



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 5.

Tel: 89/515-000

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

127.

Tisztelt Képviselőtestület!

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 99/2021. (VI.30.) és 109/2021. (IX.2.) határozataival támogatta Pápa Város településrendezési eszközeinek (továbbiakban: TRE) 34 pontban történő módosítását. A módosítási csomag összeállítása során azokat a kérelmeket vettük figyelembe, amelyek az elmúlt két esztendőben az önkormányzathoz beérkeztek. Ezek között szerepelt többek között a Fenyves utcában található (Fenyves utca 6311/77 hrsz. alatti) társasház garázsépítésének ügye is, amelyről a telepítési és beépítési tanulmányterv hiányában nem dönthetett a Képviselőtestület a szeptember 2-i ülésén. A kérelmező közben elkészíttette és benyújtotta a döntéshez szükséges tervdokumentációt, amely az előterjesztés 1. melléklete.

A 109/2021. (IX.2.) határozat 1. mellékletének 1. pontjában a Külső-Veszprémi úton működő elsősorban gépjármű kereskedelemmel és szervízszolgáltatással foglalkozó vállalkozások kérésének megfelelően döntött a Képviselőtestület a Külső-Veszprémi úti Gksz-3 övezetben az oldalkert 10 méteres méretének törléséről. Ezek a vállalkozások a működési engedélyük megkérése során szembesültek a Helyi Építési Szabályzat övezetre vonatkozó korlátozásával, miszerint autómosó és karosszéria javító tevékenység az övezetben nem végezhető. Kéri ennek a korlátozásnak a feloldását.

A szerződéskötés a tervezővel folyamatban van, így lehetőség van a műszaki tartalom bővítésére.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy a garázsépítéssel és a Gksz-3 övezet előírásaival összefüggésben döntsön a településrendezési eszközök szükséges módosításáról, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezéseivel összhangban a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A Juhar utcában található 6605/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra a Hercsi-Agro Kft. (2376 Hernád, Köztársaság út 51.) megrendelőként telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet készíttetett (2. melléklet).

A társaság a területen mikro zöldség termesztéséhez üvegház és technológiai területet kíván létesíteni. A projekt megvalósításához szükséges a hatályos Ipari gazdasági (Gip-E/1) övezet Általános gazdasági (Gál-1) övezetre módosítása, mely a nagyméretű üvegházakhoz szükséges 70%-os beépítettséget lehetővé teszi. A fejlesztés részleteit a mellékelt telepítési tanulmányterv és beépítési terv részletesen tartalmazza.

A TRE módosítását ebben az esetben az önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tárgyalásos eljárás alkalmazásával kívánja lefolytatni miután a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította korábban a Képviselőtestület.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Összeállította: Mezei László városi főépítész

Pápa, 2021. október 8.

Dr. Áldozó Tamás
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete támogatja Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Településszerkezeti Tervnek és Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelete módosítását a Fenyves utca 6311/77 hrsz. alatti társasház garázsépítésével és a Külső-Veszprémi úti Gksz-3 építési övezetben létesíthető tevékenységekkel összefüggésben.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - a Fenyves utca 6311/77 hrsz. alatti társasház garázsépítésével és a Külső-Veszprémi úti Gksz-3 építési övezetben létesíthető tevékenységekkel összefüggésben nem tartja indokoltnak.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére.

A Képviselőtestület utasítja a jegyzőt és a városi főépítészt a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Áldozó Tamás polgármester
Dr. Nagy Krisztina jegyző
Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető
Mezei László városi főépítész

II.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Pápa Város Településfejlesztési Konceptiójában és Pápa Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában megfogalmazott célokkal összhangban megerősíti a Pápai Ipari Park területének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete támogatja Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Településszerkezeti Tervnek és Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.)

önkormányzati rendelete tárgyalásos eljárással történő módosítását a Juhar utca 6605/1 hrsz. alatti gazdasági terület fejlesztésével összefüggésben az előterjesztés 2. melléklete szerinti telepítési tanulmányterv és beépítési terv alapján.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Juhar utca 6605/1 hrsz. alatti gazdasági terület fejlesztésével összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését az érintett államigazgatási szervek véleményét elfogadva tartja indokoltnak.

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére.

A Képviselőtestület utasítja a jegyzőt és a városi főépítést a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Áldozó Tamás polgármester

Dr. Nagy Krisztina jegyző

Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető

Mezei László városi főépítész



1. melléklet

R E V I T A 2 0 0 6

Tervező és Kivitelező Bt.
9798 Ják, Széchenyi lakópark 6.
Telefon: 00 36 30/247-0019

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

Pápa, Fenyves utca 6311/77 hrsz-ú telek 6311/81 hrsz-ból való
kiegészítése a társasház számára megfelelő számú garázs
felépíthetősége érdekében

Felelős tervező

Révay Ferenc
településtervező
TT 18-0278

2021. szeptember



Tartalomjegyzék

- Előzmények
- Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész)
- A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
- Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló
- Beépítési terv
- Szabályozási javaslat



Előzmények

Pápa, Fenyves utca 6311/77 hrsz-ú telek 6311/81 hrsz-ból való kiegészítése a társasház számára megfelelő számú garázs felépíthetősége érdekében és településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és beépítési terv Bakó István megbízása alapján készül.

Pápa településszerkezeti tervét Pápa Város Önkormányzat Közgyűlése a 98/2002 (VII.4.) Kh. számú határozattal állapította meg.

A településszerkezeti terv szerint a tervezési terület beépítésre szánt kisvárosias lakóterület (L_k). (Erzsébetváros-Várkert)

A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Pápa Város Önkormányzat Közgyűlése a 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Pápa Város Önkormányzata előkészítette településrendezési eszközök módosításához szükséges, a településtervezővel kötendő településrendezési szerződést. A szerződés aláírásához, illetve az Önkormányzat Képviselőtestületének településrendezési döntéséhez szükséges jelen telepítési tanulmányterv és beépítési terv elkészítése. A terv célja a megvalósítás alapjául szolgáló településrendezési döntés meghozatalának elősegítése.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdés előírása rögzíti a telepítési tanulmányterv készítését, a (2) bekezdése a telepítési tanulmányterv részeként készítendő beépítési tervet. A R. 7. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit.

A tulajdonosok (Célmegvalósító) a fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérte, mely lehetőséget ad a telekalakításra és így az igényekhez jobban igazodóan a terület kedvezőbb hasznosítására.

Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A Fenyves utca Pápa Erzsébetváros-Várkert városrészben található. Dinamikus fejlődése kedvező környezeti adottságainak, elhelyezkedésének köszönheti. Az övezetben jellemzően társasházak építhetők. Energia- és ivózellátása megoldott, szennyvízelvezetése kiépített, közterületi csapadékvíz-elvezetés hiányzik, e miatt közművesítettsége hiányosnak mondható. Védelmi korlátozással nem érintett.

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A Fenyves utca 19. sz alatti 6311/77. hrsz.-ú ingatlanon egy ötlakásos társasház épült. Az építési telek az L_k-SZ/5 jelű építési övezetben található.

Az építési övezet szabályozási határértékei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett tetrszint alatti beépítettség
2		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	L _k -G***	18	3,0	Z	100	-	3,0	-	-
13	L _k -SZ/5	700	18,5	SZ	30	5,5	6,5	50	40

Az ingatlan saroktelek, jobb oldalon közterülettel (6311/89. hrsz.-ú út), bal oldalon szomszédos építési telekkel (6311/78. hrsz.), Fenyves utca mögötti telekhatáron zöldterülettel határos (6311/81. hrsz.-ú közkert).

A szomszédos telektömbön belül a Fenyves utca 21-29. sz társasházak mögötti teleken a 6311/89. hrsz.-ú útról megközelíthető garázssor került kialakításra, melyet a szabályozási terv L_k-G övezetbe sorol. A garázssort a zöldterülettől a Fenyves utcáról nyíló közterületi út választja el. A garázssor a tömbön belül lakók gépjárműtárolási igényit hivatott kiszolgálni.

A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A Fenyves utca 21-29. sz telkek mögötti garázssor mintájára a Fenyves utca 19. sz mögött is szükségessé és időszerűvé vált egy hasonló szabályozás kialakítása.

A jelenlegi szabályozás szerinti telekkiegészítés azonban nem nyújt lehetőséget arra, hogy egy ötállásos tárolóépület készüljön, mivel

- egyrészt a telek mérete a telekkiegészítést követően 750 m²-ről 911 m²-re nőne, így a 30 %-os maximális beépíthetőséget figyelembe véve legfeljebb 65,57 m² bruttó alapterületű tárolóépület lenne elhelyezhető, amelyben nem fér el 5 garázs;
- másrészt a 10 méteres zöldterület felőli kertrészen a hátsókerti előírások betartása esetén a garázsokat a társasházzal összeépítve lehetne csak elhelyezni, amely nem kivitelezhető.

A felmerült igények alapján az ingatlanhoz tartozó garázssor a 6311/81. hrsz -ú telekből kerül kialakításra.

Szabályozásában és területfelhasználásában egy kedvező megoldás kerül kialakításra. A 6311/77 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai a 6311/81. hrsz.-ú telekből kialakítandó, 8,0m mélységű és telek szélességű telekrészben szeretnének építeni egy személygépkocsik tárolására alkalmas tárolóépületet, melyben helyet kapó garázsok megközelítése a telek felől, szolgalmi jog alapján történne. Ez lehetővé teszi, hogy a gépjárművek tárolása saját területen valósuljon meg, a garázsok megközelítése a telekhez kapcsolódó kapubejárón keresztül biztosított, külön közterület igénybevételére nem kerül sor, többlet zöldterület közlekedési célú igénybevételére nem szükséges. Új közterületkapcsolat kiépítésére sincs szükség, mivel az ingatlan megközelítése továbbra is a Fenyves utcát a lakóteleppel összekötő, 6311/89 hrsz.-ú szervízútról a Fenyves utca 19. meglévő kapubejáróján keresztül történne, ahogy az az engedélyezett tervdokumentációban is szerepel.

A módosítási igény célja, hogy a társasházban lakók a gépjárműveiket épületben helyezhessék el.

A szabályozási terv felülvizsgálata során az zöldterületből a telek-határrendezéssel érintett telekrész kerül az L_k-G övezeti besorolásba.

Szabályozási javaslat

A 6311/77 hrsz.-ú ingatlan mögött, a telek teljes szélességében és 8 m mélységben egy L_k-G besorolású övezet kialakítása a 6311/81 hrsz.-ú ingatlan leválasztásából, a mellékelt Sz-01 tervnek megfelelően.

A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közműfejlesztés, valamint humán infrastruktúra fejlesztésére nem merült fel igény.

A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

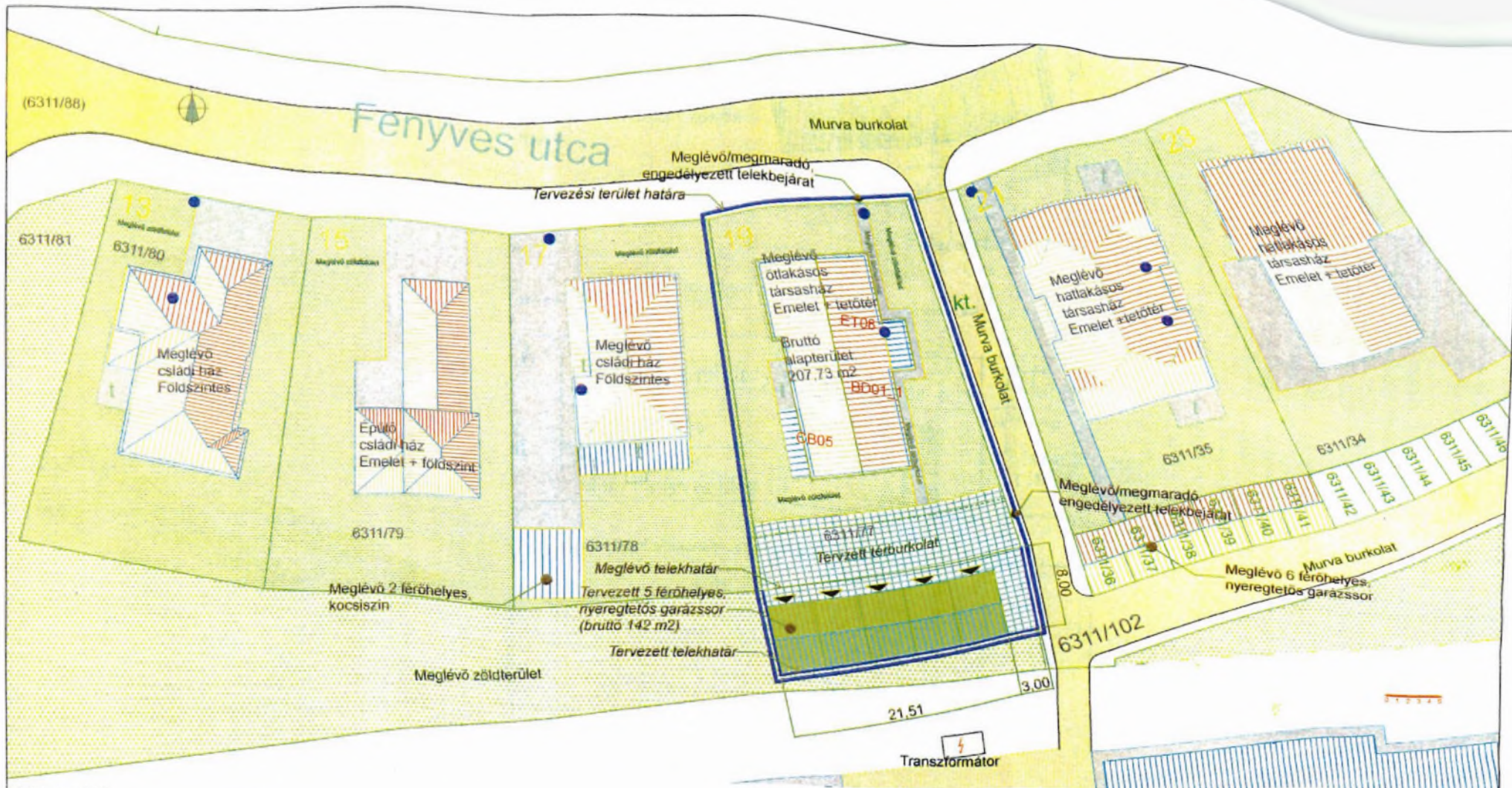
A meglévő, kialakított, szabályozott garázssor azonos a tervezett, beépítési javaslatban szereplő garázssorral. A tervezett gépjárműtároló épülettömegében és karakterében azonos lesz a meglévő épülettömeggel és karakterrel.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A kívánt beépítés örökségi és környezeti érték sérülésével nem jár, településképileg illeszkedik a már meglévő garázssorokhoz.

