak minősül, mely szankciót von maga után.

Paks város közigazgatási területén elhelyezkedő ingatlanok adatairól a földhivataloknál megvásárolható tulajdoni lapokból, illetve *a földhasználati nyilvántartásból való adatszolgáltatásra vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj mértékéről és a díjfizetés részletes szabályairól szóló 155/2009. (XI.16.) FVM rendelet* alapján adatvásárlással tájékozódhat.

Állásfoglalásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8). Kormányrendelet 37. §-ban, valamint 9. számú mellékletének 18. sorában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Szekszárd, 2026. szeptember 24.

Dr. Bozsolik Róbert Zsolt főispán nevében és megbízásából
Tisztelettel:

dr. Makovics Balázs István
főosztályvezető

Kapja:
1/ címzett
2/ irattár

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDFORGALMI OSZTÁLY
7100 Szekszárd, Széchenyi u. 54-58. Telefon: (36 74) 555-240 E-mail: foldhivatali.osztaly@tolna.gov.hu
Hivatali kapu rövid név: TMKHFH, KRID: 300869715
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 OKT 13.
Érkeztetés sorszáma: 23811

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/00723-2/2026**
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Hivatkozási szám: FÉ/8-19./2026
Ügyintézőjük: Józsa Gertrúd

Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása 3 részterületre. Örökségvédelmi vélemény környezeti értékelés elkészítésének meghatározásáról

Örökségvédelmi érintettség:
Régészeti lelőhelyek: **90709, 90711, 90715**
Műemléki érték: —
Műemléki jelentőségű terület: —
Világörökségi terület: —

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 OKT 14.
Előszám: FE/8-36/2026. Utószám: Előadó: JG

Rozinka Attila
osztályvezető

Paks Város Önkormányzata
Műszaki Osztály
7030 Paks
Dózsa György út 55–61.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Osztályvezető Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötésekkel nem szükséges a *Környezeti értékelés* elkészítése.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **a 3. sz. módosítás részterületén**

- a **90709** azonosító számú *Szennyvíztelep I. lelőhely*,
- a **90711** azonosító számú *Szennyvíztelep II. lelőhely* és
- a **90715** azonosító számú *Szennyvíztelep IV. lelőhely* régészeti lelőhelyek találhatók.

Megállapítottam továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **az 1. és 2. sz. módosítások** részterületén régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

1) A nevezett régészeti lelőhelyek érintettsége kapcsán felhívjuk a figyelmüket a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) alábbi szakaszaira:

> 9. § ***A régészeti lelőhelyek területét*** – *a fenntartható használat elvének figyelembevételével* – ***csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy a lelőhelyek állománya ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.***
>
> 10. § (1) *A régészeti emlékeket és leleteket lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.* (2) ***A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző,*** *szükség esetén mentő* ***jellegűeknek kell lenniük.***
>
> 19. § (1) ***A földmunkával járó beavatkozásokkal,*** *fejlesztésekkel, beruházásokkal,* ***beleértve az ásványi vagyon kitermelését is*** *(a továbbiakban együtt: beruházások), a régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon* ***elkerüléssel,*** *bennhagyással vagy elfedéssel* ***meg kell őrizni.***

2) **A tervezett beruházások vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy** a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ***Nagyberuházás esetén*** – [...] – ***előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.***

> 7. § 23. ***Nagyberuházás:*** *az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:* a) *a* ***bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,*** b) *a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy* c) *a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.*
>
> 7. § 5. ***Előzetes régészeti dokumentáció:*** *valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.*

3) A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Tolna Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Tájékoztatjuk egyúttal, hogy 2026. október 5-től Osztályunk székhelye a **1051 Budapest, Sas u. 19.** címre módosult. Elektronikus levelezési címünk és telefonos elérhetőségünk változatlan maradt.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a **BFKH** hatáskörében,
a kormánymegbízott helyett eljárva,
dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.10.13 13:24:43 +02'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13. — HK
3. Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, 7100 Szekszárd, Szent István tér 11–13. — HK

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 OKT 07.
Érkeztetés sorszáma: 23304

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 OKT 09.
Előszám: FE/8-34/2026 | Utószám: | Előadó: JG.

