

Paks Város Önkormányzata Képviselő - testülete
részére
tájékoztatásul

Tárgy: Telepítési Tanulmányterv jóváhagyása és a kiemelt fejlesztési terület kiterjesztése, valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához szükséges településfejlesztési döntés (szállás jellegű ideiglenes épületek és a Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség elhelyezésének biztosítása)

Tisztelt Képviselő-testület!

A PIP Nonprofit Kft. kérelmére Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 214/2019. (XII. 11.) számú határozatával döntött a szállás jellegű ideiglenes épületek és a Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség elhelyezésének biztosítása érdekében a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és a településrendezési eszközök módosításának elindításáról.

A Kérelmező Telepítési Tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) készítetett a Bátkontroll Mérnöki Szolgáltató Kft.-vel (közreműködő alvállalkozója: Czirják Szabó Kft.), melyet 2020.03.30-án megküldött az Önkormányzatnak.

A TTT teljes terjedelmében az alábbi linken érhető el:

[http://ppmh-musz6.govern-soft.hu/PIP ideiglenes szállás TTT](http://ppmh-musz6.govern-soft.hu/PIP_ideiglenes_szallas_TTT)

A TTT-ben a kérelem szerinti tervezési program a szállás jellegű ideiglenes épületek és a Magyar Közút üzemmérnökségének elhelyezésén túl az alábbi elemekkel egészült ki:

- további tartalék, ideiglenes szállás jellegű épületek elhelyezése a területen, illetve olyan kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezése, mely az ideiglenes szállások lakosságának mindennapos igényeit kielégítheti
- iparterület és gazdasági területek általános jellegű fejlesztési területeinek kijelölése
- Smart grid energiatermelő és energiátároló rendszer elhelyezése a területen
- inkubátor ház elhelyezése

A TTT többek között az alábbi szakmai szempontok figyelembevételével készült:

- a 6-os úttól nyugatra található 0312/3, 0311 és 0308/1 hrsz.-ú telkek gazdasági hasznosítása mellett a megközelítésük és egyéb infrastruktúrával való ellátásuk megoldása
- a 6-os úttól való védőtávolság és az út felől a kedvező településképp biztosítása
- a gazdasági területek és a kommunális hulladéklerakó megfelelő elválasztása

A TTT alapvetően két változatot vizsgál, illetve felveti a lehetőségét, hogy harmadik változatként csökkenthető-e a hulladéklerakó jogszabályban előírt védőtávolsága. A védőtávolság esetleges csökkentése mindkét változatra pozitív hatással bírhat.

A TTT-ben vizsgált két változat közül a javasolt megoldás a „B” változat, mely szerint:

- A hulladéklerakó védőtávolságának értéke nem csökken (marad 500 m)

- a jelenlegi hulladéklerakó területét képező 0326/3 és 0306 hrsz.-ú telkek területén túl a 0299/5 hrsz.-ú telekből is erdőövezetbe kerül egy olyan területsáv, mely jelenleg nem hasznosított

A „B” változattal elért eredmények:

- a 0324 hrsz.-ú telken kb. 6,6 ha terület hasznosítható lakó funkció céljára. Ezzel lehetővé válik 4080 fő elhelyezése
- az újonnan erdőövezetbe átszabályozott területek beerdősítésével a biológiai aktivitásérték (továbbiakban: BAÉ) pozitív változása lehetővé teszi a 0312/3 és a 0311 helyrajzi számú telek területén túl a 0308/1 hrsz.-ú telek területének gazdasági övezetbe sorolását is.

A javasolt „B” változat várható hatásai, következményei a tervezett célok megvalósulásán túlmutatóan:

Pozitívumok:

- a 6-os út mellett megmarad az összefüggő erdősáv, ezzel a város iparterületeinek főút felőli látványa változatlan marad
- az erdőfelületek mozaikosan, illetve összefüggő sávokban megtartásra kerülnek
- az elveszett BAÉ visszapótlása „helyben” lehetséges
- a beruházó az iparterület jelentős részén létesített épületek tetején naperőművet kíván üzemeltetni, ezzel a beruházás környezettudatossá tehető

Negatívumok, a beruházással összefüggő további megoldandó feladatok:

- erdőterületek megszűnése, ennek következtében csapadékvíz visszatartási, elszikkasztási képesség csökkenése, csapadékvíz elfolyás gyorsulása, CO₂ megkötő, illetve oxigén termelő képesség és a biodiverzitás jelentős csökkenése, ezzel összefüggésben a gazdasági erdőbe visszasorolt korábbi gazdasági területeken az erdőtelepítés feladata,
- erdőterület művelési ágból való kivonás eljárás lefolytatása
- az Országos TrTv szerint nyilvántartott erdőterülethez viszonyított csökkenés – a településrendezési eszközök módosításának eljárása során tisztázandó
- az új építmények és burkolatok miatti biológiai aktivitás csökkenés, csapadékvízzel kapcsolatos problémák kezelése, közműfejlesztési feladatok
- szükséges tereprendezések: termőréteg lefejtése és deponálása, esetlegesen elszállítása, az ezzel kapcsolatos környezeti szennyezés kezelése

További tisztázandó, vizsgálandó kérdések:

- általánosságban:
 - o a hulladéklerakó jogszabályban előírt védőtávolság csökkentésének lehetősége
 - o a hulladéklerakó kezelőjével lefolytatandó egyeztetés
 - o út és egyéb infrastruktúra kiépítésének feladata, ütemezése, felelőse, finanszírozója
 - o kereskedelmi-szolgáltató központ helyének átsorolása iparterületből kereskedelmi-szolgáltató (gazdasági) területbe
- a konténerszállásokkal kapcsolatosan:

- időbeli és mennyiségbeli ütemezés
 - 2 vagy 3 szintes kialakítás
 - közlekedési, parkolási kérdések (szükséges parkolószám)
 - előreláthatóan milyen szolgáltatásokra lesz szükség
 - hulladéklerakó és konténerszállás közé eső területek erdősítése
- ipari területekkel kapcsolatosan:
- a közterületek határán 10/25 m be nem építhető terület kiszabályozása kötelező fásítással
 - hátsókert szabályozása kötelező fasor telepítéssel
 - a hulladéklerakó felé eső területek erdősítése
 - 100 m-es erdősáv meghagyása a 6-os főút felől

A TTT vizsgálja a „B” javasolt megoldással kapcsolatosan a várható infrastrukturális feladatokat mind a közlekedés, mind a közműfejlesztés terén. Elemzi a javasolt beépítés miatt várható környezeti hatásokat, valamint a környezeti érték sérülésének lehetőségeit, ezekre felhívja a figyelmet, illetve megoldást javasol.

Összefoglalva:

A TTT bemutatja a tervezett beruházást, annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A javasolt megoldások közül a „B” változat biztosítja leginkább a konkrétan megfogalmazott igények legoptimálisabb megvalósíthatóságát, a tervezett beruházás beilleszkedését a településszerkezetbe, a helyi építés rendjébe és szabályozási környezetébe. Felhívja a figyelmet a továbbiakban tisztázandó kérdésekre és feladatokra.

A TTT – azon belül a „B” változat - elfogadásának feltételéül szabom, hogy a kereskedelmi-szolgáltató központ helyét iparterületből kereskedelmi-szolgáltató (gazdasági) területbe kell átsorolni.

A TTT a kiindulási alapja a településrendezési eszközök módosításának. Az elfogadott TTT felhatalmazást ad a településrendezési eszközök módosításának elkészíttetésére. A módosítás tervezési folyamata során már csak olyan kisebb-nagyobb változások történhetnek, melyek a TTT-ben lefektetett javaslatokat alapjaiban nem változtathatják meg. (Ilyen okok lehetnek pl. az időközben felmerült további funkcionális igények, létszámadat-módosulások, a közműfejlesztési preferenciák változásai, stb.)

A fentiekre tekintettel tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi döntést kívánom meghozni:

**A Képviselő-testület feladat- és hatáskörében a 40/2020. (III.11.) Korm. rendelettel
elrendelt veszélyhelyzetben
a polgármester által meghozott
.../2020. (....) határozat**

**a Telepítési Tanulmányterv jóváhagyása és a kiemelt fejlesztési terület kiterjesztése
valamint ezzel összefüggésben a településrendezési eszközök módosításához**

szükséges településfejlesztési döntés (szállás jellegű ideiglenes épületek és a Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség elhelyezésének biztosítása) tárgyában

Paks Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében

1. az 1. számú melléklet szerinti Telepítési Tanulmánytervet – ezen belül a „B” változatot az alábbi feltétellel fogadom el:
 - a kereskedelmi-szolgáltató központ helyét iparterületből kereskedelmi-szolgáltató (gazdasági) területbe kell sorolni
2. a kiemelt fejlesztési terület kiterjesztését a 3. számú melléklet szerint elfogadom.
3. a Telepítési Tanulmánytervet – ezen belül a „B” változatot - tervezési programként elfogadva az alábbi településfejlesztési döntést hozom:

Településfejlesztési döntés:

A tervezési program szerint az alábbi feltétellel a településrendezési eszközök módosítását elindítom:

- a kereskedelmi-szolgáltató központ helyét iparterületből kereskedelmi-szolgáltató (gazdasági) területbe kell sorolni

Felelős: Szabó Péter polgármester

Határidő: azonnal

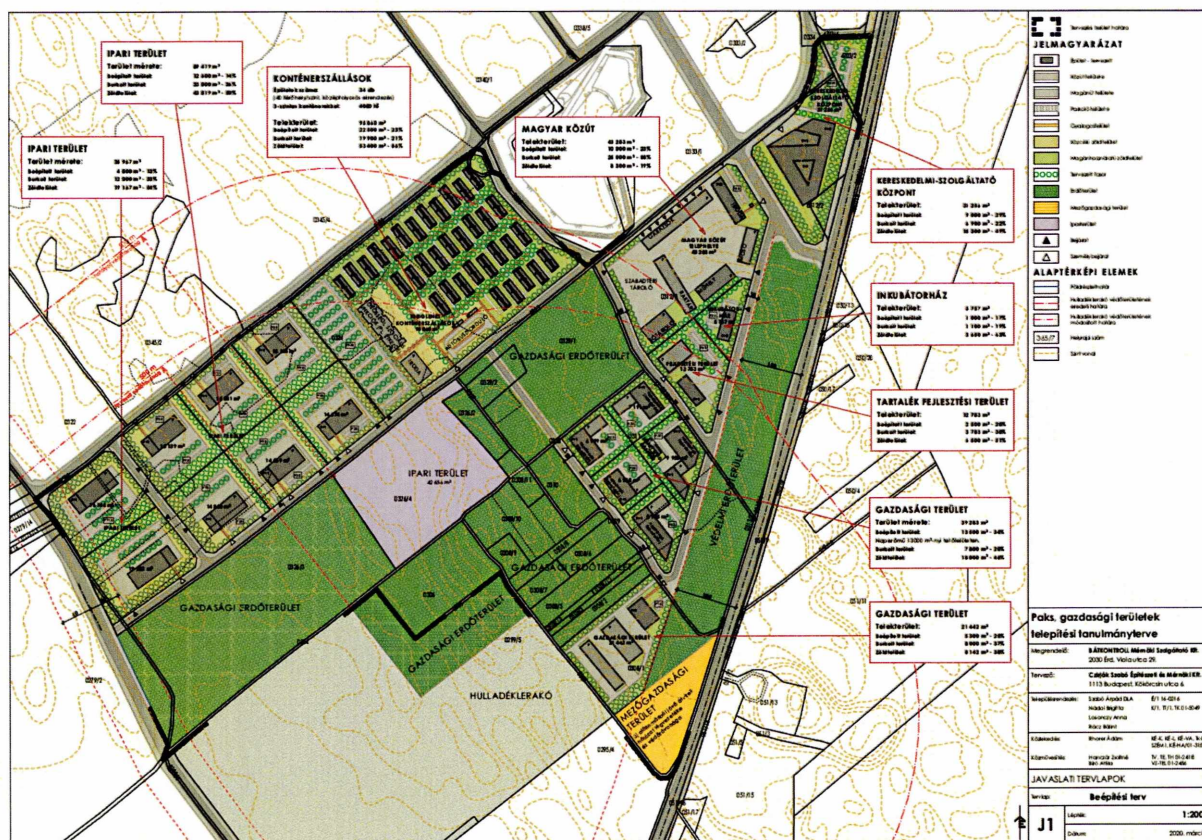
Paks, 2020. április 30.



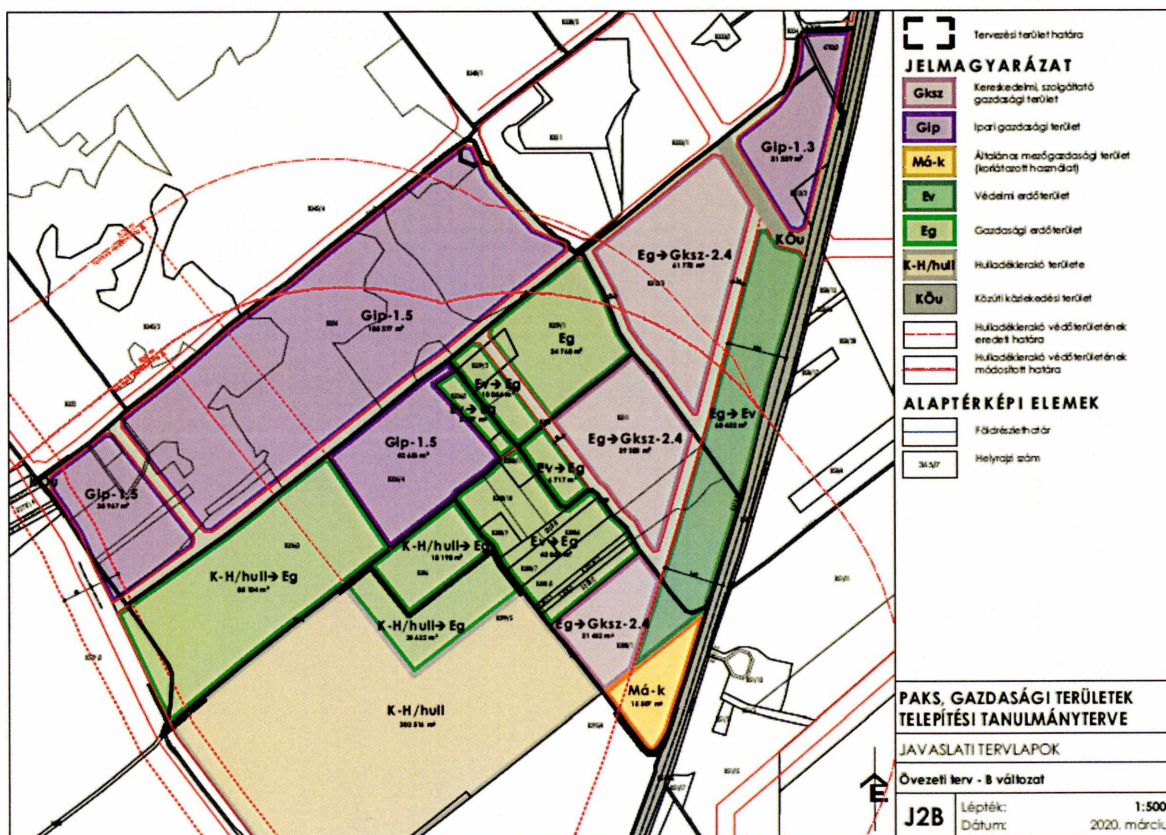
Szabó Péter
polgármester

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv:
[http://ppmh-musz6.govern-soft.hu/PIP_ideiglenes szállás TTT](http://ppmh-musz6.govern-soft.hu/PIP_ideiglenes_szallás_TTT)
- 2. számú melléklet: „B” változat
- 3. számú melléklet: kiemelt fejlesztési terület kiterjesztése

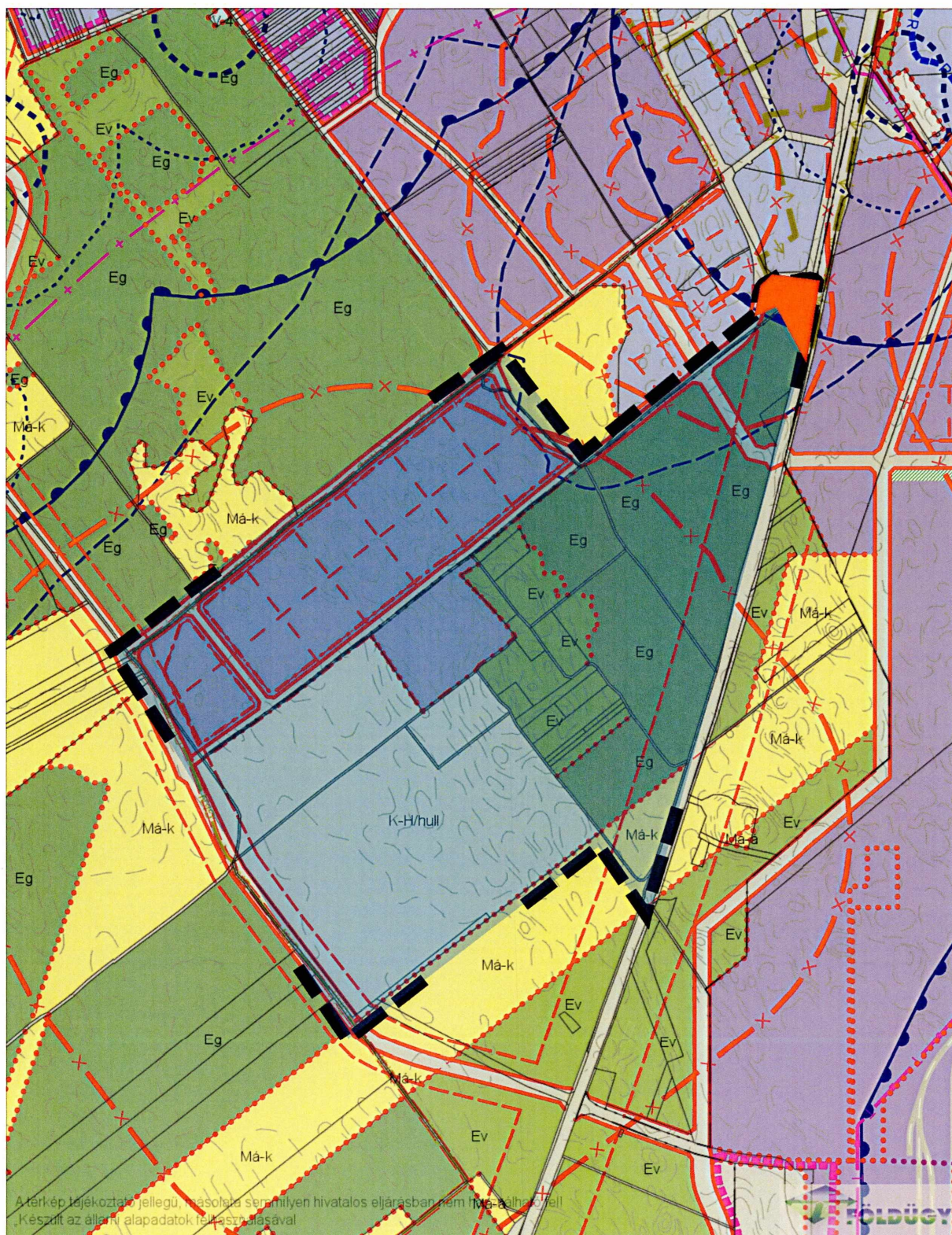


Beépítési terv javaslat



Övezeti módosítás terve

3. számú melléklet: kiemelt fejlesztési terület kiterjesztése



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A MAGYAR KÖZÚT ÚJ TELEPHELYÉNEK
KIJELÖLÉSÉRE ÉS A PAKS II. BERUHÁZÁSHOZ
KAPCSOLÓDÓ IDEIGLENES SZÁLLÁSOK
ELHELYEZÉSÉRE**



a BÁTKONTROLL Mérnöki Szolgáltató Kft. megbízásából
készítette a

Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft. □

2020 □ március

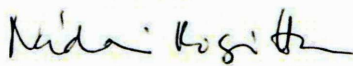
A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA

Ügyvezető igazgató:
Településrendezés:


Szabó Árpád DLA

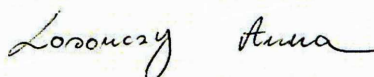
okl. építészmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.
terv. jogosultság és névjegyz. szám:
É/1 16-0216

Településrendezés, környezetvédelem,
tájrendezés:


Náday Brigitta

okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.
terv. jogosultság és névjegyz. szám:
TT/1, TK 01-5049

Településrendezési közreműködők:

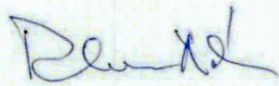

Losonczy Anna Kornélia

okl. építészmérnök, urbanista szakmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.


Rácz Bálint

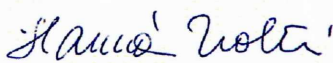
okl. településmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.

Közlekedés:


Rhorer Ádám

okl. építőmérnök
Közlekedés Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkö, SZEM1, KÉ-HA/01-
3157

Közműellátás:


Hanczár Zsolt

okl. gépészmérnök; okl. városépítési-
városgazdasági szakmérnök; KÉSZ Tervező
Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TV, TE, TH, településtervezési víziközmű-,
energia közmű-, és hírközlési tervező 01-2418


Bíró Attila

okl. építőmérnök; KÉSZ Tervező Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
VZ-TEL települési víziközmű tervező 01-2456

2020. március

TARTALOMJEGYZÉK

0	BEVEZETÉS	5
0.1	Előzmények, megbízás	5
0.2	A tervezési feladat tárgya és leírása	5
0.2.1	A tervezési program adottságai	5
0.2.2	A tervezéssel érintett terület adottságai	6
0.3	Jogszabályi környezet	7
1	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	9
2	JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	11
2.1	Rendezési tervek	11
2.1.1	Magyarország Területrendezési Terve	11
2.1.2	Tolna megye Területrendezési Terve	15
2.1.3	Hatályos településrendezési tervek	16
2.2	Egyéb jogszabályok	20
3	A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	23
3.1	Táji és zöldfelületi adottságok	23
3.1.1	Természeti adottságok, tájhasználat	23
3.1.2	Védett, védendő táji, természeti értékek, területek	23
3.1.3	Zöldfelületi adottságok	23
3.2	Épített környezet	24
3.2.1	Területhasználat.....	24
3.2.2	Tulajdon	25
3.2.3	Épületállomány.....	26
3.3	A közlekedés vizsgálata	27
3.4	Közművizsgálat	27
4	BEÉPÍTÉSI TERV	28
4.1	Tervezési program	28
4.2	Javasolt területhasználat	30
4.3	A környezetalakítás terve	31
5	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI	34
6	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	35
6.1	„A” változat	35
6.1.1	Övezeti rendszer	36
6.1.2	A településszerkezeti terv módosítási javaslata.....	36
6.1.3	A helyi építési szabályzat (és szabályozási terv) módosítási javaslata	37
6.1.4	Területrendezési terveknek való megfelelés, védelmi-korlátozási elemekkel való összhang	37
6.2	„B” változat	38
6.2.1	Övezeti rendszer	38
6.2.2	A településszerkezeti terv módosítási javaslata.....	38
6.2.3	A helyi építési szabályzat (és szabályozási terv) módosítási javaslata	39
6.2.4	Területrendezési terveknek való megfelelés, védelmi-korlátozási elemekkel való összhang	40

7	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	41
7.1	Közlekedésfejlesztés	41
7.1.1	Hálózati kapcsolatok	41
7.1.2	Közúti közlekedés	41
7.1.3	Közösségi közlekedés	42
7.1.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	42
7.1.5	Parkolás	42
7.2	Közműfejlesztés	42
7.2.1	Vízellátás	44
7.2.2	Szennyvízkezelés	44
7.2.3	Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés	45
7.2.4	Energiaközművek	46
7.2.5	Villamosenergia-ellátás	46
7.2.6	Termikus energia-, szénhidrogén-, földgázellátás	47
7.2.7	Egyéb hagyományos, nem vezetékes energiaellátás	47
7.2.8	Megújuló energiaforrások alkalmazása	48
7.2.9	Elektronikus hírközlés	48
8	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	49
9	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	51
9.1	Örökségi értékek	51
9.2	Környezeti értékek	51
10	MELLÉKLET	52

TERVLAPJEGYZÉK

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
Vizsgálati tervlapok		
V1	Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép	1 : 5 000
V2	Ortofotó	1 : 5 000
V3	Hatályos településszerkezeti terv	1 : 10 000
V4	Hatályos szabályozási terv	1 : 5 000
V5	Tulajdonvizsgálat	1 : 5 000
V6	Országos Erdőállomány-adattári erdők	1 : 5 000
V7	Országos Területrendezési Terv erdő övezete	1 : 5 000
V8	Paksi erdő területfelhasználási egységek	1 : 5 000
V9a	Hulladéklerakó védőtávolságai – hatályos terület	1 : 5 000
V9b	Hulladéklerakó védőtávolságai – csökkentett terület	1 : 5 000
V9c	Hulladéklerakó védőtávolságai – alternatív csökkentett terület	1 : 5 000
V-K1	Közművek	1 : 7 500
V-K2	Védelmi és korlátozó elemek	1 : 7 500
Javaslati tervlapok		
J1	Beépítési terv	1 : 2 000
J2A	Övezeti terv – A változat	1 : 5 000
J2B	Övezeti terv – B változat	1 : 5 000
J3A	TSZT módosítási javaslata – A változat	1 : 10 000
J3B	TSZT módosítási javaslata – B változat	1 : 10 000
J4A	Szabályozási koncepció – A változat	1 : 5 000
J4B	Szabályozási koncepció – B változat	1 : 5 000

0 BEVEZETÉS

0.1 Előzmények, megbízás

A Bátkontroll Mérnöki Szolgáltató Kft 2020 februárjában bízta meg a Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft-t, hogy készítse el Paks város közigazgatási területén a később részletezett feladatokhoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv településrendezési munkarészeit. A Czirják Szabó Kft a fenti munkát a Bátkontroll Mérnöki Szolgáltató Kft alvállalkozójaként készítette a Paksi Ipari Park Kft által adott megbízásban.

A megbízás a 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A §-a és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Kr.) 10. §-a és a 7. melléklete rendelkezéseivel összhangban készült:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 15.§ (1) b) pontja szerint Telepítési Tanulmányterv („egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát”) készítése szükséges, mely alapja az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §. szerinti Településrendezési szerződésnek. Az Étv. lehetőséget biztosít az önkormányzatnak arra, hogy településrendezési szerződést kössön az ingatlan tulajdonosával vagy a beruházni szándékozóval egyrészt a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásáról, másrészt azoknak a beruházásoknak finanszírozásáról, amelyek a beruházás következtében szükségessé válnak (közút, infrastruktúra és egyéb fejlesztések).

0.2 A tervezési feladat tárgya és leírása

A tervezési feladat meghatározása kettős. Egyrészt adott egy megbízó által meghatározott tervezési program, melynek funkcionális igényekből adódó jó elhelyezkedését biztosítani kell, másrészt Paks város belterületétől délre és az Atomerőműtől északnyugatra elhelyezkedő tervezési terület optimális hasznosítását kell végiggondolni, részben a tervezési program igényein túl is. A tervezési feladat így e két szempont együttes optimumának megtalálását célozza meg.

0.2.1 A TERVEZÉSI PROGRAM ADOTTSÁGAI

A tervezési szerződés alapjául szolgáló tervezési program az alábbiakat foglalta magában:

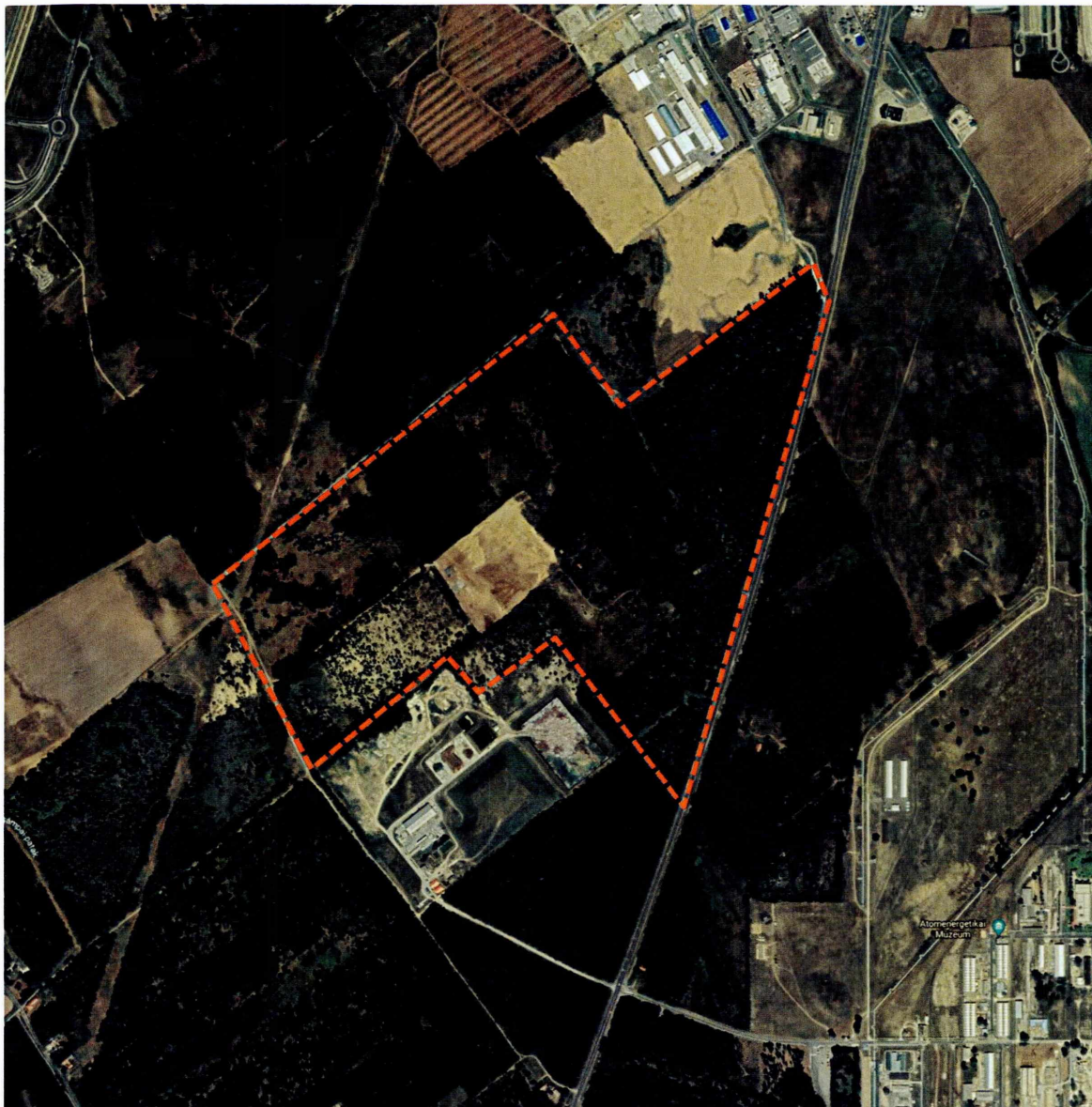
- Szállás jellegű ideiglenes épületek elhelyezése: a 0324 hrsz-ú ingatlanon a megrendelő szállás jellegű ideiglenes épületeket kíván elhelyezni.
- A Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség telephelyének elhelyezése: A Megrendelő a 0312/3, 0311 és a 0308/1 hrsz ingatlanok Gazdasági övezetbe való átsorolását kezdeményezte, melyben a Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség telephelyének elhelyezésére szolgálna.