Beépítési terv

B-01 beépítési tervlap mellékelve.



Jelmagyarázat

- Meglévő/megmaradó épület, helyrajzi szám
- Meglévő zöldterület/magyárterület
- Meglévő burkolat felület
- Meglévő közlekedési terület, helyrajzi szám
- Meglévő zöldterület/közterület, helyrajzi szám
- Meglévő telekhatár
- Tervezett garázs
- Tervezett eróntett terület határa
- Tervezett új telekhatár



REVITA 2006
 Tervező és Kivitelező Bt.
 9798 Ják, Széchenyi lakópark 6.
 e-mail: revita2006bt@gmail.com
 Telefon: + 36 30/247-0019

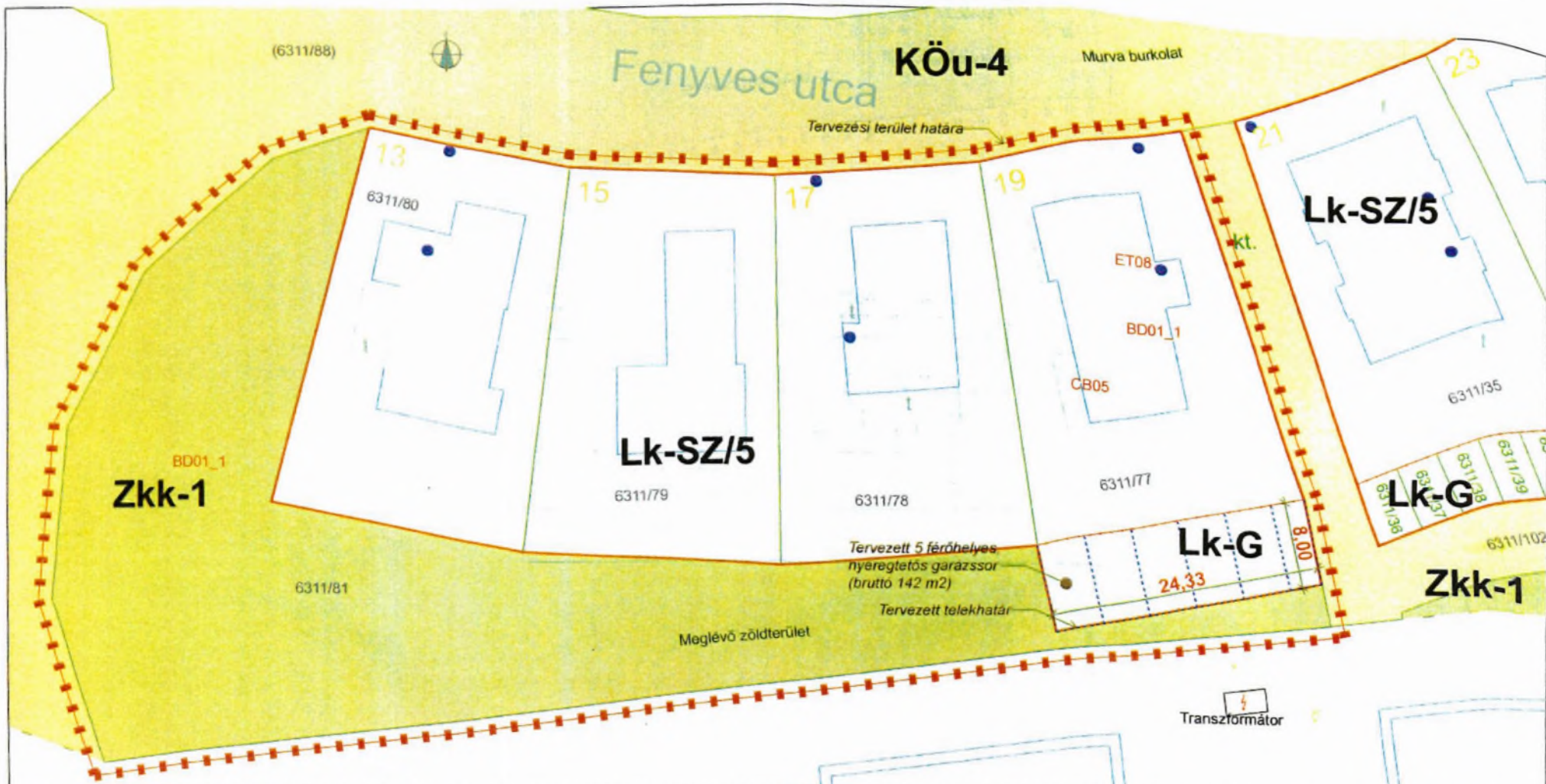
Terv megnevezése
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv
 Rajz neve
Beépítési terv
 Tervezéssel érintett terület
Pápa, Fenyves utca 19.

