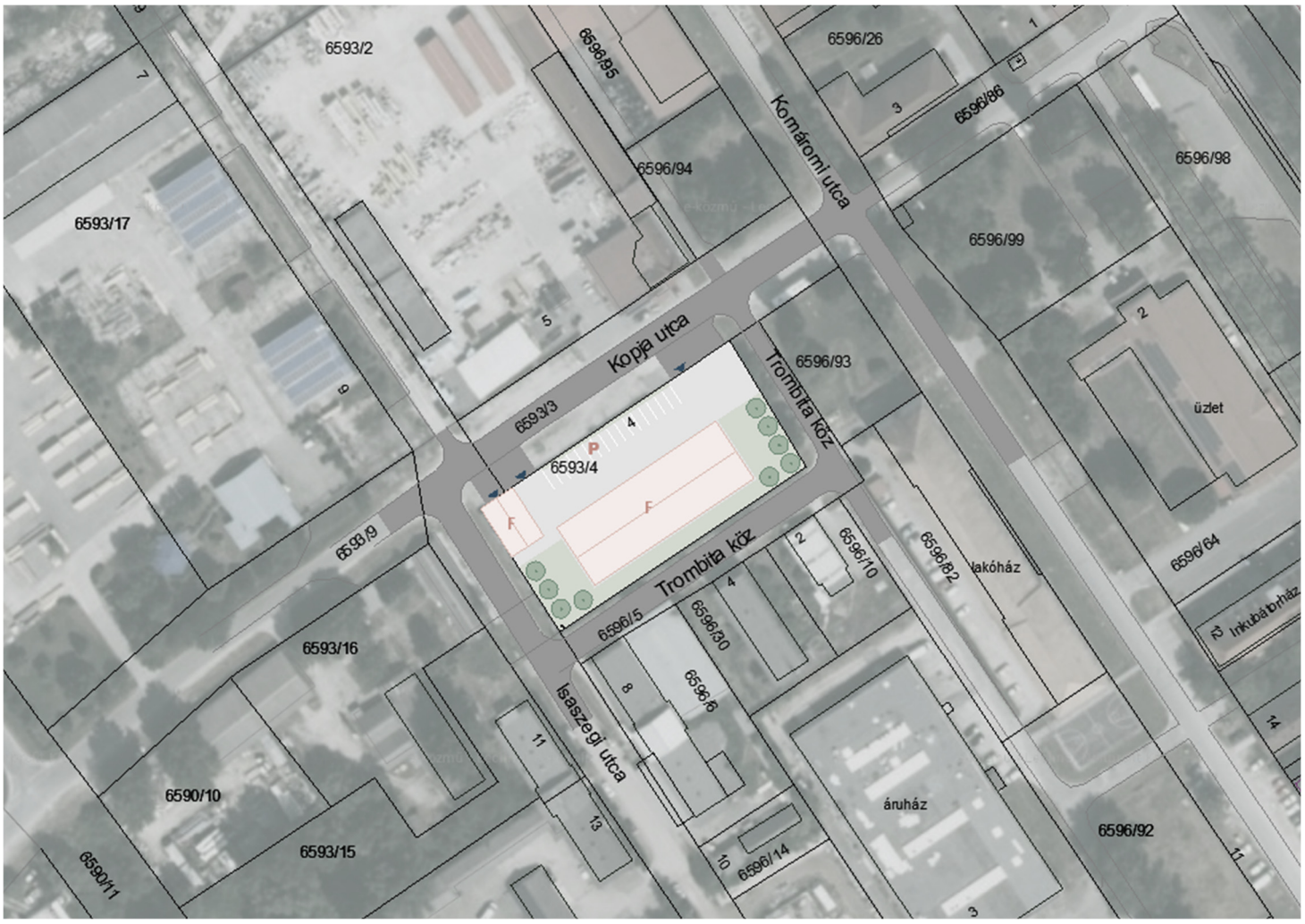
PÁPA VÁROS

KOPJA UTCA 4. SZÁM ALATTI 6593/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



ÉRTÉKTERV
Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

ALÁÍRÓLAP

PÁPA VÁROS
KOPJA UTCA 4. SZÁM ALATTI 6593/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVSZÁM	2008/2025.	
MEGRENDELŐ	VIACONSTRUCT Kft. Székhely: 8597 Ganna, Fő utca 61.	
TERVEZŐ	Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft. Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7. I. emelet 2. Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi út 84. Képviseli: Farkas László ügyvezető Email: info@ertekterv.hu Telefon: +36-70 371-9791	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	Farkas László okl. településmérnök TT/1 01-6199, Tkö 01-16873	
	Pál Anilla okl. településmérnök TT 01-6992	
	Bálint Gergely okl. településmérnök	
	Veklyuk Vivien Tájrendező és kertépítő mérnök	

Budapest, 2025. december

TARTALOM- ÉS ÁBRAJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP 2
Tartalom- és ábrajegyzék 3
BEVEZETŐ 4
1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása 6
1.1. A fejlesztési terület és környezetének bemutatása 6
1.2. Területrendezési tervek 7
1.3. A hatályos településrendezési eszközök 13
1.4. Területhasználat, beépítés, épített környezet vizsgálata 17
1.5. Értékek vizsgálata 18
1.6. Zöldfelület vizsgálata 18
1.7. Közlekedés vizsgálata 18
1.8. Közművizsgálat 20
2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV 21
3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK 24
3.1. Közlekedésfejlesztési igények 24
3.2. Közműfejlesztési igények 24
3.3. Humáninfrastruktúra fejlesztési igények 25
4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI 26
5. TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 27
5.1. Településszerkezeti terv érintettsége 27
5.2. Helyi Építési Szabályzat módosítása, szabályozási koncepció 27
5.3. A településkép védelme 32
6. ÖSSZEFOGLALÁS 32

BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv célja

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy Pápa Város Helyi Építési Szabályzatának módosítására olyan javaslatot fogalmazzon meg, mely lehetőséget biztosít Pápa, 6593/4 hrsz-ú ingatlanon a VIACONSTRUCT Kft. számára a telephelyükön tervezett fejlesztéseik megvalósítására. A terület jelenleg intézményterületbe sorolt, a jövőben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció tervezett. A VIACONSTRUCT Kft a telepítési tanulmányterv elkészítésével az ÉRTÉKTERV Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A telepítési tanulmányterv tartalma

Jelenleg *Pápa Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 14/2019 (IX.26.) önk. rendelet (HÉSZ) hatályos a településen.

A hatályos HÉSZ elfogadásának időpontjára tekintettel a tervezési faladatot *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA), *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el.

A telepítési tanulmányterv bemutatja a fejlesztési szándékot és a HÉSZ módosítás révén lehetséges fejleszthetőséget és ezek épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv a Kr. 7. mellékletében rögzített tartalmi követelmények szerinti teljes tartalommal készül:

> *A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI*
> *1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza*
> *a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
> *b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
> *c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
> *d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
> *e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*
> *2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja*
> *a) a beépítés javaslatát,*
> *b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
> *c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
> *d) a közlekedési és parkolási rendet,*
> *e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*
> *3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.*

Kiindulási adatok

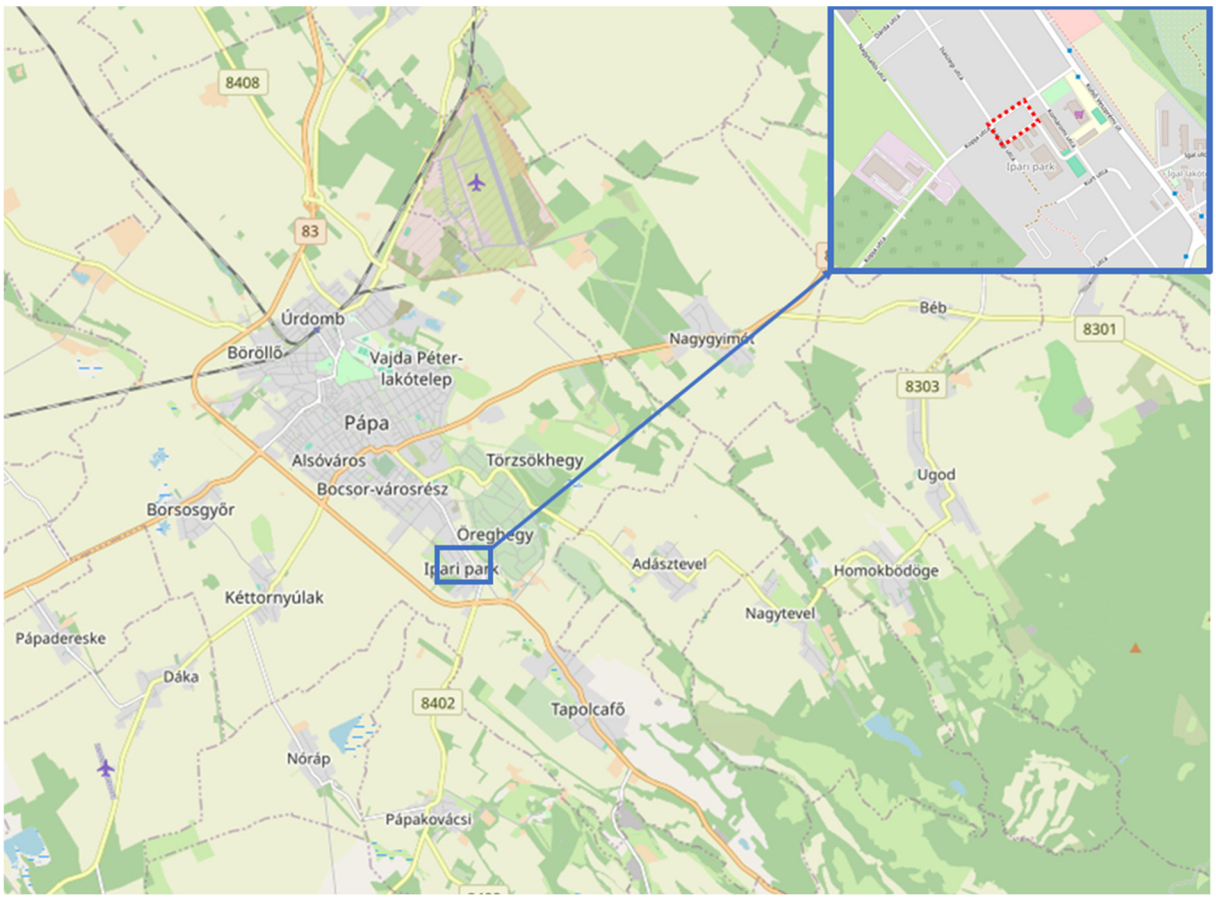
A fejlesztési területre vonatkozóan felhasználásra kerültek Pápa Város hatályos településrendezési eszközeihez készült megalapozó vizsgálatok és vizsgálati tervlapok, valamint a VIACONSTRUCT Kft. által készíttetett beépítési vázrajz.

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

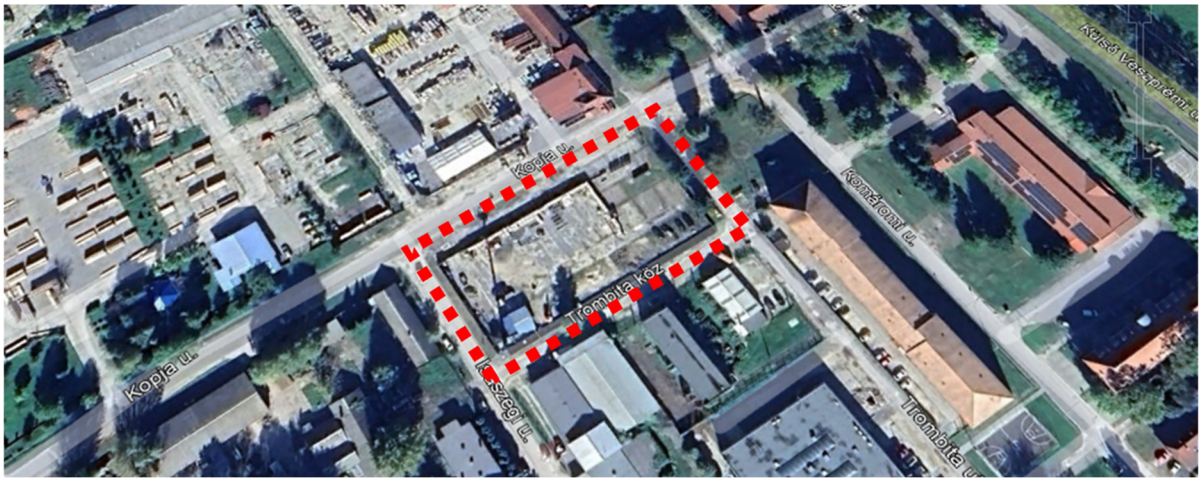
1.1. A fejlesztési terület és környezetének bemutatása

A vizsgált terület Pápa város belterületének déli részén, az ipari park városrészben helyezkedik el, mely a Külső-Veszprémi útról, illetve a 83. sz. főútról közelíthető meg. A fejlesztéssel érintett Kopja u. 4. szám alatti 6593/4 helyrajzi számú telek egyben a Kopja utca – Isaszegi utca – Trombita köz által határolt telektömb.