Mely a tervezési folyamat során további elemekkel egészült ki:

- További tartalék, ideiglenes szállásjellegű épületek elhelyezése a területen, illetve olyan kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezése, mely az ideiglenes szállások lakosságának mindennapos igényeit kielégítheti
- Iparterület és gazdasági területek általános jellegű fejlesztési területei.
- Smart grid energiatermelő és energiátároló rendszer elhelyezése a területen.

0.2.2 A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET ADOTTSÁGAI

A tervezéssel érintett terület részletes bemutatását lásd az 1. fejezetben



A közel 80 hektáros terület Paks Város belterületétől délre helyezkedik el. Keletről a 6-os főút határolja, míg északról, délről, nyugatról meglévő földutak szegélyezik. A déli oldalról közvetlenül határos a Paksi Hulladékkezelő Központ telephelyével.

A terület a város „Déli Iparterületeinek” részét képezi: városszerkezeti pozíciója révén – a város déli kaputársága, valamint „pufferzóna” Paks központi belterülete és az atomerőmű között.

Pozíciója révén különösen jó adottságokkal rendelkezik, bár fejleszthetőségét nagyban korlátozza, hogy területének nagy részét jelenleg is erdő borítja.

0.3 Jogszabályi környezet

A tervezés szempontjából adottságnak tekintendők:

- a jóváhagyott TSZT és HÉSZ (határozat és rendelet),
- a jóváhagyott településfejlesztési döntések (határozatok) a terv elkészítéséről,
- Magyarország Területrendezési Terve (továbbiakban: TrTv)
- Tolna megyei TrT (továbbiakban: TmTrT).

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó szabályokat és a tartalmi követelményeket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és részletesen a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szabályozza.

A településrendezési szerződés elkészítését az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a a következőképpen szabályozza:

„(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést** (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a **telepítési tanulmányterv** alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása;

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) **előfeltételei** – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

bb) **következményei** – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.”

Vagyis a telepítési tanulmányterv alkalmas kell, hogy legyen egy esetleges **településrendezési szerződés** megkötésének alátámasztására. A településrendezési szerződést az érintett települési önkormányzat és a cél megvalósítója köti meg. A felek a beépítés feltételeként tisztázzák kötelelességeiket és jogait annak érdekében, hogy a terület (vagy területrész) fejlesztése által igényelt megvalósításokra és azok költségeire vonatkozó megosztott teherviselés, értékteremtés és tulajdonjogi viszonyaik mindkét fél részéről elfogadhatók legyenek.

Tervezési alaptérképek

A tervezéshez a paksi polgármesteri hivataltól megkaptuk az aktualizált ingatlan-nyilvántartási alaptérképeket digitális formátumban, melyeket kizárólag ezen módosítási tervezéshez használunk föl. Így tehát a **Szabályozási Terv módosítása is az aktuális állami alapadatok felhasználásával készült.** Az alaptérképet beszerkesztettük, ill. kiegészítettük a hatályos Szabályozási Tervben szereplő egyéb szükséges adatokkal (útszegélyek, tervi jelek, magyarázó feliratok stb.). Az így készült digitális térkép szolgált a módosítások tervezésének alaptérképeként.

A kormányrendelet 15.§-a szerint:

- „(1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:
- a) **településrendezési szerződés előkészítéséhez,**
 - b) építési beruházás esetén **településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy**
 - c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) A telepítési tanulmányterv részeként **beépítési tervet kell készíteni.**
- (3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslataként is, annak megalapozásaként.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők. (...)
- (6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges **tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.**”

Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy jelen Telepítési Tanulmányterv (továbbiakban: TTT) Szabályozási koncepciója „nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt” (Lásd a 314/2012. kr. 7. melléklet 1.5. pontját!). Ez azt jelenti, hogy jelen TTT csak a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó és indokló munkarész, mely abból a célból készül, hogy „egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítsen” azáltal, hogy „bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát” (Lásd a 314/2012. kormányrendelet 2.§ 9. pontját!).

A fentiek szerint jelen anyagot – azzal való egyetértés esetén – az érintett település képviselő-testülete egy határozattal fogadja el, és ez hatalmazza fel a polgármestert a településrendezési eszközök módosításának elkészíttetésére. Ez azt jelenti, hogy az elfogadott TTT kiindulási alapot ad a **Településszerkezeti Terv és/vagy a Helyi Építési Szabályzat módosítására**, de ezen településrendezési eszközök módosításának tervezési folyamata során már csak olyan kisebb-nagyobb változások történhetnek, melyek a TTT-ben lefektetett javaslatokat alapjaiban nem változtathatják meg. (Ilyen okok lehetnek pl. az időközben felmerült további funkcionális igények, létszámadat-módosulások, a közműfejlesztési preferenciák változásai, stb.)

1 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

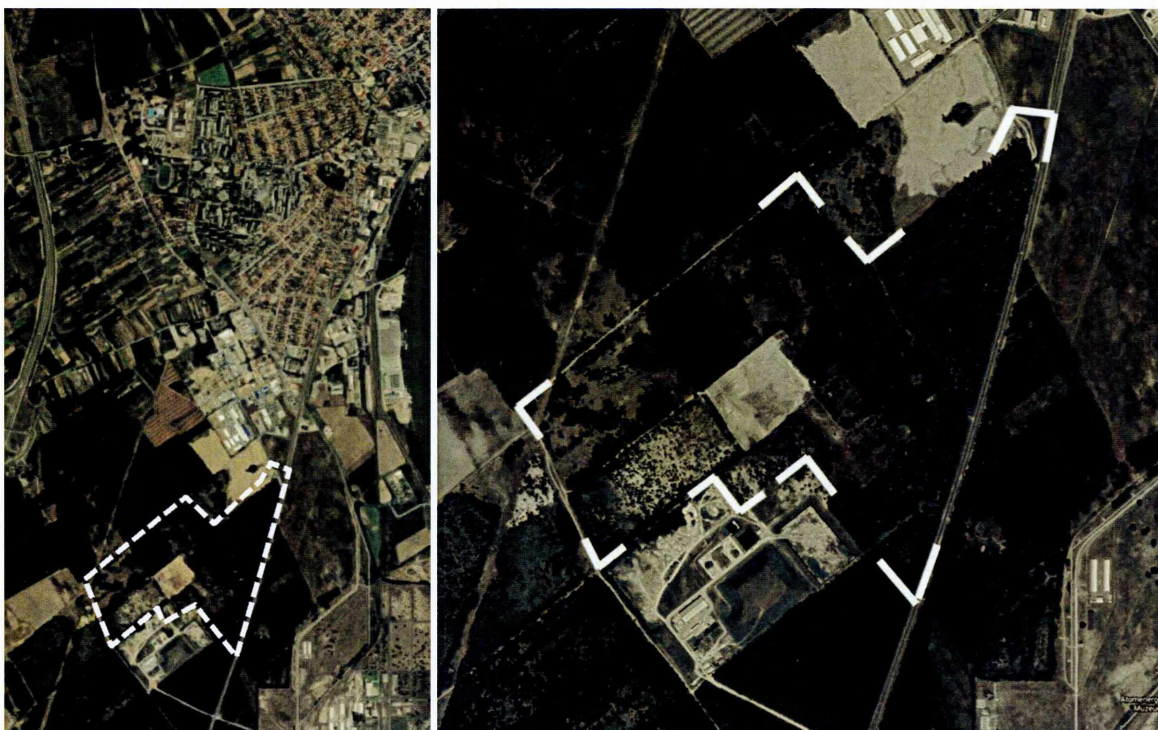
A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Paks város központi belterületétől délre, a 6-os számú főúttól nyugatra helyezkedik el. A területtől délre a település kommunális hulladéklerakója helyezkedik el, észak felől meglévő és tervezett iparterületek csatlakoznak hozzá. A térség fejlesztési irányát a tervezett atomerőmű-bővítési beruházás határozza meg, melynek köszönhetően a gazdasági fejlődés újabb lendületet vehet. A tervezési területet nagyrészt erdő terület borítja, ezt helyenként tisztások tarkítják. A 6-os út felől néhány bekötőút szolgálja a terület feltárását, a nyugatra található M6-os autópálya viszont nehezen elérhető.

Településszerkezeti összefüggések

A terület feltárását a tervezett, az atomerőművet az M6-os autópályával összekötő országos mellékút, valamint a területet északról és nyugattól határoló, tervezett települési gyűjtőutak jelentősen javítani fogják. A terület északi és nyugati részei ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe soroltak, a 6-os út felőli térség (védelmi és gazdasági) erdő besorolású. A hulladéklerakó bővítésére jelenleg a tervezési terület déli, délnyugati részén van lehetőség. A 6-os főúttal határos legdélebbi terület (korlátozott beépíthetőségű) mezőgazdasági terület.

A településszerkezeti összefüggésekről bővebben a 2.1.3. fejezet tájékoztat.



A tervezési terület elhelyezkedése Paks városközpontjához képest (forrás: google.com)

A tervezési terület ingatlan-nyilvántartási alaptérképét lásd a V1 jelű tervlapon!

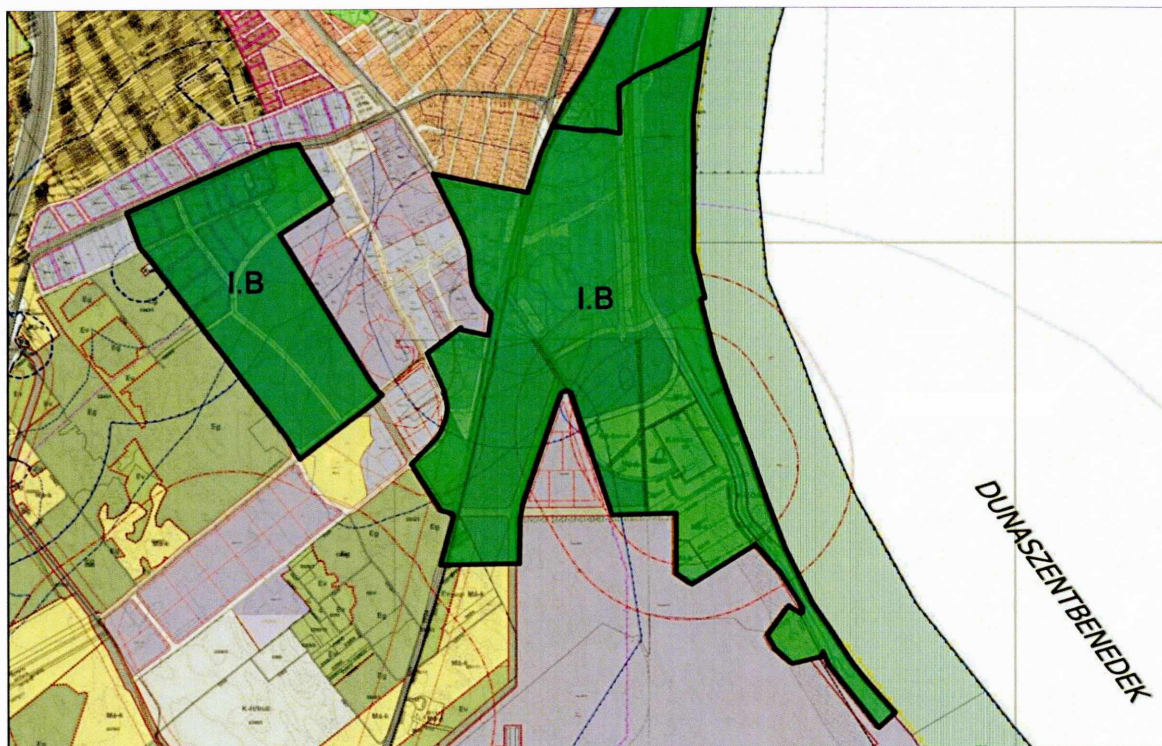
A tervezési terület ortofotóját a V2 jelű tervlap ábrázolja.

Tervi előzmények bemutatása

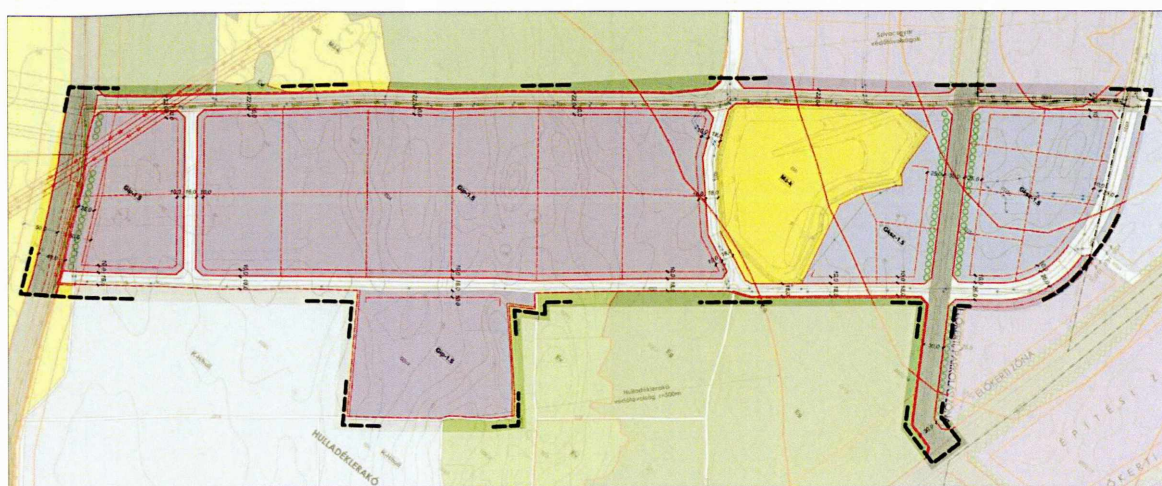
Paks Város Önkormányzata a város előtt álló fejlesztési feladatok előkészítésének érdekében 2016-ban elkészítette a „Paksi Atomerőmű bővítése kapcsán felmerülő városfejlesztési feladatok településrendezési program, komplex térbeli vizsgálatát és tanulmányterv” című tanulmányt (későbbiekben: „városfejlesztési tanulmányterv”). A Képviselő-testület a tanulmánytervet, mint városfejlesztési dokumentumot a 63/2017. (V. 18.) számú Kt.

határozatával elfogadta. A Városfejlesztési tanulmánytervre alapozva a város 2018-2019-ben több nagy összefüggő terület telepítési tanulmánytervét és a tervezési területtel északról határos területre vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási terv módosítását is elvégeztette.

Ennek eredményeképpen módosult a tervezési területtel közvetlenül határos több nagy összefüggő terület szabályozási terve is. (Lásd lent ábra I. B területek)



Már 2017-ben a városfejlesztési tanulmányterv készítésekor felmerült a tervezési területet is részben érintő illetve északról határoló összefüggő terület Kereskedelmi szolgáltató illetve Ipari terület területfelhasználási egységbe való átsorolása illetve a terület fentieknek megfelelő kiszabályozása. Ez a módosítás 2017-ben lépett életbe (19/2017. (V.31) önkormányzati rendelet), jelenleg is érvényben van és jelen tervezési feladat adottságait is meghatározza. (Lásd alábbi rajz)



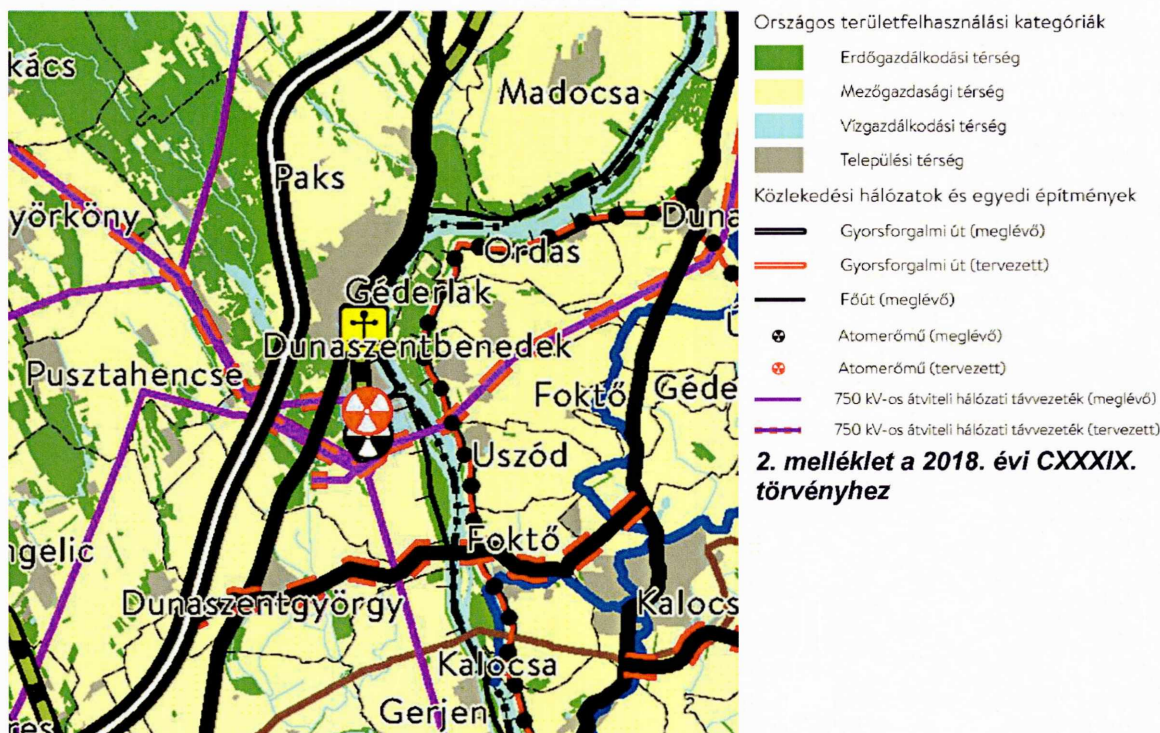
2 JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

2.1 Rendezési tervek

2.1.1 MAGYARORSZÁG TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az ország szerkezeti terve:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. számú mellékletében, az Ország Szerkezeti Tervében a tervezési terület nagyrészt erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe sorolt, kisebb részben települési térségbe tartozik.



A fenti térségekről a TrTv az alábbiak szerint rendelkezik:

4. § (E törvény alkalmazásában)

7. **erdőgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - **Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek**, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyek a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;

5. § (2) 1. **mezőgazdasági térség:** az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyepterület, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

3. **települési térség:** az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

- a) az erdőgazdálkodási térség területének **legalább 95%-át** erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének **legalább 95%-át** mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- c) a települési térség területének **legalább 90%-át** települési térségbe kell sorolni.

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint**, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át** elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;
- d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület **csatlakozik a meglévő települési területhez**,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha **a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet**, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

Országos övezetek:

A 2018. évi CXXXIX. törvény szerint az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,*
8. tájképvédelmi terület övezete,*
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,*
11. nagyvízi meder övezete,*
12. VTT-tározók övezete,*
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A *-gal jelölt övezeteket a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról állapította meg.

Az övezetekkel való érintettséget az alábbi táblázat mutatja be:

Ökológiai hálózat (1-3.)

TrTv 3/1. melléklet



Kiváló th. adottságú szántók (4.) Jó th. adottságú szántók (5.)

TrTv 3/2. melléklet

9/2019. MvM rendelet 1. mell.



Erdők övezete (6.)

TrTv 3/3. melléklet



Erdőtelepítésre jav. terület (7.)

9/2019. MvM rendelet 2. mell.



Tájképvédelmi terület (8.)

9/2019. MvM rendelet 3. mell.



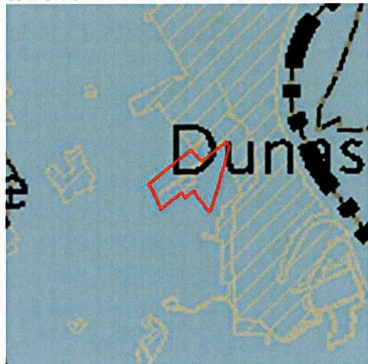
Világörökségi várományos t. (9.)

TrTv 3/4. melléklet



Vízminőség-védelmi terület (10.)

9/2019. MvM rendelet 4. mell.



Nagyvízi meder (11.)

9/2019. MvM rendelet 5. mell.



VTT-tározók (12.)

9/2019. MvM rendelet 6. mell.



Honvédelmi terület (13.)

TrTv 3/5. melléklet



A fenti táblázat ábrái alapján a tervezési területet az alábbi országos övezetek ÉRINTIK:

- erdők övezete,
- világörökségi várományos terület (a településrendezési eszköz pontosítása szerint a tervezési területet nem érinti!)
- vízminőség-védelmi terület.

Az erdők övezetéről a 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) az alábbiak szerint rendelkezik:

„4. § 8. **erdők övezete:** az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak; (...)

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében **legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és **bányászati tevékenységet** engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

Az erdők övezetének pontos lehatárolását ld. a V7 jelű tervlapon!

A vízminőség-védelmi területről a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az alábbiak szerint rendelkezik:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

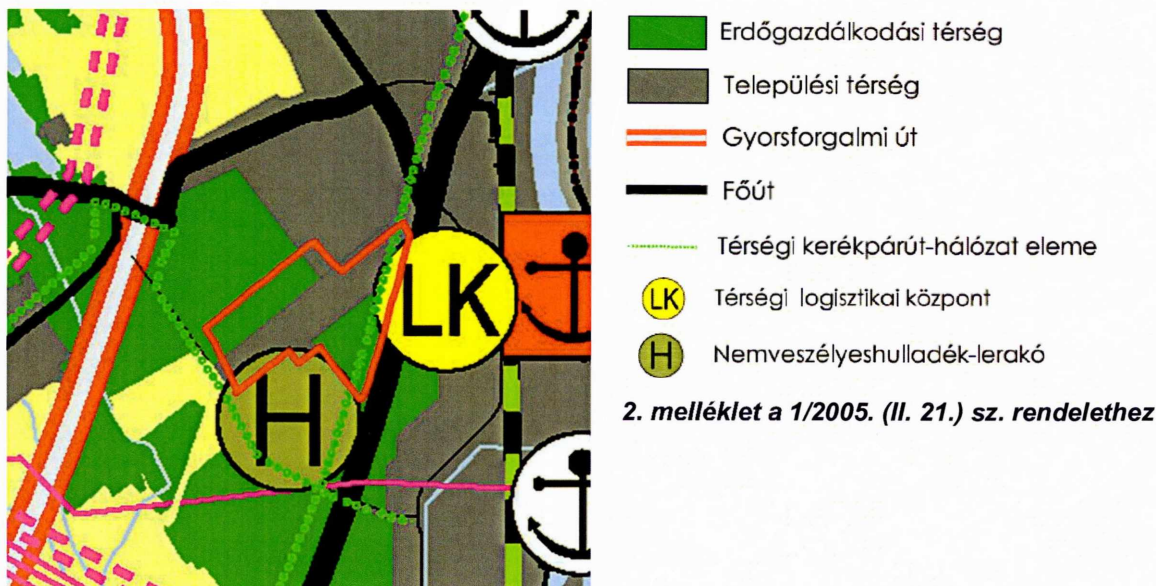
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

2.1.2 TOLNA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Tolna megye Területrendezési Terve az 1/2005. (II. 21.) sz. rendelettel vált elfogadottá, melyet azóta a 4/2012. (II. 17.) sz. rendelettel, ill. legutóbb a 11/2016. (IX. 21.) sz. rendelettel (az OTRT-nek való megfeleltetés érdekében is) módosítottak és egységes szerkezetbe hozták.

A szerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint a tervezési terület erdőgazdálkodási és települési térségbe sorolt.



A 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) az alábbiak szerint rendelkezik a megyei övezetekről:

19. § (3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek **övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter** (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek **területi lehatárolását a megyei területrendezési terv** állapítja meg.

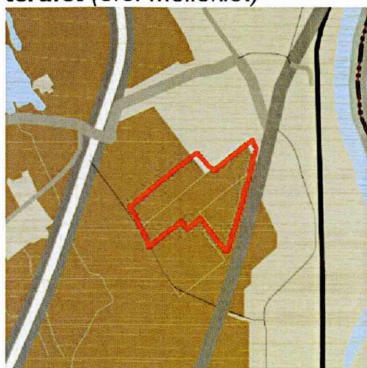
20. § (1) A térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az 5. melléklet tartalmazza.

21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

A megyei övezetekkel való érintettséget az alábbi táblázat mutatja be:

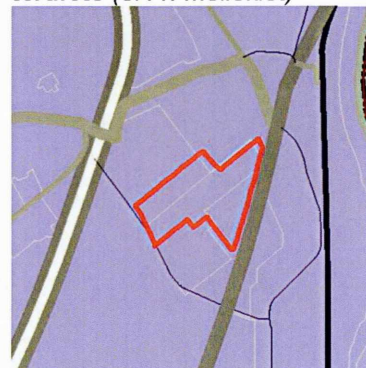
Ásványi nyersanyagvagyon-terület (3.8. melléklet)

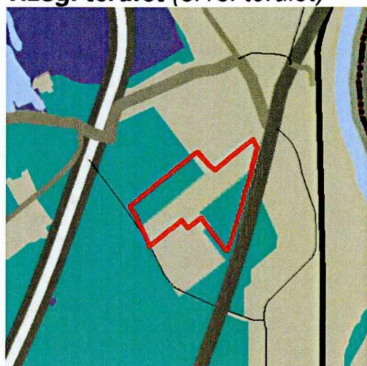


Rendszeresen belvízjárta terület (3.10. melléklet)



Földtani veszélyforrás területe (3.11. melléklet)



Tájrehabilitációt igénylő terület
(3.12. melléklet)**Szélerőműpark telepítéséhez vizsg. terület (3.13. terület)**

A fenti táblázat ábrái alapján a tervezési területet az alábbi megyei övezetek ÉRINTIK:

- ásványi nyersanyagvagyon-terület,
- földtani veszélyforrás területe (a lehatárolás a teljes települést érinti, pontosítandó)
- tájrehabilitációt igénylő terület,
- szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület.

Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetére vonatkozó TMTTrT előírások:

8.§ (3) A világörökségi és világörökségi várományos terület, az ásványi nyersanyagvagyon-terület, a kiemelt fontosságú honvédelmi terület, a honvédelmi terület, a földtani veszélyforrás területe övezetek az érintett települések közigazgatási területét jelöli ki. A tényleges kiterjedésüket a településrendezés eszközeiben kell lehatárolni.

A földtani veszélyforrás területének övezetére vonatkozó TMTTrT előírások:

8.§ (3) A világörökségi és világörökségi várományos terület, az ásványi nyersanyagvagyon-terület, a kiemelt fontosságú honvédelmi terület, a honvédelmi terület, a földtani veszélyforrás területe övezetek az érintett települések közigazgatási területét jelöli ki. A tényleges kiterjedésüket a településrendezés eszközeiben kell lehatárolni.

2.1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

A 92/2016. (VIII. 17.) sz. határozatával Paks város önkormányzatának képviselő-testülete elfogadta a Településszerkezeti Tervet, valamint a 33/2016. (VIII. 22.) sz. rendelettel a Helyi Építési Szabályzatot és egyúttal a Szabályozási Tervet mint a HÉSZ rajzi mellékletét.

Bár a 2016-ban felülvizsgált és jóváhagyott településrendezési tervek és a Helyi Építési Szabályzat jól szolgálja a város fejlesztését, az új atomerőmű építéséhez kapcsolódóan azóta több olyan nagy volumenű fejlesztési, módosítási igény is felmerült, mely a felülvizsgálat idején még nem voltak ismertek.

Településszerkezeti terv

A Településszerkezeti Terv kivonatát lásd a V3 jelű tervlapon!