Lépték
M 1:500

Megrendelő
Bakó István
 Felelős tervező
Révay Ferenc
 IT 18-0278

Révay Ferenc

Tervszám
TT-01/2021
 Rajzszám
B-01.
 Dátum
2021.09.



Jelmagyarázat

6311/81	Építési telek és helyrajzi szám	Zkk - 1	Zöldterület - Közkerti övezete	Lk-Sz/5	Építési övezet. Övezet jele	Köu - 4	Települési kiszolgáló és egyéb utak övezete		Építési övezet határa		Tervezéssel érintett terület határa
	Tervezett új telekhatár		Szabályozási vonal								



REVITA 2006
 Tervező és Kivitelező Bt.
 9798 Ják, Széchenyi lakópark 6.
 e-mail: revita2006bt@gmail.com
 Telefon: + 36 30/247-0019

Terv megnevezése
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

Rajz neve
Szabályzási terv javaslat

Tervezéssel érintett terület
Pápa, Fenyves utca 19.

Lépték
M 1:500

Megrendelő
Bakó István

Felelős tervező
Révay Ferenc
Révay Ferenc
 TI 18-0278

Tervszám
TT-01/2021

Rajzszám
Sz-01.

Dátum
2021.09.

Pápa településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV




TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:
Mikro zöldség termesztési célú üvegház és technológiai terület kialakítása


2021.10.07.

PROJEKT: Pápa- 6605/1 hrsz. fejlesztése
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

MEGRENDELŐ: Hercsi-Agro Kft.
2376 Hernád, Köztársaság út 51.

ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS: **Planteus Kft.**
8273 Monoszló, Fő utca 23.
tel.: +36 30/400-1584
e-mail: planteus@planteus.hu

Vezető tervező: **Németh Ferenc** 
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

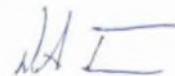
Munkatárs: **Németh Kristóf Ferenc** 
okl. tájépítész mérnök,
természetvédelmi mérnök

Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA.....	3
1.1.	Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	3
1.2.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben.....	4
1.3.	Beépítési terv a 2. pont szerint.....	6
1.4.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	6
1.5.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	8
1.6.	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye.....	9
1.7.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	10
1.8.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....	12
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA	13
2.1.	ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	13
2.2.	FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK.....	13
2.3.	KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	13
2.4.	EGYÉB JELÖLÉSEK	13
3.	MELLÉKLETEK:	13
4.	FELHASZNÁLT IRODALOM	14

NYILATKOZAT

Jelen Telepítési tanulmányterv megalapozó vizsgálatai az Óbuda Group által készített 2021.08.13.-ai keltezésű „Pápa-Ipari park fejlesztése, Telepítési tanulmányterv” című anyagának felhasználásával és a szerző hozzájárulásával készült, mivel a beruházási terület (6605/1 hrsz.) szorosan kapcsolódik az említett Ipari park fejlesztési területeihez.



1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása



A terület Pápa városának közigazgatási területén, Veszprém megyében található, a Közép-Dunántúl régióban, a Dunántúl országrészben. A Pápai járás központja. A beruházási terület (6605/1 hrsz.) Pápa város délnyugati részén helyezkedik el. A vizsgált terület az ipari park még bc nem épített területe, melyet több szakaszban terveznek fejleszteni.

Pápan több mezőgazdasági és ipari vállalkozás működik, és döntően ezen szolgáltatások is adják a munkahelyeket és bevételeket. A mostani minimális változás elősegíti a szolgáltatások egész éves kihasználtságát és az országban egyedülálló mezőgazdasági termékek előállítására, csomagolására és forgalmazására szolgáló komplexum létrehozását.

Pápatörténelmi belvárosa kevesebb, mint 2,5 km-re található légvonalban. A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.

A tervezett módosítással érintett ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben ipari gazdasági területfelhasználásba tartozik, amely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. A terület jelenleg beépítetlen, körben mezőgazdasági terület és a Juhar utca határolja. A tervezési területtel szoros kapcsolatban lévő területek környezetére minimális hatással bír a módosítás. A vizsgált 6605/1

¹ 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

hrsz.-ú terület Pápa délnyugati részén, a A Chi Fu Central Europe Kft által tervezett ipari park Juhar utca felőli szélén található.

A tervezési területtel szorosan kapcsolatban lévő területek szintén településrendezési terv módosítása alatt vannak. A Chi Fu Central Europe Kft., mint a Pápai Ipari Park területén körülbelül 55 ha terület tulajdonosa az ipari park további fejlesztése céljából, a Pápai Építési Szabályzat mellékletét képző szabályozási terv módosítását kezdeményezte, illetve az Óbuda Group Kft. által telepítési tanulmánytervet is nyújtottak be, melyet a Képviselő-testület elfogadott /110/2021.(IX.2.) kt hat./. Jelen 6605/1 hrsz.-ra készülő telepítési terv is az Ipari park részét fogja képezni, és az említett Óbuda Group terveit és tanulmányát is alapul veszi, a cég előzetes hozzájárulásával.

A tervezési terület a Juhar utcán keresztül egyelőre csak gyalogszerrel közelíthető meg. A közlekedési infrastruktúra kiváló, ám az ipari park még be nem épített részén a feltáróutak nem épültek meg. Járműforgalma és megközelítése a 6602 hrsz.-ú jelenleg is kiszabályozott de még meg nem valósult útról fog történni.

A tervezett beruházás, mind funkcionálisan, mind megjelenésében sokkal kedvezőbb helyzetet biztosít az üvegházás technológia révén, így jól illeszkedik az ipari, gazdasági tájszerkezethez és a tervezett Ipari park és az ahhoz kapcsolódó szórvány jellegű beépítettséghez. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Név: Pápa 6605/1 hrsz- Mikro zöldség termesztési célú üvegház és technológiai terület kialakítása

Cím: Pápa, 6605/1 hrsz. -ú ingatlan, Címképzés alatt; a Juhar utcáról jelenleg gyalogszerrel megközelíthető

Terület: 3.8 ha

Jelenlegi fő tevékenység: mezőgazdasági / nem hasznosított

Tervezett fő tevékenység: gazdasági, azon belül Mezőgazdasági termékek előállítására, csomagolására és forgalmazására szolgáló komplexum létrehozása.