A területet északi és nyugati irányból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, dél és kelet felől vegyes intézményterületek határolják.



1. ábra: A fejlesztési terület elhelyezkedése és lehatárolása (pirossal jelölve, forrás: OSM)



2. ábra A fejlesztési terület (pirossal jelölve) légifotója [forrás: Google]

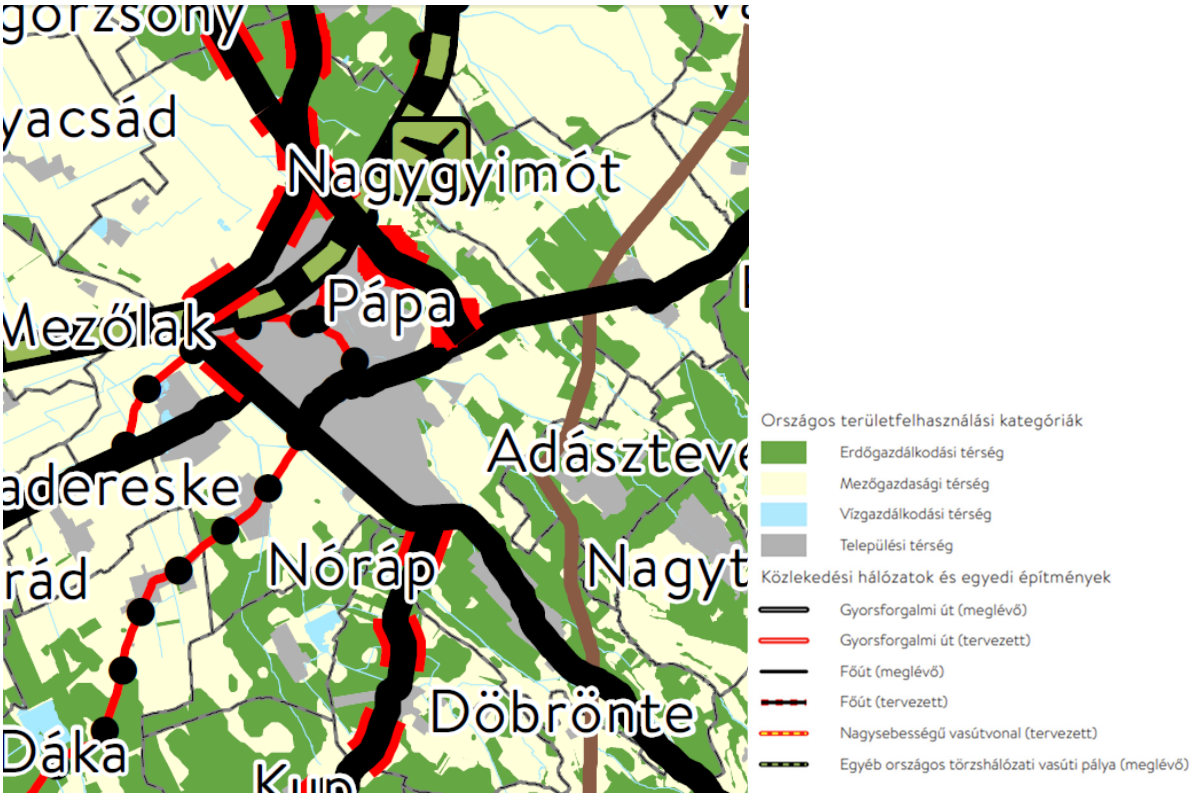
1.2. Területrendezési tervek

A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges szabályozási módosítások összhangban tervezettek a településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), módosításával, így a településrendezési tervekhez való viszony vizsgálata is elengedhetetlen. Emellett azt is figyelembe kell venni, hogy a hatályos TSZT és HÉSZ 2019-ben került elfogadásra. Azaz korábbiak, mint a hatályos, vonatkozó területrendezési tervek, ezért indokolt vizsgálni, hogy az újabb felsőbbrendű tervekkel is megfelelő-e az összhang.

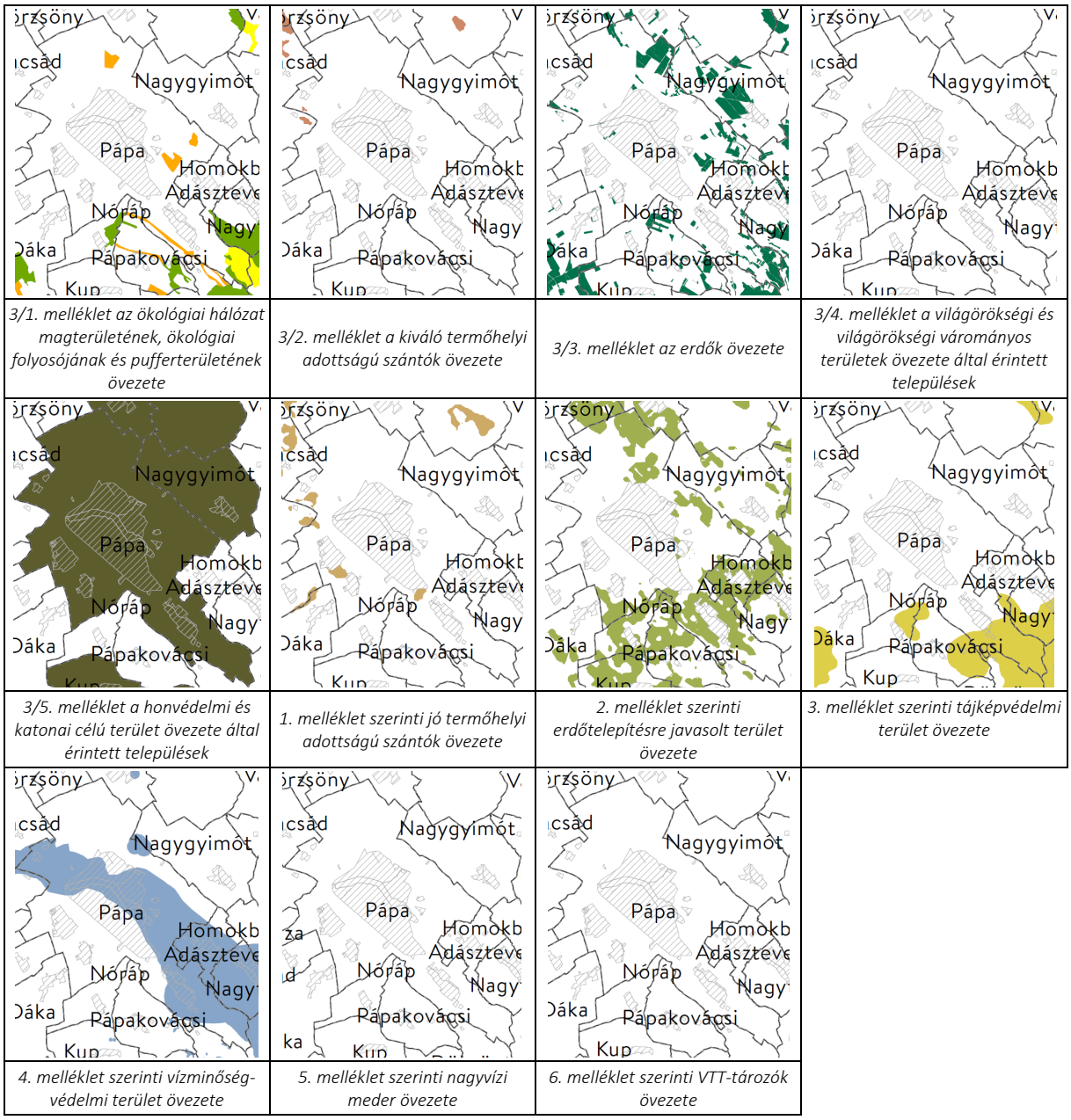
<u>Országos Területrendezési Terv</u>

A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) által megállapított Országos Területrendezési Terv (OTrT) a fejlesztéssel érintett területet **települési térség területfelhasználási kategóriába** sorolja.

A MATrT részét képező Ország Szerkezeti Tervén jelölt hálózatok és egyedi építmények közül Pápa közigazgatási területét a 83. sz. főút, a 832.sz. és 834. sz. másodrendű főút érinti. Emellett a 10. sz. Győr–Celldömölk-vasútvonal, mint egyéb országos törzshálózati vasúti pálya és országos kerékpárútvonal is érinti.



3. ábra Ország Szerkezeti Terv (kivonat)



3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete

3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

3/3. melléklet az erdők övezete

3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete

4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete

5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete

6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete

4. ábra Országos Övezeti Terv tervlapjainak kivonatai (2018. évi CXXXIX. törvény 3. sz. melléklet és 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1-6. sz. melléklet)

Pápa várost az alábbi övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete

Fentiek közül a fejlesztési területet honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti.

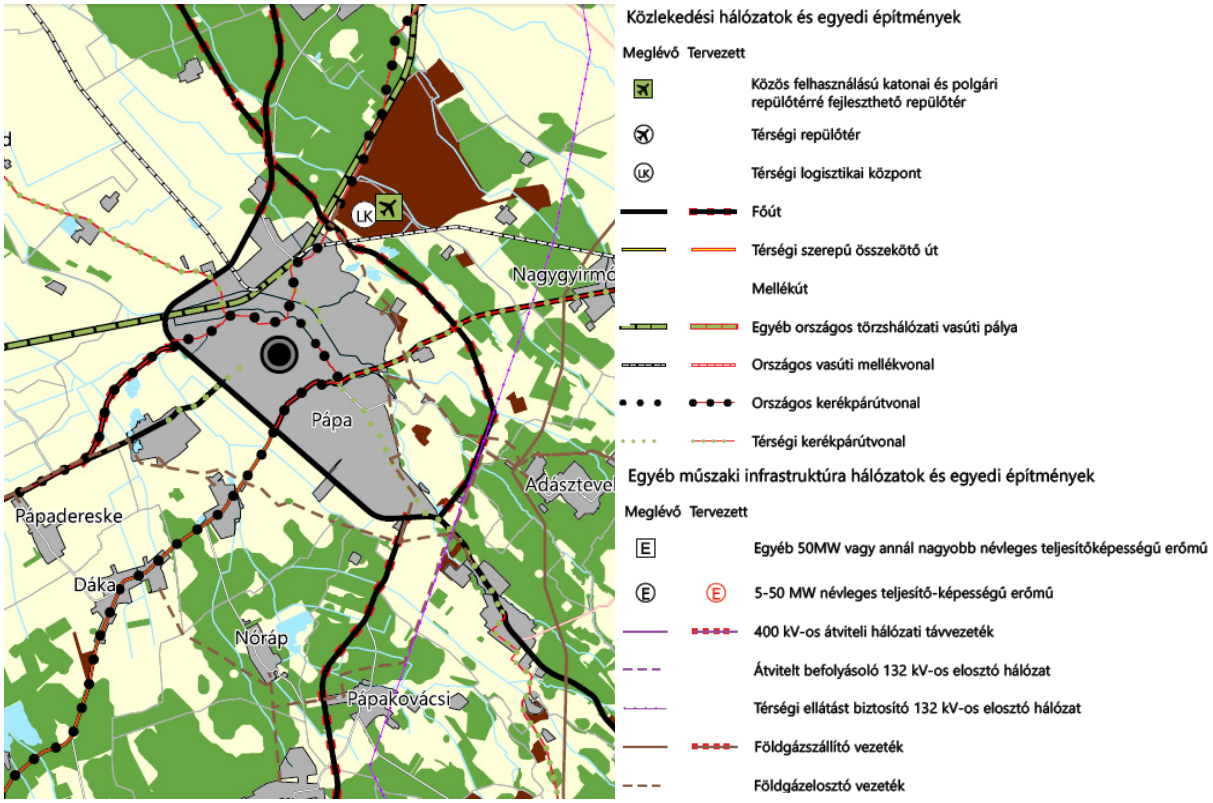
Honvédelmi és katonai célú terület övezete