A tervezési terület északi része belterület.

A tervezési területen az alábbi területfelhasználási egységek jelennek meg:

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (elhanyagolható, 0,18 ha méretben),
- ipari gazdasági területek (összesen 26,6 ha),
- hulladékkezelő és -ártalmatlanító területe, (összesen 33,32 ha),
- közúti közlekedési terület (1,26 ha)
- védelmi és gazdasági erdőterületek (összesen 31,6 ha)
- általános mezőgazdasági terület (1,61 ha).

Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek:

- 6-os főút: meglévő országos főút,

- tervezett országos mellékút (összekötő út): M6-os autópálya – 6-os út – Atomerőmű útvonal,
- tervezett települési gyűjtőutak: a terület északi részén és az északnyugati határán haladnak át,
- a 6-os út mentén meglévő kerékpárút halad,
- tervezett közúti csomópontok jelöltek a 6-os út mentén, a tervezési terület északkeleti részéhez csatlakozva, valamint a nyugati részen, a tervezett országos mellékút és a települési gyűjtőút találkozásánál.

A védelmi és korlátozási elemek az alábbiak:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- hidrogeológiai „A” védőidom,
- atomerőmű biztonsági övezete,
- telephely-védőterület, vétőtávolság határa: északon a szivacsgyár, délen a kommunális és az inert hulladéklerakó területe,
- tiltott légtér,
- a közlekedési területek védőtávolságai.

Helyi építési szabályzat (és szabályozási terv)

A Szabályozási Terv kivonatát lásd a V4 jelű tervlapon!

A tervezési területen belül az alábbi övezetek jelennek meg:

- Gip-1.3 jelű ipari gazdasági terület,
- Gip-1.5 jelű ipari gazdasági terület,
- K-H/hull jelű hulladéklerakó területe,
- védelmi erdőterület,
- gazdasági erdőterület,
- mezőgazdasági terület (korlátozott beépíthetőségű).

Az érintett övezetekhez kapcsolódó előírások az alábbiak:

28/A. SZÁLLÁS JELLEGŰ ÉPÜLETEKRE ÉS SZÁLLÁS JELLEGŰ IDEIGLENES ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 33/A.§ (1) Szállás jellegű épületek a G jelű építési övezetekben nem létesíthetők.
 (2) Szállás jellegű ideiglenes épületek kizárólag az alábbi G jelű építési övezetekben OTÉK alóli eltéréssel létesíthetők:
- a) Gksz esetén: Gksz-1.1-1.5, Gksz-3.1-3.3 jelű építési övezetekben;
 - b) Gip esetén: Gip-1.1-1.5, Gip-2.1-2.2, Gip-3 jelű építési övezetekben.
- (3) Szállás jellegű ideiglenes épületek az (2) bekezdés a) pontjában felsorolt
- a) Gksz-1.4 jelű építési övezetekben a Kölesdi út tengelyétől mindkét irányban mért 150 m-es sávban, továbbá
 - b) Gksz-3.1 jelű építési övezetek esetén a Molnár-árokotól északra eső ingatlanokon nem létesíthetők.

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 településszerkezeti kapcsolódó meglévő és tervezett ipari gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;

48. „Gip – 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

56. § (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 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.

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsókert
		legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb	legkisebb		legnagyobb				
		területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	alapterülete		
		m ²	m	m	m	m ²	%	%	%	m	m	db	m ²	m	m
Gip-1.3	SZ	3 000	40	-	-	-	30	-	40	-	Ém: 12,0	-	-	-	-
Gip-1.5	SZ	15.000	100	-	-	-	30	-	40	-	Ém: 12,0	-	-	10	-

55. K-H – KÜLÖNLEGES HULLADÉKKEZELŐ ÉS - LERAKÓ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

63. § (1) A terület egyes építési övezeteiben csak az adott létesítmények működtetéséhez szükséges üzemi építmények helyezhetők el:

- a) K-H/szv – szennyvízkezelés;
b) K-H/hull – hulladékkezelés, ártalmatlanítás.

(2) A K-H/hull övezet 500m-es SzT-n jelölt védőövezetében lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények nem helyezhetők el.

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsókert
		legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legnagyobb					
		területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete			
		m ²	m	m	m	m ²	%	%	%	m	m	db	m ²		
K-H /hull	SZ	10000	-	-	-	-	10	-	40	-	Ém: 9,0	-	-	-	-

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.

(2) Az erdei épület:

- a) legnagyobb épületmagassága 7,5 m lehet;
b) a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakítású lehet, valamint
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 mérnökeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát. Felszínmozgás veszélyes területeken mérnökeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési területek kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit.

az övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett					előkert	hátsóker
		legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb		legnagyobb				
		területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	terepszint alatti beép. m.	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	alapterülete		
		m ²	m	m	m	m ²	%	%	%	m	m	db	m ²		
Ev	SZ	-	-	-	-	-	2,0	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	DT: 10,0	-
Eg	SZ	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	DT: 10,0	-

64. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (M) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

72. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, valamint ezen szakasz (2) bekezdése szerinti Má-t jelű övezetekben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

(2) A város mezőgazdasági területe - építési szempontból - az alábbi területegységekre, illetve ezen belül övezetekre tagolódik:

- a) Má - általános mezőgazdasági területek:
 - ad) Má-k - korlátozott használatú mezőgazdasági övezetek.
 - b) Mk - kertes mezőgazdasági területek (jellemzően a volt zártkerti területek),
- (3) A mezőgazdasági területen építés az OTÉK 29.§ (3) - (4) bekezdéseiben foglalt előírások keretei között a 2.2 és a 2.3 melléklet táblázatai szerinti övezeti kötöttségekkel történhet.
- (4) Az „Má-k” jelű övezetekben kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a köztárgyak,
 - c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - d) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - e) a megújuló energiaforrás műtárgya - kivéve szélérőmű, szélérőmű park - amely használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

az övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett					előkert	hátsóker
		legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb		legnagyobb				
		területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	terepszint alatti beép. m.	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	alapterülete		
		m ²	m	m	m	m ²	%	%	%	m	m	db	m ²	m	m
Má-k	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A tervezési területen belül az alábbi szabályozási elemek találhatók meg:

- a tervezett mellékutak és gyűjtőutak kiszabályozása a szerepkörnek megfelelő szélességgel, az ezekhez tartozó kötelező és javasolt megszüntetőjelek,
- övezethatárok,
- javasolt telekhatárok jelölése a Gip-1.5 jelű területen,
- építési határvonalak a Gip-1.3 és a Gip-1.5 jelű területen (10 m és 25 m szélességben)
- a Gip-1.3 jelű övezetben telken belüli kötelező fasor,
- országos vízminőség-védelmi terület a Gip-1.3 jelű övezet északi részén,
- telephely-védőterület és -védőtávolság (ua. TSZT)
- közlekedési és közmű-védőtávolságok (ua. TSZT).

2.2 Egyéb jogszabályok

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet Védőterületekre vonatkozó előírásai

Védőterületek

38. § (1) A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet

a) védőterület (biztonsági terület), vagy

b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet).

(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. A településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelmi miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.

(3) Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani.

(5) Ha valamely építményt a megengedett környezetterhelési határértékekkel szemben védeni szükséges és az műszaki kialakítással nem oldható meg, **a védelemre igényt tartó köteles védőterületet kialakítani.**

(6) A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét – az építmény kialakításának figyelembevételével – az ügyben illetékes hatóságok esetenként határozzák meg.

(7) **A védőterületet (pl. véderdőt) a hatást előidéző, illetőleg a védelmet igénylő – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a saját területén (építési telken, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani.**

(8) **Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével**

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

(9) **Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított**

a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,

b) főút esetében 50-50 m széles terület.

(10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

(11) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

(12) A (8)–(10) bekezdés előírásait a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.

2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról

7. § (1) Az erdőket a bennük található erdei életközösség természetességi állapota szerint, - aszerint, hogy a természetes folyamatok és a korábbi erdőgazdálkodás együttes hatására kialakult, vagy kialakított állapotuk mennyire áll közel a termőhelynek megfelelő természetes erdőtársuláshoz - az Adattárban a következők szerint kell elkülöníteni:

e) **kultúrerdők:** az emberi beavatkozás célja miatt a termőhelynek megfelelő természetes erdőtársulást alkotó fajoktól jelentősen eltérő fajokból álló erdők, amelyek elegyarányát tekintve több, mint 70%-ban idegenhonos, erdészeti tájidegen, vagy több, mint 50%-ban intenzíven terjedő fajokból állnak, vagy ahol az adott termőhelynek megfelelő természetes

erdőtársulást alkotó őshonos fafajai kevesebb, mint 30%-os elegyarányban, vagy egyáltalán nincsenek jelen;

VIII. Fejezet
Az erdő igénybevétele és megosztása
Az erdő igénybevétele

77. § * (1) Az erdő igénybevétele

- a) az erdő mezőgazdasági művelésbe vonása;
- b) az erdő termelésből való kivonásával járó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása (a továbbiakban: termelésből kivonás);
- c) az erdő termelésből való időleges kivonásával járó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása (a továbbiakban: időleges igénybevétel);
- d) az erdő termelésből való kivonásával nem járó, de annak rendeltetésszerű használatát időlegesen vagy tartósan akadályozó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása, különösen villamos vezetékek, gázvezetékek, távközlő- vagy más közművezetékek, sí- és egyéb sportpálya létesítése és fenntartása (a továbbiakban együtt: rendeltetésszerű használatot akadályozó igénybevétel).

81. § (1) Erdő igénybevétele esetén az igénybevevő **erdővédelmi járulékot köteles fizetni.**

(2) Az erdővédelmi járulék mértéke

a) erdő termelésből való kivonásáért **hektáronként**

aa) * védelmi vagy közjóléti elsődleges rendeltetésű erdő esetén az erdővédelmi járulékalap harmincszorosa;

ab) **gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő esetén az erdővédelmi járulékalap húszszorosa;**

ac) megyei jogú város közigazgatási területén: az aa) és ab) pontban foglaltak másfélszerese;

ad) Budapest, illetve Budapest agglomerációjának területén: az aa) és ab) pontban foglaltak kétszerese;

82. § (1) Az erdővédelmi járulékalap **összege százezer forint.**

(2) Az erdővédelmi járulék összegét, megfizetésének határidejét az erdészeti hatóság határozatban állapítja meg. Az erdővédelmi járulékot legkésőbb az igénybevétel megkezdését követő 30. napig meg kell fizetni.

(3) **Nem kell erdővédelmi járulékot fizetni,**

a) amennyiben az erdő igénybevételenek ellentételezéseként az igénybevevő:

aa) **kultúrerdő** vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő esetén az igénybe vett erdővel **legalább azonos területű, azzal megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő telepítéséről gondoskodik** (a továbbiakban: csereerdősítés),

ab) természetes erdő, természetstabil erdő, származékerdő vagy átmeneti erdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő esetén az igénybe vett erdő területénél másfélszer nagyobb területű, az igénybevett erdővel megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotú erdő telepítéséről gondoskodik;

b) amennyiben az erdőt erdészeti létesítmény elhelyezésére vagy árvízvédelmi célokra veszik igénybe;

c) a védett természeti területen lévő faültetvény vagy **kultúrerdő** természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő faállományának kipusztulását vagy erdőterv szerinti véghasználatát követően a terület mezőgazdasági művelésbe vonásáért, ha a termőhelyi viszonyok az őshonos fafajokkal történő erdőfelújítást nem teszik lehetővé, melyet az erdőgazdálkodónak részletes termőhelyfeltárással kell bizonyítania;

d) faültetvény vagy **kultúrerdő** természetességi állapotú felnyíló erdő mezőgazdasági művelésbe vonásáért;

e) * védett természeti terület mezőgazdasági művelésbe vonásáért, ha a természetvédelmi hatóság a természetvédelmi kezelési tervben foglaltakkal összhangban nem erdei élőhely fenntartását vagy helyreállítását írta elő;

f) * kulturális örökségvédelmi rendeltetésű erdő igénybevételeért, ha a kulturális örökségvédelmi hatóság a terület erdő fenntartását kizáró rendezését írta elő.

(4) Az erdészeti hatóságnak az erdővédelmi járulék helyett a (3) bekezdésben foglalt csereerdősítést kell előírnia *

a) természetes és természetstabil erdő ötezer négyzetméter vagy azt meghaladó mértékű igénybevétele esetén, vagy

b) ha az adott térségben az erdő csökkenésének tilalmáról külön jogszabály rendelkezik.

(5) * A szabad rendelkezésű erdő erdővé történő átminősítése csereerdősítésnek minősül.

(6) * A csereerdősítés tervezésére, engedélyezésére az erdőtelepítés, egyéb feltételeire az erdőfelújítás szabályai vonatkoznak azzal, hogy a csereerdősítési terv engedélyezése - a (6a)

bekezdésben foglalt eset kivételével - az igénybevétel megkezdésének feltétele, a csereerdősítési kötelezettség keletkezése időpontjának pedig az igénybevétel megkezdése minősül.

(6a) * A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az igénybevétel megkezdésének feltétele az erdő igénybevételhez kapcsolódóan előírt csereerdősítési kötelezettség teljesítésének megfelelő területre szóló csereerdősítési terv engedélyezésre történő benyújtása.

(7) * Az erdővédelmi járulék a költségvetési törvény szerinti központosított bevétel.

76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet a területrendezési hatósági eljárásokról

Területrendezési hatósági eljárások

1. § (1) Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető

(...)

d) a településrendezési eszköz készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére

da) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, az ökológiai hálózat magterületének övezetében és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében,

db) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben foglalt kiemelt térségek területi hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen,

dc) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvénybe foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) területi hatálya alá tartozó ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületen

(a továbbiakban együtt: beépítésre szánt terület kivételes kijelölése);

(...)

g) a településrendezési eszköznek a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítására (a továbbiakban: összhang igazolása), amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszzerűen elfogadott településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egység nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával.

20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről

A hulladéklerakó tervezése, létesítése, a hulladéklerakás általános szabályai

3. § (4) A hulladéklerakó telekhatára és összefüggő lakóterület, lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények között a védőtávolságot a környezetvédelmi hatóság állapítja meg, amely - ha egyéb jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor - nem lehet kevesebb, mint:

- | | |
|--|---------|
| a) veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: | 1000 m, |
| b) nem veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: | 500 m, |
| c) inert hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: | 300 m. |

3 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1 Táji és zöldfelületi adottságok

3.1.1 TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT

A tervezési terület felszínborítottságát a V2 jelű Ortofotó tervlap ábrázolja.

A tervezési terület hasznosítása jelenleg erdészeti terület. Az erdészeti hasznosítású terület túlnyomó része erdősített, csak kis része magától erdősült terület. Része az Országos Erdőállomány Adattárnak is.

A terület várhatóan csak fokozatosan kerül hasznosításra, de ezzel párhuzamosan a tájszerkezet is átalakul. Az erdészeti célú tájhasználat átalakul gazdasági célú urbanizált tájjá. A tájszerkezet annyiban változik, hogy az eddig legnagyobb részét erdősült ill. mezőgazdasági hasznosítású táj egységébe bele fog ékelődni a tervezési területen átalakuló gazdasági hasznosítású zónák.

3.1.2 VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A tervezési területen az Országos Erdőállomány-adattárban nyilvántartott erdőrészek találhatók. Ezek elsődleges rendeltetései az alábbiak:

- faanyagtermelő erdő,
- talajvédelmi erdő,
- egyéb részlet.

Minden erdőrészlet természetességi állapota kultúrerdő. A 2.2. fejezetben ismertetett, a 2009. évi XXXVII. törvényben foglalt előírások szerint a kultúrerdők nem védettek, de felhívjuk a figyelmet arra, hogy a csereerdősítésről gondoskodni kell.

Az adattári erdők lehatárolását és típusait a V6 jelű tervlap ábrázolja.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az erdők övezetébe sorolt terület nagyobb, mint az adattári erdők területe, mivel az 5355 hrsz. telken egy kiegészítő erdőfolt jelölt. Az erdők övezetére vonatkozó előírásokat a 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) tartalmazza, amelynek kivonatát ld. a 2.1.1. fejezetben. Fontos korlátozás, hogy az erdők övezetébe tartozó területeket 95%-ban erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési eszközökben.

Az erdők övezetébe sorolt területet a V7 jelű tervlap ábrázolja. A V8 jelű tervlapon láthatóak a hatályos településszerkezeti terven erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt területek.

A tervezési területen helyi védettségű egyedi természeti érték nincs.

3.1.3 ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK

Egy település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületeken kialakított közparkok, közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. különleges területek – temető, sport- és rekreációs területek; oktatási és egészségügyi létesítmények kertjei), a lakókertek, az erdő- és mezőgazdasági területek (kiskertek), a vonalas zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gyepek, illetve fásított zóldsávok, fasorok).

A fent felsorolt elemek mindegyike zöldfelület, de csak egyes elemei tartoznak egyúttal zöldterületbe is. A város fontosabb zöldterületei (OTÉK definíció szerint: „A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület /közkert, közpark”) jellemzően a belterületen találhatóak, mivel közparkok, közkertek létesítése külterületen – egy-egy indokolt kivételtől eltekintve – értelmetlen lenne. Ugyanakkor egy település nemcsak belterületből, hanem külterületből is áll, mely általában nagyléptékű zöldfelületekkel, biológiailag aktív felületekkel rendelkezik. Ezek viszont jellemzően nem zöldterületek, hanem „csak” zöldfelületek, leginkább különböző rendeltetésű **erdők, mezőgazdasági területek**, stb. E külterületi zöldfelületeket

azonban inkább a biológiai aktivitási értékük teszi értékessé, mely a beépített területek lakosságának – használat szempontjából - kevésbé fontos. Természetesen az az optimális, ha a növényzettel fedett területek „zöld gyűrűt” alkotnak a jellemzően beépítésre szánt területek körül, de a lakosság által intenzíven használt/hasznosítható zöldfelületekként gyakorlatilag nem jönnek számításba.

3.2 Épített környezet

3.2.1 TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési területen belül gazdasági erdőterületek, egyéb erdősült területek, valamint nyiladékok, tisztások váltakoznak. Különösen a 6-os út felőli erdőterületek vannak jó állapotban. A 0326/4 hrsz. telken a közelmúltban tereprendezési, növényirtási munkákat végeztek. A területet csak keskeny dűlőutak szabdalják fel.

A területtől délre lévő hulladéklerakó nem használja a ki a teljes területét. A tervezési területtől északra, a 0331 hrsz. telken naperőműpark épült, és a csatlakozó iparfejlesztési területen is elkezdődtek a terep-előkészítési munkálatok.





helyszíni fotók 2020. februárban

3.2.2 TULAJDON

A tulajdonvizsgálatot lásd a V5 jelű tervlapon!

A tervezési területen belüli telkek fekvése, mérete, tulajdonviszonyai az alábbiak szerinti:

Helyrajzi szám	Fekvés	Tulajdon	Terület (m²)	Kivett
5346	belterület	Önkormányzatok területe	5844	közút
5355	belterület	n.a.	42656	
0306	külterület	Önkormányzatok területe	18198	
0307	külterület	Önkormányzatok területe	2270	közút
0309	külterület	Önkormányzatok területe	1907	közút
0310	külterület	Természetes személyek területe	6717	
0311	külterület	Természetes személyek területe	67513	
0314	külterület	Állami területek	2870	saját használatú út
0324	külterület	Természetes személyek területe	242831	út
0327	külterület	Önkormányzatok területe	723	közút
0328	külterület	Önkormányzatok területe	978	közút
0308/1	külterület	Természetes személyek területe	42740	
0308/10	külterület	Természetes személyek területe	12217	
0308/11	külterület	Természetes személyek területe	3146	lakóház, udvar, gazdasági épület
0308/12	külterület	Önkormányzatok területe	907	
0308/13	külterület	Önkormányzatok területe	909	
0308/2	külterület	Természetes személyek területe	4211	
0308/3	külterület	Természetes személyek területe	1920	
0308/5	külterület	Természetes személyek területe	7434	
0308/6	külterület	Természetes személyek területe	4025	
0308/7	külterület	Természetes személyek területe	3145	
0308/8	külterület	Természetes személyek területe	3688	
0308/9	külterület	Természetes személyek területe	2618	
0312/2	külterület	Természetes személyek területe	2553	
0312/3	külterület	Természetes személyek területe	142874	
0313/1	külterület	Önkormányzatok területe	1962	közút
0315/3	külterület	n.a.	917	
0315/4	külterület	n.a.	455	

0326/2	külterület	Természetes személyek területe	4505	
0326/3	külterület	Önkormányzatok területe	79129	anyaggyödör
0329/1	külterület	Természetes személyek területe	43516	
0329/2	külterület	Természetes személyek területe	4730	

A területen jelen lévő tulajdonosok az alábbiak:

- Magyar Állam,
- Paks önkormányzata,
- magántulajdonosok.

A fejlesztésre alkalmas területek magántulajdonban vannak, a dűlőutakat és a hulladéklerakó területét a települési önkormányzat birtokolja.

3.2.3 ÉPÜLETÁLLOMÁNY

A tervezési területen belül épületállomány nem található. A terület közvetlen környezetében található hulladéklerakó telkén néhány épületnek nem minősülő építmény áll. Ennek megfelelően a szokásos vizsgálati munkarészek (pl. állapot, szintszám, beépítettség, szintterületi mutató) elkészítése értelmetlen.

3.3 A közlekedés vizsgálata

A tervezési terület csak közúton közelíthető meg, döntően a 6-os számú országos főút felől. A terület belső feltárása keskeny dűlőutakon át történik. A belső utak többségében földutak, a hulladéklerakó felé vezet az egyetlen aszfaltozott út. A 6-os út mellett helyenként szervízút halad, és a keleti oldalán kerékpárút épült. A gyalogos kapcsolatok nem megfelelőek, kiépített járdák és gyalogátkelők nincsenek.

A hálózati kapcsolatok tekintetében érdemes a tervezett nyomvonalas elemeket figyelembe venni, melyek ismertetése a hatályos településszerkezeti terv vizsgálatánál található (2.1.3. fejezet).

A TSZT leírása szerint:

„Térségi jelentőségű az M6 autópályának a Kölesdi úti csomópontja, illetve az Atomerőmű északi bejáró útjának 6. sz. főúti csomópontjától az autópályáig tervezett bekötőút (útkategória K.V.B.). A tervezett út szerepe az M6 autópálya és a 6. sz. főút közötti déli irányú direkt kapcsolat megteremtése az Atomerőmű és az autópálya között.”

3.4 Közművizsgálat

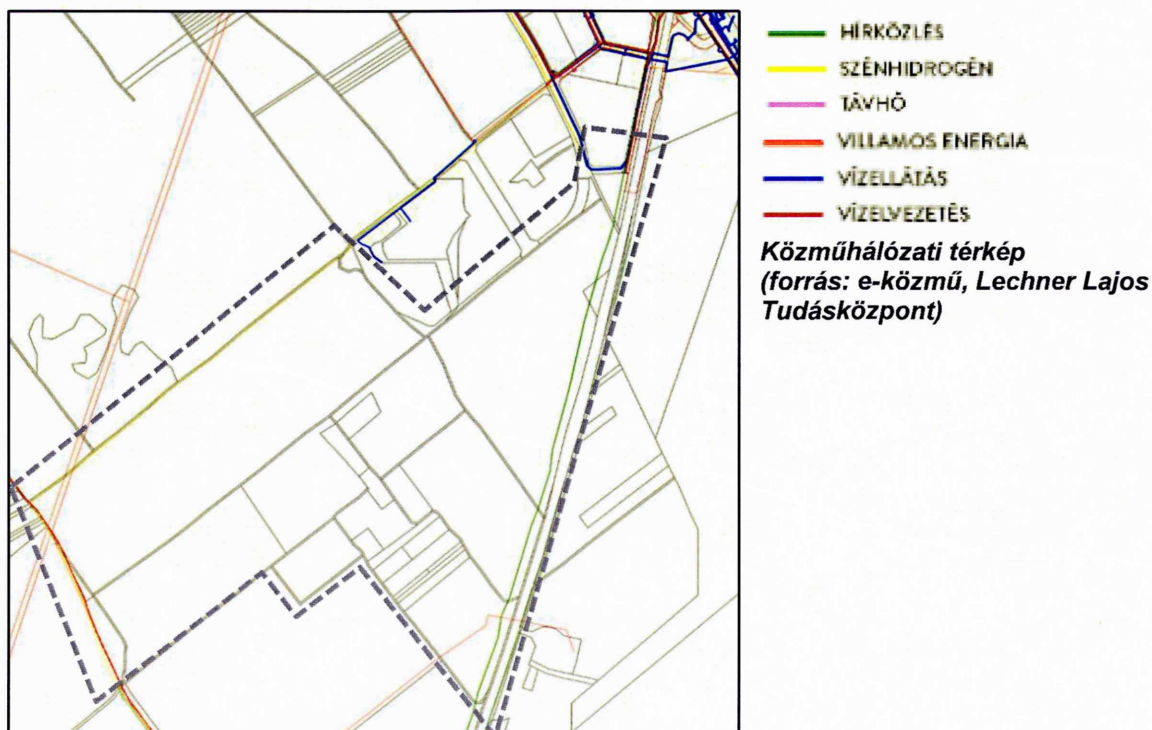
A tervezési területen a víziközmű-hálózat és a szennyvízelvezetés csak az északi területrészen biztosított. A gázvezeték-hálózat csak a tervezési terület északnyugati hatán kiépített, a szolgáltató az E.On Dél-Dunántúli Gázhálózati Zrt.

A villamosenergia-ellátás nem teljes körűen kiépített, a szolgáltató az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. A tervezési területtől északra található naperőművet az MVM Zöld Generáció Kft. üzemelteti. A hírközlési vezetékek a 6-os út mentén húzódnak, a területen a hálózat nem kiépített.

A közművizsgálatot a V-K1 jelű tervlap ábrázolja.

A védelmi és korlátozási elemeket a V-K2 jelű tervlap mutatja be.

Általánosságban elmondható, hogy a teljes közművesítettség nem biztosított.



4 BEÉPÍTÉSI TERV

4.1 Tervezési program

A jelen telepítési tanulmányterv elkészítésére kötött szerződés az alábbi tervezési programot rögzíti:

- Szállás jellegű ideiglenes épületek elhelyezése: a 0324 hrsz-ú ingatlanon a megrendelő szállás jellegű ideiglenes épületeket kíván elhelyezni. A módosítás során két tartalék terület (0326/3 és 0306 hrsz), valamint két útterület (0314 és 0305 hrsz) K-H/hull övezetből más területfelhasználású övezetbe sorolódik át, ezáltal csökkentve a 0324 hrsz ingatlan az 500 m-es védőtávolsággal lefedett területét. A beépíthetőség javítása érdekében a megrendelő kéri felülvizsgálni a 0324 hrsz ingatlan beépítési %-át (jelenleg 30%) és megengedett maximális épületmagasságát (jelenleg 12m), valamint azt, hogy a hulladékkezelő védőtávolsága csökkenthető-e.
- A Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség telephelyének elhelyezése: A Megrendelő a 0312/3, 0311 és a 0308/1 hrsz ingatlanok Gazdasági övezetbe való átsorolását kezdeményezte, melyben a Magyar Közút NZrt. Paksi Üzemmérnökség telephelyének elhelyezésére szolgálna. A területen biztosítani kell a fenti funkció elhelyezhetőségét és megközelíthetőségét.
- A Magyar Közút NZrt. tervezett Paksi új telephely terület kialakításával kapcsolatban a HÉSZ módosításához az alábbi adatszolgáltatást adta:
 - Szükséges épületek, felületek bruttó szint négyzetméter adatai:

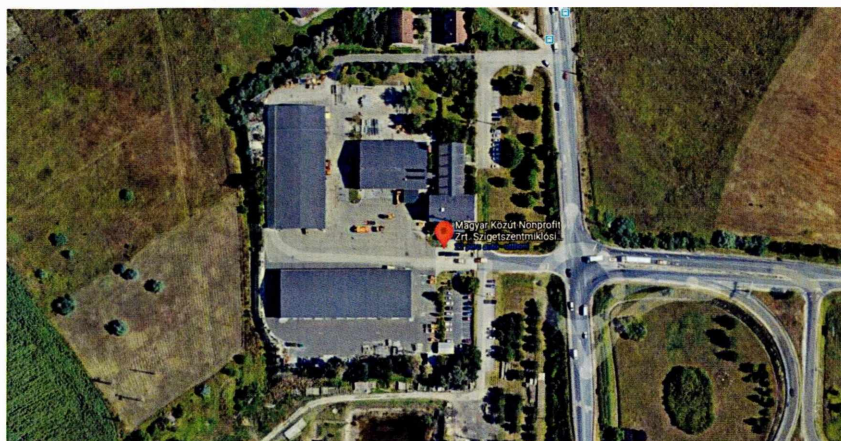
▪ Iroda épület:	1380 m ²
▪ Műhely	1400 m ²
▪ Raktár	2000 m ²
▪ Mosó	260 m ²
▪ Tárolók	330 m ²
▪ Garázsok	2500 m ²
▪ Sótároló	1400 m ²
▪ Összesen:	9270 m ²
 - Külső tároló területe: 10000 m²
 - Közlekedési területek: 2400 m²
 - Zöld területek: 2400 m²

Ezek alapján a javasolt **HÉSZ** előzetesen javasolt paraméterei a következők:

- Telepítés: szabadon álló
- Bruttó beépített alapterület: 60%
- Zöldterületi mutató: 20%
- Építménymagasság: 12 m

melyek értelemszerűen a tervezési folyamat során tovább pontosítandók!

a közelmúltban átadott
szigetszentmiklósi
Magyar Közút telephely



A tervezési program a tervezési folyamat során további elemekkel egészült ki:

- További tartalék, ideiglenes szállásjellgű épületek elhelyezése a területen, illetve olyan kereskedelmi, szolgáltató épületek helyének biztosítása, mely az ideiglenes szállások lakosságának mindennapos igényeit kielégítheti. Mivel az ideiglenes szállásépületek pontos területei nem ismertek ezért biztosítani kell olyan „tartalék” területeket, ahol szükség esetén a tervezési programban meghatározott 3200-3500 fő-nél több is elhelyezhető.
- Mikro grid energiatermelő és energiátároló rendszer elhelyezése a területen. Ennek megrendelői adatszolgáltatása:

A blokk működéséhez szükséges tetőfelület vagy napelem felület $47\,563\text{ m}^2$, a területen 6 db épület kivitelezése fog megvalósulni, az épületekhez tartozó rendeletben meghatározott számú parkolóhellyel együtt.