Területre jellemző építési övezet: Gazdasági Ipari övezet (Gip -E/1)

A telekstruktúra nem változik, a jelenleg földhivatalban bejegyzett egy nagy telekhez képest. Ez lehetővé teszi a tervezett beépítést.

Zajszennyezés várható mértéke az üzemelés idején alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron átterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek. A tervezési terület közvetlen környezetében lakóterületek nem találhatóak, csak üzemi létesítmények.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet, országos ökológiai hálózat területét, természetvédelmi területet, tájvédelmi körzetet, védett természeti értéket, ex lege védett értéket), Ökológiai hálózat magterületének övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat puffertérületének övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdők övezete, Tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintenek. A módosítás területe a Honvédelmi és katonai célú terület övezete Földtani veszélyforrás terület övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Általános mezőgazdasági terület övezete érinti, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítás területe régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.





A 6605/1 hrsz. -ú tervezési terület jelenlegi hasznosítása, területe, 2021.09.20.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A megrendelő általános célja, hogy a már említett Óbuda Group által is bemutatott Pápai park fejlesztési területhez csatlakozva, ez a terület is a részét képezze a továbbiakban. Ezt

a célt a 110/2021.(IX.2.) kt. határozattal elfogadott Telepítési terv alapján is javasolt paraméterekhez illeszkedő javaslat szolgálja.

A módosítás során a tervezett Ipari Parkhoz kapcsolódva és a kihasználhatóság érdekében a jelenlegi Gip-E /I építési övezeti besorolást a fejlesztési területre vonatkozóan javasolt az OTÉK-ban (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) szereplő általános gazdasági területre módosítani (OTÉK, 6.§. 3). bekezdés 3.3 -as pontja), illetve az OTÉK II. mellékletében szereplő településrendezési felső határértékeket a helyi szabályozásba is átvenni. Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A beruházás célja is egy olyan üvegházhasználatos technológiát alkalmazó iparosított mezőgazdasági terület létrehozása, melynek mikroökológia termelési folyamata is telepített futószalagon történik, így a talaj épületen belül is csak minimális részben lesz burkolt. A specializálódott üzem tervezése, gyártása és telepítése is teljes üvegházhatást hivatott elérni. A vállalkozás modern helyiségekben működik, ahol a kutatását és fejlesztését és termelést polietilén burkolatok alatt és klímaszabályozással végzik. Az üvegházi szerkezetet platformként használják. A termény előállítását szolgáló gépészet az üvegházakon kívül lesz telepítve.

A következőkben az Óbuda Group által is javasolt HÉSZ módosítási szándékokat ismételjük meg, mely kérések ennél az ingatlannál/beruházásnál is fontosak, illetve az egység megteremthetősége szempontjából beemelendők:

„Mivel más törvényi hely erről nem rendelkezik, javasolt a nem zavaró hatású gazdasági tevékenység pontos paramétereinek meghatározása a helyi építési szabályzatban. Pápa Város főépítészével és a korábbi szabályozási terv készítőjével egyeztetett javaslat alapján nem zavaró hatásúnak az a gazdasági tevékenység tekinthető, melynek a zavaró tevékenység forrásától számított 300 méteres határnál már nem érvényesül a hatása.

Javasoljuk, hogy az ipari park 83 -as út melletti területeinek jobb funkcionális elrendezhetőségének érdekében a javaslat alapján létrehozott, általános gazdasági övezet vonatkozásában a HÉSZ (14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet) 70.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosuljon: ezen övezet esetében épület, kerítés és egyéb építmény, továbbá fásítás az út tengelyétől 30-30 m távolságon belül nem létesíthető, azaz az jelenlegi 50 m -es korlátozás 30 m -re csökkenjen.

Technológiai szennyvíz előkezelő műtárgy elhelyezhetőségének biztosítása

Javasoljuk a HÉSZ 71.§ (2) számú bekezdésének kiegészítését, amely lehetővé teszi, hogy a kisebb környezeti terhet jelentő, élelmiszergyártáshoz vagy feldolgozáshoz kapcsolódó, a

technológiai szennyvizek előkezeléséhez szükséges berendezések az 1.4.1 pont alapján létrehozott általános gazdasági övezet esetében 300m-ben kerüljön meghatározásra, lehetővé téve ezáltal, hogy a javasolt területfelhasználás (élelmiszeripar) technológiai berendezései külön övezeti besorolás nélkül, az általános gazdasági övezetben elhelyezhetők legyenek.” (Óbuda, 2021. 8.o.)

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A módosítás kapcsán a kéréseknek, észrevételeknek és jogszabályokat figyelembe véve az érintett Ipari gazdasági (Gip-E/1) övezetből Általános gazdasági övezetbe kerül, igazodva a környező Chi Fu Central Europe Kft. tulajdonú területek tervezett céljaihoz. A megfelelések tükrében a kialakítandó gazdasági övezet egy új általános gazdasági (Gál-1) alövezetbe kerülne mellyel elsősorban a szomszédos területekre párhuzamosan folyó módosításhoz való illeszkedés kapcsán nyújtunk megoldást, ahol szintén Gip-E/1 övezetből Általános gazdasági övezetek kialakítása a cél. Ugyanakkor ez a beruházás az említett ipari parkhoz képest jelentősen kedvezőbb hatással van a környezetére, mind megjelenésében, mind pedig környezeti hatásai kapcsán, mivel üvegházás zöldségtermesztés a cél egy iparosított mezőgazdasági területként.

A tájképileg illeszkedik a kialakított övezet a többségében kialakult ipari környezetéhez.

A terület jelenleg hatályos Gip-E/1 építési övezet előírásaihoz képest a tervezett építési övezetnél (Gál-1) a beépítési % 20%-al ugyan emelkedik 50%-ról 70%-ra, de erre az üvegházak elhelyezhetősége miatt van szükség. Ez a beépítési százalék növekedés az „iparosított mezőgazdasági” terület révén, és főleg üvegházi technológia cél megvalósítása kapcsán kevésbé terheli, mint az az eddig megengedett előírásokkal lehetséges lett volna. Valóságban az üvegházon belül burkolt felület csak a feltétlenül szükséges felületeken lesz. Az építménymagasság nem változik, az eddig megengedett 3,5-14,0m elegendő, sőt ez nem is lesz kihasználva üvegházak lévén. A mostani jogerős engedéllyel rendelkező épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület, a terület nem aprózódna fel jobban.