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

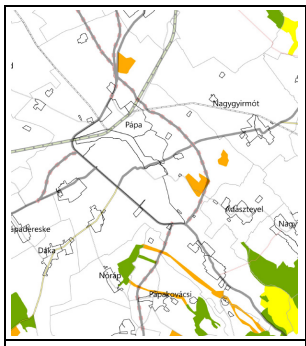
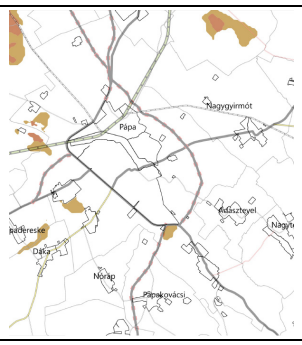
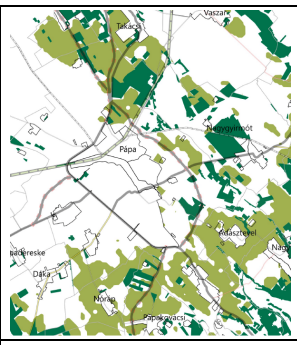
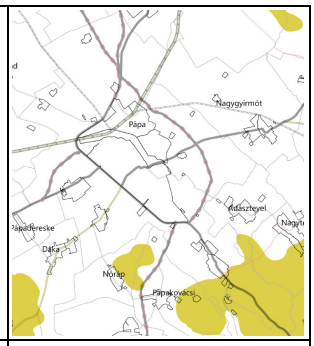
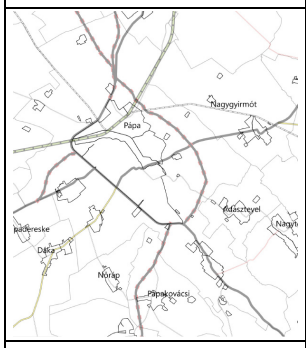
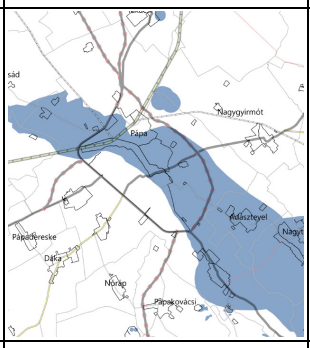
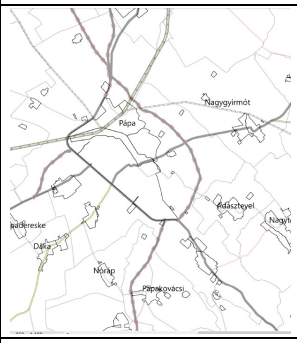
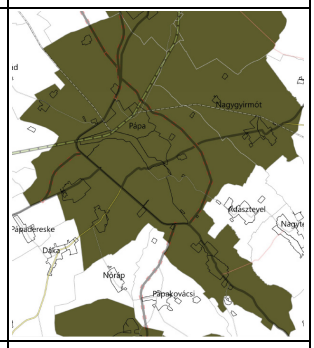
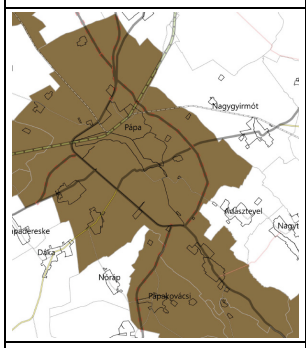
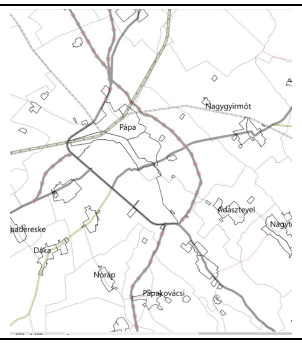
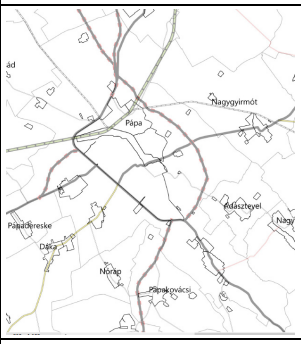
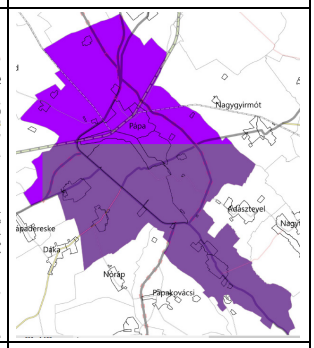
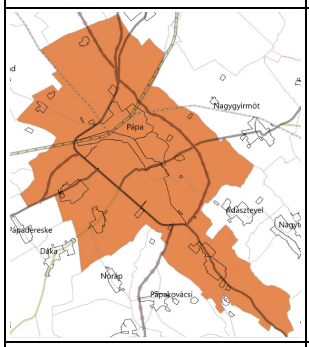
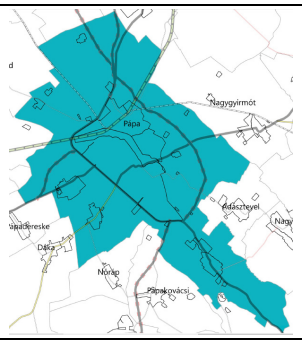
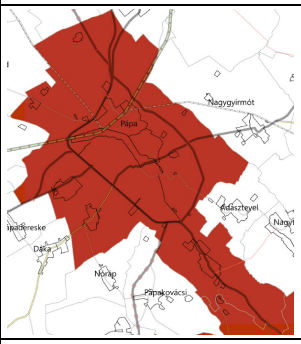
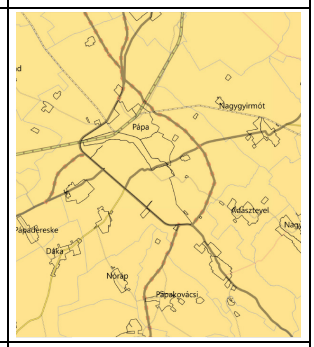
Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

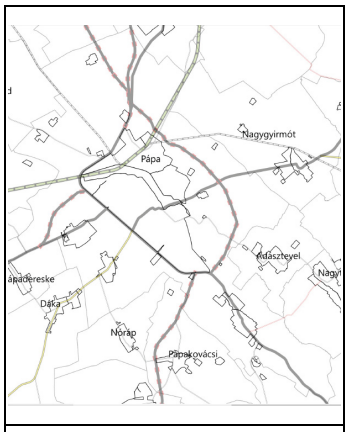
A *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelete (VVTrT) által megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a fejlesztéssel érintett terület **települési térségbe** sorolt.

A Szerkezeti Terven regionális térszervező központként jelölt várost a következő közlekedési hálózatok és egyedi építmények, valamint egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények érintik: meglévő és tervezett főút, mellékút, egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, országos kerékpárútvonal, meglévő és tervezett térségi kerékpárútvonal, közös felhasználású katonai és polgári repülőtérré fejleszthető repülőtér, térségi logisztikai központ, térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat és földgázelosztó vezeték.
Ezek közül a fejlesztéssel érintett terület közelében húzódik földgázelosztó vezeték és meglévő térségi kerékpárútvonal, közvetlenül azonban egyik elem sem érinti a vizsgált területet.



5. ábra Ország Szerkezeti Terv (kivonat)

			
3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	*3/2. melléklet Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	*3/3. melléklet Erdők övezete; Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	*¾. melléklet Tájképvédelmi terület övezete*
			
3/5. melléklet Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*3/6. melléklet Vízminőség-védelmi terület övezete*	*3/7. melléklet Nagyvízi meder övezete*	*3/8. melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete*
			
3/9. melléklet Ásványi nyersanyagvagyon övezete	*3/10. melléklet Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	*3/11. melléklet Földtani veszélyforrás terület övezete*	*3/12/1. melléklet Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete*
			
3/12/2. melléklet Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	*3/12/3. melléklet Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete*	*3/12/4. melléklet Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*	*3/12/5. melléklet Veszprém megye városrészeinek övezete*



3/12/6. melléklet Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő települések övezete

Pápa várost az alábbi övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete; Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Veszprém megye várostérségeinek övezete

6. ábra VVTrT Övezeti tervlapjainak kivonatai (3.1. – 3.12.6. mellékletek)

Fentiek közül a fejlesztési területet 7 övezet érinti: honvédelmi és katonai célú terület övezete, ásványi nyersanyagvagyon övezete, gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete, innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete, karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete, turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete, továbbá Veszprém megye várostérségeinek övezete.

A VVTrT 3/9-3/11. mellékleteiben területileg lehatárolt megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a 9/2019 MvM rendelet tartalmazza.

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Pápa településrendezési eszközei szerint a vizsgált területet ásványi nyersanyagvagyon övezete nem érinti.

A VVTrT 3/12. mellékleteiben területileg lehatárolt megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a vármegye területrendezési tervének jóváhagyásáról szóló Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

8. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület"-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

A rendelet az OTÉK előírásaira hivatkozik, az OTÉK azonban 2024. december 31-én hatályát vesztette, átmeneti rendelkezéseit pedig 2025. június 30-ig lehetett alkalmazni. Így a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési telkeinek esetében meghatározott paraméterektől az eltérés nem lehetséges.

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

9. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során, azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi. szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

10. § (1) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.3. melléklete tartalmazza. Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa- Tapolcafő és Veszprém.
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az érintett települések településrendezési eszközeiben a vízügyi adatszolgáltatás vagy szakvélemény alapján kell meghatározni az egyes karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett területeket, továbbá szabályozni a vízkár elleni védelem növelését.
b) A fentiekre ki kell térni a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben is.

Pápa településrendezési eszközei szerint a vizsgált területet karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett övezet nem érinti.

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

11.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát.
c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

A vizsgált terület környezetében nem találhatók turisztikai- és rekreációs célú területek. A tervezett fejlesztés várhatóan nem befolyásolja a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

Veszprém megye várostérségeinek övezete

12.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

1.3. A hatályos településrendezési eszközök

A területre az alábbi településrendezési dokumentumok hatályosak:

- Pápa Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 121/2019. (IX.26.) KT határozat
- Pápa Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 14/2019 (IX.26.) önk. rendelete
- A településkép védelméről szóló 36/2017 (XII.22.) önkormányzati rendelet

Hatályos településszerkezeti terv

Pápa teljes területére, így tárgyi területre is a 121/2019. (IX.26.) KT határozattal elfogadott, és a következő határozatok módosításaival egybeszerkesztett 42/2023. (IV.27), 17/2023. (III.30.) és 104/2022. (XI.30.) Pápa Város Településszerkezeti Terve érvényes.