A mikrogrid rendszerelemeit ebben a blokkban teljeskörűen el lehet helyezni. Fontos, hogy a DSO hálózatát az energiafelhasználás esetében nem szükséges használni, mivel a kis távolságok miatt az energiaigények kielégítése magánvezetéken megvalósulhat.

- I. 499 kWp (AC oldali, hálózati csatlakozási) teljesítményű épületre integrált, valamint parkolófedéssel kialakított napelemes kiserőmű
1300 db 390 Wp teljesítményű napelem telepítése esetén, 507 kWp teljesítmény adódik (engedélyezett, a hálózati csatlakozási teljesítmény számít).
Az ebben a blokkban rendelkezésre álló tető alapterület $13\,000\text{ m}^2$, lapostető esetén.
Minden műszaki feltételt és a szükséges karbantartási útvonalakat is figyelembe véve 5000 m^2 felület elegendő a rendszer telepítése szempontjából, (nem áll rendelkezésre információ az épületek tetőszerkezetével kapcsolatosan).
Demonstrációs célból érdemes parkolófedéssel is kialakítani a rendszert, javasolt minimum 1000 m^2 területtel kalkulálni.
- II. 0,5 MW teljesítményű és 0,5 MWh kapacitású energiátároló kiépítése
Az energiátároló berendezés és a központi inverterek és csatoló transzformátorok egy 40 lábas ($12\text{ m} \times 2,45\text{ m}$) sztenderd hajókonténerben elhelyezhetők, amely egyedi külső megjelenéssel kivitelezhető. Javasolt a transzformátor állomás/ok mellett a csatlakozási pont közelében elhelyezni.
- III. Smart Grid központ
A Smart Grid központ egy 20 lábas ($6\text{ m} \times 2,45\text{ m}$) sztenderd hajókonténerben elhelyezhető, amely egyedi külső megjelenéssel kivitelezhető. A központból az energiatermelési és fogyasztási adatokat, bármelyik erre a célra kijelölt irodában monitorozni lehetséges.
- IV. Csatlakozási pont, transzformátorok
A csatlakozási pont kialakítása fontos feladat, tulajdonjogi határ, amely köré a SG központ és az energiátároló berendezések telepítése javasolt, elhelyezése a telekhatár közelében. Területigénye a biztonsági távolságokkal együtt sem haladja meg az 50 m^2 -t.

Fontos peremfeltétel, hogy a mikrogrid rendszer hálózati csatlakozását biztosítani szükséges. A tervezés során a meglévő közműveket figyelembe kell venni.

- Inkubátorház:
Paks 2 beruházás jelentős alvállalkozói aktivitással és nagyszámú munkavállaló igénybevételével fog megvalósulni. A térségfejlesztési irányok mentén, kiemelten fontos modern üzleti szolgáltatások telepíteni a térségbe. Ezek a szolgáltatások egyrészt kedveznek a betelepült vállalkozásoknak, másik oldalról a betelepülő vállalkozások és munkavállalók igényei kész keresletet jelentenek a szolgáltatók részére, amely igényeket várhatóan helyi vállalkozások fognak teljesíteni. Az építendő inkubátorház létrehozásával kívánunk helyet biztosítani a vállalkozások részére, hogy a megnövekedett igényeket helyben tudják teljesíteni. Ennek keretében 1 db

összesen 1000 m² alapterületű, 3 szintes inkubátorház építése a cél, a hozzá tartozó közlekedési és zöldfelületek kialakításával.

- Iparterület és gazdasági területek általános jellegű fejlesztési területei. Ezen területek pontos nagyságrendje nem ismert (a megbízó által nem átadott), de a szóbeli egyeztetések alapján világossá vált, hogy cél a terület fenti funkciókra való minél hatékonyabb hasznosítása, hiszen a Paks 2 beruházás járulékos szolgáltató/kiszolgáló igénye jelentős, de még pontosan fel nem becsülhető területeket fog igényelni.

4.2 Javasolt területhasználat

A tervezési terület egészének, de különösen a 0324 hrsz-ú telek területhasználatának - melynek elsődleges tervezett funkciója az ideiglenes szállások területének biztosítása – meghatározó kérdése és peremfeltétele a Paksi Hulladékkezelő Központ-tól tartandó védőtávolság.

A 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet szerint (lásd részletesen 2.2 fejezet) a hulladéklerakótól tartandó védőtávolság 500 méter lakóterület, lakóépület esetén.

Ez alapvetően befolyásolja a fenti terület hasznosíthatóságát, hiszen a hulladéklerakó jelenlegi kiterjedésével a telken minimális hasznosítható terület marad lakó funkció céljára.

A tervezés folyamán 3 különböző forgatókönyvvel számoltunk.

A meglévő hulladéklerakót és védőtávolságát a V9a jelű tervlap ábrázolja. A lehetséges csökkentett területeket és azok védőtávolságait a V9b és V9c jelű tervlapok ábrázolják.

1. forgatókönyv – „A” VÁLTOZAT:

A hulladéklerakó védőtávolságának értéke nem csökken (marad 500 m), de a jelenlegi hulladéklerakó területét képező 0326/3 és 0306 telkek erdő övezetbe kerülnek. (Lásd V9 b tervlap)

Ebben az esetben a 0324 hrsz-ú telken kb. 4,3 ha (43 339 m²) terület hasznosítható lakó funkció céljára. Ugyanakkor mivel ebben az esetben is biztosítani kell a területen belül azt, hogy a biológiai aktivitásérték ne változzon, ebben az esetben a fejlesztésre kijelölt területekből (hogy a méreleg megmaradjon) csak a 0312/3 hrsz-ú és a 0311 hrsz-ú telek hasznosítható.

Ezt a tervváltozatot mutatja be a J2a jelű övezeti tervlap, illetve a J3a jelű TSZT módosítási javaslat és J4a Szabályozási koncepció tervlap.

2. forgatókönyv – „B” VÁLTOZAT:

A hulladéklerakó védőtávolságának értéke nem csökken (marad 500 m), de a jelenlegi hulladéklerakó területét képező 0326/3 és 0306 telkek területén túl a 0299/5 telekből is erdőövezetbe kerül egy olyan területsáv, mely jelenleg nem hasznosított. (Lásd V9 c tervlap)

Ebben az esetben a 0324 hrsz-ú telken kb. 6,6 ha (66869 m²) terület hasznosítható lakó funkció céljára. További nyereség ezen felül, hogy ennek a területnek a „berdősítésével” a biológiai aktivitásérték egyensúlya úgy megváltozik, hogy lehetővé válik a 0312/3 hrsz-ú és a 0311 hrsz-ú telkek területén túl a 0308/1 telek területének gazdasági hasznosítása is.

Ezt a tervváltozatot mutatja be a J2b jelű övezeti tervlap, illetve a J3b jelű TSZT módosítási javaslat és J4b Szabályozási koncepció tervlap.

3. forgatókönyv:

Elvi lehetőségként vizsgáltuk a jogszabályban előírt hulladéklerakó védőtávolság csökkentésének lehetőségét is. A 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet-ben előírt 500-méteres védőtávolság csökkentésével a 0324 hrsz-ú telken jelentős

4.3 A környezetalakítás terve

A környezetalakítás tervét lásd a J1 jelű beépítési tervlapon!

A területek lehatárolása, úthálózat

Meglévő, megmaradó területi lehatárolások:

- a jelenlegi Gip-1.3 jelű övezet területe nem módosul, a tervezett feltáró úthálózat a hatályban lévő szabályozási terv szerinti, vagyis nem változik,
- a jelenlegi Gip-1.5 jelű területek lehatárolása változatlan, a tervezett feltáró úthálózat a szabályozási tervhez képest nem módosul,
- a 6-os út tengelyétől számított 100 m-en belül az erdőterület meghagyása javasolt,
- a hulladéklerakóhoz közel eső erdőterületek megmaradnak,
- a mezőgazdasági terület lehatárolása nem változik.

Tervezett vagy átalakuló területi lehatárolások:

- a 0312/3, valamint a 0311 hrsz. telek védőtávolságon túli részei gazdasági területekké alakulnak, amelyek körül feltáró úthálózat kiépítése tervezett (18 m-es szélességben),
- a jelenleg K-H/hull jelű övezetbe tartozó kommunális hulladéklerakó övezetének erdősült területéből a 0326/3, a 0306 hrsz., illetve a 0299/5 hrsz. telek északi, igénybe nem vett részének erdősítése javasolt.

Javasolt területhasználat, beépítés

A tervezési programban meghatározott funkciók elhelyezése:

- a kereskedelmi központ a Gip-1.3 jelű övezet területére kerül,
- a Magyar Közút telephelye a 0312/3 hrsz. telek északi részére települ,
- az inkubátorház a 0312/3 hrsz. telek déli részén helyezkedne el,
- a tervezett Smart Grid rendszerű naperőműpark a 0311 hrsz. telekre kerül,
- a konténerszállás-épületek a 0324 hrsz., ipari területbe sorolt telek északi részére települhetnek,
- a fennmaradó ipari területen kialakíthatók azok a gazdasági telephelyek, amelyek létrehozására a településen igény mutatkozik, de az atomerőmű bővítése miatt a 6-os úttól keletre nem helyezhetők el a közeljövőben.

A kereskedelmi központ területe:

- az épület alapterülete kb. 9000 m² (amennyiben az előírások változtatása nem tervezett, úgy a területre legfeljebb 9378 m² alapterületű épület létesíthető),
- a kereskedelmi központhoz tartozó parkolókat a felszínen javasolt elhelyezni,
- a 6-os út felől, valamint a tervezett gyűjtőút felől 25 m-es, be nem építhető sáv meghagyása javasolt,
- a gépjárműves és a gyalogos bejáratot az alsóbbrendű út felé javasolt elhelyezni.

A Magyar Közút telephelye:

- a tervezési programban meghatározott épületek közül az irodaépületet a gyűjtőút mentén javasolt elhelyezni, innen nyílik a főbejárat és a dolgozói parkolók,
- a garázsok, a műhely, a mosó és a raktárak egy manipulációs teret fognak közre,
- a telek hátsó részén szabadtéri tároló helyezkedne el, sótárolóval.

Inkubátorház:

- a telek az erdőterület mentén kialakított feltáró útról nyílik,
- az 1000 m²-es alapterületű épület F+2 szintes,
- az inkubátorház mellett lehetőség van egy gazdasági hasznosítású telek létrehozására is, mivel a tömb mérete ezt megengedi.

Naperőműpark és gazdasági terület:

- a tömböt összesen 5 telekre javasolt felosztani, melyeken egy-egy gazdasági célú telephely létesíthető,
- F+1, F+2 szintes épületeket javasolt létesíteni,
- az épületek lapostetején, összesen 13 000 m² alapterületen napkollektorokat javasolt elhelyezni,
- a tömb belsejében, a hozzá tartozó konténereket körülkerítve javasolt kialakítani a Smart Grid rendszer központját,
- a Smart Grid központhoz egy 50 m²-nyi alapterületű, közterületi csatlakozással rendelkező területrészt is szükséges.

Konténerszállások:

A konténerszállások kialakításához kapcsolódóan lásd még jelen dokumentáció 10. mellékletét mely Konténerházak kialakításának lehetséges elvi sémáit mutatja be. A beépítési terv az 1. konténerháztípust alkalmazza és annak 3 szintes változatával mutatja be a terület használhatóságát.

- egy épületben F + 2 szintes kialakítással 120 fő helyezhető el,
- összesen 34 db konténerházat helyeztünk el a módosított védőtávolságon túli területen (ez 3 szintes kialakítással 4080 férőhelyet jelent),
- a védőtávolságon belüli területen egy földszintes közösségi épület és egy irodaépület elhelyezése javasolt,
- egy autóbusszfordulót javasolt elhelyezni, ahonnan a munkásokat az építkezésre és vissza, szervezeten szállíthatják,
- nem támogatott a területen az egyéni gépjárműhasználat, de a lakók 10%-ának megfelelő parkolószámot érdemes biztosítani.

A konténeres elhelyezés területigénye és ebből adódóan területi elhelyezkedése akkor véglegesíthető, ha több még eldöntendő, illetve a lakhatásért felelős fél által megadott információ is rendelkezésre áll. Ezek:

- milyen – időbeli és mennyiségi - ütemezéssel kell azok számára területeket biztosítani
- 2 vagy 3 szintes elrendezés az irányadó?
- a férőhelyek hány %-a után kell parkolóhelyet biztosítani? Hogyan megoldott az itt lakók közlekedése? Kell-e egyéb mobilitási formákkal számolni? Tömegközlekedés, Kerékpár stb?
- milyen egyéb szolgáltatások biztosítására van szükség (étkezés, közösségi terek stb)?

Ipari területek:

- a 0324 hrsz. telek fennmaradó területén összesen 8 db ipari telephely alakítható ki,
- ezeken földszintes, F+1 szintes épületek helyezhetők el, a hozzájuk tartozó felszíni manipulációs terekkel és parkolókkal,
- a tervezett közterülethatároktól legalább 25 m-re javasolt elhelyezni az épületeket.

A tervezett tömbök méretét, rendeltetését és paramétereit az alábbi táblázat foglalja össze:

az építési övezet jele	érintett telek	tömb (övezet) területe (m ²)	rendeltetés	fejlesztési terület	beépített terület		burkolt terület		zöldfelület	
				m ²	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Gksz-2.4	0312/3	61 772	Magyar Közút telephelye	43 283	10 000	23	24 983	58	8 300	19
			Inkubátorház	5 757	1 000	17	1 107	19	3 650	63
			Tartalék fejlesztési terület	12 783	2 500	20	3 783	30	6 500	51
	0311	39 296	Gazdasági terület naperőműparkkal	39 283	13 500	34	7 813	20	17 970	46
	0308/1	21 442	Gazdasági terület	21 442	5 300	25	8 000	37	8 142	38
Gip-1.3	0312/2, 0312/3, 0333/1, 4703/2	31 259	Kereskedelmi-szolgáltató központ	31 256	9 000	29	6 880	22	15 376	49
Gip-1.5	0324	185 277	Konténerszállások	95 860	22 500	23	19 960	21	53 400	56
			Ipari terület	89 419	12 600	14	33 000	37	43 819	49
		35967	Ipari terület	35 967	4800	13	12000	33	19167	54

Tájhasználat, tájszerkezet, zöldfelületek

A tervezési területeken tájképi érték nincs, a terület nem tartozik bele a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területbe. A terület természeti táji látványa annak fokozatos igénybevétele által átalakul urbanizált tájjá. A településrendezési eszközökkel nincs különösebb lehetőségünk arra, hogy a tájkép védelme érdekében bármilyen előírást meg tudjunk követelni, ha azt jogszabály nem írja elő.

Javaslatok:

- 10 m / 25 m be nem építhető terület, kötelező fásítások a közterületek határán,
- a hátsó telekhatárok mentén előírt hátsókerti méret betartása mellett telken belüli kötelező fasorok,
- a hulladéklerakó felé eső területek erdősítése,
- 100 m-es erdősáv meghagyása a 6-os út felől.

5 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI

A módosítás során elérendő célok

A szabályozás készítése során az alábbi célkitűzéseket tartottuk szem előtt:

- a 6-os úttól nyugatra található 0312/3, 0311 és 0308/1 hrsz. telkeket gazdasági hasznosításra alkalmassá kell tenni, megközelítésüket és egyéb infrastruktúrával való ellátásukat meg kell oldani,
- a 6-os úttól való védőtávolságot és az út felőli kedvező településképet biztosítani kell,
- a gazdasági területeket és a kommunális hulladéklerakót megfelelően el kell választani egymástól,
- a szabályozásnak biztosítania kell a szállásépületek elhelyezhetőségét a 0324 hrsz. telken.

Módosítandó elemek

A településszerkezeti terven módosítandó elemek:

- a 0312/3, 0311 és 0308/1 hrsz. telkek védőtávolságon kívüli részét erdőterületből (Eg) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) kell sorolni,
- a 6-os út felőli, az úttengelytől 100 m-es védőtávolságon belüli területet gazdasági erdőterületből (Eg) védelmi erdőterületbe (Ev) kell sorolni,
- a hulladéklerakó területét (K-H/hull) csökkenteni kell, ezért a 0306 és a 0326/3 hrsz. telkeket mindenképpen gazdasági erdőterületbe javasolt sorolni,
- ezáltal csökkenthető a hulladéklerakó 500 m-es védőtávolsága, ami lehetővé teszi a 0324 hrsz. telek északi részének szállás célú hasznosítását.

A HÉSZ-ben (és mellékletében, a szabályozási tervlapon) módosítandó elemek:

- új utakat kell kiszabályozni a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek megfelelő feltárása érdekében, javasolt a 18 m-es szabályozási szélesség,
- a 0324 hrsz. telken a javasolt telekhatárok felülvizsgálata javasolt,
- a gazdasági területeken (Gksz, Gip) javasolt a be nem építhető területek, és ezen belül a telken belüli kötelező fasorok kijelölése, hogy kedvező településkép alakuljon ki.

6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településrendezési eszközök módosításának célja elsősorban a 6-os út nyugati oldalán található területek gazdasági területbe sorolása, valamint a szállásépületek elhelyezhetőségének biztosítása. Ezenkívül szükség van a hatályos OTÉK-nak, a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletnek és a 2019. március 15-én hatályba lépett új TrTv-nek való megfeleltetés is.

Itt is föl hívjuk a figyelmet arra, hogy jelen Telepítési Tanulmányterv (továbbiakban: TTT) Szabályozási koncepciója „nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt” (Lásd a 314/2012. kr. 7. mell. 1.5. pontját!). Tehát ez azt jelenti, hogy jelen TTT csak a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó és indokló munkarész, mely abból a célból készül, hogy „egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítsen” azáltal, hogy „bemutítja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát” (Lásd a 314/2012. kr. 2.§ 9. pontját!).

A szabályozási koncepciót két (A és B) változatban készítettük el, mivel a hulladéklerakó területének csökkentésére kétféle elképzelés van:

- az A változatban csak a 0306 és a 0326/3 hrsz. telkek területe kerül át gazdasági erdő területfelhasználási egységbe,
- a B változatban a 0299/5 hrsz. telek hulladéklerakásra nem használt része is erdőterületbe sorolódik.

A B változat csak a hulladéklerakó kezelőjének beleegyezésével hajtható végre, ugyanakkor nagy előnye, hogy a 0324 hrsz. telek területének jóval nagyobb részét teszi alkalmassá szállásépületek elhelyezésére. A beépítési terven ezt a kedvezőbb változatot ábrázoltuk.

A meglévő hulladéklerakót és védőtávolságát a V9a jelű tervlap ábrázolja. A lehetséges csökkentett területeket és azok védőtávolságait a V9b és V9c jelű tervlapok mutatják be, ez megfeleltethető az A és a B változatoknak.

A fenti változó megvalósulásának / meg nem valósulásának a településrendezési tervre vonatkozó legfontosabb következménye, hogy:

- az A változat esetén az erdőterület megnövelése nem növeli meg annyival a biológiai aktivitásértéket, hogy a 0308/1 hrsz. telek gazdasági területbe sorolására is lehetőség nyíljon, ezért ezt a telket erdőterületben kell hagyni,
- míg a B változatban (ahol a 0299/5 hrsz. telek északi, 2,35 ha-os területének erdőbe sorolása is megtörténhet) a biológiai aktivitásérték annyival nő, hogy már van lehetőség a 0308/1 hrsz. telek védőtávolságon kívüli részének gazdasági területbe sorolására is.

A fenti gondolatmenet bemutatását és a részletes számítást ld. a területrendezési terveknek való megfelelés igazolásánál.

A tervezési területen felmerülő építési övezetek paraméterei:

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb kialakítható telekterület	legnagyobb beépítési mérték		legkisebb zöldfelületi mérték		Sűrűség	legnagyobb beépítési magasság		érintett telek hrsz.
			Paks	OTÉK	Paks	OTÉK		Paks	OTÉK	
		m ²	%	%	%	%	OTÉK	m	m	
Gksz-2.4	K-SZ	2 000	50	60	25	20	2,0	Ém: 9,0	-	0312/3, 0311, 0308/1
Gip-1.3	SZ	3 000	30	50	40	25	1,5	Ém: 12,0	-	0312/2, 0312/3, 0333/1, 4703/2
Gip-1.5	SZ	15.000	30	50	40	25	1,5	Ém: 12,0	-	0324

6.1 „A” változat

6.1.1 ÖVEZETI RENDSZER

Az övezeti terv A változatát ld. a J2A jelű tervlapon!

Az övezeti rendszert érintő legfontosabb változások:

- a 0312/3 és a 0311 hrsz. telkek védőtávolságon kívüli területrészei Gksz jelű övezetbe kerülnek át,
- a feltárásukat biztosító, 18 m széles utak helyi közút övezetébe kerülnek át,
- a 6-os út felőli, 100 m-es védőtávolságon belüli sáv védelmi erdőterületbe sorolódik,
- a további védelmi erdőterületek mind gazdasági erdőterületbe sorolódnak,
- a hulladéklerakó övezete a 0326/3 és a 0306 hrsz. telkek területével csökken, ezek gazdasági erdő övezetébe kerülnek át.

A változások területi mérlegét az alábbi táblázat ábrázolja (az erdőből erdőbe sorolás nélkül):

Helyrajzi szám	Régi övezeti jel	Új övezeti jel	Terület mérete (ha)
0311	E (Ev, Eg)	közút	0,63
	Eg	Gksz-2.4	3,01
0312/3	Eg	Gksz-2.4	6,38
		közút	1,34
0305	közút	Eg	0,11
0306	K-H/hull	Eg	1,82
0279/19			0,51
0315/3			0,08
0326/3			7,91

6.1.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ld. a J3 jelű, TSZT módosítási javaslata című tervlapot!

Területfelhasználás

A területfelhasználást érintő fontosabb változások az alábbiak:

- erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolódik át összesen 11,5 ha,
- ipari gazdasági területből erdőterületbe sorolódik összesen 0,62 ha (ez csak minimális korrekció a területfelhasználási egységek átszabása miatt),
- hulladéklerakó területéből erdőterületbe sorolódik át összesen 10,72 ha (a védőtávolságok csökkentése érdekében).

Régi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Helyrajzi szám	Terület mérete (ha)
E (Ev, Eg)	Gksz	0311	3,64
		0312/3	7,71
		0313/1	0,15
Gip	E (Ev, Eg)	0324	0,39
		5346	0,22
		5347	0,01
K-H/hull	E (Ev, Eg)	0305	0,11
		0306	1,82
		0314	0,29
		0279/19	0,51
		0315/3	0,08

0326/3

7,91

Védelmi és korlátozó elemek

A kommunális hulladéklerakó védőtávolsága a V9b jelű tervlapon ábrázoltak szerint változik. Egyéb változás nem tervezett.

Infrastruktúra

Az infrastruktúra elemeiben változás nem tervezett.

6.1.3 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ld. a J4 jelű, Szabályozási koncepció című tervlapot!

A szabályozási terv alapelemei**Szabályozási vonalak, övezethatárok**

A 18 m-es útkiszabályozások miatt jelentősen változnak a szabályozási vonalak. A szabályozási vonalakat és az övezethatárokat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jellel tüntettük fel. A szabályozási elemekre vonatkozó méreteket (ahol szükséges) jelöltük.

Övezetek feltüntetése, övezeti jelek

Az övezeteket a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet jelkulcsának és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő színekkel ábrázoltuk.

Egyéb szabályozási elemek

Ábrázolásukra a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jelekkel került sor.

Ezek az elemek az alábbiak:

- kötelező és javasolt megszüntetőjelek: a tervezett kiszabályozásokhoz és a megszüntetendő közterületekhez kapcsolódóan,
- építési határvonalak: az új Gksz jelű övezetekben javasolt meghatározni őket,
- javasolt telekhatárok: az új Gksz jelű övezetekben javasolt meghatározni őket, illetve megfontolandó a 0324 hrsz. telken az átalakításuk,
- telken belüli kötelező fasorok: az új Gksz jelű övezetekben, a be nem építhető területeken javasolt jelölni őket.

Védelmi és korlátozó elemek

Ábrázolásukra a hatályos településrendezési tervek tartalmával egyezően, azok jelkulcsának megfelelően került sor. A TSZT-hez hasonlóan csak a hulladéklerakó védőtávolsága csökken a V9b jelű tervlapon ábrázoltak szerint.

6.1.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS, VÉDELMI-KORLÁTOZÁSI ELEMekkel VALÓ ÖSSZHANG

A településrendezési javaslat a védelmi-korlátozási elemeket a hatályos településrendezési terveknek megfelelően tartalmazza.

Biológiai aktivitásérték változása*

Régi terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Helyrajzi szám	Terület mérete (m ²)	Terület mérete (ha)	Régi BAÉ	Új BAÉ	Változás
E (Ev, Eg)	Gksz	0311	36441	3,64	32,80	1,46	-31,34
		0312/3	77077	7,71	69,37	3,08	-66,29
		0313/1	1512	0,15	1,36	0,06	-1,30

Gip	E (Ev, Eg)	0324	3855	0,39	0,15	3,47	3,32
		5346	2161	0,22	0,09	1,94	1,86
		5347	53	0,01	0,00	0,05	0,05
K-H/hull	E (Ev, Eg)	0305	1141	0,11	0,02	1,03	1,00
		0306	18198	1,82	0,36	16,38	16,01
		0314	2868	0,29	0,06	2,58	2,52
		0279/19	5149	0,51	0,10	4,63	4,53
		0315/3	841	0,08	0,02	0,76	0,74
		0326/3	79115	7,91	1,58	71,20	69,62
Összesen:						+0.74	

*Biológiai aktivitásértékek a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint:

- | | |
|---|-----|
| ▪ Erdőterület (védelmi, gazdasági): | 9 |
| ▪ Gazdasági terület (kereskedelmi-szolgáltató, ipari) | 0,4 |
| ▪ Hulladéklerakó | 0,2 |

A fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítás „A” változatának eredményeképpen a biológiai aktivitás igen kis mértékben, 0,74-es értékkel növekszik.

6.2 „B” változat

6.2.1 ÖVEZETI RENDSZER

Az övezeti terv B változatát ld. a J2B jelű tervlapon!

Az övezeti rendszert érintő legfontosabb változások:

- a 0308/1, 0312/3 és a 0311 hrsz. telkek védőtávolságon kívüli területrészei Gksz jelű övezetbe kerülnek át,
- a feltárásukat biztosító, 18 m széles utak helyi közút övezetébe kerülnek át,
- a 6-os út felőli, 100 m-es védőtávolságon belüli sáv védelmi erdőterületbe sorolódik,
- a további védelmi erdőterületek mind gazdasági erdőterületbe sorolódnak,
- a hulladéklerakó övezete a 0326/3 és a 0306 hrsz. telkek területével, valamint a 0299/5 hrsz. telek 2,35 ha méretű részével csökken, ezek gazdasági erdő övezetébe kerülnek át.

A változások területi mérlegét az alábbi táblázat ábrázolja (az erdőből erdőbe sorolás nélkül):

Helyrajzi szám	Régi övezeti jel	Új övezeti jel	Terület mérete (ha)
0308/1	Eg	Gksz-2.4	2,14
0311	E (Ev, Eg)	közút	0,63
	Eg	Gksz-2.4	3,01
0312/3	Eg	Gksz-2.4	6,38
		közút	1,34
0305	közút	Eg	0,11
0306	K-H/hull	Eg	1,82
0279/19			0,51
0299/5			2,35
0315/3			0,08
0326/3			7,91

6.2.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ld. a J3 jelű, TSZT módosítási javaslata című tervlapot!

Területfelhasználás

A területfelhasználást érintő fontosabb változások az alábbiak:

- erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolódik át összesen 13,64 ha,
- ipari gazdasági területből erdőterületbe sorolódik összesen 0,62 ha (ez csak minimális korrekció a területfelhasználási egységek átszabása miatt),
- hulladéklerakó területéből erdőterületbe sorolódik át összesen 13,07 ha (a védőtávolságok csökkentése érdekében).

Régi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Helyrajzi szám	Terület mérete (ha)
E (Ev, Eg)	Gksz	0308/1	2,14
		0311	3,64
		0312/3	7,71
		0313/1	0,15
Gip	E (Ev, Eg)	0324	0,39
		5346	0,22
		5347	0,01
K-H/hull	E (Ev, Eg)	0305	0,11
		0306	1,82
		0314	0,29
		0279/19	0,51
		0299/5	2,35
		0315/3	0,08
		0326/3	7,91

Védelmi és korlátozó elemek

A kommunális hulladéklerakó védőtávolsága a V9c jelű tervlapon ábrázoltak szerint változik. Egyéb változás nem tervezett.