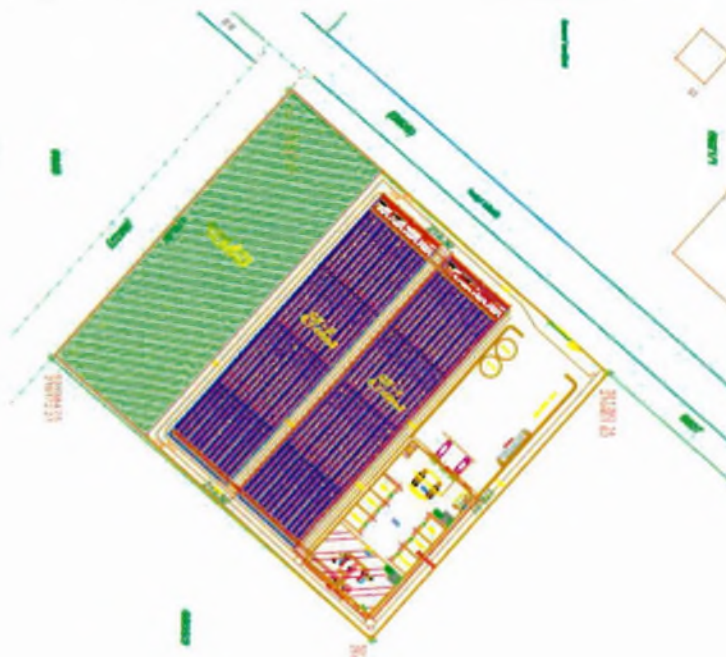
A kialakítható legkisebb terület mérete nem változna, maradna 3000m². A zöldfelület legkisebb mérete is maradna 20%, ugyanígy a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség sem (60%) változna.

Összeségében beépítési százalék növekedésén túl nem változnak a Gip-E/1 építési övezet beépítési előírásaihoz képest az új Általános gazdasági (Gál-1) övezet előírásai.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert relevánsan nem érinti azokat, sőt kedvezőbb paraméterűek pozitívabban is hat rá. A településképvédelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. Általános gazdasági területbe kerül az ingatlan. A szennyvízhálózat részben kiépített a terület környezetében, illetve a már említett Ipari park beruházás Telepítési tanulmánytervében tervezett és szemléltetett víz és szennyvíz kapacitások a zárt technológia miatt csak minimálisan terhelik majd a tisztító kapacitást.

A területen a fejlesztés eredményeképp üvegházi technológiás növénytermesztés, nagykereskedelmi és logisztikai termelőüzem létesülne.



Beépítési séma a 6605/1 hrsz.-ú beruházási ingatlanra. Balról a 6622 hrsz.-ú kiszabályozott úttól haladva egy fogadó raktározó felület található, nagyrészt zöldfelület és vízáteresztő burkolattal. Itt a gépészeti rendszerek kültéri egységei (víztartály, szivattyú), rakodó hely és parkoló kerül kialakításra. Emellett jobbra a beruházás fő egységei az üvegházak találhatóak, köztük és

mellettük futószalag és ellenőrzésre szolgáló közlekedési felületek. Az üvegházban automatizált futószalagon haladnak a növények, melyek végül a képen is látható jobb alsó sarokban található rendszerező és csomagoló térbe kerülnek, amely egyben iroda is. Ebből a helyiségből egy félig nyitott fentről zárt rakodó és tároló helységbe kerülnek, ahonnan az elszállítást is bonyolítják. (lásd: Beépítési terv, I. melléklet)

Meglévő közlekedési adottságok

Gépjármű közlekedés

A tervezéssel érintett területrész Pápa város belterületén található. A terulettől közel 200m távolságra délnyugatra a 83. sz. országos főút határolja, melyről a Juhar utcán keresztül lehet a településrészt és a területet is megközelíteni. A területet észak - nyugati oldalról határoló út a

Juhar utca, mely 6,0 m burkolatszélességű, aszfalt burkolatú út, melynek egy szakasza belterületi gyűjtőút, egy szakasz külterületi gyűjtőút. A tervezési területet szintén nyugati oldalról egy keskeny 6607 hrsz.-ú fásodott ingatlan határolja el az említett Juhar utcától, észak és keleti irányból a 6605/3 helyrajzi számú mezőgazdasági hasznosítású ipari terület határolja. Délről a 6622 hrsz.-ú kiszabályozott, de kiépítetlen mellékút határolja, amelyről kiépítés után a tervezési ingatlan teher és gépjármű forgalma lesz megoldva.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A tervezéssel érintett területen nem található gyalogos és kerékpáros infrastruktúra. Gyalogos közlekedésre alkalmas felület a tervezéssel érintett terület közelében a Juhar utcán található, azonban ennek nyomvonala nem éri el a tervezéssel érintett területet.

Tömegközlekedés

A tervezési terület közelében a Juhar utca - Bocsor István u. - Nagysallói út csomópontjában található meglévő autóbuszmegálló hely. Itt az 1 H, 1 Y és 7 autóbusz járatok megállói található, melyek egyben végállomások is.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok relevánsan nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek jelenlegi övezeti előírásaihoz képest funkciója és kapacitása, kibocsájtása pozitívabb hatást gyakorol a környezetére, mint ami megengedett lenne jelenleg.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy ezzel a változással nem nőhet az épületek száma és nagyságuk a szabályozási előírások miatt, illetve üvegház révén, kedvezőbb benyomást kelt a látványa.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, és maga tervezett a zárt, recirkuláló technológia kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A tervezett ipari gazdasági övezet helyett létrehozott általános gazdasági övezet csak virtuális változást jelen. Így valós változás nem történik.

A mostani hatályos szabályozáshoz viszonyítva nem jelenne meg több épület, a terület nem aprózódna fel jobban. Az épületek legmagasabb pontja sem nőne, az üvegházak technológia kivitelezhetősége révén.

„Az üvegházi szerkezetet platformként használják a termés szállítására és a kifinomult termesztésre, illetve a termőrétegek tárolására is.

Mivel kifinomult és drága rendszerekről van szó, az építésnek a legjobb minőségűnek kell lennie, figyelembe véve a termőrétegek erős és szilárd tartását, amelyek néhány év múlva nem omolnak össze a burkolat súlya vagy a rozsdásodás miatt.