7. ábra: Pápa Város Településszerkezeti Terve (kivágat)

A hatályos szerkezeti terv a vizsgált területet **Vi, azaz Vegyes Intézményterület** területfelhasználási egységbe sorolja, mely elsősorban a közintézmények területeit foglalja magába Pápa belterületén. A vizsgált ingatlan déli és keleti szomszédságában szintén Vi területfelhasználás lett meghatározva. A telkek beépítettek, rendeltetésüket tekintve, az **intézményi építési övezetnek megfelelően, vegyes képet mutatnak**, kereskedelmi, lakó és intézményi funkció is megtalálható. A vizsgált területtől nyugatra és északra Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek húzódnak. A legtöbb telek ezen a területrészen is beépített, gazdasági telephelyek, üzemek működnek az ingatlanokon. A vizsgált terület tágabb környezetében, a Külső Veszprémi út menti sávban Ln jelű nagyvárosias és Lk jelű kisvárosias lakóterületek húzódnak. A Kopja utcán délnyugatra, a Nagysallói u. és a 83. sz. főút felé haladva Gip jelű ipari gazdasági területek alakultak ki.
A vizsgált területen meglévő antennát jelöl a TSZT, melyet a Telekom üzemeltet. A Kopja utca mentén tervezett kerékpáros útvonal került feltüntetésre, a Külső Veszprémi úton meglévő kerékpáros útvonal nyomvonala látható.

Hatályos helyi építési szabályzat

Pápa területére, így tárgyi területre is a többször módosított Pápa Város Önkormányzata Képviselő-testületének ***Pápa Helyi Építési Szabályzatáról*** szóló **14/2019 (IX.26.)** önk. rendelete hatályos.

A vizsgált 6593/4 hrsz-ú ingaltan **Vi-SZ jelű vegyes intézményterület építési övezetbe sorolt**, mely jellemzően szabadon állóan beépített, ill. beépíthető építési övezet területe. A HÉSZ az építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat és övezeti paramétereket tartalmazza:

40. Intézmény területek építési övezeteinek általános előírásai

42. § (1) Az intézmény terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően szabadon álló beépítésű, 15,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban olyan igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az intézmény terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában

a) lakó,
b) igazgatási, iroda,
c) legfeljebb 1500 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
d) szállás jellegű,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az intézmény terület építési övezeteiben

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) kerti építmény,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

melléképítmények helyezhetők el.

(5) Az intézmény terület építési övezeteiben

a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a telkenként legfeljebb brutto 1500 m^2 kiskereskedelmi tevékenység,
c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló, parkoló, vagy garázs, telephely), kivéve a már meglévő, engedéllyel rendelkező és működő telephelyhelyeket,
d) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
e) fém-és hulladékkereskedelem, hulladék tárolás,
f) nagykereskedelmi üzletek, raktárak,

céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény a védett beépített területen megvalósuló, a történelmi beépítés jellegéhez illeszkedő tömegformálású parkolóház kivételével nem létesíthető.

(6) Az intézmény terület építési övezeteiben eltérő építési övezeti előírás hiányában telepengedély alapján és telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető. A fentiek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység céljára területhasználat a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, ilyen célra szolgáló építmény pedig szintén ezen keretek között létesíthető.

(7) A (3)-(6) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(8) Az intézmény területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

a) Vi-Z jellemzően zártsorúan beépített, ill. beépíthető építési övezetek,
b) Vi-SZ jellemzően szabadon állóan beépített, ill. beépíthető építési övezetek,
c) Vi-ÜK üzletközpont céljára szolgáló építési övezetek,
d) Vi-KK kulturális és kereskedelmi központ céljára szolgáló építési övezetek.

41. Intézmény területek építési övezeteinek egyedi előírásai

43. § (1) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza. …

(9) A Vi-SZ jelű, laza beépítést, általában nagy szabad felületet igénylő vegyes funkciójú intézmények építési övezetében

a) az előkert mérete: 5,0 m,

b) az oldalkert mérete: 6,25 m,

c) a hátsókert mérete: 12,5 m,

d) a lakóövezettel határos telekhatár mentén legalább 5,0 m széles három szintű (gyep, cserje, lombkoronaszinten) növényállomány létesítendő.

e) A Pápai Ipari Park területén a fő rendeltetést tartalmazó épülettel már beépített telephelyeken, meglévő épületeknek az utca felől kialakult beépítés vonalában történő bővítése esetén az előkert méretétől el lehet térni.

f)[43] A Pápai Ipari Park területén munkásszálló rendeltetés is elhelyezhető.

g)[44] A Pápai Ipari Park területén lakó rendeltetés nem létesíthető.

HÉSZ 1. melléklet - Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

5. Vegyes területek építési övezetei (Vt, Vi)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöld-felület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3						legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m^2)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	Vt-Z/1	400	-	Z	80	10,5	14,0	10	80
6	Vt-Z/2	400	-	Z	80	4,5	12,0	10	80
7	Vt-Z/3	400	-	Z	80 100****	3,0	6,0	10 0****	80
8	Vt-Z/4	700	-	Z	60	4,5	12,0	20	60
9	Vt-Z/5	700	-	Z	60	3,0	8,0	20	60
10	Vt-Z/6	700	-	Z	60 (80)	3,0	6,0 7,5**	20 (10)	60 (80)
11	Vt-SZ/T	2000	-	SZ	K	K	K	K	K
12	Vi-Z/K	900	-	Z	60	4,5	12,5	20*	60
13	Vi-Z/K-1	1200		Z	85	4,5	8,0	7,5 *	85
14	Vi-SZ/K	1200	-	SZ	40	4,5	12,5	40*	40
15	Vi-SZ/T	500	-	SZ	K	K	K	K	K
16	**Vi-SZ**	**2000**	**-**	**SZ**	**40**	**4,5**	**12,5**	**30***	**50**
17	Vi-Z	1200	-	Z	60	4,5	7,0	20	60
18	Vi-Z/1	1200	-	Z	60	4,5	8,0	20	60
19	Vi-Z/2	4000	-	Z	60	6,0	13,5	20	80
20	Vi-ÜK	20000	-	SZ	60	4,5	10,0***	20	60
21	Vi-KK	10000	-	Z	10	4,5	12,5	50	20
22	Vi-SZ/I	4000	-	SZ	60	6,0	13,5	20	80
23	Vi-SZ/L	4000	-	SZ	25	4,5	13,5	50	50
24[102]	Vi-SZ/1	5000	-	SZ	40	4,5	15,0	30	50
25[103]	Vi-Z/3	700	-	Z	45	3,0	7,5	35	45
26[104]	Vi-SZ/B	2000	-	SZ	45	3,5	13,5	25	45
27[105]	Vt-Z/7	400	-	Z	80	3,0	8,0	10	80
28[106]	Vi-SZ/2	2 000	-	SZ	40	4,5	12,5	30	50

K = kialakult állapot

( ) saroktelek esetén alkalmazható paraméter

* minimum a be nem épített terület fele

** a Bástya utca – Korvin utca – Kuruc utca által határolt saroktelek esetén

*** Az épület(ek) legmagasabb pontja max. 11 m lehet. A max. épületmagasság értékét minden homlokzatra külön-külön is alkalmazni kell.

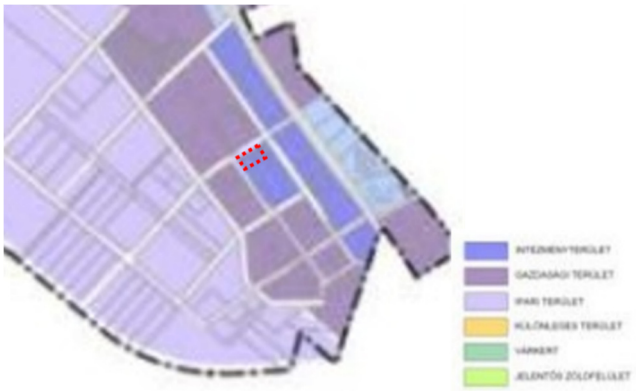
**** ÉHAT .....számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a Fő tér-Kossuth Lajos utcai saroktelek esetén.

8. ábra: HÉSZ 2. melléklete (kivágat)

Településkép védelme

A helyi településképvédelmi előírásokat *a településkép védelméről* szóló Pápa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

A rendelet alapján a tervezett fejlesztéssel érintett terület **helyi területi védelemmel nem érintett**. A rendelet 4. melléklete, a Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása (1. Belterület ábra) szerint az ingatlan intézmény terület településrészbe tartozik.



9. ábra: TKR 4.1.melléklet, Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása (kivágat)

9. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

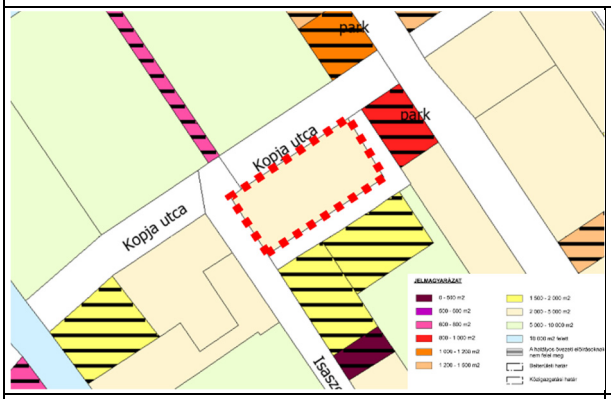
(9) **Intézmény**-, gazdasági és ipari területen:

a) a kerítés csak áttört lehet.

1.4. Területhasználat, beépítés, épített környezet vizsgálata

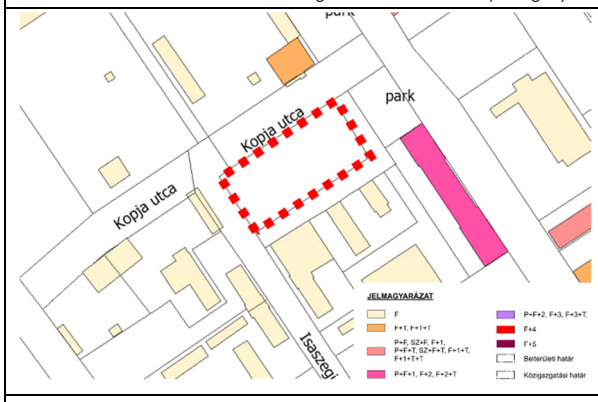
Az ipari park városrészben elhelyezkedő 6593/4 hrsz-ú ingatlan ~2 900 m^2-es területe részben tárolási, raktározási funkciót tölt be, nagy része azonban jelenleg nem hasznosított. Az ingatlan jelentős hányada burkolt felületű, a gyepes területek aránya elenyésző. Meghatározó beépítés nem található a telken. Az ingatlan délnyugati részén két kisebb ideiglenes melléképület került kialakításra, irodai és raktározási funkcióval, melyek a telek területéből megközelítőleg 2,5 %-ot tesznek ki. Szintén ezen a telekrészen a Telekom által fenntartott antenna üzemel.