Infrastruktúra

Az infrastruktúra elemeiben változás nem tervezett.

6.2.3 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ld. a J4 jelű, Szabályozási koncepció című tervlapot!

A szabályozási terv alapelemei

Szabályozási vonalak, övezethatárok

A 18 m-es útkiszabályozások miatt jelentősen változnak a szabályozási vonalak. A szabályozási vonalakat és az övezethatárokat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jellel tüntettük fel. A szabályozási elemekre vonatkozó méreteket (ahol szükséges) jelöltük.

Övezetek feltüntetése, övezeti jelek

Az övezeteket a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet jelkulcsának és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő színekkel ábrázoltuk.

Egyéb szabályozási elemek

Ábrázolásukra a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jelekkel került sor.

Ezek az elemek az alábbiak:

- kötelező és javasolt megszüntetőjelek: a tervezett kiszabályozásokhoz és a megszüntetendő közterületekhez kapcsolódóan,
- építési határvonalak: az új Gksz jelű övezetekben javasolt meghatározni őket,
- javasolt telekhatárok: az új Gksz jelű övezetekben javasolt meghatározni őket, illetve megfontolandó a 0324 hrsz. telken az átalakításuk,
- telken belüli kötelező fasorok: az új Gksz jelű övezetekben, a be nem építhető területeken javasolt jelölni őket.

Védelmi és korlátozó elemek

Ábrázolásukra a hatályos településrendezési tervek tartalmával egyezően, azok jelkulcsának megfelelően került sor. A TSZT-hez hasonlóan csak a hulladéklerakó védőtávolsága csökken a V9c tervlapon ábrázoltak szerint.

6.2.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS, VÉDELMI-KORLÁTOZÁSI ELEMekkel VALÓ ÖSSZHANG

A településrendezési javaslat a védelmi-korlátozási elemeket a hatályos településrendezési terveknek megfelelően tartalmazza.

Biológiai aktivitásérték változása*

Régi terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Helyrajzi szám	Terület mérete (m ²)	Terület mérete (ha)	Régi BAÉ	Új BAÉ	Változás
E (Ev, Eg)	Gksz	0308/1	21442	2,14	19,26	0,86	-18,40
		0311	36441	3,64	32,80	1,46	-31,34
		0312/3	77077	7,71	69,37	3,08	-66,29
		0313/1	1512	0,15	1,36	0,06	-1,30
Gip	E (Ev, Eg)	0324	3855	0,39	0,15	3,47	3,32
		5346	2161	0,22	0,09	1,94	1,86
		5347	53	0,01	0,00	0,05	0,05
K-H/hull	E (Ev, Eg)	0305	1141	0,11	0,02	1,03	1,00
		0306	18198	1,82	0,36	16,38	16,01
		0314	2868	0,29	0,06	2,58	2,52
		0279/19	5149	0,51	0,10	4,63	4,53
		0299/5	23481	2,35	0,47	21,13	20,66
		0315/3	841	0,08	0,02	0,76	0,74
		0326/3	79115	7,91	1,58	71,20	69,62
Összesen:							+3,00

*Biológiai aktivitásértékek a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint:

- Erdőterület (védelmi, gazdasági): 9
- Gazdasági terület (kereskedelmi-szolgáltató, ipari) 0,4
- Hulladéklerakó 0,2

A fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítás „B” változatának eredményeképpen a biológiai aktivitás kis mértékben, 3,00-s értékkel növekszik.

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

7.1 Közlekedésfejlesztés

7.1.1 HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A fejlesztésre igénybe venni szükségeltetett ingatlanok a tervezett közlekedési hálózatot tekintve jó adottságokkal rendelkeznek. A területet feltáró utak már ki vannak szabályozva, engedélyezési és kiviteli tervezésük jelenleg van folyamatban. A kisajátítások lezárulta után az utak kivitelezése megkezdhető.

A terület közel esik a 6-os úthoz és bár külterületi fekvése miatt több csomópontot az országos főútra létesíteni nem lehetséges, az két irányból mégis jól kapcsolódik a 6-os úthoz. A 6-os út országos I. rendű főút kategóriájú és a tervezési terület „mentén” külterületi fekvésű.

Az egyik megközelítési irány – É felől – a tehermentesítő út és rácsatlakozása a 6-os útra. A másik megközelítési irány – D felől – a Paks-Dél autópálya csomópont és az Atomerőmű É-i bejáróútja közötti országos összekötő út. Ezen utóbbi közút, külterületi jellege miatt országos közúthálózati funkcióra alkalmas. Mindkét út ÉNy-DK irányban halad és mindkettő teljes értékű csomóponttal fog rendelkezni a 6-os útra. Ezen két út többek között azért is kell, hogy kiépüljön, hogy az új atomerőmű építése során jelentkező többletforgalomtól tehermentesítsék a város belsőbb területeit. Az építkezés ugyanis mind helyi, mind átmenő közúti forgalomból is többletet generál, mely a város különböző területrészein természetesen különböző nagyságrendben fog jelentkezni. Emellett a tehermentesítő út a város DNy-i – meglévő és tervezett - iparterületeinek egy jelentős feltáró útja is lesz.

7.1.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A tágabb tervezési területet érintő, már kiszabályozott közutak

A tervezett tehermentesítő út 2x1 forgalmi sávós, ÉNy-on a Kölesdi úttal (6232 jelű), DK-en a 6-os úttal alkotott csomópontjai – ismereteink szerint - körforgalomként tervezettek. A Paks-Dél autópálya csomópont és az Atomerőmű É-i bejárata között tervezett út ÉNy-on az autópálya fel- és lehajtó csomópontba, DK-en pedig a 6-os útba – ismereteink szerint – körforgalomként köt be.

A fentiek a tervezési területet É-ről és D-ről „határoló” közutak. A területhez Ny felől a legközelebb haladó – tervezett – közút a már kiszabályozott ipari gazdasági területet (Gip-1.5) „körbefogó”, 18 m szabályzási szélességű gyűjtőút, mely ÉK felé beleköt a tervezett tehermentesítő útba, D felé pedig a Paks-Dél autópálya csomópont és az Atomerőmű É-i bejárata között tervezett, 30 m szabályzási szélességű útba.

Úttengelytől két irányban értendő védőtávolságok:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| ▪ 6-os (országos I. rendű) főút: | 100-100 m |
| ▪ országos összekötő út: | 50-50 m |
| ▪ tehermentesítő út: | nincs |
| ▪ gyűjtőút: | nincs. |

A tehermentesítő út ezen szakasza belterületi jelleggel épül ki, ezért itt nincs védőtávolsága.

A tágabb tervezési területet érintő, még ki nem szabályozott közutak

A beépítések céljára felhasználni kívánt ingatlanok és a hozzájuk szervesen csatlakó területek figyelembe vételével – a közlekedés rendszerként való kezelése érdekében – további közutak kiszabályozására van szükség. Amennyiben mindhárom tárgyi ingatlan hasznosításra kerül, nagyságrendileg a Beépítési terven ábrázolt telekalakításokkal és beépítési módokkal, abban az esetben elegendő kiépíteni:

- egy, a 6-os úttal párhuzamos utat az út 100 m-es védősávja mentén, mely É-i irányban becsatlakozik a tervezett tehermentesítő útba
- és ezen előbbiről leágazó két, nagyjából párhuzamos utat, melyek túlnyomó részben a meglévő földutak telekhatáraihoz igazodnak és becsatlakoznak a Gip-1.5 területet DK-ról határoló, már kiszabályozott feltáró útba

Ez utóbbi két útból az É-abbi út kereszteződést alkot, a D-ebbi út T-csatlakozást alkot a Gip-1.5 terület határoló útjával. A fenti feltáró utakat a tervezett beruházási célok ismeretében 18 m szabályozási szélességgel javasoljuk kiépíteni. Az útcsatlakozásoknál – különös tekintettel a hegyesszögűekre – kiemelt figyelemmel kell lenni a tehergépkocsi kanyarodások problémamentes biztosítására.

7.1.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A város jelenlegi közösségi közlekedése megoldott.

A tervezési program megfogalmazásakor sem vált ismertté olyan igény, mely a fejlesztési terület miatt közösségi közlekedési fejlesztést indokolna.

Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a jelenleg már Gip-1.5 építési övezettel kiszabályozott terület ÉK-i részére kívánja a beruházó az új atomerőmű építéséhez szükséges építőipari dolgozók jelentős részének (3500-4000 fő) ideiglenes szálláshelyét megoldani. Ezek a dolgozók sem fogják - a jelenlegi elképzelések szerint - a közösségi közlekedést használni, hanem a tervek szerint buszokkal szállítják őket a szálláshely és a munkahely között. Ugyanakkor ennek a dolgozói létszámnak az oda- és visszaszállítása jelentős közúti forgalmat fog generálni, melynek zökkenőmentes lebonyolítása elemi érdek. (Hogy ezek a dolgozók hány műszakban fognak dolgozni, az a tervezők számára még nem ismert, bár az befolyásolja a forgalmi csúcsok magasságát. Minél több a műszak, annál jobban szétoszlik a közlekedési terhelés.) Ezért biztosítottunk helyet a tárgyi ingatlanon autóbusz forduló számára is, hogy azok megállása – és esetleges várakozása – ne a közutat terhelje. Természetesen a buszállások – ingatlanon belül elfoglalt mérete és - helye a várható megközelítési és elhagyási irány konkrét ismeretében változhat, de számára telken belül helyet biztosítani szükséges.

7.1.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Gyalogos és kerékpáros közlekedés kiépítése az igények ismeretében válik szükségessé. A tervezett beruházások – a jelenlegi ismeretek alapján – az újonnan kiszabályozandó utakra nem igényelnek kétoldali járda ill. kerékpárút kiépítést, de ennek pontosítása szükséges a későbbiekben.

7.1.5 PARKOLÁS

A tervezési területen a beruházások működéséhez elegendő, és az OTÉK szerint előírt parkoló mennyiség telken belüli biztosítása szükséges és az meg is valósítható. (A telkeken belüli tervezett parkolószámokat a Beépítési terv feltünteti.) A tervezett beruházások parkolási igényét a közterületre terhelni nem szabad. Természetesen ez nem mond annak ellent, hogy az esetlegesen szükséges rövid idejű parkolási célból közterületen is legyen felszíni parkoló kialakítására lehetőség, mely a tervezett 18 m szabályozási szélességű közutakon megvalósítható.

A tervezett beruházásokhoz pinceszinti parkolásra (beépítésre) várhatóan nem lesz szükség. Esetleg egyedül a – jelenleg Gip-1.3 építési övezetű területre javasolt kereskedelmi-szolgáltató központ (egy része) alá válhat szükségessé vagy indokolttá parkolás/pinceszint létesítése.

7.2 Közműfejlesztés

Az új atomerőmű építésének megkezdése és zökkenőmentes lebonyolítása érdekében a már kiszabályozott iparterületeken felül további gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatási

tevékenységek számára is helyet kell biztosítani. (Ezeket az előző fejezetekben már részleteztük.

A jelen Telepítési Tanulmányterv közmű alátámasztó munkarésze a terület gazdasági területi hasznosításának megvalósításához szükséges terület előkészítés és közműellátási lehetőségek feltételeinek feltárására készült.

A gazdasági kialakítása számára kiválasztott 3 db ingatlan jelenleg ún. beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriában van, mely túlnyomórészt jobb, rosszabb minőségben beerdősült, így jelenleg – értelemszerűen - közműellátással nem rendelkezik.

A területek környezetében haladó közművek jelenléte azonban jelzi azt a kedvező adottságot, hogy azokat a tervezett új területhasznosítás várható igényeinek kielégítésénél, mint gerinchálózatokat figyelembe lehet venni.

A tervezett új beépítés közműellátására a teljes közműellátás építendő ki, összhangban a településrendezési eszközökben is meghatározott előírásokkal. Emellett meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A terület új hasznosítási lehetőségének előkészítéséhez még a terület természeti adottságai közül ki kell emelni a közműellátást is befolyásoló talajmechanikai, geológiai adottságokat, amely a város teljes területén a szikkasztás lehetőségét akadályozza, és melyet a HÉSz emiatt tilt. Továbbá a város topográfiai viszonyai is befolyásoló tényezők, melyek a tárgyi területen kevésbé problematikusak, de itt is jelen van kisebb-nagyobb szintkülönbség, amely a csapadékvíz elvezetésének kialakítását befolyásolhatja.

A települést érinti a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, mely szerint a város egésze „felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület”.

Tervezett beruházások megvalósításához szükséges közműves fejlesztési feladatok

Az e településrendezési eszközök módosításával érintett terület jelenleg jellemzően beépítetlen, így közműellátás vonatkozásában ellátatlan. Közműveket érintően, az átsorolásra kért legészakibb ingatlan (03123 hrsz.) északi 1/3 részére rányúlik a Borsócséplő vízmű telep kijelölt hidrogeológiai „B” védőidoma, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni. Bár a kérelmezett ingatlanokat nem érinti, de a tervezési területet településszerkezeti egységként kezelve, annak két határa (DNy-i és ÉNy-i) mentén halad két, oszlopokra fektetett 22 kV-os hálózat. Továbbá a tágabb tervezési terület D-i sarkára ráfed az új atomerőmű új állomásából kilépő átviteli hálózat légvezeték-csordája és annak biztonsági sávja, mely terület ezért Má-k jelű, ún. korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben van.

A terület új hasznosításához szükséges közműellátást biztosítani kell. Az új hasznosítás közműellátására, összhangban a település hatályos szabályozási előírásaival, a teljes közműellátás kiépítése szükséges, figyelembe véve a terület É-i részének hidrogeológiai védőidomon való fekvését is.

A terület döntő hányadának ellátására, a meglevő hálózathoz csatlakozva, annak továbbépítésével lehet az ellátást biztosítani. A teljes közműellátáshoz így biztosítható a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgáz/távhőellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése.

A helyi építési szabályzatban megengedett beépítési mérték teljes megvalósítása csak fokozatosan fog realizálódni, ahogy a település fejlődési folyamata annak szükségességét igazolja. Amíg a megengedett beépítési lehetőségnek csak egy része kerül megvalósításra, addig a nagyobb távlati igények csak a szolgáltatók számára nyújtanak előzetes tájékoztatást a távlatilag várható fejlesztések közműigényeinek maximális szükségleteiről.

Az ezt követően készítendő településrendezési eszközök közműfejlesztési javaslatának készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig prognosztizált beruházások várható igényeinek a biztosíthatóságát kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell ugyanis az ágazati fejlesztési feladatokat is megvalósítani.

A már meglévő, kiépített hálózati környezetben fekvő terület részek közműellátását jelentősebb külső hálózat és bázis fejlesztési igény nélkül ki lehetne elégíteni. Viszont a tervezési terület meglehetősen távol fekszik a már üzemelő hálózatoktól, ezért ezek ellátása csak jelentősebb hálózatfejlesztéssel lesz biztosítható.

Az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél, elektronikus hírközlésnél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

7.2.1 VÍZELLÁTÁS

A módosítással érintett terület É-i részét érinti a közeli (Borsócséplő) vízmű kutak hidrogeológiai védelmére kijelölt „B” védőidom, továbbá a település egészét, így benne a módosítással érintett területet is érinti a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek, amely „a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település”-ek közé sorolta Paksot. Ezek az adottságok nem jelentenek építési tilalmat, csak azt, hogy az azokra vonatkozó előírásokat is be kell tartani a beruházások megvalósításánál.

A település vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A településrendezési eszközök készítésekor a feltáró vizsgálatokban rögzítésre került, hogy a város ellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a várható többlet igények bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

A vízelosztó hálózatot az új területhasznosításhoz javasolt új feltáró úthálózat szabályozási szélességén belül kell a tervezett gazdasági funkciójú fejlesztési területhez kiépíteni. A kiépítendő új vízelosztó hálózatot a csatlakozási lehetőségnek megfelelő paraméterű műanyag csövekből kell kivitelezni, jobb lenne nagyobb paraméterű vezetékről a hálózatépítést megoldani, hogy minél nagyobb mértékben a tűzvíz igény is a közhálózatról kielégíthető legyen. A tűzvíz ellátás biztosításához az előírások szerint föld feletti tűzcsapokat is el kell helyezni. A továbbtervezés során, ha egy-egy létesítmény tűzvíz ellátását a közhálózatról vételezhető vízzel nem lehet kielégíteni, akkor telken belül kell a tűzvíz ellátásról gondoskodni.

Az egyes telkeknél a fenntartási költségek csökkentése és a környezetvédelem érdekében a nem ivóvíz minőségű ipari vagy locsolóvizet célszerű házi kút létesítésével megoldani.

7.2.2 SZENNYVÍZKEZELÉS

A településen a közcsatornás szennyvízgyűjtő hálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (a Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség.

A módosítással érintett területtől K-i irányban, nem túl nagy távolságban üzemel a város szennyvíztisztító telepe. A telep rekonstrukciója a közelmúltban valósult meg 3600 m³/nap kapacitással. A telep hatályos védőtávolság igénye 500 m-ről a közelmúltban csökkent le 150 m-re, mely nem éri el a módosítással érintett területet. A szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezésre áll újabb fejlesztési területeken keletkező szennyvizek fogadására, a megfelelő műszaki-gazdasági feltételek rendezését követően.

Az új területhasznosításra javasolt új feltáró úthálózat szabályozási szélességén belül kell a tervezett gazdasági funkciójú fejlesztési terület szennyvízgyűjtő hálózatát is kiépíteni. A gazdasági területen várható jelentősebb szennyvízmennyiség elvezetésére új gerinchálózat kiépítése is szükséges a szennyvíztisztító telepig. Kedvező adottság, hogy a szennyvíztisztító telep viszonylag közel van a fejlesztésre javasolt területhez.

A szennyvíztelepet üzemeltető Mezőföldvíz Kft. általánosan a többlet szennyvíz fogadásához ágazati fejlesztési feltételeket fogalmazott meg, amelynek a lényege, hogy többlet szennyvizet a telep tud fogadni, de vannak olyan egységei, amelynek a fejlesztési igényeivel azért számolni kell.

A kiépítendő új szennyvízgyűjtő hálózat gravitációs rendszerrel épülhet, de mélypontjairól a továbbszállításra átemelő műtárgyak telepítési igényével kell számolni és nyomócsatorna szakaszokkal kell a továbbszállítást megoldani. Új szennyvízátemelő műtárgyat már csak bűzzáróan és zajvédelemmel ellátottan lehet kivitelezni. Ennek pontos meghatározására a továbbtervezés során kerülhet sor.

7.2.3 CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A csapadékvizek és felszíni vizek befogadására a település K-i oldalán végighaladó Duna rendelkezésre áll.

A településrendezési eszközök módosítását igénylő fejlesztésre javasolt terület jelenleg teljesen beépítetlen, így a csapadékvizek döntő hányada a helyszínen elszikkad. Gondosabb vízelvezetés egyelőre csak a 6-os út víztelenítésére létesült, nyílt árkaiból a Pakstól D-re folyó Csámpa-patak fogadja be a vizeket és szállítja tovább.

A város a közelmúltban a település felszíni vízrendezésére tanulmánytervet készített. A tágabb tervezési terület szűk északi részének vízelvezetésére a tanulmányterv adott javaslatot. Erről a részből a csapadékvizek elvezetését közvetlen keleti irányba kell kialakítani. A javaslatban nyílt árkos vízelvezetés kiépítése javasolt, de a továbbtervezés során ezt a javaslatát célszerű felülvizsgálni, mert a gazdasági hasznosításra javasolt területen a kamionok telekre történő behajtását is biztosítani kell. A kamionforgalomra tekintettel a kocsik behajtókat szinte híd-műtárgyként kéne létesíteni, így ennél gazdaságosabb megoldást jelentene, ha a csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű zárt csapadékcsonal hálózatot létesítenének.

A zárt csapadékcsonal hálózattal összegyűjtött vizek Dunába való bevezetését, a folyam árvízi veszélyeztetettsége miatt csak zsilip műtárgyon keresztül, árvízi átemeléssel lehet megoldani. Mivel árvízi átemelő és zsilipműtárgy létesítésének jelentős a költségigénye, ezért célszerű úgy kialakítani a csapadékvíz-gyűjtő hálózatot, hogy minél kevesebb vízmennyiség érkezzon a Dunáig és minél kevesebb dunai bevezetés kialakítására kerüljön sor. Várhatóan az északi részre kell egy új zsilipműtárgyat létesíteni, illetve a Paksi Önkormányzat kezelésében levő Biztonsági úti zsilip műtárgyat kellene alkalmassá tenni a gazdasági terület csapadékvíz hálózatának a befogadására.

A régi személtelptől (jelenleg friss naperőmű-park) D-re eső területről elvezetendő csapadékvizeket a Csámpai-patak felé célszerű vezetni, amelynek befogadója a Paks-Faddi-főcsatorna. A Csámpai-patak a Paks-Faddi-főcsatorna végszelvényéhez csatlakozik a 11+536 km szelvényben.

A továbbtervezés során a csapadékvíz elvezetést vegyesen, nyílt árkos és zárt csatornás szakaszokkal lenne célszerű kialakítani, törekedve arra, hogy az egyes telkeknél a kocsibehajtáshoz ne kelljen hídműtárgyat építeni, de a zárt csapadékcsonal szakaszok gravitációjának fenntartása érdekében ne kerüljenek annyira mélyre, hogy a vizek nyílt árkos továbbvezetése ne legyen megoldható, vagy a továbbszállításra átemelő műtárgyat kelljen létesíteni.

A terület javasolt gazdasági célú hasznosításával lényegesen nő a jelenlegihez képest a terület burkoltsága, amellyel növekszik az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. Az új vízelvezető hálózatot az új feltáró úthálózathoz igazítva kell építeni. Annak érdekében, hogy a nagyobb csapadékesemények a vízelvezető rendszerrel ne okozzanak problémát, az egyes telkeken belül kell megoldani a vízviisszatartást. Ennek érdekében valamennyi új beépítésre, hasznosításra javasolt telkeknél burkolt m²-ként szabályozott méretű záportározó létesítésének igényét kell előírni, amelyből késleltetve és fékezten lehet a csapadékvíz továbbvezetését a közterületi vízelvezető rendszerbe kivezetni. Ezzel az É-i résznél a befogadó zsilipműtárgy

túlterhelését el lehet kerülni és elkerülhető lesz a szélsőséges csapadékesemények miatt szükséges új átemelő műtárgy létesítési igénye. A D-i résznél pedig így a Csámpai-patakba való bevezetés lehetősége, a vizek mederben tarthatósága őrizhető meg.

7.2.4 ENERGIAKÖZMŰVEK

A településen a tervezett új beruházások környezetbarát, automatikus üzemvitelű energiaellátására a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A településen kellő bázistartalékkal és kiépített hálózati rendszerrel a villamosenergia, a földgáz és a vizsgált terület közelében a távhőellátás lehetősége is rendelkezésre áll. Az egyes létesítmények energiaellátásának meghatározásánál törekedni kell a kedvezőbb fenntartási költségű megoldásra. Energiahatékonyság javítás megújuló energiahordozók hasznosításával érhető el.

Meg kell említeni, hogy az ország kötelezettséget vállalt a CO₂ kibocsátás csökkentésére és az ország energiahordozó felhasználásában a megújuló energiahordozó rész-arányának a növelésére. Paks ennek teljesítésére elkötelezettséget vállalt. Ezt úgy tudja teljesíteni, hogy új beruházásoknál az energiaigény 25 %-át megújuló energiahordozóval elégíti ki ezévig, majd ezt követően a megújuló energiahordozó részaránya 30 % kell, hogy legyen.

A vállalat teljesítése érdekében a módosítással érintett terület energiaigényének a kielégítésében is szerepet kell adni a megújuló energiahordozóknak, az előírások szerinti

30 %-os mértékben, ezzel csökkentve a közhálózatról vételezendő energiafelhasználást. Többek között ezt a vállalat (is) szolgálja a jelenleg 0311 hrsz-ú ingatlanra tervezett gazdasági-ipari célú fejlesztés, mely ipari csarnokainak kb. 12-13.000 m²-nyi tetőfelületén napelemek elhelyezését kívánják megvalósítani egy smart-grid központtal.

A közhálózatokról elméletileg a megújulóval csökkentett igények kielégítését kellene biztosítani, de mivel a megújuló energiahordozóval termelt villamosenergia és a fogyasztás nem egyidőben jelentkezik, az eltérést az ad-vesz rendszer igénybevételével lehet kompenzálni. Így a hálózatépítést a teljes igényre kell kiépíteni, a megújuló energiahordozó hasznosítása az éves fogyasztás csökkenésében játszik szerepet.

7.2.5 VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A település, benne a vizsgált fejlesztési terület villamosenergia ellátását is az E.ON-DÉDÁSZ Hálózati Kft biztosítja. A villamosenergia ellátás táppontja a Fehérvári út D-i oldalán található Paks-Dédász 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló középvezettségű hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A településrendezési eszközök módosítását igénylő vizsgált fejlesztési terület jelenleg beépítetlen, így villamosenergia ellátással sem rendelkezik. A tervezési terület DNy-i sarkán áthalad 2 db, oszlopokra fektetett 22 kV-os hálózati nyomvonal, amelynek helyben maradására van lehetőség. Amennyiben az az ott, javasoltan kialakítandó telek beruházásával ütközne, akkor a légkábelt kiváltását a szolgáltatóval egyeztetve, a telek tulajdonosának finanszírozásában meg lehet oldani.

A területet feltáró új úthálózat szabályozási szélességén belül kell a tervezett gazdasági funkciójú fejlesztések villamosenergia ellátását szolgáló hálózatot kiépíteni. A gazdasági területen várható jelentősebb villamosenergia igény kielégítésére gerinchálózat fejlesztése is szükséges.

Előzetesen, a tervezés távlatáig becsülhető villamosenergia igény kielégítését a jelenleg üzemelő városi alállomásról kell biztosítani. Ehhez vételezhetően egy új 22 kV-os kábel nyomvonal kiépítésére lesz szükség, amelyet célszerű (lett volna) az új atomerőmű építési-felvonulási villamosenergia ellátására tervezett 2 db 22 kV-os kábelnyomvonnal együtt terveztetni és kiviteleztetni. Az É-i alállomásról induló 22 kV-os hálózat fűzi fel a gazdasági célú hasznosításra tervezett új fejlesztési területen belül elhelyezendő fogyasztói transzformátorokat is, amelyekről a kisfeszültségű ellátás kiépíthető.

A terület jelentős hányada beépítésre tervezett, így annak feltáró úthálózatán új közvilágítási hálózatot is ki kell építeni.

A hatályos Helyi Építési Szabályzatnak megfelelően, új hálózat építés csak földalatti elhelyezéssel történhet.

7.2.6 TERMIKUS ENERGIA-, SZÉNHIDROGÉN-, FÖLDGÁZELLÁTÁS

A településen eddig az automatikus üzemvitelre is alkalmas, komfortos életkörülményeket nyújtó termikus célú energiaellátásra vezetékes energiahordozóként részben a földgázellátást, részben a távhőellátást építették ki.

Paks földgázellátásának szolgáltatója a FÖGÁZ Zrt., a hálózat üzemeltetője az E.ON-DDGÁZ Zrt. A város jelenleg üzemelő földgázellátásának bázisa a dunaújvárosi átadóállomás, ahonnan D-i irányban épült ki az a nagyközép-nyomású gerincvezeték, amely Dunaföldváron áthaladva Paks ellátását is biztosítja. A nagyközép-nyomású vezeték D-i irányba továbbhalad Dunaszentgyörgy ellátására. Ennek a nyomvonala végighalad a tervezési terület ÉNy-i és DNy-i oldalán.

Paks távhőszolgáltatását az atomerőmű hulladékhő felhasználásával a Duna Center Therm Kft. végzi. A városban jelenleg üzemelő távhőszolgáltatás kiépített hálózati rendszere az atomerőműtől a lakótelepig épült ki, jellemzően föld feletti elhelyezéssel. Ennek nyomvonala a vizsgált területtől K-re, É-D-i irányba halad.

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, így sem földgáz, sem távhőellátással nem rendelkezik.

A vizsgált terület termikus energiaellátására a területtől K-re haladó az erőművi hulladékhő hasznosító, oszlopokra helyezett hőtávvezeték is, ill. a regionális szerepet betöltő nagyközép-nyomású földgázvezeték is rendelkezésre áll.

AZ új területhasznosításra javasolt telkek termikus energiaellátásához a megfelelő energiahordozó kiválasztását célszerű a beruházóra bízni. Szabad választással döntheti el, hogy az ellátását földgáz vagy távhő vagy egyéb energiahordozó igénybevételével szeretné megoldani.

Földgázellátás választása esetén a terület új területhasznosításra javasolt telkeit feltáró úthálózatának szabályozási szélességén belül kell a fejlesztési terület földgázellátását szolgáló hálózatát kiépíteni. A hálózati csatlakozás a tervezési terület ÉNy-i szélén haladó nagyközép-nyomású vezetékről építhető ki. Telken belül egyedi házi nyomáscsökkentő elhelyezés igényével kell számolni, amelyről induló kisnyomású vezetékkel lehet a fogyasztói igényt közvetlenül kielégíteni.

Távhőellátás választása esetén a szomszédos területtől kell kiépíteni a csatlakozást. A kiépítendő hálózatot földalatti elhelyezéssel a feltáró úthálózat nyomvonalán kellene kiépíteni. A távhőszolgáltatás gazdaságos igénybevételéhez szükséges, hogy a hőszolgáltatást továbbfejlesszék és központi szolgáltatásként a hűtés lehetőségét is megoldják. Amennyiben a távhőszolgáltatást a fűtés-hűtési energiaigények kielégítésére alkalmassá tudják tenni, a gazdaságosságát javítva - a megújuló energiaforrások hasznosításának a kiegészítésével, - akkor a távhő igénybevétele preferálható.