Nagy nyílások, és több típusú ventilátor építése, lehetővé teszi a megfelelő szellőzést a tetők és az oldalak között. A szerkezetben van egy központi út, amely lehetővé teszi az egész üvegház ellenőrzését, így a termékek koncentrációját és az üvegházból való kivitelét szükségtelen utazás nélkül valósítja meg.

Az üvegház körül egy I.P. hálóval bevont védő erkély található, amely extra szellőzési lehetőségeket biztosít (szemben más üvegházakban használt hálók feletti függönyökkel, amelyek portól eldugulhatnak és megfojthatják az üvegházat).” (Dagan, 2021.) (II. melléklet).

A rendszernek köszönhetően kevesebb burkolt felület kerül kialakításra.





1.8. Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

„Pápa Ipari Park régészeti öröksége: Pápa közigazgatási területén a Forster Központ adatszolgáltatása alapján összesen 86 darab, a közhiteles nyilvántartásban szereplő lelőhelyről van adat. A lelőhelyek többsége beépített területen helyezkedik el. A mezőgazdasági művelés alatt álló területeken a lelőhelyek helyszíne legtöbb esetben egyértelműen azonosítható. A Pápa Város által 2017-ben készített Kulturális örökségvédelmi hatástanulmányban feltüntetett térképvázlaton látszik, hogy az említett azonosított régészeti területek közül egyik sincsen a fejlesztési területen belül.” (Óbuda, 2021. 30.o.)

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védeltséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek szintén nem találhatóak.

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs

kontúr feltüntetése]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. Kerékpárút
- 2.3.3. Vegyes használatú felület
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes

ábrázolásával)

- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötőtpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házszám

3. MELLÉKLETEK:

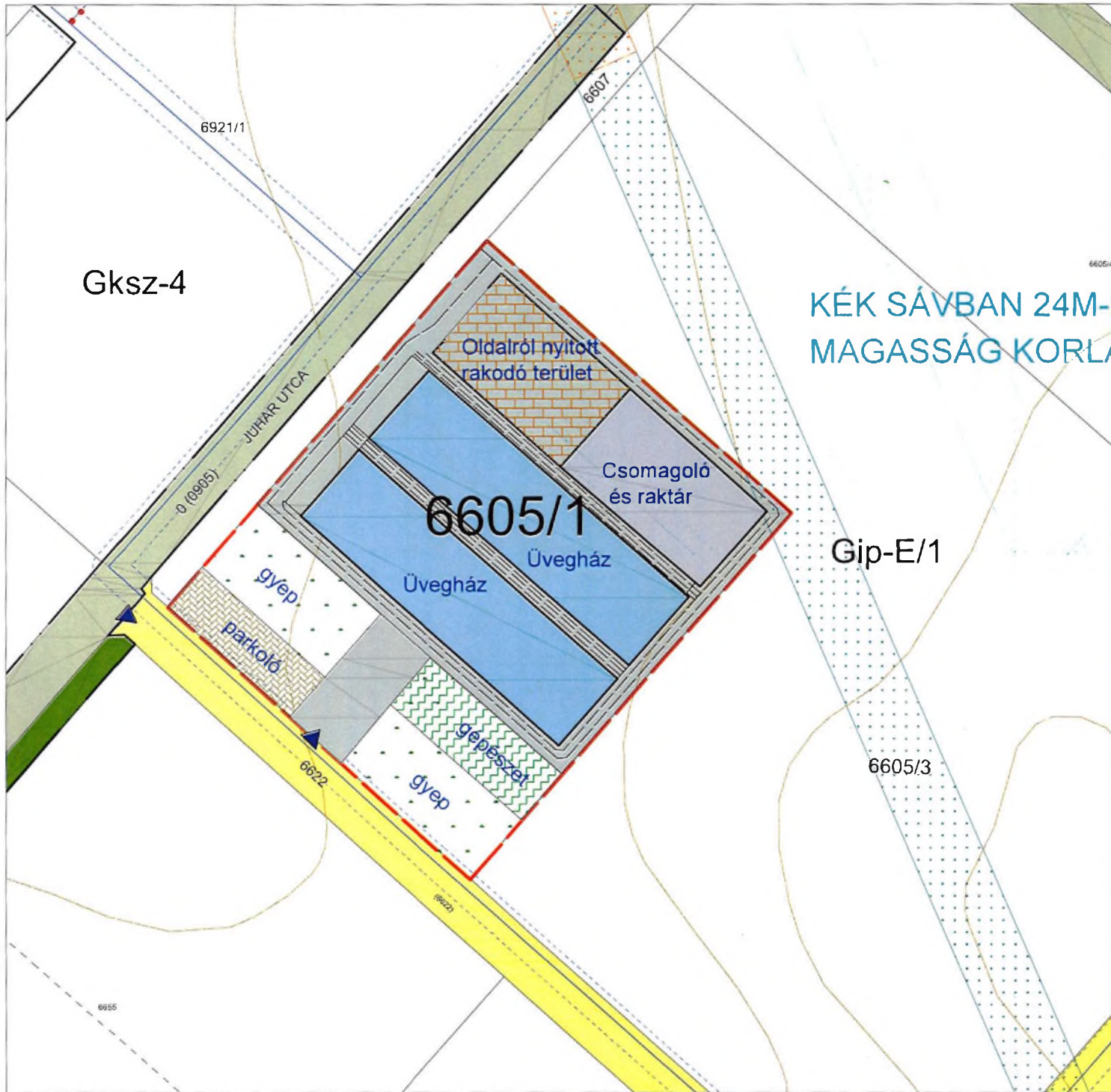
1.számú melléklet: 2. pont szerinti Beépítési tervlap

2. számú melléklet: Ran Dagan (2021) technológiai módszer leírása, angol és részben magyarosított verziója

3. számú melléklet: Szabályozási koncepció




4. FELHASZNÁLT IRODALOM

- Ran Dagan (2021): „Technológia a védett környezetért” írásos beszámoló
- Óbuda Group (2021): Pápa-Ipari park fejlesztése, Telepítési tanulmányterv




JELMAGYARÁZAT




Épületekre vonatkozó jelölések

-  TERVEZETT ÜVEGHÁZ
-  TERVEZETT CSOMAGOLÓ ÉS RAKTÁR (fedett, zárt, üvegház jellegű)
-  üvegház JELLEMZŐ FUNKCIÓ

Felszín kialakításra vonatkozó jelölések

-  ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK ÖVEZETE
-  Burkolt felület (raktárhelyiség)