Településrendezési, településszerkezeti vizsgálati tervlapok[1]

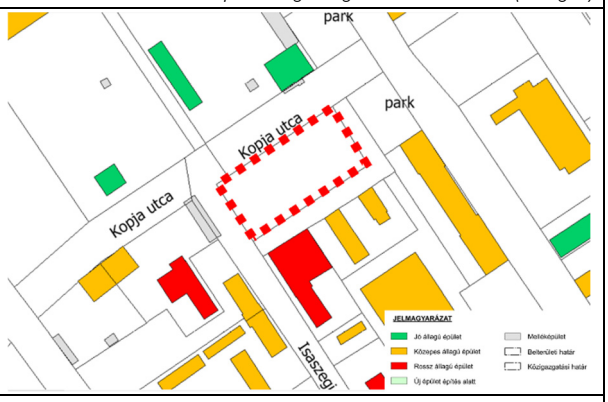


10. ábra: V-10 Telekméret vizsgálata – belterület (kivágat)

11. ábra: V-11 Telek beépítettség vizsgálata – belterület (kivágat)



12. ábra: V-15 Épület-szintszám vizsgálata - belterület (kivágat)



13. ábra: V-16 Épület-állag vizsgálata - belterület (kivágat)

A vizsgált terület környezete elsősorban gazdasági szerepet tölt be, köszönhetően a kedvező közlekedési kapcsolatoknak és a kiépült közmű infrastruktúrának, Pápa gazdasági súlypontja erre a területre helyeződött át az elmúlt években. A Trombita utcában és a Komáromi utcában vegyes rendeltetésű épületek, lakó, oktatási és kereskedelmi funkciók is kialakultak (QSI Nemzetközi Iskola, Polus-Coop, Oázis Kávézó és bisztró, Second Hand Áruház). Jellemzőek a 2000-5000 m^2 közötti telekméretek. A lakó- és intézményi épületek F+2 szintesek, a kereskedelmi egységek földszintes kialakításúak. A fejlesztéssel érintett ingatlant északi, keleti és déli irányból gazdasági telephelyek veszik körbe, ahol nagykereskedelmi cégek telepei és kisebb gyártó üzemei helyezkednek el (STAVMAT Építőanyag Kereskedelem, Szemenkár Fatelep Kft., LAURYN Szervíz és Logisztikai Kft., Szokodi gépjárműjavítás és vaskereskedés). A telekméretek vegyesek, 1500-10000 m^2 közöttiek, az épületek jellemzően földszintesek. A STAVMAT 6593/19 hrsz-ú telke 15-20 % beépítettségű, a fatelep 6593/17 hrsz 10-15 %, a 6593/15-16 hrsz gazdasági területek 0-10 % és 30-35 %. A 6596/6 hrsz telephely 50-60 %, a 6596/30 hrsz 25-30 %, a 6596/82 hrsz lakóház 50-60% beépítettségű. A 6596/93 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, a szabályozási terv alapján közkert. A gyepes, idős fákkal szegélyezett zöldfelület gondozott, rekreációs

1 Forrás: Pápa TSZT és HÉSZ Megalapozó vizsgálat, KASIB Kft., 2019.

funkciók jelenleg nem találhatók a területen. A vizsgált terület környezetében elhelyezkedő épületek állaga vegyes képet mutat, leginkább közepes állapot jellemző. A Trombita köz déli oldalán elhanyagolt, rossz állagú épület is látható, míg a Kopja utca északi felén húzódó STAVMAT és Szemenkár épületei jó állagúak.

1.5. Értékek vizsgálata

Épített értékek

Védett, illetve védendő értékek a vizsgált területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, TKR) a területre vonatkozóan épített értékeket, más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemet, nemzetközi, országos, illetve helyi művi értéket nem jelölnek.

Táji, természeti értékek

A vizsgált területen és környezetében táji és természeti érték nem található, Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott kataszteri erdő nem található a területrészen.

1.6. Zöldfelület vizsgálata

Közterületi zöldfelületek

A vizsgált területet határoló közterületek zöldfelületi ellátottsága igen alacsony mértékű. A Kopja utca ezen szakaszán útmenti zöldsáv nem került kialakításra, továbbá tervszerűen ültetett fasor sem található. Az Isaszegi utca felőli telekhatár mentén keskeny, gondozatlan gyepes zöldsáv húzódik. A Trombita közfelőli részen egy kifejlett lombkoronájú nyárfa, valamint kisebb sarjai és fiatal eperfa látható. A Trombita utcában szélesebb zöldsávot alakítottak ki, négy idősebb fenyővel, gyepfelületei azonban feltételezhetően az állandó parkolási igény következményeként kikopottak.

Telken belüli zöldfelület, növényállomány

A vizsgált telek túlnyomó része burkolt, alacsony a zöldfelületek mennyisége, cserje- és faállomány nem található a területen. A raktározási és gépjármű tárolási funkciók miatt a meglévő gyepfelületek bolygatottak és degradáltak, minőségi zöldfelületként nem funkcionálnak.

1.7. Közlekedés vizsgálata

Közúti kapcsolatok

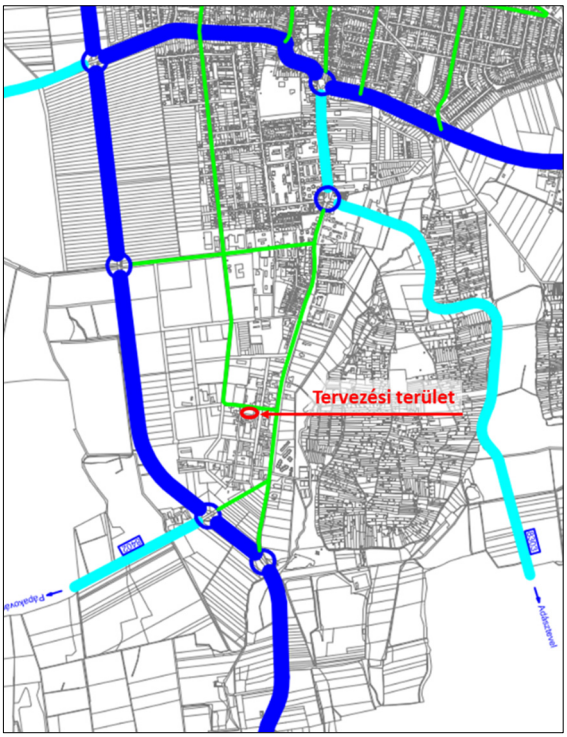
A vizsgált terület térségének főhálózati közúti közlekedési kapcsolatát nyugat felől a 83. sz. főút biztosítja, mely elkerüli Pápa belterületét. A főút 2x1 forgalmi sávos, a Kopja utcánál járműosztályozókkal kiépített T csomóponttal. Keleti irányból a belterület fő közlekedési útvonala, a Külső Veszprémi út felől közelíthető meg a fejlesztéssel érintett ingatlan. A Kopja utca teljes szakaszán települési gyűjtőút kategóriába sorolt. A Veszprémi út szintén 2x1 sávos. Így a tervezési terület megfelelően be van kötve a közlekedési főhálózatba.

A város legterheltebb útszakasza a Veszprémi út, mely naponta 16 ezer egységjármű forgalmat bonyolít le. Innen Pápakovácsi irányába, a Külső Veszprémi úton fokozatosan csökken a forgalomnagyság, mivel a forgalom nagyrészt az Ipari Park különböző vállalatai által generálódik.

Határoló közterületek:

- Kopja utca: 2x1 sávos települési gyűjtőút, a 83. sz. főút és a Külső Veszprémi út között, jelzőlámpa nélküli, T csomóponttal, sebességkorlátozás 60 km/h.
- Isaszegi utca: egysávos kiszolgáló út a Kopja utca és Kürt utca között. A Kürt utca felőli szakasza jelenleg nem burkolt, földútként használt.
- Trombita köz: egysávos kiszolgáló út az Isaszegi utca és a Trombita utca között.
- Trombita utca: egysávos kiszolgáló út a Kopja utca és a Kürt utca között.

A területet határoló kiszolgáló utak keskenyek, 6 m-es közterületi szélességgel rendelkeznek. Járda az érintett területen nem került kialakításra.



Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgált területet határoló közterületek legfontosabb csomópontja a Kopja utca déli végén, a 83. sz. főúthoz csatlakozó csomópont, mely nem lámpával szabályozott.

Parkolás

A parkolás a Kopja utcában és telken belül lehetséges.

Az ipari park területén jelenleg a Nagysallói utca – Juhar utca csomópontnál van magántulajdonú bérparkoló.

Közösségi közlekedés

Közúti közösségi közlekedés

A vizsgált területhez legközelebb a Külső Veszprémi úton közlekedő autóbuszjáratok (1, 16) megállói a területtől kevesebb, mint 200 méterre találhatók. A tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns, mivel nem tervezett olyan léptékű fejlesztés, mely érintené a közösségi közlekedés hálózatait.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területet határoló közterületek, a Kopja utca kivételével, keskenyek, nincs hely önálló gyalogos- és kerékpárforgalmi létesítmény elhelyezésre. A közlekedés az úttesten történik.

A vizsgált területhez legközelebb a Külső Veszprémi út keleti oldalán épült ki kerékpárút. A Kopja utca mentén tervezett kerékpáros útvonal jelölt a település szerkezeti tervén.

1.8. Közművizsgálat

Az ipari park gazdasági szerepkörének erősödésével, a vizsgált terület környezetében megvalósultak az alapvető infrastrukturális út és közmű fejlesztések.

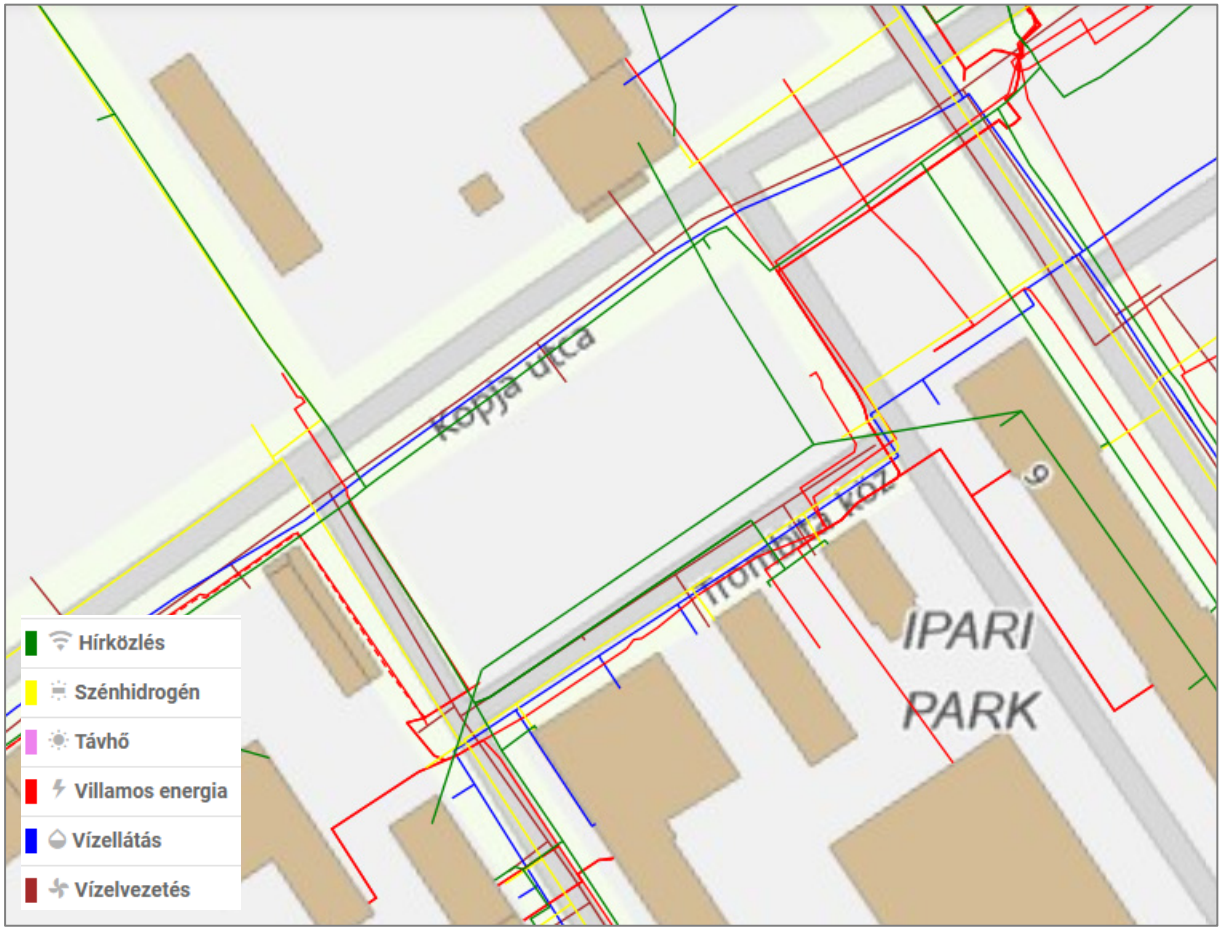
A városban a vízellátás és közcsatornás szennyvízelvezetés szolgáltatója a Pápai Vízmű Zrt., vízellátásának bázisa pedig a Pápa-Tapolcafői vízbázis, ahonnan a település ellátására a víz regionális vezetékkel érkezik. A város egységes vízhálózati rendszeréhez tartozó elosztó ivóvízvezeték a Kopja utcában és a Trombita közben is végighúzódik. A település szennyvízgyűjtő hálózati rendszeréhez tartozó csatorna a Kopja utcában, az Isaszegi utcában és a Trombita közben halad.