A vizsgált területen rendelkezésre álló földgázellátás és a közelből kiépíthető távhőszolgáltatás közül az egyes kialakításra javasolt telkek beruházói szabadon dönthetnek, a szabad piaci verseny alapján, hogy melyik energiahordozót választják a továbbtervezés során.

7.2.7 EGYÉB HAGYOMÁNYOS, NEM VEZETÉKES ENERGIAELLÁTÁS

A hagyományos energiahordozók hasznosítása jelentős környezetterhelést okoz. Így, ahol a terület energiaellátására a környezetbarát vezetékes vagy megújuló forrásból származó energiaellátás lehetősége rendelkezésre áll, ott a nem vezetékes, hagyományos energiahordozók energiaellátásban való hasznosítását kerülni kell.

7.2.8 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA

Az újonnan létesítendő beruházásoknál jelentkező energiaigények környezetbarát és a fenntartható fejlődést is szolgáló megoldásához a megújuló energiaforrások alkalmazása is szükséges. A településrendezési eszközök keretében készített vizsgálatokban rögzítésre került, hogy energetikailag a megújuló energiaforrások közül leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget a napenergia hasznosítása kínálja, ezért ennek hasznosítása javasolható a fejlesztési területek energiaellátásának gazdaságosabbá tételére.

A napenergia hasznosításának passzív és aktív lehetőségét is igénybe lehet venni. Új beruházásnál a megfelelő tájolás, a megfelelő épületszerkezet lehetőséget ad a nap passzív energiahasznosítására. A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok, napelemek alkalmazása nyújt kedvező műszaki megoldást.

A föld energiája hőszondák alkalmazásával egyedileg is hasznosítható.

A legkedvezőbbben a napenergia hasznosításához szükséges napelemek és napkollektorok a gazdasági hasznosítású fejlesztési területen helyezhetők el, ahol a lapos tetejű csarnoképületek tetőszerkezetén erre nagyon kedvező telepítési lehetőség van.

7.2.9 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A településrendezési eszközök vizsgálata szerint jelenleg Pakson, így benne a fejlesztésre javasolt területen is, a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátást a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközponthoz tartozó primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

A vezetékes hírközlési szolgáltatás alanyi jogú, így az egyes szolgáltatásra rendelkezésre álló szolgáltatók egyedileg állapotodnak meg a szolgáltatást igénybe vevőkkel. Az ágazati előírásoknak megfelelően a hálózatépítés kötelezettsége a szolgáltatót terheli. A településtervezés keretében viszont szigorúan kell szabályozni, hogy a hálózatépítés a racionális területgazdálkodást ne rontsa, ezért a terület előkészítése keretében a járdákban alépítményként védőcsövet kell fektetni, hogy a később jelentkező szolgáltatók a hálózatépítést a terület bolygatása nélkül is meg tudják oldani.

Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – rendelkezésre állnak. A településen kellő lefedettség biztosításával a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. műszaki építményeit hasznosító szolgáltatók szolgáltatásai is igénybe vehetők.

A településfejlesztési igényekkel együtt a vezetékek nélküli szolgáltatás iránti igények növekedése is várható, így nem zárható ki, hogy az új fejlesztési területen is felmerül a vezetékek nélküli szolgáltatás létesítményének elhelyezési igénye. Erre kedvező feltételek a fejlesztési területen belül is biztosíthatók.

8 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

Negatívumok

VÁLTOZÁS	KÖVETKEZMÉNY
erdősült területek megszűnése a beruházásokkal érintett ingatlanokon és azok közterületi határain	csapadékvíz-elszikkadási képesség, víz visszatartó-képesség csökkenése, csapadékvíz elfolyás gyorsulása, biológiailag aktív felületek csökkenése, CO ₂ -megkötő ill. O-termelő lombtömeg megszűnése, biodiverzitás jelentős csökkenése
ú. n. kivett területté minősítés	erdőművelésből való kivonási eljárás lefolytatásának kötelezettsége
ú. n. „biológiai aktivitás érték” (BAÉ) jelentős csökkenése	BAÉ pótlási kötelezettség keletkezése a jogszabályokban előírtaknak megfelelően
Országos TrTv erdőterület területfelhasználási egységéhez viszonyított paksi erdők további csökkenése	az előírt átfedési minimumot amúgysem elérő arány további csökkenése, mely jogszabályi ellehetetlenülést eredményezhet
erdő letermeléssel és beruházások megvalósításával járó új és jelentős közúti szállítási forgalomnövekedés	környezetszennyezés (főleg: zaj, rezgés, légszennyezés)
építmények (épületek és műtrágyák), burkolatok megjelenése	biológiai aktivitás csökkenése, csapadékvíz lefolyásának gyorsulása
elkerülhetetlen tereprendezések	termőréteg lefejtése és deponálása, esetleges elszállítási szükséglet környezeti szennyezései (lásd feljebb)

Pozitívumok

VÁLTOZÁS	KÖVETKEZMÉNY
a beruházó az iparterület jelentős részén létesített épületek tetején naperőművet kíván üzemeltetni	megújuló energiaforrásból történő energiahasználat, környezettudatosság
elvesztett BAÉ „helyben” lehetséges visszapótlása	a város BAÉ-ja nem csökken (a jogszabályban előírtaknak megfelelően)
az erdőfelületek mozaikosan, illetve összfüggő sávokban megtartásra kerülnek	a település feltárulása, táji összhangja nem vagy csak kis mértékben sérül
a hatos út mellett megmarad az összefüggő erdősáv	a város iparterületeinek főút felől látványa változatlan marad

A talaj és a föld védelme érdekében olyan tevékenység nem végezhető, mely a talaj effektív vagy akárcsak potenciális szennyeződésével járhat. A területen jelentős környezetterhelő tevékenység folytatása nem várható, a szabályozás ilyen rendeltetés telepítésére nem ad lehetőséget. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő, nagyobb felszíni parkolók nem épülhetnek vízáteresztő burkolattal, felszínükről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a csatornába. Az építések és burkolások megkezdése előtt a termőréteget le kell termelni a területről, azokat erózió- és deflációmentesen a helyszínen

deponálni kell és lehetőség szerint ugyanott kell fölhasználni. Amennyiben ez részben nem lehetséges, abban az esetben a település más közterületein az fölhasználható.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében olyan tevékenység nem végezhető, mely ezeket – akár közvetlenül, akár talajszennyezés által közvetítetten - szennyezi vagy szennyezheti. A keletkező kommunális szennyvíz csak zárt szennyvíztárolóban gyűjthető és elszállítandó, vagy egyedi, engedélyezett szennyvízkezelési technológiával ártalmatlanítható. Az OTRT és a 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet ide vonatkozó előírásait be kell tartani.

A levegő védelme érdekében olyan tevékenység nem végezhető, mely határértéket meghaladó légszennyezést okoz. Ezért az esetlegesen szükséges fűtést csak gáz, elektromos vagy megújuló energiaforrásból származó energiát használó technológiával szabad megoldani. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII. 23.) kormányrendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket a légszennyezettség határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A zajok és rezgések elleni védelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) kormányrendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A kormányrendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek.

A hulladékok kezelése kapcsán a kommunális hulladékot a rendszeres városi szemétszállítás keretében, a veszélyes hulladékot pedig arra jogosult céggel el kell szállítani. A hulladékok gyűjtésének minél szelektívebbé tételét kell szorgalmazni.

9 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

9.1 Örökségi értékek

A tervezési területen örökségi érték nincs.

9.2 Környezeti értékek

Környezeti értéknek tekinthető, hogy a tervezési terület egésze jelenleg beépítetlen, jelentősen beerdősült. E meglévő erdők O-termelésükkel ill. CO₂-megkötésükkel gyakorlati, látványukkal esztétikai értéket képeznek. Megszűnésük pozitív és negatív hozadékait lásd az előző fejezetben!

A termőtalaj védelme érdekében az építkezések megkezdése előtt a termőréteget le kell termelni a területről, azokat erózió- és deflációmentesen a helyszínen deponálni kell és lehetőség szerint ugyanott kell fölhasználni. Amennyiben ez részben nem lehetséges, abban az esetben a település más közterületein az fölhasználható.

A fásszáru növényzet védelme érdekében a fakitermeléseket az építési beruházások megvalósításával megegyező ütemezéssel javasoljuk elvégezni és csak olyan mértékben, amekkora területet abban az ütemben fel kívánnak használni.

A felszín alatti víz védelme érdekében kiemelten föl hívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezési terület É-i csücskére ráfed az ú. n. országos vízminőség-védelmi terület, továbbá egy nagyobb területet lefed a borsócséplői vízműutaknak, mint „felszín alatti vízbázisoknak” a hidrogeológiai B-védőidoma. A fenti vízvédelmek általi jogszabályi korlátokat a beruházásoknál a legszigorúbban figyelembe kell venni. (Lásd hozzá a 123/1997. (VII. 18.) kormányrendeletet!)

Budapest, 2020. március

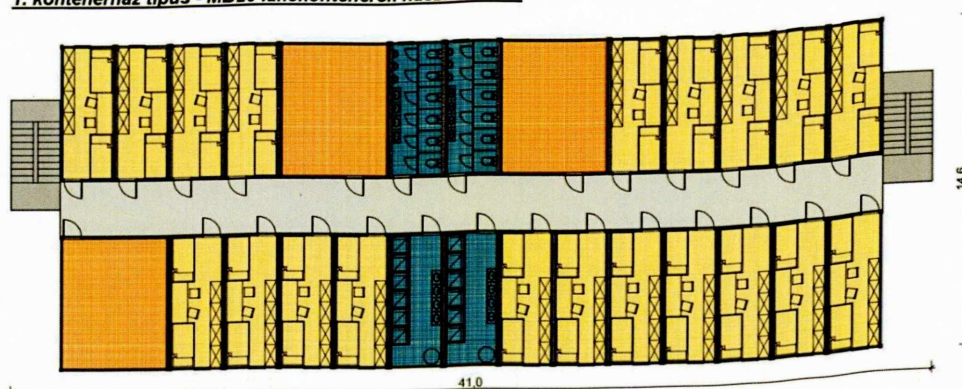
10 MELLÉKLET

Konténerházak lehetséges elrendezési sémái és kialakításának előképei

Jelen tanulmány vizsgálataiban az egyik legelterjedtebb mobil konténeres rendszer - a MOBILBOX – konténeres elemeit vettük alapul.

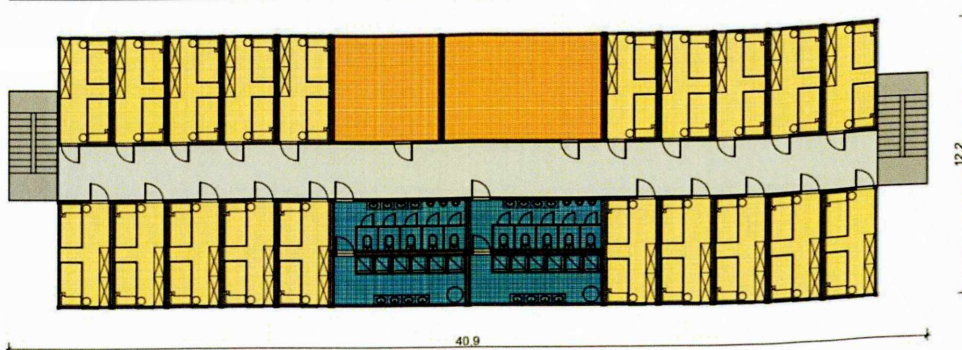
Abból a feltételezésből indultunk ki, hogy a konténerekből összeálló konténerházak befogadóképessége szintenként ne haladja meg a 40 főt.

Többféle lakókonténer típusok alkalmazásával, különböző igényszintekhez igazodva tudunk így olyan konténerházakat kialakítani melyek befogadóképessége 40 és 120 fő között mozoghat, annak függvényében, hogy hány szintes kialakítással számolunk.

1. konténerház típus - MB20 lakókonténerek használatával**MB20 lakókonténerek (mobilbox)****Szintenként:**

- 20db szobaegység - 2 ágy / szobaegység
- közös zuhany / közös WC
- 2db MZ20 zuhanykonténer
- 2db MW20 Wc-konténer
- 2db külső lépcsőház

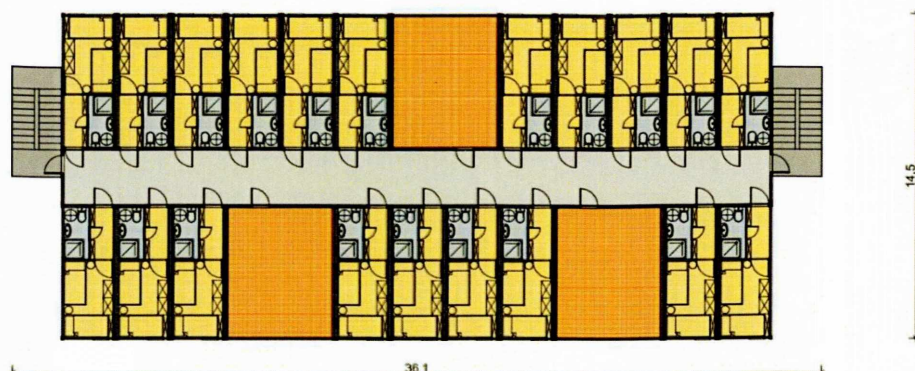
- 2 szintes kialakítással: 80 fő/ épület
- 3 szintes kialakítással: 120 fő/ épület

2. konténerház típus - MB16 lakókonténerek használatával**MB16 lakókonténerek (mobilbox)****Szintenként:**

- 20db szobaegység - 2 ágy / szobaegység
- közös zuhany / közös WC
- 2db MZ20 zuhanykonténer
- 2db MW20 Wc-konténer
- 2db külső lépcsőház

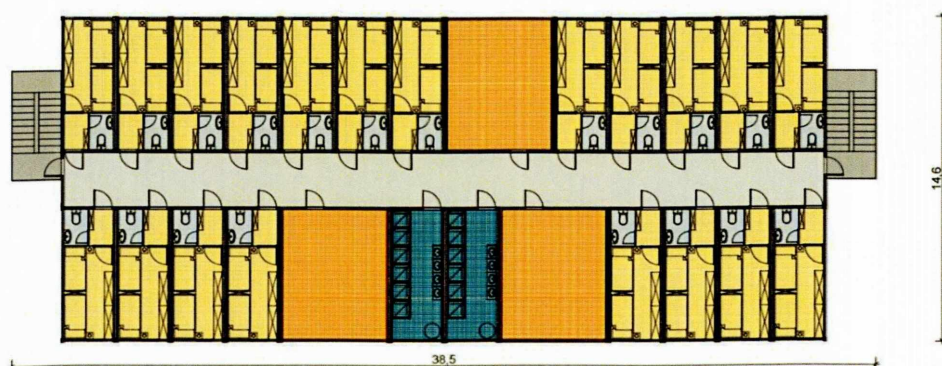
- 2 szintes kialakítással: 80 fő/ épület
- 3 szintes kialakítással: 120 fő/ épület

	szobaegységek
	saját vízes blokk
	közös vízes blokk
	közlekedő
	lépcső
	közösségi terek

3. konténerház típus - MB26 lakókonténerek használatával**MB26 lakókonténerek (mobilbox)****Szintenként:**

- 20db szobaegység - 2 ágy / szobaegység
- saját zuhany / saját WC
- 2db külső lépcsőház

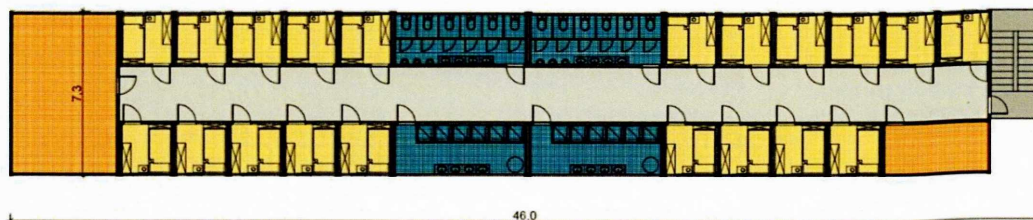
- 2 szintes kialakítással: 80 fő/ épület
- 3 szintes kialakítással: 120 fő/ épület

4. konténerház típus - MB25 lakókonténerek használatával**MB25 lakókonténerek (mobilbox)****Szintenként:**

- 20db szobaegység - 2 ágy / szobaegység
- közös zuhany / saját WC
- 2db MZ20 zuhanykonténer
- 2db külső lépcsőház

- 2 szintes kialakítással: 80 fő/ épület
- 3 szintes kialakítással: 120 fő/ épület

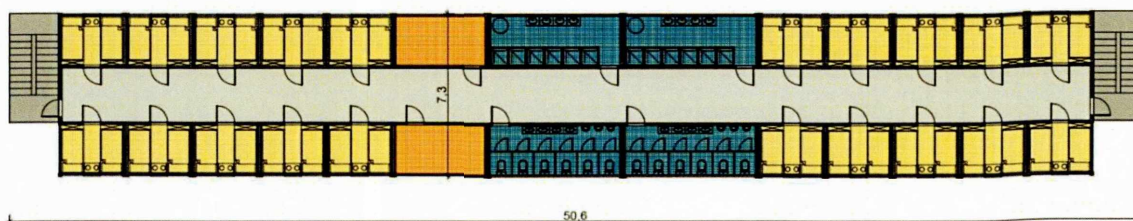


5. konténerház típus - MB08ECO lakókonténerek használatával**MB08ECO lakókonténerek (mobilbox)****Szintenként:**

- 20db szobaegység - 1 ágy / szobaegység
- közös zuhany / közös WC
- 2db MZ20 zuhanykonténer
- 2db MW20 Wc-konténer
- 1db külső lépcsőház

2 szintes kialakítással: 40 fő/ épület

3 szintes kialakítással: 60 fő/ épület

6. konténerház típus - MB10 lakókonténerek használatával**MB10 lakókonténerek (mobilbox)****Szintenként:**

- 20db szobaegység - 2 ágy / szobaegység
- közös zuhany / közös WC
- 2db MZ20 zuhanykonténer
- 2db MW20 Wc-konténer
- 2db külső lépcsőház

2 szintes kialakítással: 80 fő/ épület

3 szintes kialakítással: 120 fő/ épület

	szobaegységek
	saját vizes blokk
	közös vizes blokk
	közlekedő
	lépcső
	közösségi terek

KONTÉNERHÁZAK LEHETSÉGES ALAPRAJZI SÉMÁI**M=1:300**

Onagawa Temporary Container Housing

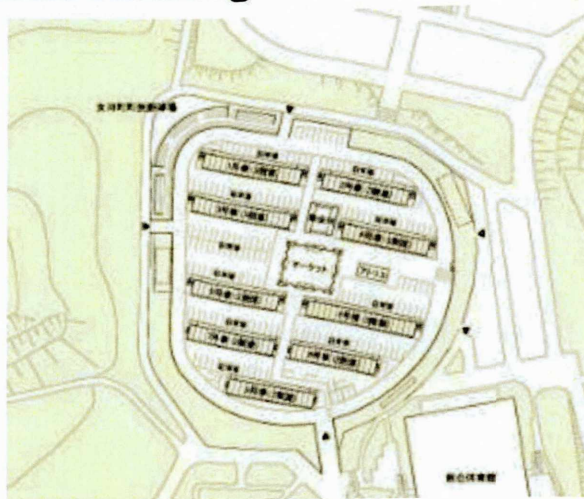
Megvalósítás: Onagawa, Miyagi, Japán
2011

Terv: Shigeru Ban Architects

Funkció: Ideiglenes lakás

Terület: 1,23 ha

Sűrűség: 154 lakás/ha

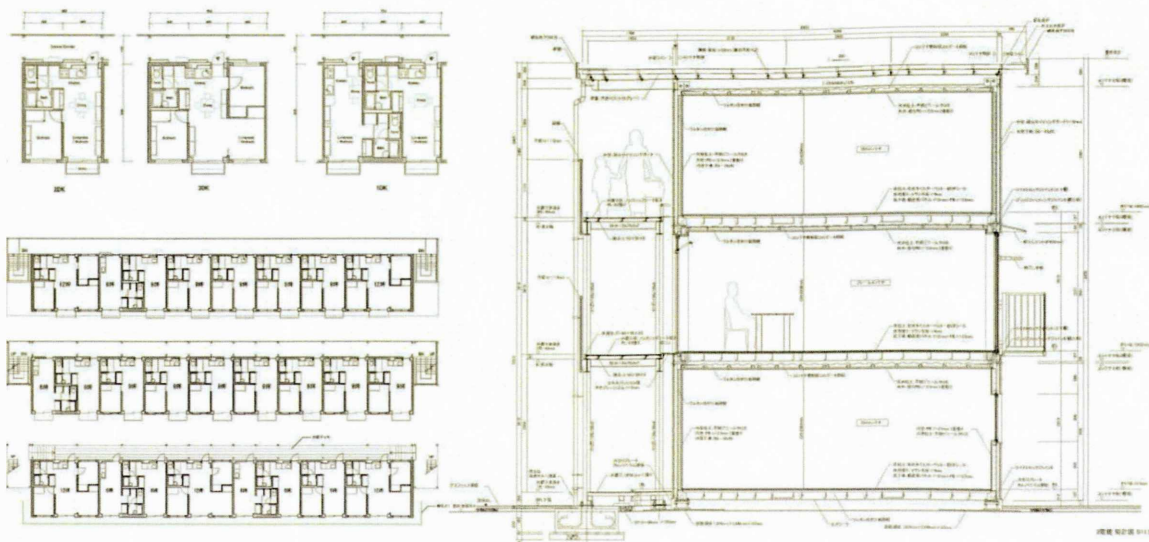


A 2011. márciusi földrengést követően rengetegen maradtak fedél nélkül Onagawában. A Shigeru Ban Architects számukra tervezte meg az Onagawa Temporary Container Housing projektet, mely a lakások mellett egy közösségi központtal és egy műteremmel segíti az ott élőket az újrakezdésben.

1800, egyenként 2*2 m-es egységből áll a 3 emeletes épületegyüttes, melyben három típusú lakást találunk: 19,8 m² alapterületű 2 fő, 29,7 m² 3-4 fő és 39,6 m² több, mint 4 fő elhelyezésére.

A lakások sakkáblaszzerűen helyezkednek el egymáshoz képest, így világos, nyitott tereket képeznek maguk között, ahol beépített szekrények és kis tárolók találhatók.

Az épület"tömbök" közti nagyobb távolság közösségi létesítmények és parkolók elhelyezéséhez szükséges helyet, valamint a családok magánszféráját biztosítja. A komplexum közepén található a közösségi központ és a piac, ahol az itt élők közösségi életet élhetnek.





Cité A Docks Student Housing

Megvalósítás: 2010, Le Havre, Francia ország

Terv: Cattani Architects

Funkció: Kollégium 100 lakással

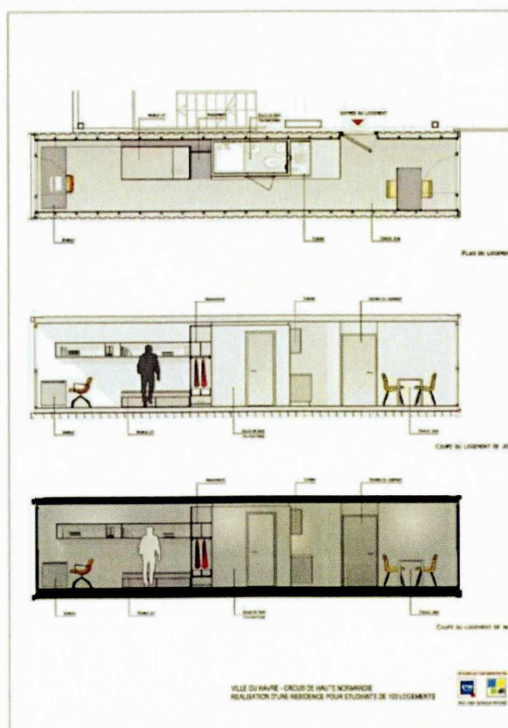
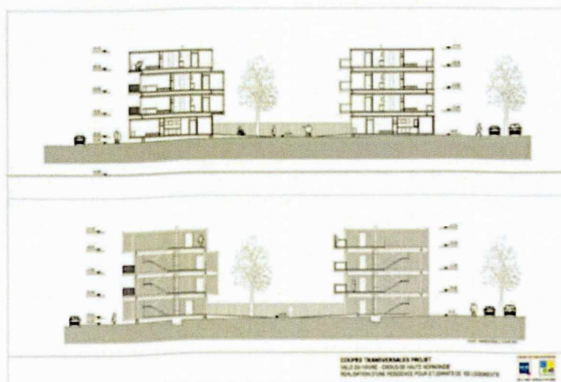
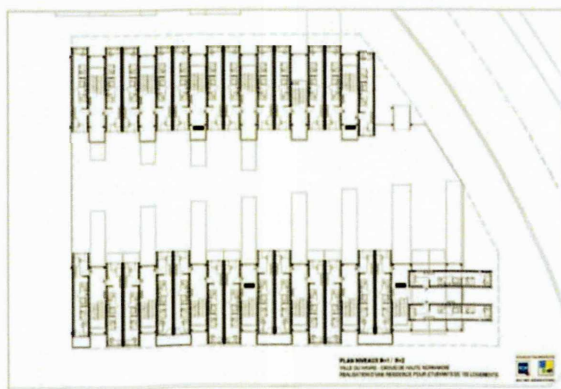
Terület: 0,35 ha

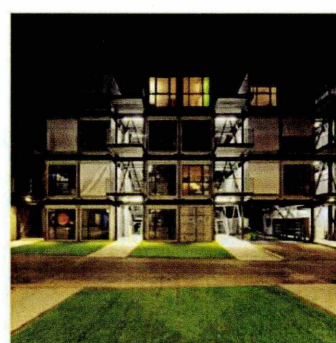
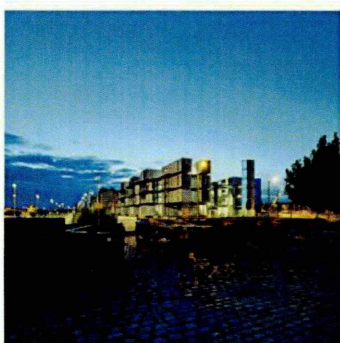
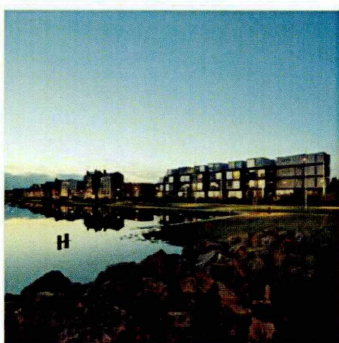
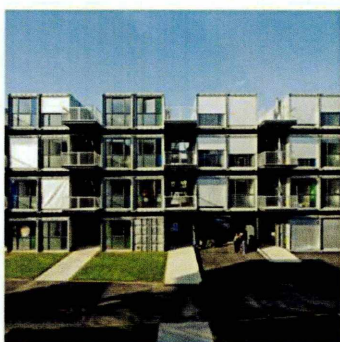
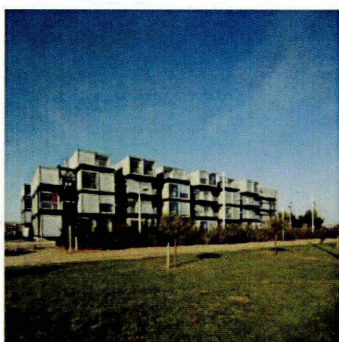
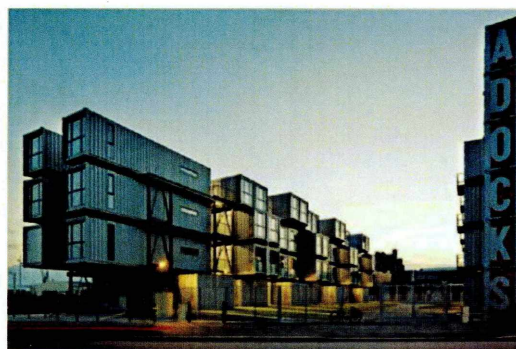
Sűrűség: 285 lakás/ha

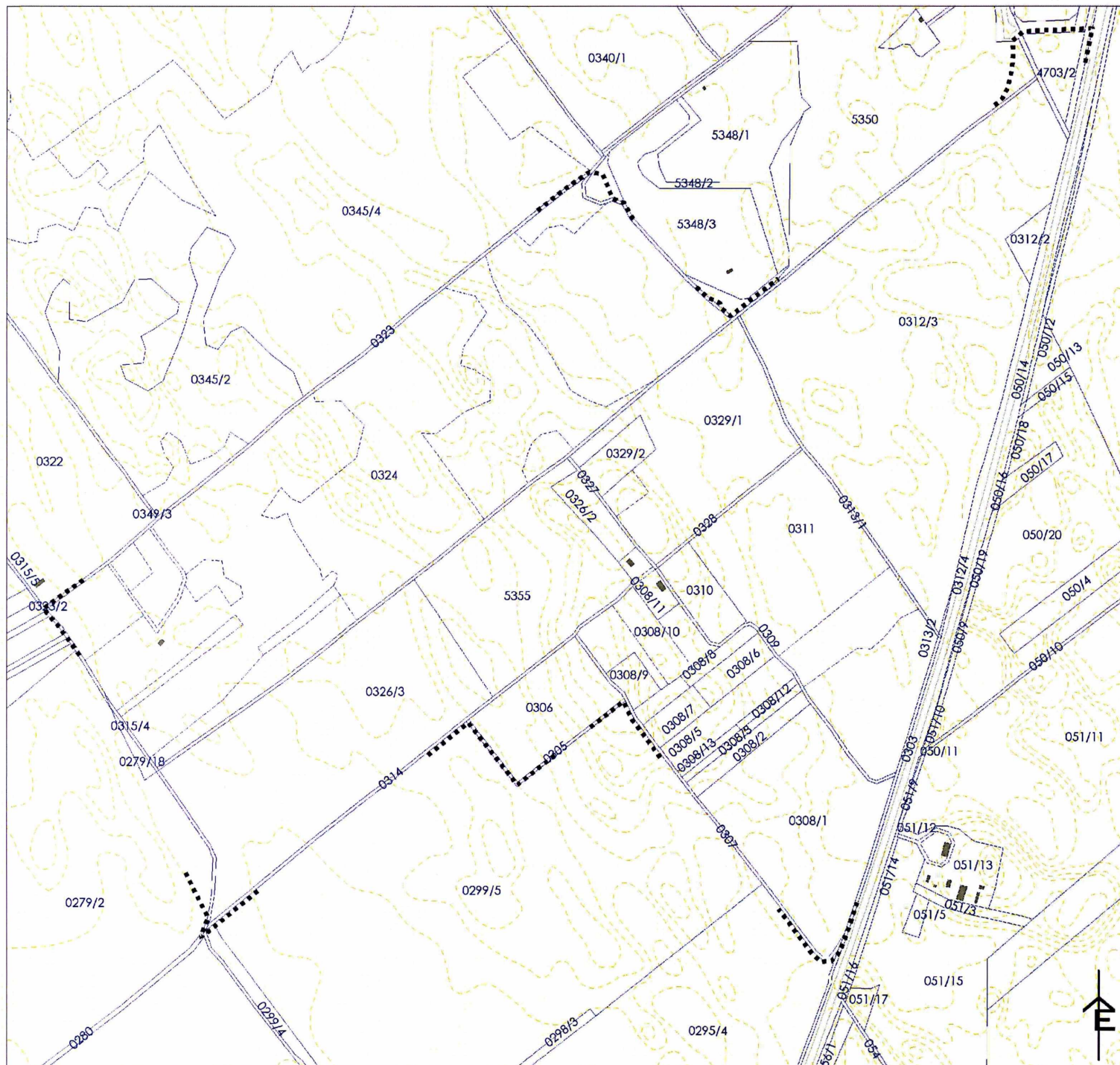


A Cattani Architects régi szállítókonténereket felhasználva új modulrendszerre épülő kollégiumot tervezett 100, egyenként 24 m²-es szobával. A konténerek egy acél keretre egymáshoz képest eltolva 4 szinten rögzítettek, így kialakítva kisebb balkonokat, teraszokat és közlekedőket. A szobák kivétel nélkül a belső kertre néznek, két végükön üveggel záródnak így engedve be a lehető legtöbb természetes napfényt. Emellett minden kényelemmel ellátottak: minden lakáshoz tartozik egy fürdő és egy kis konyha.