Heringes Anita polgármester
részére

Paks Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/06480-2/2026.
Ügyintéző:	Fürstal Csenge
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	FÉ/8-19./2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Paks város településrendezési eszközeinek módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

A kormánymegbízott helyett eljáró dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Baticz Orsolya
megbízott osztályvezető

Melléklet: –
Kapja:
1. Paks Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 SZEPT 24.
Érkeztetés sorszáma: 22165/2026

NNGYK NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Digitálisan aláírta: Marosvölgyi Nikoletta
2026.09.24. 14:29:35

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/73361-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: FÉ/8-19/2026.
Melléklet: -

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026 SZEPT 28.
Előszám: FÉ/8-26./2026. | Utószám: | Előadó: IG.

Rozinka Attila
osztályvezető részére

Paks Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Osztályvezető Úr!

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

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

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

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Oroszi Beatrix
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Marosvölgyi Nikoletta
osztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 SZEPT 25.
Érkeztetés sorszáma: .....

PAKS

Paksi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

PAKSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
..... szám ..... melléklet
Érkezett: 2026. SZEPT 25.
Előszám: TE/2-23/2026. Utószám: Előadó: JG

Iktatószám: IG/1336-4/2026

Ügyintéző: Belovicz Melinda

Tárgy: Paks Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének vizsgálata - véleményezés

Helyi környezet- és természetvédelmi véleményezés

Paks Város Önkormányzata Képviselő -testülete 117/2025. (V.20.) határozatában a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. A Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási Terv három témát érintően kerül módosításra.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (3) bekezdése szerinti

***<u>környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt</u>*.**

A módosítás a település egy részét és nem az egészet érinti, a módosítás helyi szinten kis terület használatát határozza meg.

Levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatban *a levegő védelméről* szóló 306/2010 (XII.23.) Kormányrendelet előírásai érvényesek.

Azon tevékenységekre, melyek környezeti zajt, illetve rezgést okoznak vagy okozhatnak, *a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai érvényesek.

Kapcsolódó beruházások megvalósítása során a szakágazati jogszabályokban foglaltak betartása kötelező.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján **helyi környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból elvi kifogás nem merült fel.**

Paks, 2026. szeptember 25.

Losonczíné dr. Baranyai Eszter jegyző megbízásából:

Paksi Közös Önkormányzati Hivatal 4.

Herczig Viktória
Hatósági Osztályvezető

3.melléklet

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatos vélemények rövid összefoglalója:

	Államig. szerv:	Megkeres és kézbesítése	Vélemény érkezése	Vélemény röviden:
1	Tolna Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	09.23.	10.02.	Környezetvédelmi hatóság szakterületek vonatkozásában **nem tartja szükségesnek**.
2	Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	09.24.	11.09.	A tervezett módosításhoz környezeti értékelés természetvédelmi szempontból **nem szükséges.**
3	Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	09.23.	10.06.	Népegészségügyi szempontból a tervezett módosításhoz **környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.**
4	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	09.23.	09.30.	A környezeti vizsgálat lefolytatását **nem tartjuk szükségesnek.**
5	Tolna Vármegyei Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	09.23.	09.29.	Az Iparbiztonsági Hatóság hatáskörét érintően **a várható környezeti hatásokat nem ítéli jelentősnek.**
6	Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	09.23.	10.07.	A terv megvalósítása során az épített környezet védelme – a benyújtott dokumentáció alapján – vélhetően biztosítható. **A környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**
7	Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	09.23.	10.08.	Az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, **környezeti értékelés készítése nem szükséges**.
8	Tolna Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	09.23.	09.30.	Talajvédelmi szempontból környezeti értékelés készítése, **környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.**

9	Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	09.23.	09.25.	Földvédelmi szempontból **nem emel kifogást** a Paks Város településrendezési eszközöeinek módosításával szemben.
10	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi, Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	09.23.	10.13.	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból **nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását** a véleményében foglalt kikötésekkel.
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	09.23.	10.07.	A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
12	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	09.23.	09.28.	Kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása nem várható, így a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.
13	Paksi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője	09.23.	09.25.	A jelenleg rendelkezésre álló információk alapján helyi környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból elvi kifogás nem merült fel. **Környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.**