A város villamosenergia szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. A vizsgált terület a szolgáltató 22 kV-os gerinchálózati rendszeréről ellátott az isaszegi utca és a Trombita köz felől. A terület közvetlenül kisfeszültségű földkábellel ellátott.

Pápa földgázellátását az E.ON Zrt. üzemelteti. A fejlesztéssel érintett ingatlan a Trombita utca felé tud rácsatlakozni a középnyomású földgázvezetékre.

A vizsgált terület környezetében kiépített elektronikus hírközlési hálózat üzemel, mely részben földalatti elhelyezéssel, részben föld felett működik. Szolgáltatója a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., valamint a KábelszatNet-2002. Kft. Ezenkívül a vizsgált 6593/4 hrsz-ú ingatlanon meglévő híradástechnikai torony üzemel.

Általánosságban megállapítható, hogy a területet határoló közterületek és tágabb környezete hagyományos rendszerű közműhálózattal a jelenlegi és nagyrészt a fejlesztési igényszintnek megfelelő összközműves formában ellátott.



14. ábra Közműhűlózat – közműgenplan [forrás: E-közmű]

2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A Pápa, Kopja u. 4. szám alatti 6593/4 helyrajzi számú ingatlanon tervezett fejlesztés beépítési tervének bemutatásaként a VIACONSTRUCT Kft. által készített építészeti koncepcióterv szolgáltat alapot. Az alábbiakban ez kerül bemutatásra.

A 6593/4 hrsz-ú ingatlan Vi, azaz Vegyes Intézményterület területfelhasználási egységbe és Vi-SZ építési övezetbe sorolt, mely elsősorban intézményi épületek és funkciók elhelyezésére szolgál. A területet jelenleg raktározási célra használják, építőanyagok és kisebb munkagépek tárolására. Intézményi funkció megvalósítása nem tervezett.

Tulajdonosi szándék szerint az ingatlant kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, környezetét nem zavaró gazdasági funkcióval kívánják hasznosítani. A területen ipari csarnok, gyártó vagy raktározási célú létesítése tervezett, a meglévő két kisebb melléképület elbontásával. Az új épületek az ipari park arculatához illeszkedő tömegű és anyaghasználatú épületekként tervezettek.

Meglévő állapot

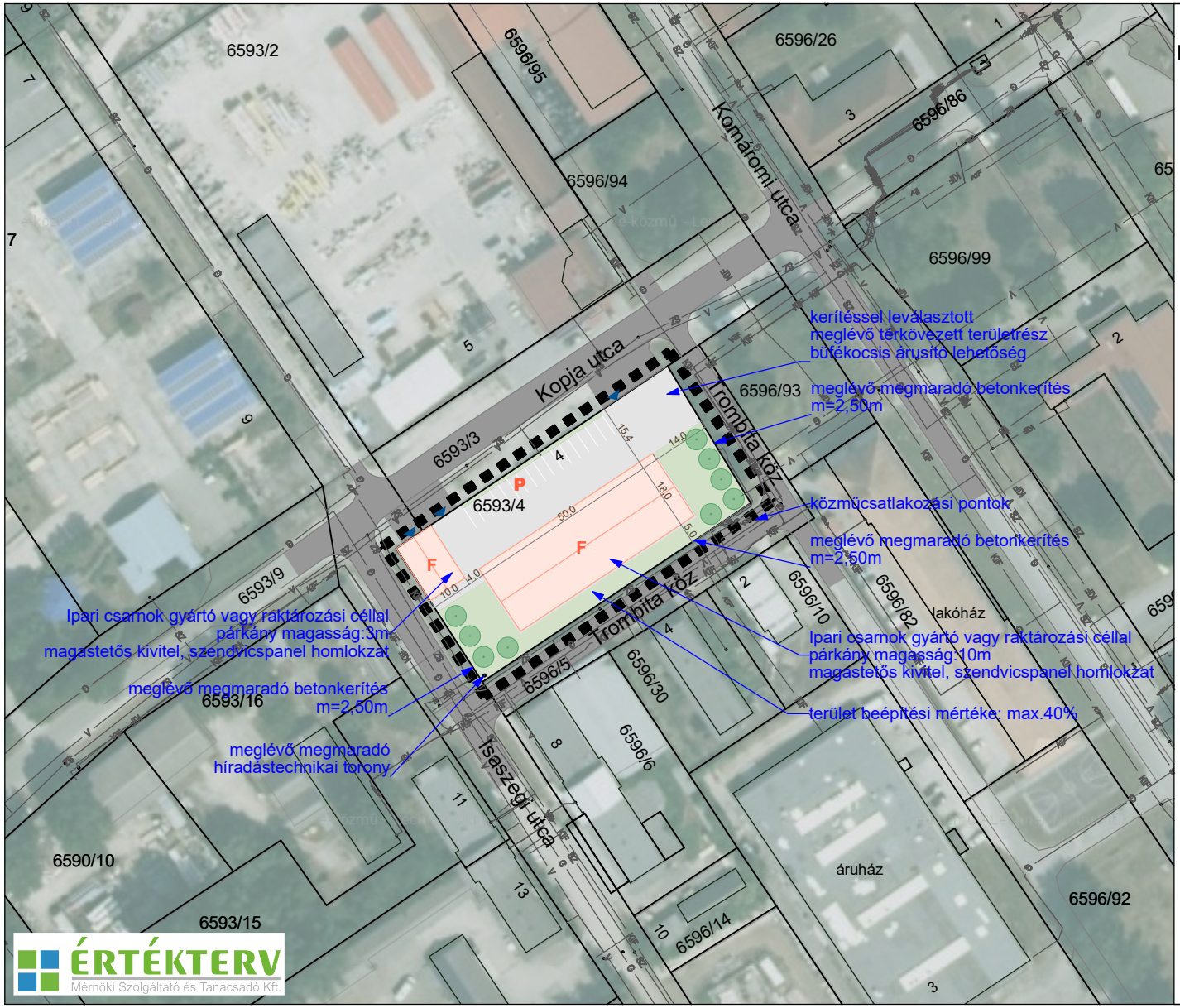
A fejlesztéssel érintett ingatlan 2 900 m^2-es területe részben tárolási, raktározási funkciót tölt be, jelentős beépítés nem található a területen. Az ingatlan délnyugati részén két kisebb ideiglenes melléképület került kialakításra, irodai és raktározási funkcióval, melyek a telek területéből megközelítőleg 2,5 %-ot tesznek ki. A telek főként burkolt felületű, a zöldfelületek aránya elenyésző. Cserje- és faállomány nem található a területen, a raktározási és gépjármű tárolási funkciók miatt a meglévő gyepfelületek degradáltak, minőségi zöldfelületként nem funkcionálnak.

Tervezett állapot

A fejlesztési területen, legjelentősebb beruházásként, egy ~900-1000 m^2-es, szabadonálló ipari csarnoképület létesítése tervezett, a Trombita köz felőli telekhatártól 5 m-re. Funkcióját tekintve gyártó vagy raktározási cél az elképzelés. Az 50x20 m-es befoglaló alapterületű épület párkány magassága 10 m, magastetős kivitelezéssel és szendvicspanel homlokzattal. Ezen kívül a telek nyugati oldalán, 150 m^2-es csarnok kialakítása tervezett. Rendeltetése megegyező a nagyobb csarnoképületével. A 10x15 m-es épület párkány magassága 3 m, magastetős kivitelezésű és szendvicspanel homlokzatú. Az épület elhelyezése telekhatáron tervezett a szomszédos telkek kialakult beépítésével megegyezően. A két épület létesítésével a telek beépítettsége 40 % lesz. A telek Kopja utca – Trombita utca felőli oldalán, 10x15 m-es, kerítéssel leválasztott, jelenleg térkövezett területen, büfékocsis árusítás tervezett. A telek nyugati és déli határain kialakított 2,5 m magas betonkerítés megtartásra kerül.

Az ingatlanon található híradástechnikai torony működését nem befolyásolja a tervezett fejlesztés, az antenna zavartalanul működhet tovább.

A telek zöldfelületei degradáltak, ökológiai szempontból nem tekinthetők értékesnek. A fejlesztéshez kapcsolódó építkezések során megszűnésükkel kell számolni. Az övezeti előírásoknak megfelelően a telek területének 25 %-át, azaz 725 m^2-ert szükséges zöldfelületként kialakítani. Az új zöldsávokat célszerű a telekhatárok mentén telepíteni takaró funkció elérése érdekében. A minőségi zöldfelületek kialakítása ökológiai és esztétikai szempontból is kedvező.



PÁPA VÁROS
Kopja utca 4. szám alatti 6593/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEÉPÍTÉSI TERV

É

M=1:1500

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa

Meglévő

- Telekhatár
- KIF Kisfeszültségű földkábel
- G Földgázvezeték
- V Ivóvízvezeték
- SZ Szennyvízcsatorna
- Kapubehajtó

Tervezet

- F Épület, szintszám
- Közterületi útburkolat
- Telken belüli burkolat
- Telken belüli zöldfelület

2025. december

Meglévő állapot utcaképe a Kopja utcából keleti irányba:

A beépítési terv térbeli megjelenését az utcaképbe illesztett alábbi környezetalakítás terv szemlélteti:

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A fejezetben összefoglalásra kerül a tervezett fejlesztés megvalósítása estén felmerülő közlekedési és közmű igények, a hálózatok bővítéseinek esetleges szükségességei, továbbá a humán infrastrukturális fejlesztési igények.

3.1. Közlekedésfejlesztési igények

Közúti közlekedéshálózati igények

A tervezési terület környezetének közúthálózata kialakult, a tervezett fejlesztés érdekében új közúthálózati elem nem szükséges. A telephely fő megközelítése önálló kapubehajtón keresztül továbbra is a Kopja utca felől lehetséges. A Kopja utca kategóriáját tekintve települési gyűjtőút, melyen keresztül a területnek közvetlen rácsatlakozása van a városi közúti főhálózatra.

A Kopja utcára forgalmi adatok nem állnak rendelkezésre, de helyszíni tapasztalatok alapján az utcának csekély forgalma van. A Kopja utca nyugati része mentén még jelentős kiterjedésű beépítettlen gazdasági területek vannak. Várhatóan ezek kiépülése esetén növekszik meg a Kopja utca jelentősége és a forgalma.

A tervezett szabályozási módostások révén csak kismértékben növekszik a terület beépíthetősége és nem tesz lehetővé – a jelenlegi szabályozáshoz képest – nagyobb közúti forgalmat generáló funkció megvalósítását. Ezért a tervezett módosítások nem indokolják a meglévő közúti közlekedésinfrastruktúra fejlesztését.

A telephely kapubehajtójának fejlesztése a tervezett új funkciókhoz kapcsolódóan nem szükséges. A jelenlegi forgalmi rend továbbra is megfelelő.

Parkolás

A beépítési tervben bemutatottak szerint az új funkciókhoz TÉKA szerint biztosítandó új parkolók telken belül elhelyezhetőek. Közterületen vagy egyéb területen parkolófejlesztés nem szükséges.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A terület gyalogos és kerékpáros közlekedésében a tervezett fejlesztés hatására változás nem várható, jelentős többletforgalmat nem generál. A megközelítés és a terület használatában változtatás nem szükségszerű.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedéssel való megközelítése jónak tekinthető. Több autóbuszjárat megállója is megtalálható a terület közelében. A tervezett fejlesztés léptékéből adódóan hatást nem gyakorol a közösségi közlekedés kihasználtságának mértékére, mérhető változást nem fog eredményezni. A közösségi közlekedés fejlesztése nem indokolt a tervezett fejlesztés kapcsán.

3.2. Közműfejlesztési igények

A terület közműellátása teljes. Az ingatlan meglévő közmű bekötésekkel rendelkezik.

A meglévő közművezetékek kora és műszaki állapota nem ismert, ezért az érintett közműhálózatok esetleges rekonstrukciójának indokoltsága nem zárható ki. De nem, mint a tervezett fejlesztés feltételeként merülhet fel, hanem mint a terület üzembiztonságának növelése érdekében.