Azért, hogy a lehető legjobb legyen a hang- és a hőszigetelés, a különböző egységek 40 cm vasbeton tűzálló falakkal van elválasztva, a rezgések csillapítására pedig gumilapokat használtak.







--- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- 363/9 HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

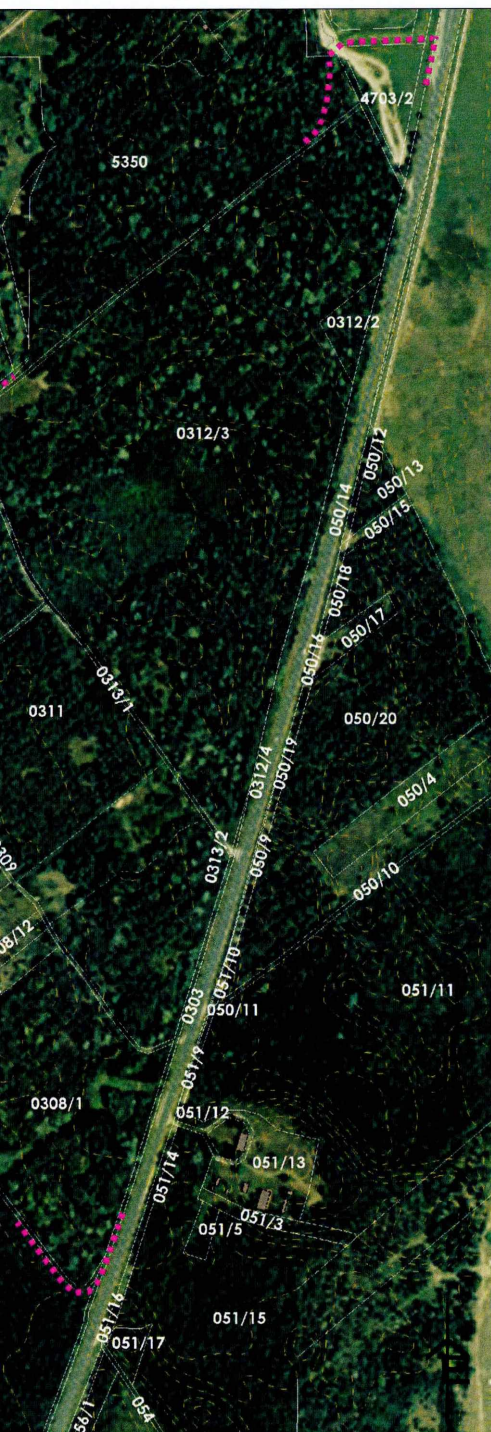
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP

V1

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március





PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

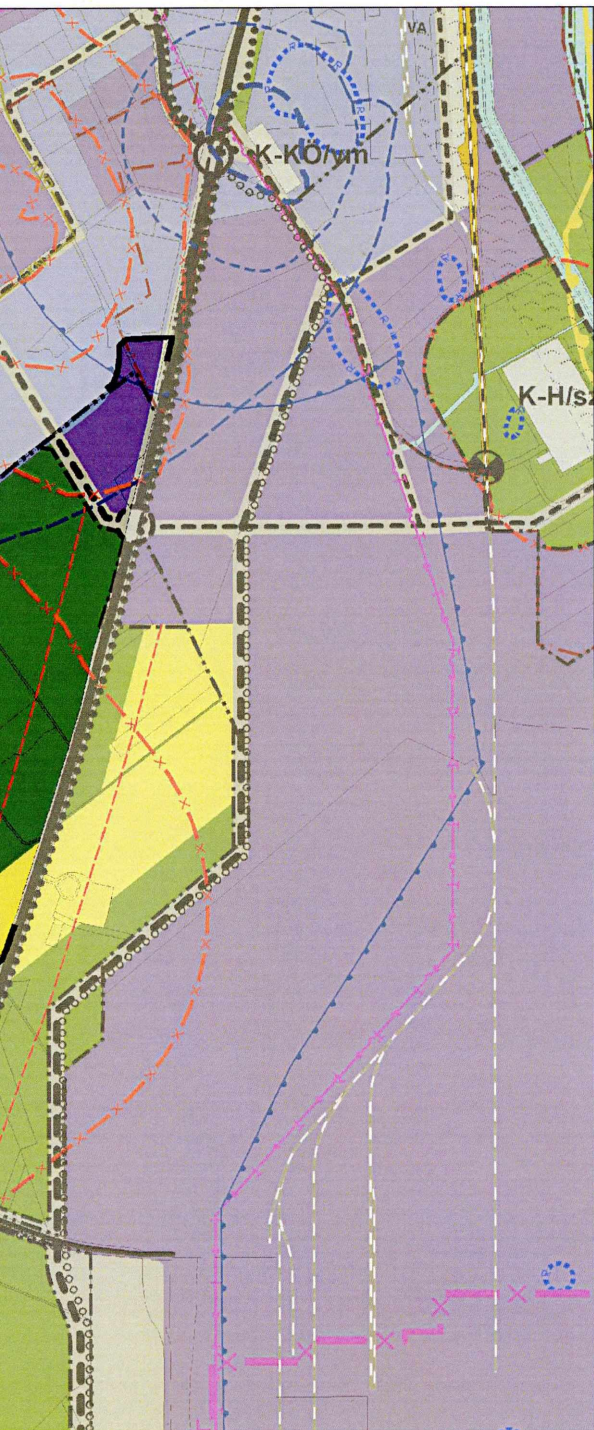
ORTOFOTÓ

V2

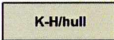
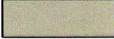
Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március





JELMAGYARÁZAT

-  Belterületi határ - meglévő
-  Belterületi határ - tervezett
-  Ipari gazdasági terület
-  K-H/hull Hulladékkezelő és ártalmatlanító terület
-  Közüti közlekedési terület
-  Védelmi erdőterület
-  Gazdasági erdőterület
-  Általános mezőgazdasági terület
-  Vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
-  Országos vízminőség-védelmi terület
-  Atomerőmű biztonsági övezetének határa
-  Telephely védőterület, védőtávolság határa
-  Közmű és közlekedési védősáv határa
-  Tiltott légtér
-  Országos főút (meglévő és tervezett)
-  Városi főút (meglévő és tervezett)
-  Országos mellékút (összekötő út) (tervezett)
-  Városi gyűjtőút (meglévő és tervezett)
-  Jelentősebb szintbeni közúti csomópont (meglévő és tervezett)
-  Kerékpárút (meglévő és tervezett)

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

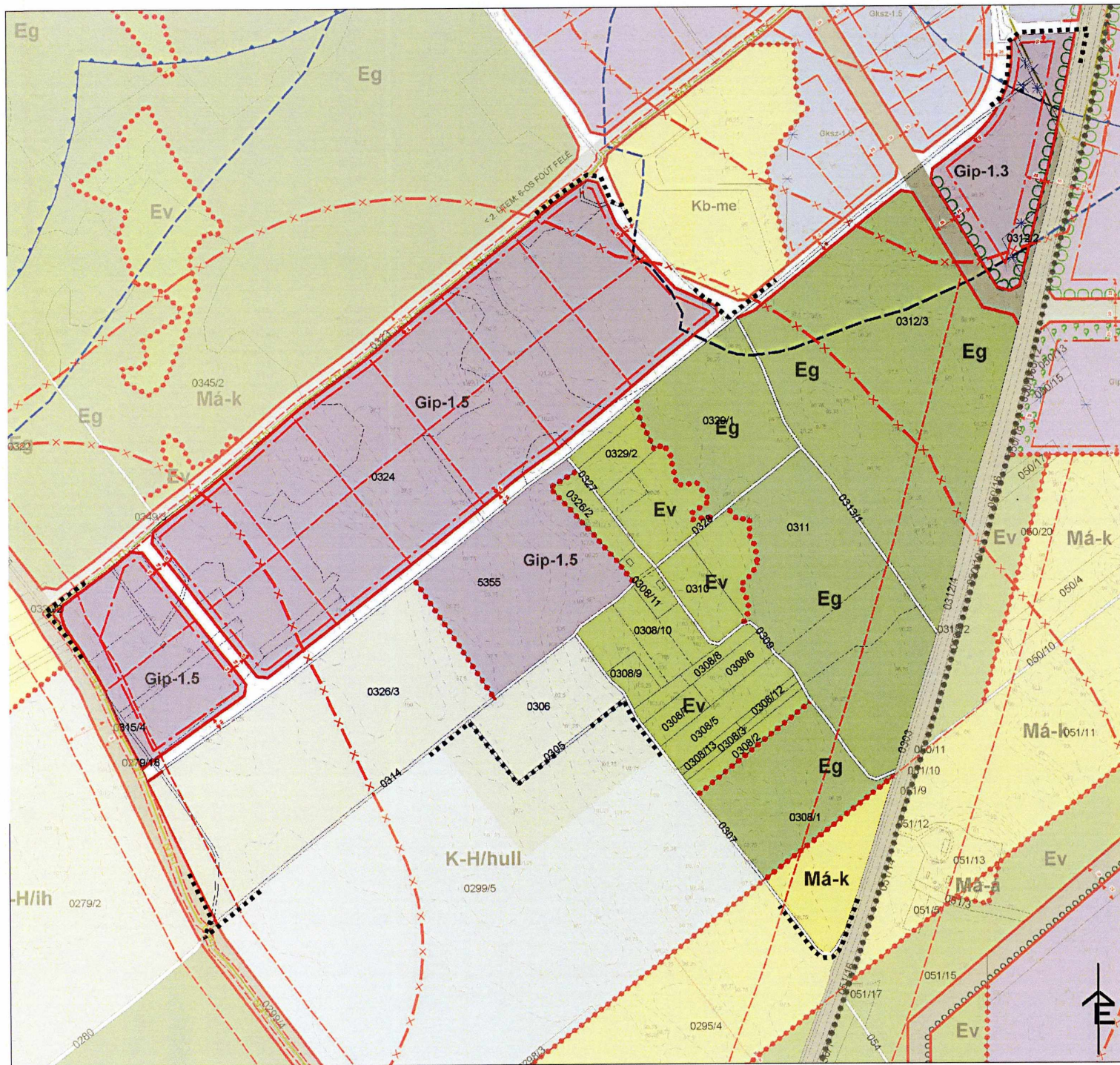
V3

Lépték:

Dátum:

1:10000

2020. március



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- ... Építési övezet, övezet határa
- Lk-3.2 Építési övezet, övezet jele
- Javasolt telekhatár
- ✱ ✱ Kötelező/javasolt megszüntetés
- Építési határvonal
- o o o o Telken belüli kötelező fasor
- ... Kerékpárút meglévő és tervezett
- Országos vízminőség-védelmi terület
- ✱ ✱ Telephely védőterület, védőtávolság határa
- Közmű és közlekedési védősáv határa

EGYÉB JELEK

Közüti 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

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

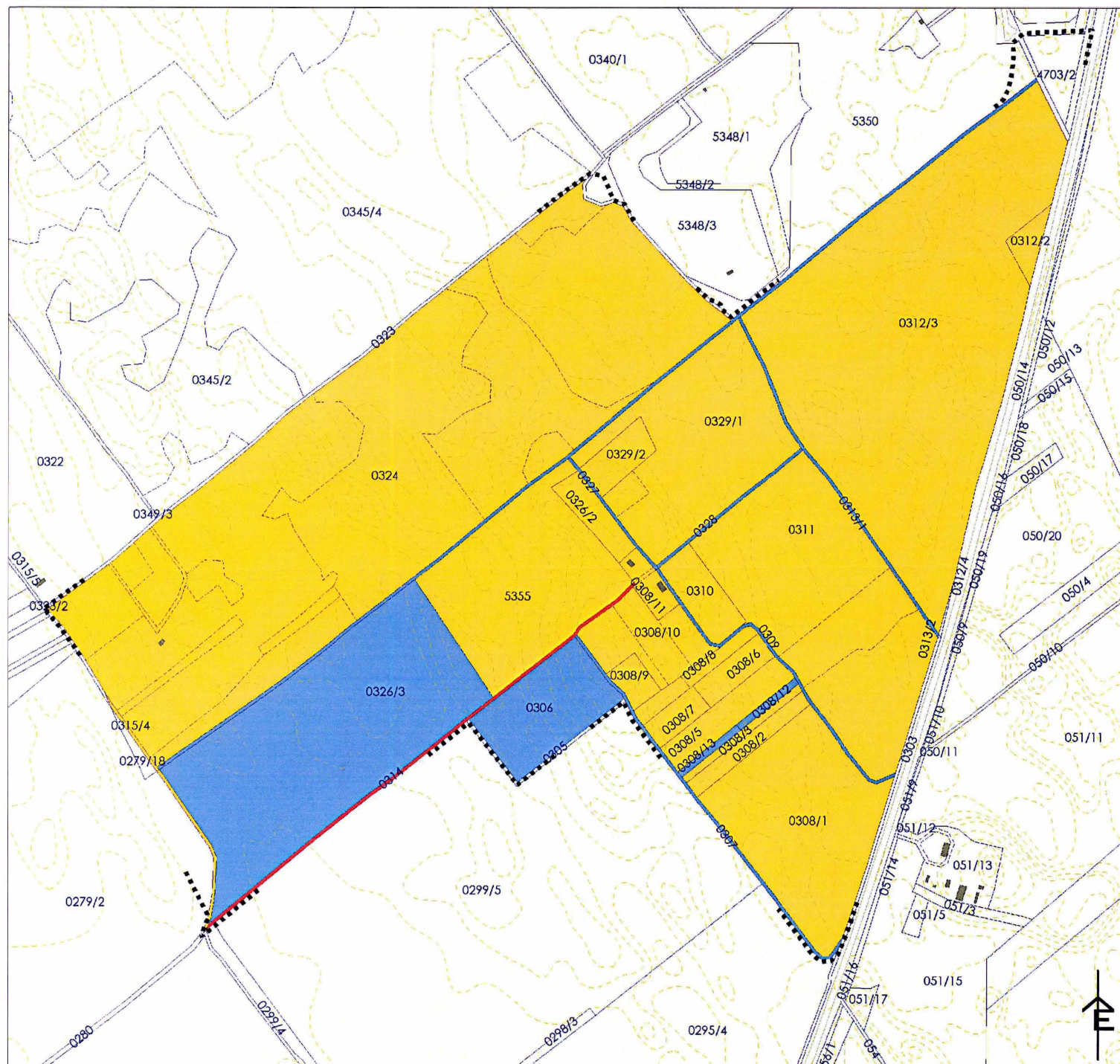
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

V4

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

- MAGYAR ÁLLAM
- TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZAT
- MAGÁNTULAJDON

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- 363/9 HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

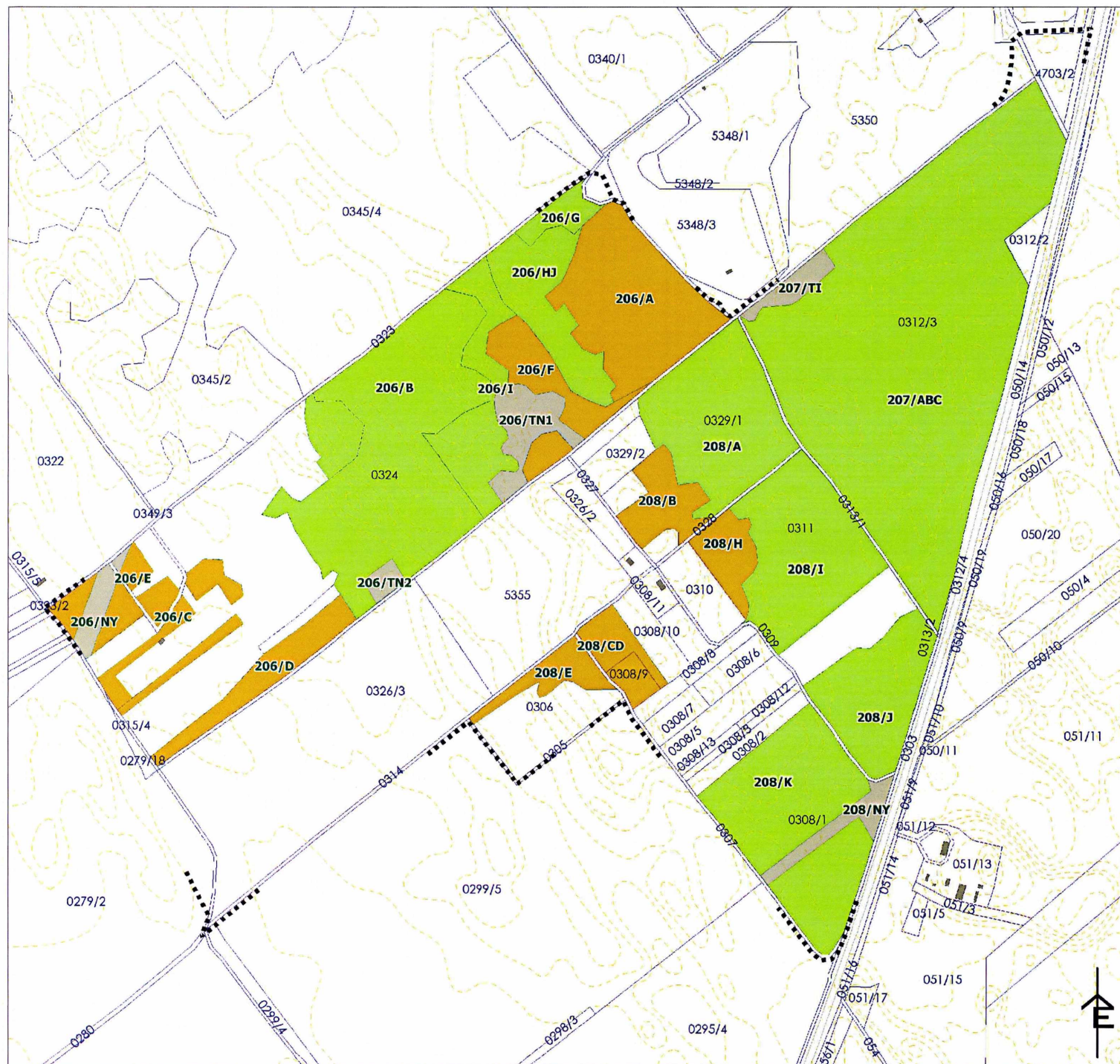
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

TULAJDONVIZSGÁLAT

V5

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



Elsődleges rendeltetés

- FAANYAGTERMELŐ ERDŐ
- TALAJVÉDELMI ERDŐ
- EGYÉB RÉSZLET

Minden adatári erdő természetességi állapota kultúrerdő.

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- 363/9 HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

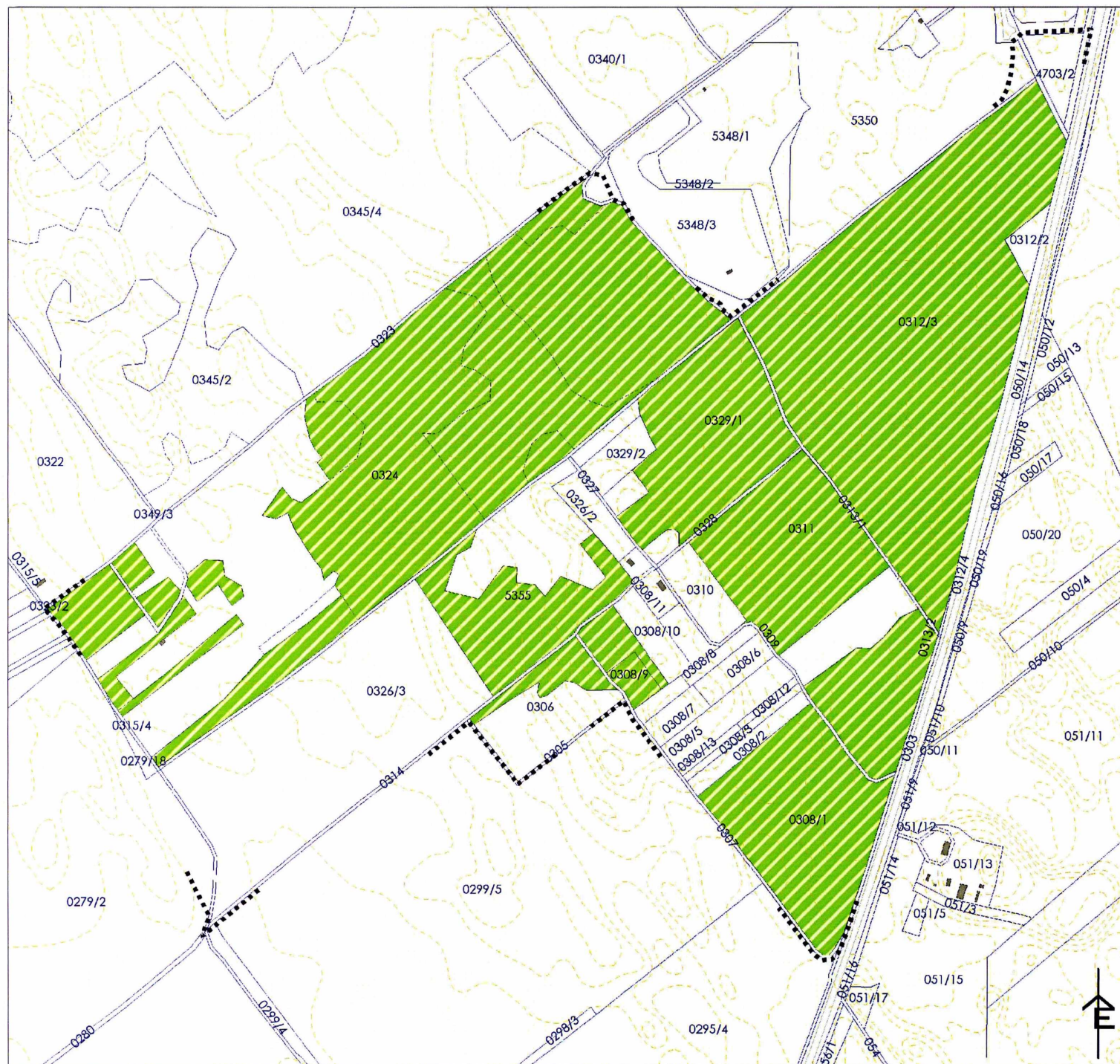
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY-ADATTÁRI ERDŐK

V6

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



-  ERDŐK ÖVEZETE
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- ALAPTÉRKÉPI ELEMEL**
-  FÖLDREŠZLETHATÁR
-  HELYRAJZI SZÁM
-  ÉPÜLET
-  SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

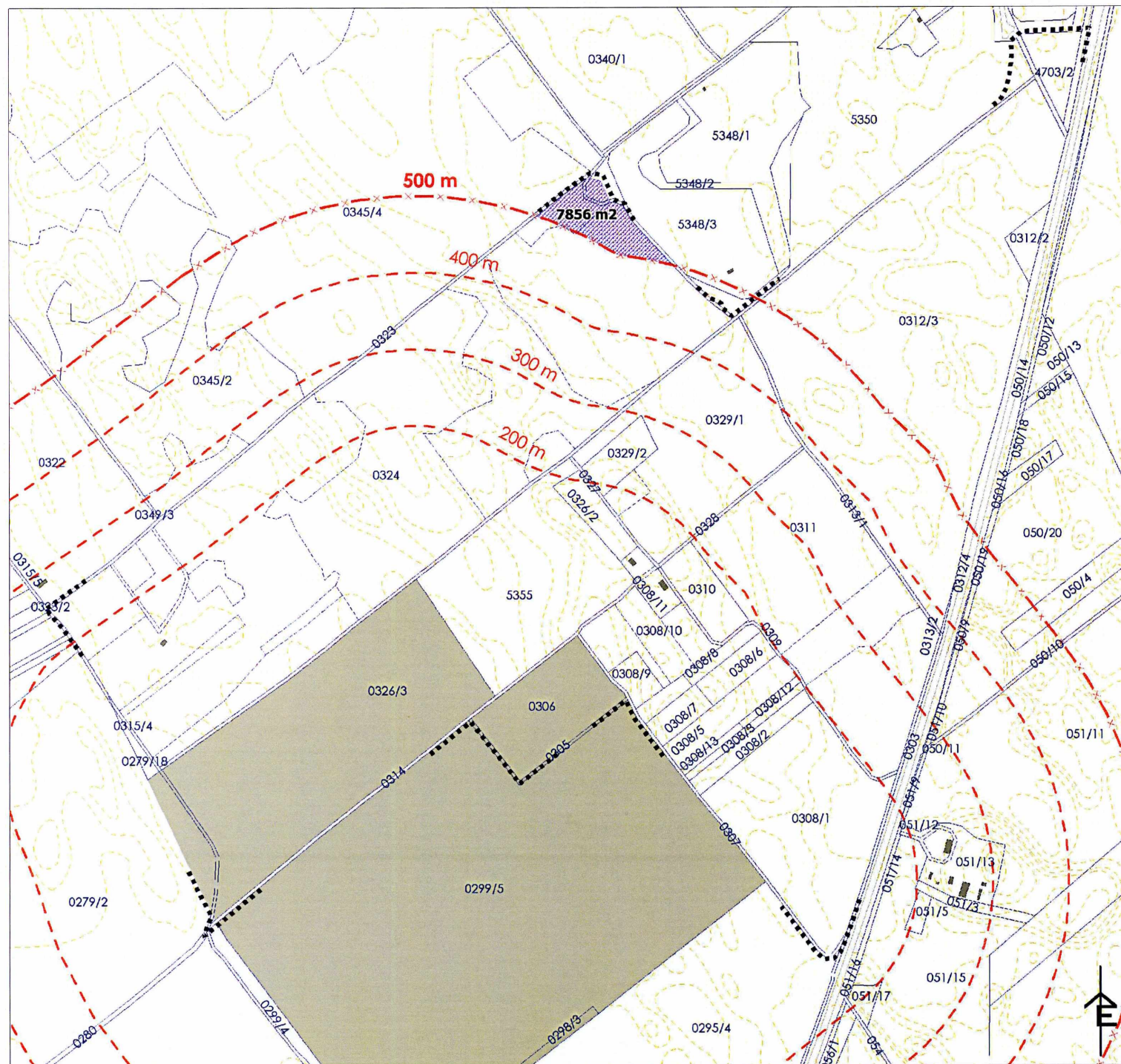
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
ERDŐK ÖVEZETE

V7

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

- HATÁLYOS TERÜLET
- 500 m HATÁLYOS VÉDŐTÁVOLSÁG
- LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ TERÜLET
- 400 m ESETLEGES VÉDŐTÁVOLSÁG-CSÖKKENTÉSEK
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- 363/9 HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