Közlekedési felületre vonatkozó jelölések

-  Felszíni parkoló (vízáteresztő burkolatú)
-  Gépeszeti berendezések részben burkolt felülete (vízáteresztő burkolatú)
-  Vegyes használatú vízáteresztő burkolatú felület (gyalogos, kisgép és futószalag)

Egyéb jelölések

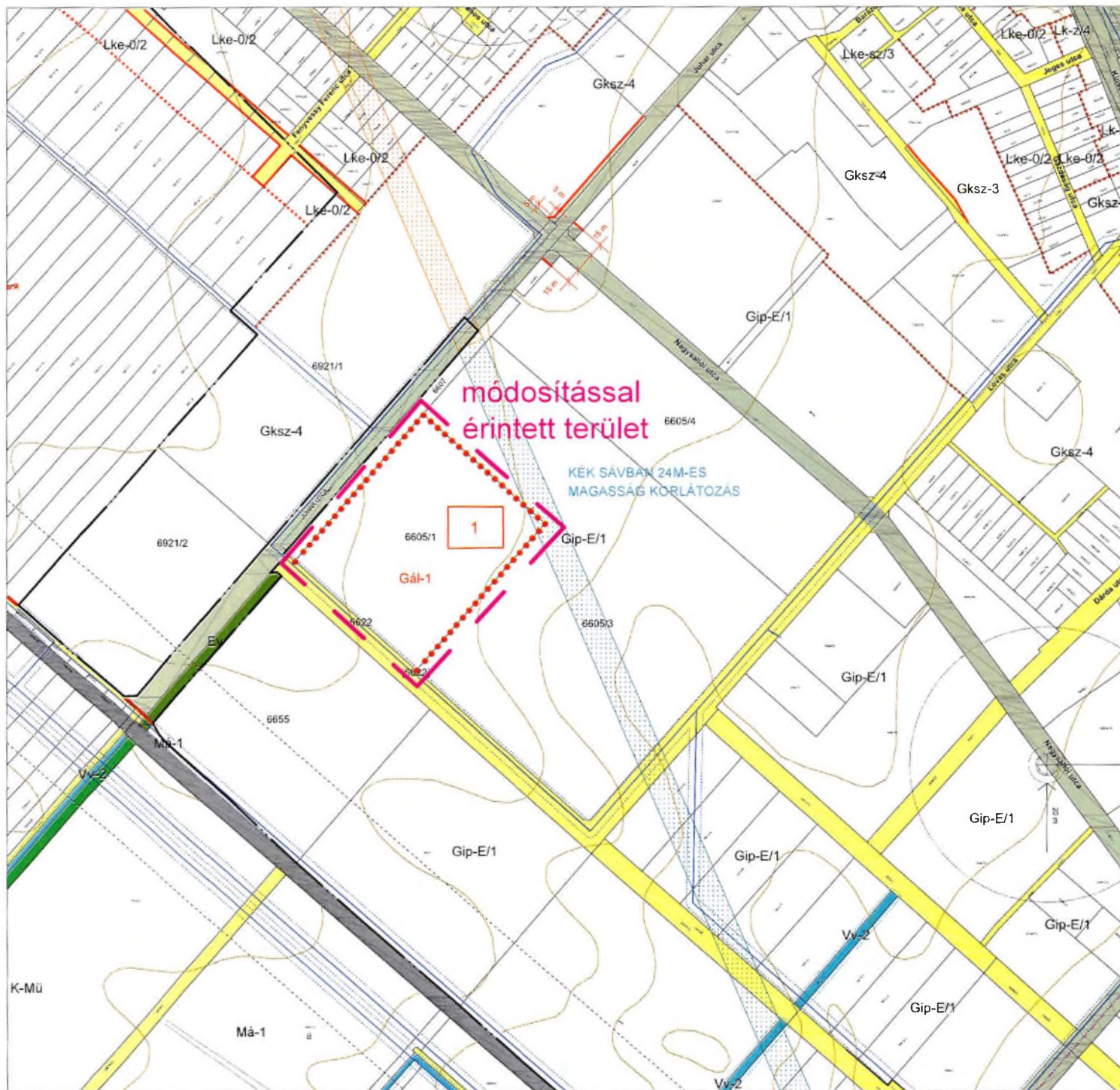
-  Tervezési terület határa (6605/ 1 hrsz. ingatlanhatár)
-  Javasolt telekbejárat (6622 hrsz.-kiszabályozott útról)

Szabályozási tervi jelölések

-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  SZABÁLYOZÁSI MÉRET
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
-  Köu-4 TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK ÖVEZETE
-  Köu-2 TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT ÖVEZETE
-  Köu-1 ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETE
-  Gip-E/1 IPARI GAZDASÁGI ÖVEZET
-  Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS GAZDASÁGI ÖVEZET
-  6605/ 1 HELYRAJZI SZÁM
-  TEREPI RÉTEGVONAL

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megbízó:	Hercsi-Agro Kft.	M=1:2000 2021. október 06.
Munka megnevezése:	Telepítési tanulmányterv melléklet	
Munkarész:	Pápa 6605/ 1 hrsz. BEÉPÍTÉSI TERV	
Felölts tervező:	Németh Ferenc okl. építészmérnök TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező	
Munkálós:	Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök térnyelvadó mérnök	



JELMAGYARÁZAT

- BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI MÉRET
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÍTÉSI VONAL
- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET ÖVEZETE
- IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE
- VÉDELMI RENDELTESETŰ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK ÖVEZETE
- ÁLLÓVIZEK ÉS TAVAK ÖVEZETE
- FOLYÓVIZEK ÉS ÁRkok ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK ÖVEZETE
- TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT ÖVEZETE
- ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETE
- GYALOGOS KAPCSOLAT
- KÖZÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA (FŐÚT 100 m, EGYÉB UTAK 50 m)
- TELEK ÉS HELYRAJZI SZÁM

SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁS JELELÉSE

Sorszám	Módosítás	Hatályos övezet	Tervezett övezet
1	Eredeti gazdasági ipari övezet módosítása az OTÉK-ban szereplő általános gazdasági övezetre	Gip-E/1	Gál-1

MÓDOSÍTOTT TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Módosítással érintett terület

Megbízó: Hercsi-Agro Kft.		M=1:5000 2021. október 06.
Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv melléklet		
Munkarész: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT Pápa 6605/ 1 hrsz. Szabályozási koncepció		
Felkészítve: okl. építészmérnök	Németh Ferenc TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező	
Munkatárs: 	Németh Kristóf okl. településrendezési mérnök tervezőmérnök	