3.3. Humáninfrastruktúra fejlesztési igények

A tervezett fejlesztés nem igényli a települési humáninfrastruktúra fejlesztését. Kapcsolódó fejlesztés szükségessége az Önkormányzat részéről nem merül fel.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett fejlesztés jelentős változást nem eredményez a környezeti hatások tekintetében. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A terület maximális beépíthetősége és épületmagassága kismértékben növekszik, zöldfelületi minimuma kissé csökken.

A *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján a tervezett tevékenység se nem környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység, se nem előzetes vizsgálat köteles tevékenység, ezért részletes környezeti vizsgálatok nem készülnek a tervezett fejlesztés kapcsán.

Mérhető – de semmiképpen nem jelentős – negatív környezeti hatás mindössze a kivitelezés során jelentkezhet. Ilyen esetleges hatás a munkagépek és szállító járművek károsanyagkibocsátása, a munkavégzés során keletkező szálló por, és a munkavégzésből és építőanyag szállításból eredő zaj-, és rezgésterhelés. Valamint ide sorolhatóak az esetleges havária esetek. Jelen fejlesztés kivitelezése során ilyen lehet pl. a munkagépek üzemanyagának talajba, felszín alatti vizekbe jutása.

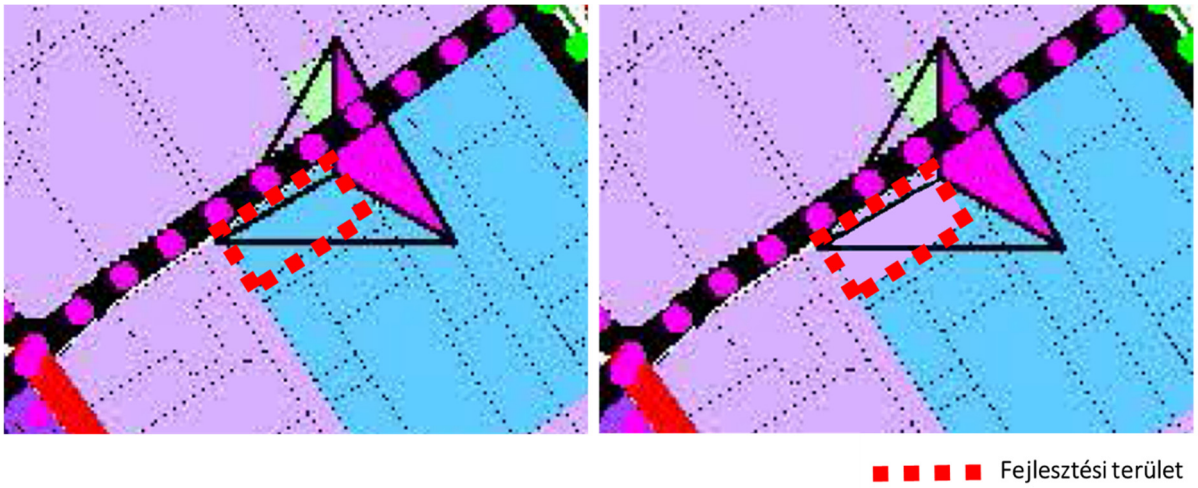
A tervezett fejlesztés üzemeltetése során várható környezeti hatások:

- Klímakockázati szempontból a fejlesztésnek nincs hatása.
- A felszíni-, felszín alatti vizek és földtani közeg szempontjából változás nem várható.
- Levegőtisztaság-védelmi és a szálló por (PM10) szempontból időszakosan csak az építkezés során keletkezhet szálló por. Az ingatlanon tervezett tevékenység üzemelése során károsanyagkibocsátás nem várható.
- Zaj- és rezgésterhelés tekintetében az üzemelés során nem várható konfliktust eredményező tevékenység.
- Az ingatlan fejlesztése nem eredményez számottevő forgalom növekedést a Kopja utcában és környezetében.
- Az épített környezet, településkép szempontjából a tervezett fejlesztés jelentős változást nem eredményez. A tervezett épületek illeszkednek majd a környező gazdasági területek karakteréhez.
- Élővilág-védelem tekintetében a fejlesztés nem eredményez változást. A telephely bővítése nem tervezett, így nem történik élőhely csökkenés.
- Hulladékgazdálkodás tekintetében jelentős változás nem várható. A területen a jelenlegi mértékben várható kommunális hulladák és részben szelektíven gyűjthető hulladék keletkezése. Ezeket a települési hulladékelszállítási szolgáltató közszolgáltatási szerződés keretében szállítja el.

5. TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1. Településszerkezeti terv érintettsége

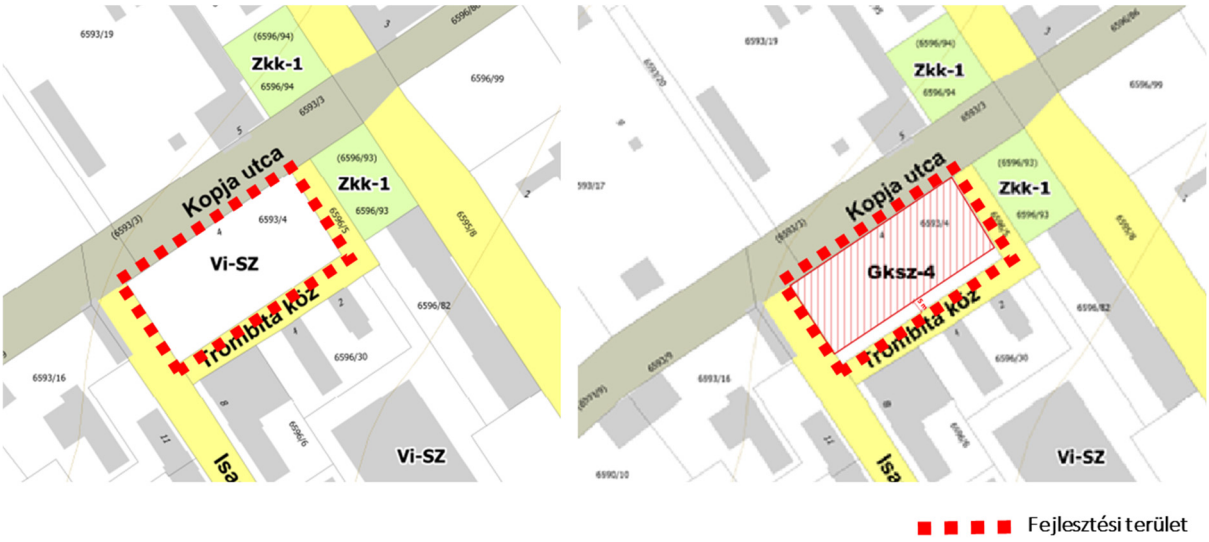
A tervezési terület hatályos területfelhasználási besorolása, azaz a Vi jelű Intézményterület nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztést, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges. A 2900 m^2 kiterjedésű 6593/4 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt **Vi területfelhasználásból Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** területfelhasználásba kerül átsorolásra.



15. ábra Tervezett TSZT módosítás a fejlesztési területen

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosítása, szabályozási koncepció

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a hatályos HÉSZ 2. sz. mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A fejlesztési területen hatályos Vi-SZ intézményterület övezetének módosítása javasolt Gksz-4 jelű, környezetére nem jelentős kedvezőtlen hatású ipari és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe, a terveztett funkciók és elhelyezhető épületek megvalósíthatósága érdekében. Emiatt a belterületet ábrázoló szabályozási tervlapon övezeti jel módosítása válik szükségessé a fejlesztéssel érintett 6593/4 hrsz-ú ingatlan területén. Valamint a szomszédos telkeken meglévő előkert nélküli beépítésekhez illeszkedő beépítés tervezett, ezért az építési övezetre vonatkozó előkerti előírásoktól való eltérhetőség érdekében építési hely jelölése javasolt. A HÉSZ normaszövegében a Gksz-4 jelű építési övezetre vonatkozóan javasolt előírni, hogy a hatályos előkerti méret a Szabályozási Terv eltérő ábrázolása hiányában alkalmazandó.



16. ábra Tervezett szabályozási terv módosítás a fejlesztési területen

Építési övezet szabályozási paraméterei

A fejlesztéssel érintett ingatlanon elhelyezhető épületekre jelenleg a hatályos Vi-SZ övezet előírásai vonatkoznak.

40. Intézmény területek építési övezeteinek általános előírásai

42. § (1) Az intézmény terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően szabadon álló beépítésű, 15,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban olyan ***igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló*** *épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) Az intézmény terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában

a) lakó,

b) igazgatási, iroda,

c) legfeljebb 1500 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,

d) szállás jellegű,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) sport

rendeltetést tartalmazhat. ...

Fentiek alapján a tulajdonosi elképzelések nem tudnak megvalósulni a fejlesztési területen. Az adott ingatlan Gksz-4 övezetbe sorolásával az alábbi előírások vonatkoznának a 6593/4 hrsz-ú ingatlanra.

42. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai

44. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően 14,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein több épület is elhelyezhető.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában

a) elsősorban ***környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú****,*

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

*c) **iroda**,*
d) sport,
e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység célját szolgáló
rendeltetést tartalmazhat.
(4) Lakóterület vagy intézményterület telkével közvetlenül határos telken újonnan
a) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
b) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető, kivéve az ezen rendeltetéssel már működő telephelyeket, valamint azokat a Gksz jelű építési övezeten belül fekvő ingatlanokat, amelyek bővítése a szomszédos, övezeten belüli telek igénybevételével történik.
(5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló a Gksz-6 építési övezetben, valamint lótartás célját szolgáló állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló a Gksz-4 építési övezet Külső Veszprémi út - Lovas utca – Dárda utca – Nagysallói utca által határolt részén,
g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
i) 5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű naperőmű, napelem telep műtárgyai.
melléképítmények helyezhetők el.
(6) Zártsorú beépítési módú építési övezetben, szabadonálló beépítési módú építési övezettel határos oldalsó telekhatár mentén 3,0 m-es oldalkertet kell tartani.
(7)50 0,5—5 MW közötti névleges teljesítőképességű naperőmű és napelem telep műtárgyai - amennyiben igazolható, hogy létesítésük és működésük honvédelmi és katonai képességcsökkentést nem okoz, honvédelmi és katonai érdeket nem sért - az építési övezet telkein az előkert kivételével elhelyezhetők a következő módokon:
a) épület tetején vagy homlokzatán,
b) a telek parkolóként vagy közlekedést szolgáló burkolt felülete felett a közlekedést nem akadályozó módon,
c) az a) és b) pontba tartozó telekrészen másodlagosan helyezhetők el naperőmű és napelem telep műtárgyai oly módon, hogy a napelemek alatti és közötti területeken gyepfelület létesítendő.

43. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai

45. § (1) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.
…

*(5) A **Gksz-4** jelű építési övezetben*
a) a napi 10 db 7,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) tehergépjárműnél nagyobb szállítási forgalmat lebonyolító telephelyek, raktárak teherforgalmú kapuja szomszédos, vagy legfeljebb lakóutcával elválasztott lakóterület és intézményterület felől nem nyílhat,
b) lakóterület, vagy közintézmény telkével közvetlenül határos telekhatártól mért 20 m-en belül üzemi épület és teherjárművek tárolója, illetve parkolója nem helyezhető el,
c) az előkert mérete: 5,0 m,
d) az oldalkert mérete: 7,0 m,
e) a hátsókert mérete: 7,0 m.
f) Az előírt elő- és oldalkert méretén belül álló vagy abba benyúló, fő rendeltetést tartalmazó meglévő épület a kialakult elő- és oldalkert felőli építési vonala mentén is bővíthető oly módon, hogy a telek egyéb, kialakult állapot szerint még be nem épített telekrészén az előírt elő- és oldalkert betartandó. Az előírt hátsókert méretén belül álló vagy abba benyúló, fő rendeltetést tartalmazó, jogszerűen megépült épület a kialakult hátsókert vonalában bővíthető. A kialakult hátsókert vonalában történő bővítés esetén a hátsókertre néző homlokzaton nyílás nem létesíthető.
g) az oldalkert mérete 7,0 m, kivéve beépítésre nem szánt terület felől, ahol 5,0 m,

h) a Külső-Veszprémi út – Dárda utca – Komáromi utca– Kovácsi út által határolt területen, valamint a Komáromi utca délnyugati telekhatárától nyugati irányba mért 45 m széles sávban a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszálló is elhelyezhető.