HULLADÉKLERAKÓ VÉDŐTÁVOLSÁGAI

V9a

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

- CSÖKKENTETT TERÜLET
- 500 m CSÖKKENTETT TERÜLET ELŐÍRT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ TERÜLET
- 400 m ESETLEGES VÉDŐTÁVOLSÁG-CSÖKKENTÉSEK
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

- FÖLDRESZLETHATÁR
- 363/9 HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

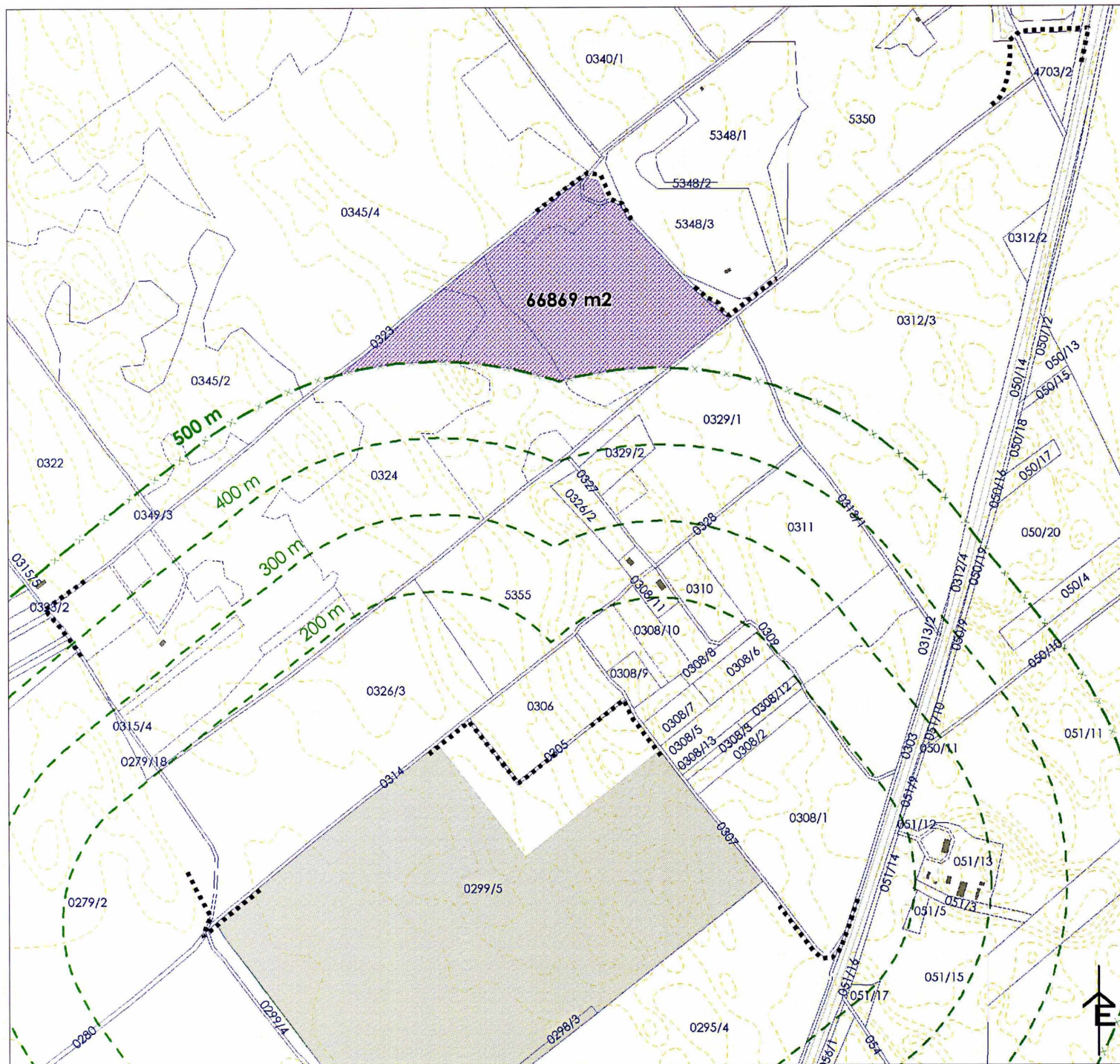
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

HULLADÉKLERAKÓ VÉDŐTÁVOLSÁGAI

V9b

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

- CSÖKKENTETT TERÜLET
- 500 m
- CSÖKKENTETT TERÜLET ELŐÍRT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ TERÜLET
- 400 m
- ESETLEGES VÉDŐTÁVOLSÁG-CSÖKKENTÉSEK
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- 363/9 HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

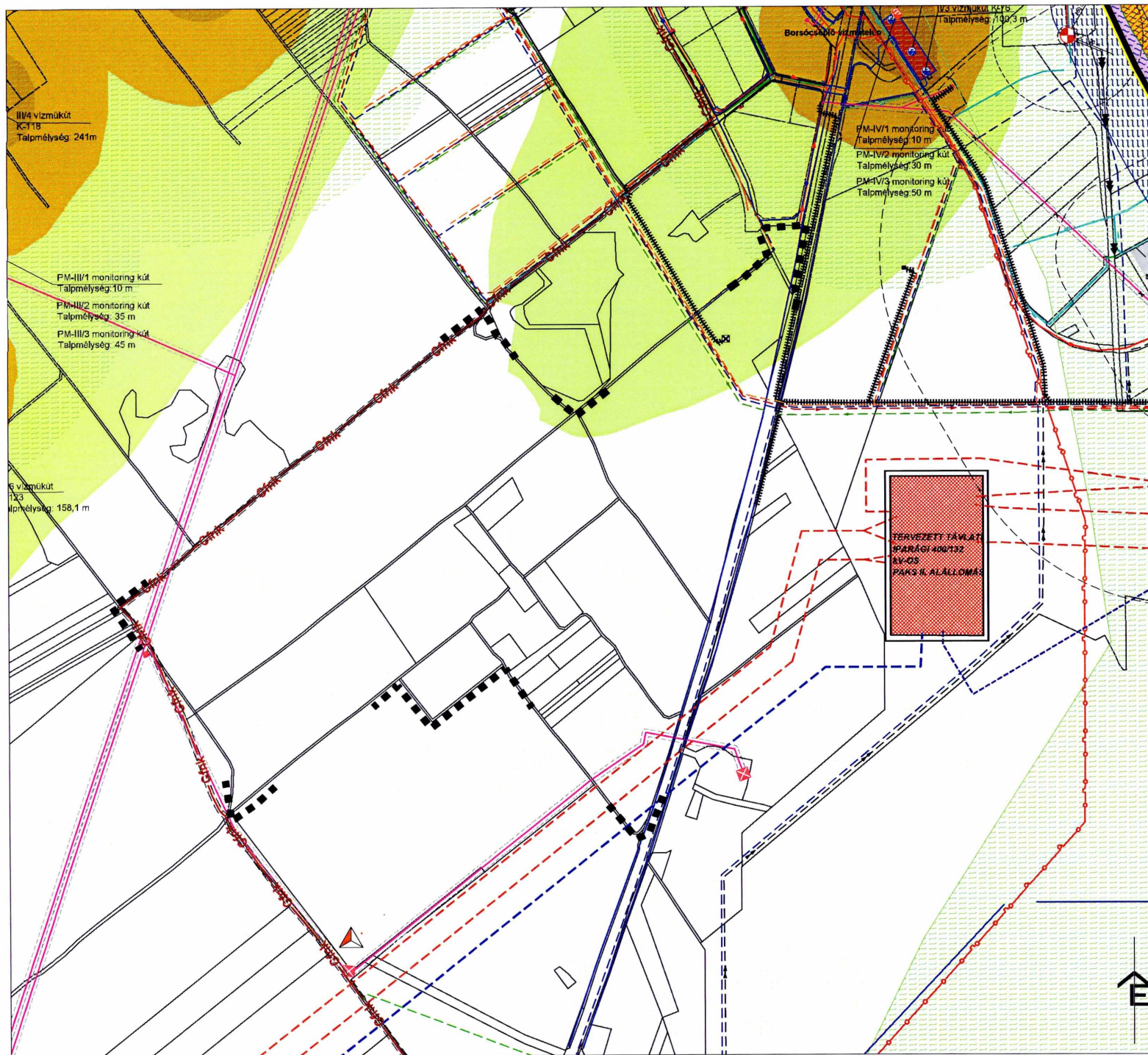
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

HULLADÉKLERAKÓ VÉDŐTÁVOLSÁGAI

V9c

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa
VÍZELLÁTÁS	
	meglévő
	tervezett
	lvóvízvezeték
	Hydrogeológiai védőidom "B" zóna
	Országos vízminőség-védelmi terület övezete
VÍZELVEZETÉS	
	Gravitációs szennyvízcsatorna
	Csapadékvíz csatorna
TERMIKUSENERGIA ELLÁTÁS	
	Nagyközp-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Középnomású földgázvezeték
VILLAMOSENERGIA	
	400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
	132 kV-os villamosenergia légvezeték
	22 kV-os légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es védőávolsággal
	22 kV-os villamosenergia földkábelek kiváltása a kijelölt nyomvonalon
	Transzformátor
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	
	Vodafone antenna

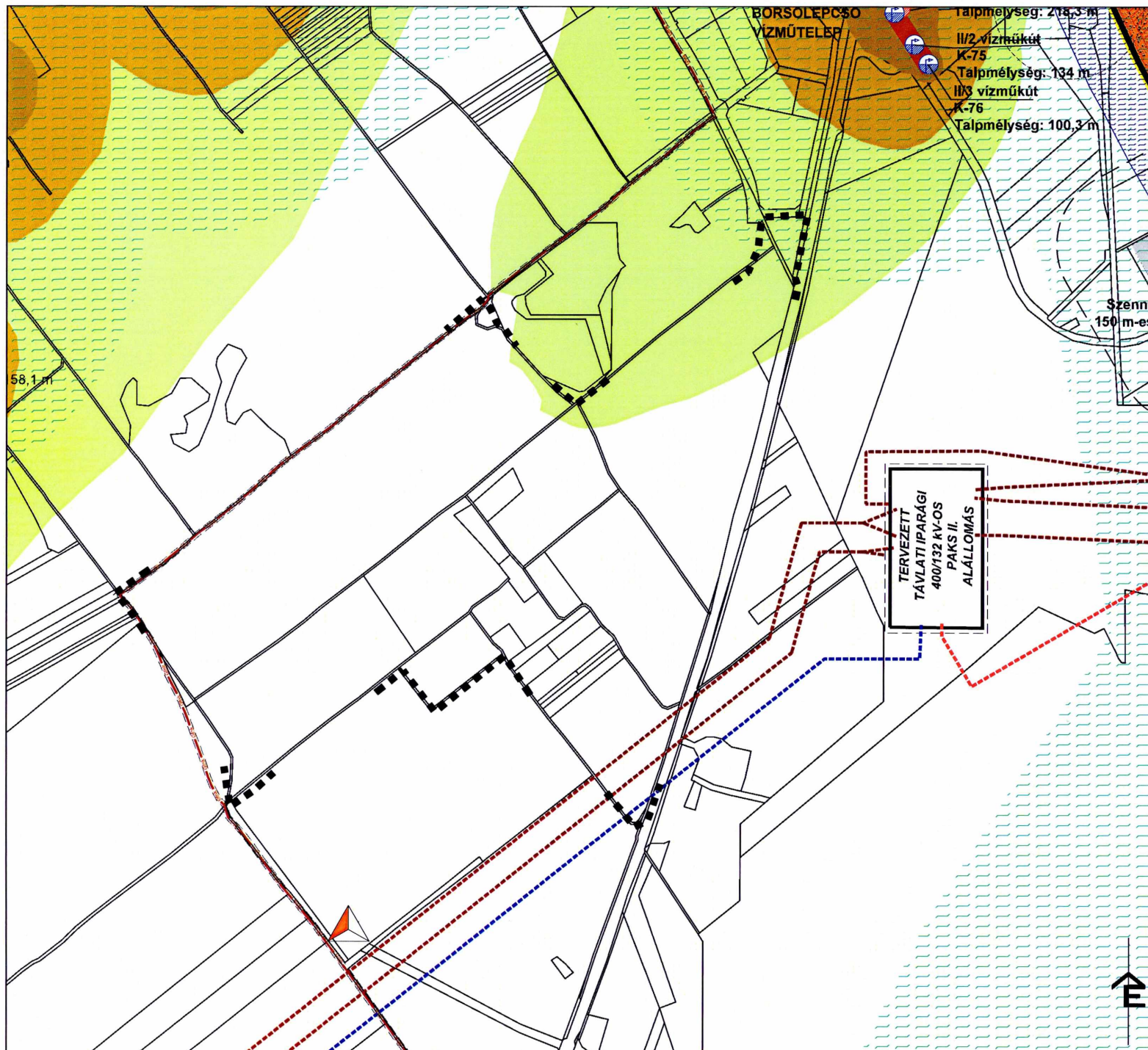
Paks, gazdasági területek telepítési tanulmányterve

Megrendelő:	BÁTKONTROLL Mérnöki Szolgáltató Kft. 2030 Érd, Viola utca 29.
Tervező:	Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft. 1113 Budapest, Kőkörcsin utca 6.
Településrendezés:	Szabó Árpád DIA/1 16-0216 Nádai Brigitta K/1, TT/1, TK 01-5049 Losonczy Anna Rácz Bálint
Közlekedés:	Rhorer Ádám KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkő, SZÉM1, KÉ-HA/01-3157
Közművesítés:	Hanczár Zsoltné Bíró Átilia TV, TE, TH 01-2418 VZ-TEL 01-2456

VIZSGÁLATI TERVLAPOK

Tervlap:	KÖZMŰVEK
Lépték:	1:7500
Dátum:	2020. március

V-K1



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Országos vízminőség-védelmi terület
- Hidrogeológiai védőidom "B"
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat
- 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- Vodafone antenna

Paks, gazdasági területek telepítési tanulmányterve

Megrendelő:	BÁTKONTROLL Mérnöki Szolgáltató Kft. 2030 Érd, Viola utca 29.	
Tervező:	Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft. 1113 Budapest, Kőkörcsin utca 6.	
Településrendezés:	Szabó Árpád DLAÉ/1 16-0216 Nádai Brigitta K/1, TT/1, TK 01-5049 Losonczy Anna Rácz Bálint	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkő, SZÉM1, KÉ-HA/01-3157
Közművesztés:	Hanczár Zsoltné Bíró Atila	TV, TE, TH 01-2418 VZ-TEL 01-2456

VIZSGÁLATI TERVLAPOK

Tervlap: **VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELMEK**

Lépték: **1:7500**

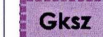
Dátum: 2020. március

V-K2



Tervezési terület határa

JELMAGYARÁZAT



Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület



Ipari gazdasági terület



Általános mezőgazdasági terület (korlátozott használat)



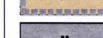
Védelmi erdőterület



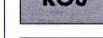
Gazdasági erdőterület



Hulladéklerakó területe



Közüti közlekedési terület



Hulladéklerakó védőterületének eredeti határa

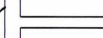


Hulladéklerakó védőterületének módosított határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK



Földrészlethatár



Helyrajzi szám

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JAVASLATI TERVLAPOK

Övezeti terv - A változat

J2A

Lépték:

1:5000

Dátum:

2020. március



Tervezési terület határa

JELMAGYARÁZAT



Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület



Ipari gazdasági terület



Általános mezőgazdasági terület (korlátozott használat)



Védelmi erdőterület



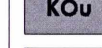
Gazdasági erdőterület



Hulladéklerakó területe



Közúti közlekedési terület

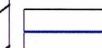


Hulladéklerakó védőterületének eredeti határa

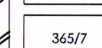


Hulladéklerakó védőterületének módosított határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



Földrészlethatár



365/7 Helyrajzi szám

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

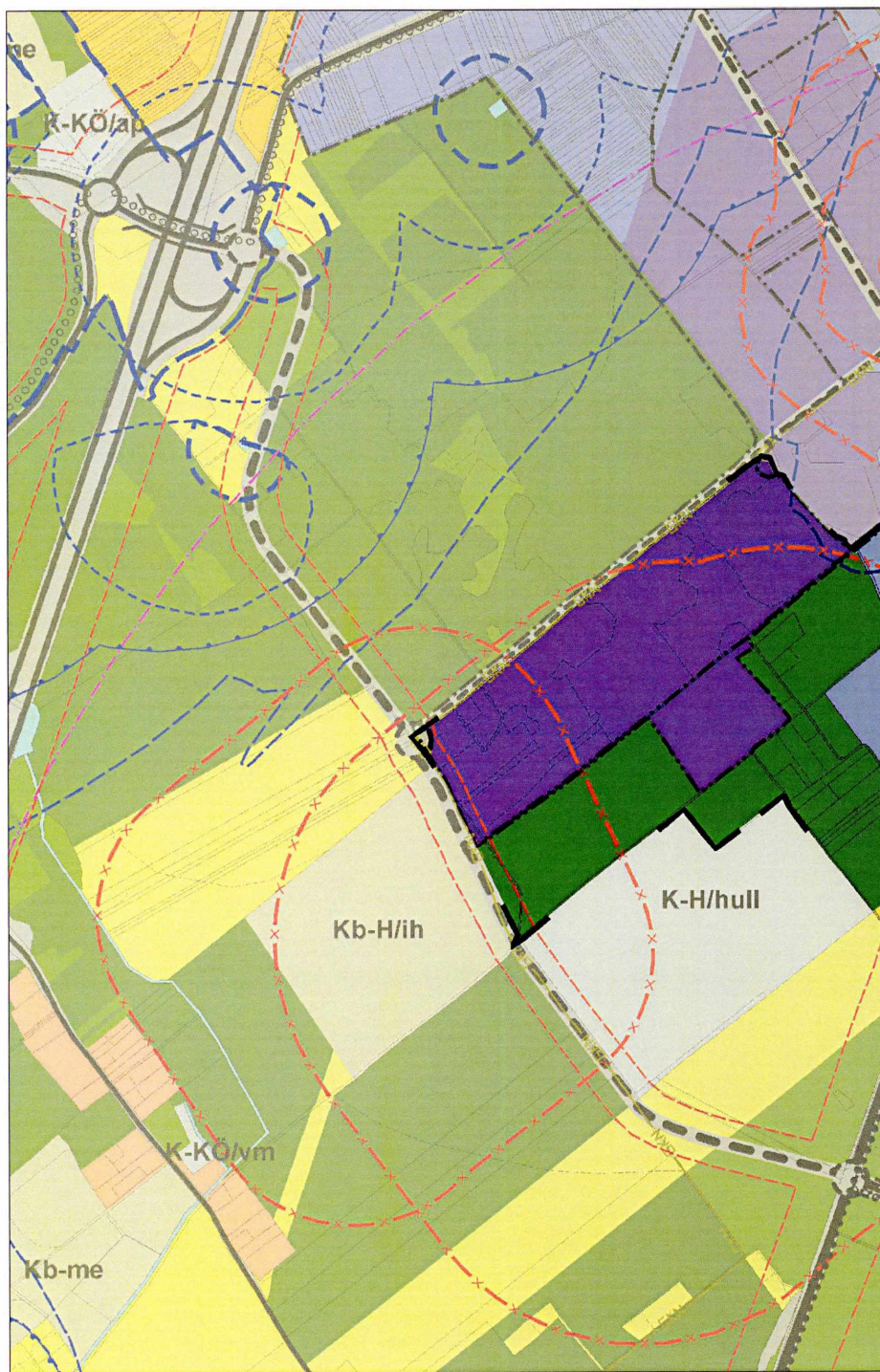
JAVASLATI TERVLAPOK

Övezeti terv - B változat

J2B

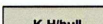
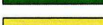
Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március





JELMAGYARÁZAT

-  Belterületi határ - meglévő
-  Belterületi határ - tervezett
-  Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  Ipari gazdasági terület
-  K-H/hull Hulladékkezelő és ártalmatlanító terület
-  Közüti közlekedési terület
-  Védelmi erdőterület
-  Gazdasági erdőterület
-  Általános mezőgazdasági terület
-  Vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
-  Országos vízminőség-védelmi terület
-  Atomerőmű biztonsági övezetének határa
-  Telephely védőterület, védőtávolság határa
-  Közmű és közlekedési védősáv határa
-  Tiltott légtér
-  Országos főút (meglévő és tervezett)
-  Városi főút (meglévő és tervezett)
-  Országos mellékút (összekötő út) (tervezett)
-  Városi gyűjtőút (meglévő és tervezett)
-  Jelentősebb szintbeni közúti csomópont (meglévő és tervezett)
-  Kerékpárút (meglévő és tervezett)

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

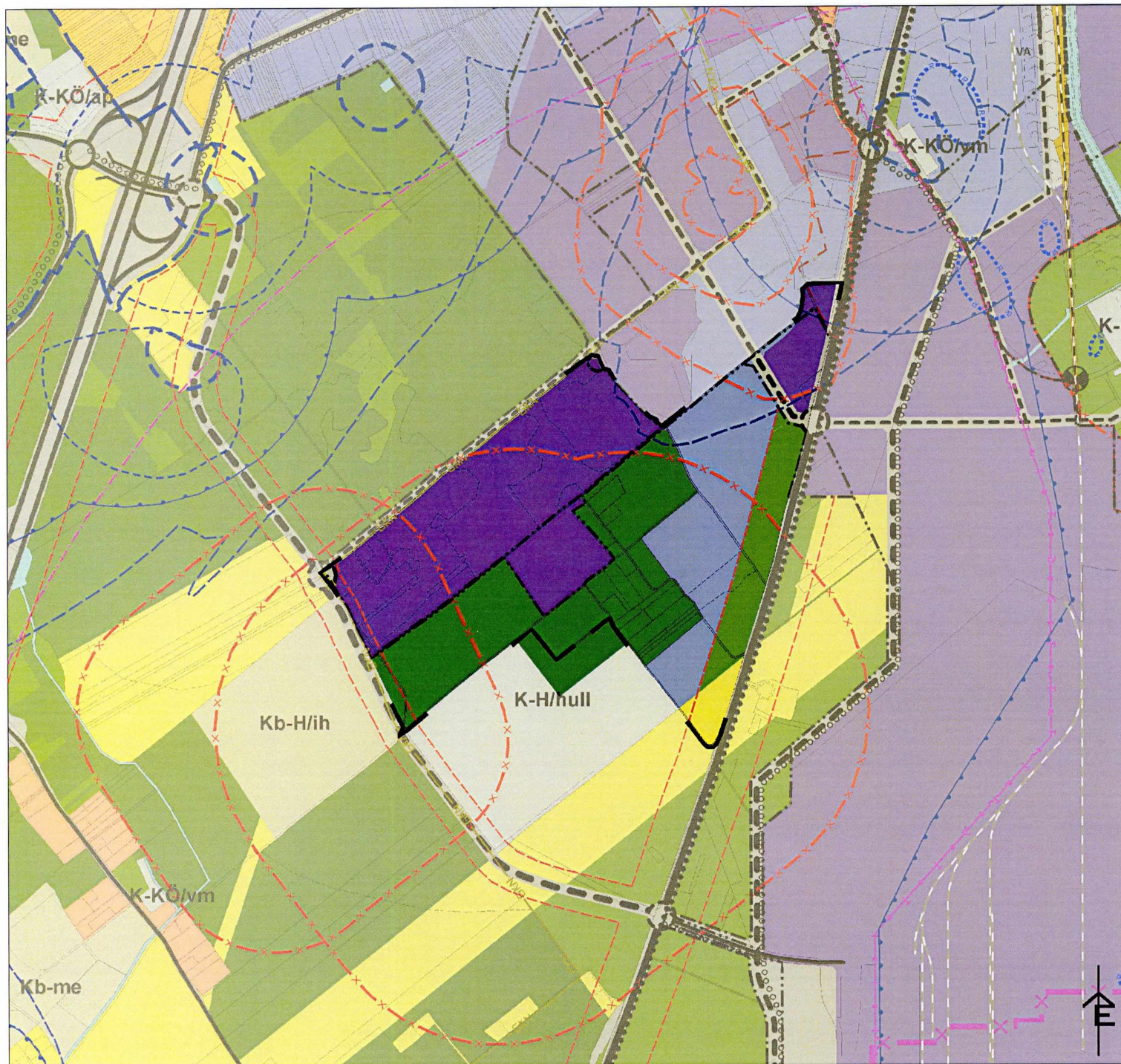
JAVASLATI MUNKARÉSZ

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA -
A VÁLTOZAT

J3A

Lépték:
Dátum:

1:10 000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

- Belterületi határ - meglévő
- Belterületi határ - tervezett
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- K-H/hull
- Hulladékkezelő és ártalmatlanító terület
- Közüti közlekedési terület
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Vízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
- Országos vízminőség-védelmi terület
- Atomerőmű biztonsági övezetének határa
- Telephely védőterület, védőtávolság határa
- Közmű és közlekedési védősáv határa
- Tiltott légtér
- Országos főút (meglévő és tervezett)
- Városi főút (meglévő és tervezett)
- Országos mellékút (összekötő út) (tervezett)
- Városi gyűjtőút (meglévő és tervezett)
- Jelentősebb szintbeni közúti csomópont (meglévő és tervezett)
- Kerékpárút (meglévő és tervezett)

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

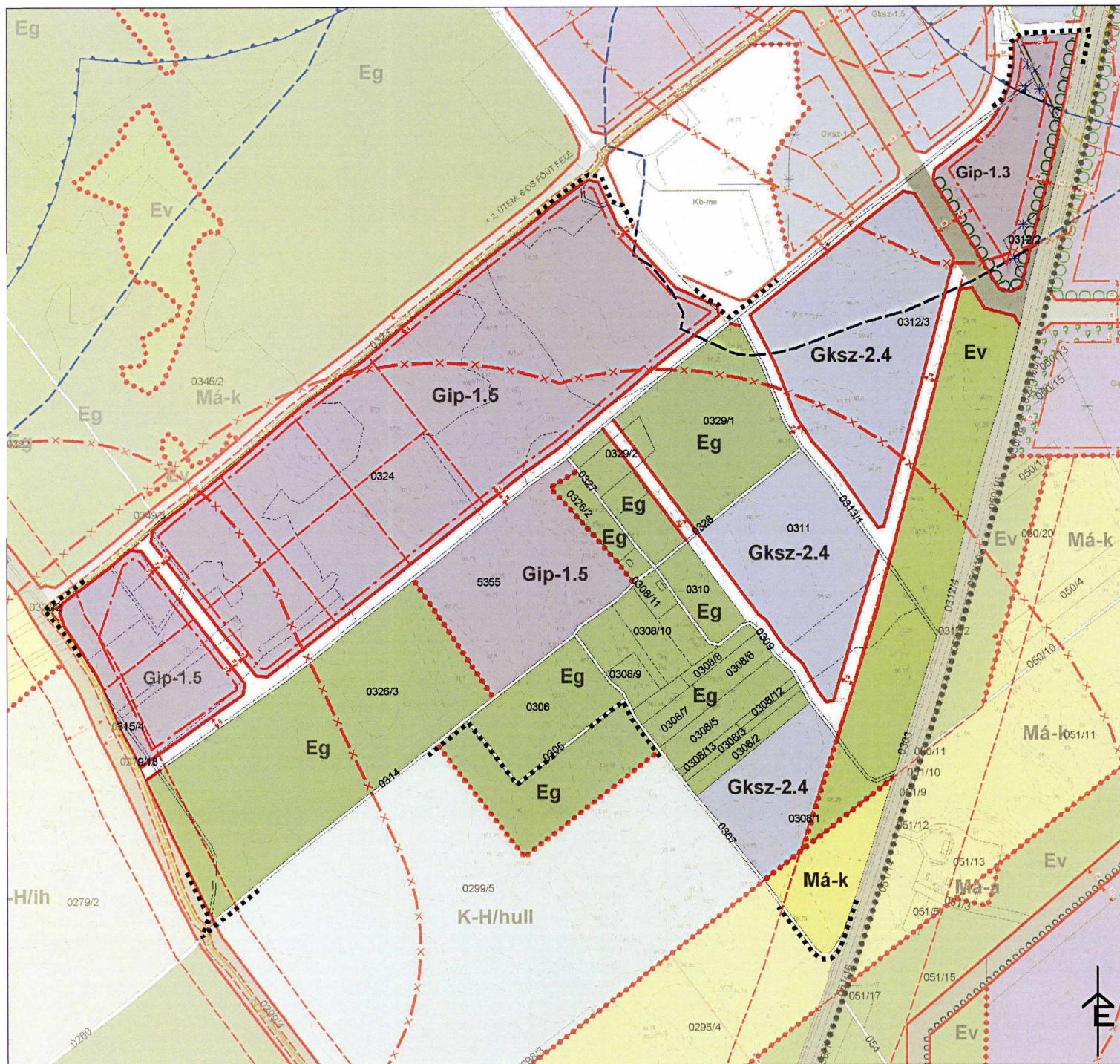
JAVASLATI MUNKARÉSZ

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA -
B VÁLTOZAT

J3B

Lépték:
Dátum:

1:10 000
2020. március



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- ⋯ Építési övezet, övezet határa
- Lk-3.2 Építési övezet, övezet jele
- Javasolt telekhatár
- ✱ ✱ Kötelező/javasolt megszüntetés
- Építési határvonal
- ○ ○ ○ Telken belüli kötelező fasor
- ⋯ Kerékpárút meglévő és tervezett
- Országos vízminőség-védelmi terület
- Telephely védőterület, védőtávolság határa
- Közmű és közlekedési védősáv határa

EGYÉB JELEK

Közüti 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

PAKS, GAZDASÁGI TERÜLETEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JAVASLATI MUNKARÉSZ

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - B VÁLTOZAT

J4B

Lépték:
Dátum:

1:5000
2020. március