A Gksz-4 övezet paramétereinek módosítása nem tervezett. Az ingatlan Gksz-4 övezetbe való átsorolásával lehetővé válik környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységet szolgáló épületek elhelyezése, ezáltal a tervezett ~900-1000 m^2 + 150 m^2 gyártó és raktározási célú ipari csarnokok kialakítása megvalósulhat a területen. A fejlesztési terület intézményi és gazdasági területek határán helyezkedik el, a Gksz-4 övezetbe sorolással a szomszédos gazdasági területek övezeteihez illeszkedik. Az előkert mérete a Kopja utca felől 0 m, a szomszédos telkek meglévő beépítéséhez hasonlóan, a Trombita köz dél-keleti része felől pedig változatlanul 5 m marad. A fejlesztéssel érintett telek speciális helyzete miatt, az oldal- és hátsókert mérete nem releváns, tekintettel arra, hogy minden oldalról közterülettel határolt, így csak előkertje van.

HÉSZ 1. melléklet - Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

Vi-SZ és Gksz-4 övezetekre vonatkozóan

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett		a zöld-felület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3						legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
	Vi-SZ	2000	-	SZ	40	4,5	12,5	30*	50
	Gksz-4	**2000**	**.**	**SZ**	**45**	**3,5**	**14,0**	**25****	**60**

* minimum a be nem épített terület fele
** a Külső-Győri úti Magyar Közút telephely és a Pápa, Juhar utca 3. (hrsz.: 1925/94) alatti telephely esetében 20 %

A fejlesztéssel érintett ingatlan övezetének átsorolásával a kialakítható telek legkisebb területe változatlanul 2000 m^2 marad, a beépítés módja szabadonálló. Ami egyúttal azt is jelenti, hogy a telek tovább nem osztható, mivel 2900 m2-es. A tervezett építési övezeti besorolás alapján a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke 40 %-ról **45 %-ra növekszik**, a **zöldfelület** legkisebb mértéke 30 %ról **25 %-ra csökken**. A megengedett **legkisebb épületmagasság** 4,5 m-ről **3,5 m-re csökken**, míg a **legnagyobb épületmagasság** mértéke **növekszik** 12,5 m-ről **14 m-re**. A legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség 50 %-ról 60 %-ra növekszik. A várható fejlesztések során nem tervezett az építési paraméterek maximális kihasználása. A telek 40 %-a kerülne beépítésre, 25 % zöldfelülettel. A csarnok több mint 20 m-re helyezkedik majd el, az ingatlan környezetében található lakó- és intézményi funkciójú épületektől.

A HÉSZ 1. melléklet 6. számú gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó táblázatban szereplő építési övezeti paraméterek megtartása javasolt.

Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása

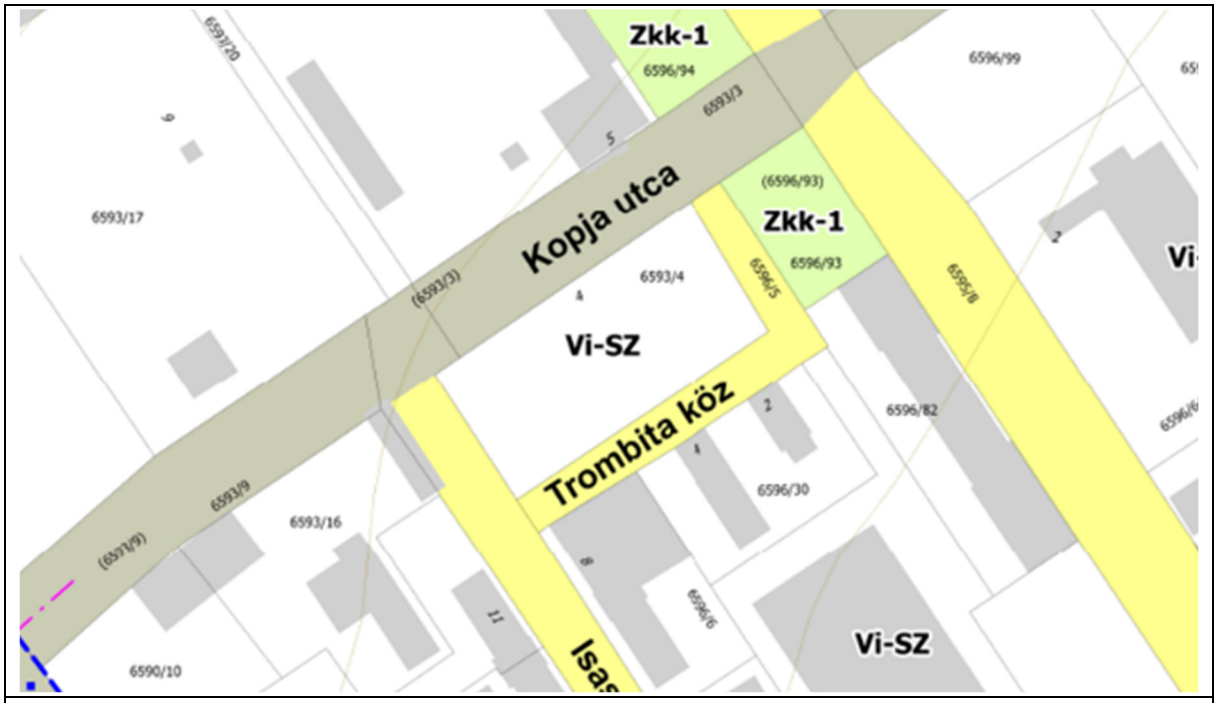
A HÉSZ normaszövegének módosítása az alábbiakban pirossal jelöltek szerint javasolt:

HÉSZ 45. § (5)

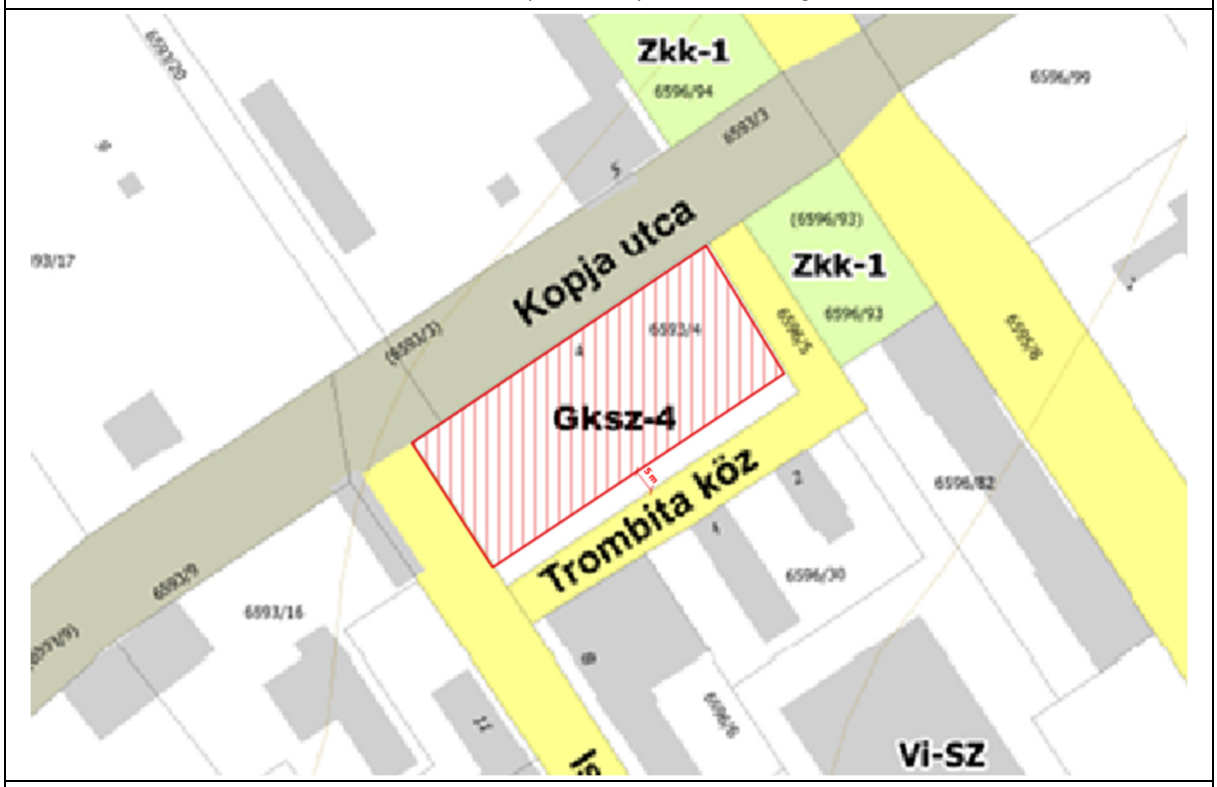
c) az előkert mérete: 5,0 m, a Szabályozási Terv eltérő ábrázolása hiányában,
d) az oldalkert mérete: 7,0 m, a Szabályozási Terv eltérő ábrázolása hiányában,
e) a hátsókert mérete: 7,0 m, a Szabályozási Terv eltérő ábrázolása hiányában.

Szabályozási terv módosítása

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a hatályos HÉSZ 2. sz. mellékletének, Pápa belterület – Szabályozási Terv c. tervlapjának módosítása szükséges. A fejlesztési terület hatályos Vi-SZ intézményterület övezeti jelének módosítása javasolt Gksz-4 jelű, környezetére nem jelentős kedvezőtlen hatású ipari és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe a 6593/4 hrsz-ú ingatlan területén. Emellett építési hely jelölése szükséges a kopja utcai telekhatártól a Trombita köz szemközti oldali telekhatártól 5 m-es távolságban.



17. ábra: Hatályos szabályozási terv kivágata



18. ábra: Szabályozási terv módosítási koncepció

5.3. A településkép védelme

A szükséges módosítások nem irányulnak Pápa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 36/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletének (TKR) módosítására, a fejlesztések a hatályos településképi előírásokkal összhangban tervezettek.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A fejlesztéssel érintett 6593/4 hrsz-ú ingatlan Pápa város belterületének déli részén, az ipari park városrészben helyezkedik el. A Kopja u. 4. szám alatt található telek jelenleg Vegyes Intézményterület területfelhasználási egységbe és Vi-SZ építési övezetbe sorolt a hatályos településrendezési tervek szerint. Tulajdonosi szándék szerint az ingatlant kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, környezetét nem zavaró gazdasági funkcióval kívánják hasznosítani. A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a hatályos TSZT és HÉSZ 2. mellékletének módosítása szükséges.

A 6593/4 hrsz-ú ingatlan területe beépítésre szánt Vi területfelhasználásból Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra a TSZT-n, továbbá Vi-SZ intézményterület övezetéből Gksz-4 jelű, környezetére nem jelentős kedvezőtlen hatású ipari és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe a Szabályozási Terven. A hatályos HÉSZ normaszövege, a Gksz-4 övezetre vonatkozó építési paraméterek nem módosulnak. A tervezett építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %-ról 45 %-ra növekszik, a zöld-felület legkisebb mértéke 30 %ról 25 %-ra csökken. Valamint a szomszédos telkeken meglévő előkert nélküli beépítésekhez illeszkedő beépítés tervezett, ezért az építési övezetre vonatkozó előkerti előírásoktól való eltérhetőség érdekében építési hely jelölése javasolt. A HÉSZ normaszövegében a Gksz-4 jelű építési övezetre vonatkozóan javasolt előírni, hogy a hatályos előkerti méret a Szabályozási Terv eltérő ábrázolása hiányában alkalmazandó.

A módosítással érintett területen és környezetében nem található védett műemlék, regisztrált régészeti lelőhely, táj- és természetvédelmi szempontból védett terület és a tervezett tevékenység nem jár jelentős negatív környezeti hatásokkal.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében várhatóan nem merül fel közfejlesztések megvalósításának szükségessége.