

TAJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

PÁPA

EGYKORI PÁPAI DOHÁNYGYÁR TERÜLETÉRE (5626/2 hrsz.) VONATKOZÓAN

PÁPA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. augusztus

MEGBÍZÓ:

WHB Projekt Béta Zrt.
székhely: 9027 Győr, Juharfa u. 11.

PÁPA VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ:



Mezei László

TERVEZŐK:

Generáltervező

Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.

székhely: 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

TÁJOLÓ-TERV Kft.

vezető településtervező

TT1, TR 01-5003



Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök

okl. településmérnök

Közművek

KÉSZ Kft.

székhely: 1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Emőke

településtervezési energia-közmű, -
hírközlés, -vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2418



Bíró Attila

településtervezési energia-közmű, -
hírközlés, -vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2456



Közlekedés:

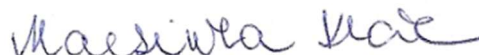
MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.

székhely: 2131 GÖD, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára

településtervezési közlekedéstervező

KÉ-K, Tkö 13-1017



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ.....	4
2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
2.1. A vizsgált terület elhelyezkedése és környezetének bemutatása.....	5
2.2. A vizsgált területet érintő természetvédelmi és örökségvédelmi értékek, tájképi védelmek.....	8
2.3. Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség.....	11
2.4. Közművesítési adottságok.....	16
2.5. A terület használatát befolyásoló környezeti állapot, adottságok	18
2. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT) ÉS VESZPRÉM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	26
2.1. VvmTrT Szerkezeti tervének a vizsgált területre vonatkozó elhatárolásai.....	26
2.2. A területrendezési tervek térségi övezeteinek a vizsgált területre vonatkozó elhatárolásai.....	27
3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	30
3.1. Pápa város hatályos településrendezési eszközei.....	30
3.2. A Településszerkezeti terv fejlesztési területre vonatkozó előírásai.....	31
3.3. A HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Belterületi szabályozási terv vizsgált területet érintő elhatárolásai	33
4. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK	37
4.1. Helyi védett területek, településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelmények	38
4.2. Egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökségre vonatkozó követelmények	41
5. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK.....	44
5.1. A tervezett fejlesztési szándékok bemutatása	44
5.2. I. fejlesztési ütem, a 5626/2 hrsz.-ú telek fejlesztése	45
5.3. A Beépítési koncepció javaslat további fejlesztési ütemeinek beépítési javaslatai és látványtervei	49
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE.....	51
6.1. Szabályozási koncepció változatok	51
6.2. A szabályozási koncepció változatok összehasonlítása	52
6.3. Településszerkezeti terv módosítása.....	53
6.4. HÉSZ szöveges előírásainak módosítása	54
6.5. HÉSZ 2. mellékletét képező Pápa Belterület Szabályozási terv módosítása	55
6.6. Területrendezési követelmények teljesülése	57
7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI.....	57
7.1. Termőföld-, talaj-, felszíni vizek- és felszín alatti vizek.....	57
7.2. Levegőtisztaság és védelme	59
7.3. Zaj és rezgésterhelés	59
7.4. Hulladékkezelés	61
8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	63
8.1. Közlekedés.....	63
8.2. Közműellátás.....	65
9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	71
10. ÖSSZEFOGLALÓ	72

ÁBRÁK

1. ábra: A fejlesztési terület elhelyezkedése Pápa közigazgatási területén belül (ortofotón).	5
2. ábra: A fejlesztési terület (szaggatott sárga keret) a hatályos	6
3. ábra: A vizsgált terület felszínborítása MEPAR adatbázisában	6
4. ábra: A vizsgált terület és a módosítással érintett terület határa az ingatlannyilvántartási térképen	7
5. ábra: A vizsgált terület és a módosítással érintett terület ortofotón.....	7
6. ábra: A vizsgált terület tulajdonviszonyai.....	7
7. ábra: Átnézeti térkép, térségi megközelíthetőség.....	12
8. ábra: Meglévő közlekedési hálózat	13
9. ábra: Közösségi közlekedési hálózat	14
10. ábra: Pápa, kerékpárforgalmi hálózat (forrás: www.merretekerjek.hu)	15
11. ábra: Tervezett közlekedési hálózat (Pápa, TRE, közlekedési munkarész).....	15
12. ábra: Pápa domborzati térképe (E-TÉR adatszolgáltatás).....	18
13. ábra: A vizsgált terület a MEPAR felszínborítási kategóriái szerint.....	18
14. ábra: A vizsgált terület művelési ágak szerint.....	18
15. ábra: Archív talaj és talajvíz feltáró fúrások/kutak elhelyezkedése és a króm (zöld) illetve a szénhidrogén (okker) szennyezettség feltételezett elterjedése	22
16. ábra: VmTrT-ben lehatárolt „országos vízminőségvédelmi terület övezete” lehatárolása a fejlesztési terület térségében	23
17. ábra: Kivonat VmTrT Szerkezeti tervéből.....	26
19. ábra: A szerkezeti tervlap kivágata (TSZT) a vizsgált (sárga szaggatott vonal) és módosítással (zöld szaggatott vonal) érintett terület bemutatásával.....	32
20. ábra: Pápa belterület szabályozási tervlap kivágata (HÉSZ 2. melléklet) a módosítással (zöld szaggatott vonal) érintett telek bemutatásával.....	33
21. ábra: Kivonat a TkR. 4. mellékletéből, településképi szempontból meghatározó területek	38
22. ábra: I. ütem (5626/2 hrsz.-ú telek) beépítési javaslata (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június).....	45
23. ábra: I. ütem (5626/2 hrsz.-ú telek) beépítési javaslat épületszintekkel (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)	46
24. ábra: I. ütem (5626/2 hrsz.-ú telek) látványterve (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)	47
25. ábra: A Lawand Kft. tanulmányában javasolt feltérési terv a felszínalatti közeg aktuális környezeti állapotának megismerésére	58
26. ábra: I. ütem beépítési javaslata (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június).....	64
27. ábra: I. ütem tervezett vízellátás, csapadék- és szennyvízelvezetés	69
28. ábra: I. ütem tervezett energiaközművek	70

TÁBLÁZATOK

1. táblázat: A vizsgált terület telkeinek legfontosabb jellemzői	6
2. táblázat: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás	23
3. táblázat: Országos térségi övezetek	27
4. táblázat: Vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek.....	28
5. táblázat: A fejlesztési területen és térségében betartandó zajterhelési határértékek	59
6. táblázat: Az I. ütemben tervezett 129 lakás közműigényei	65

1. BEVEZETŐ

Az egykori Pápai Dohánygyár —Pápa 5626/2 hrsz.-ú telek— jelenlegi tulajdonosa a terület kisvárosias lakóterület jellegű, de szolgáltatások elhelyezését is lehetővé tevő fejlesztését kívánja megvalósítani. A terület jelenleg Pápa településrendezési eszközeiben kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, azon belül Gksz-4 jelű építési övezetbe sorolt terület, ahol helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai szerint lakóépületek nem helyezhetők el

A tervezett fejlesztés megvalósítása szükségessé teszi Pápa településrendezési eszközeinek módosítását a fejlesztési területre vonatkozóan.

A fejlesztéssel érintett telek tulajdonosa, a településrendezési eszköz módosításának a kérelmezője: WHB PROJEKT BÉTA Kft..

Jelen Telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TT) feladata, hogy feltárja a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosításának lehetőségeit, feltételeit, szabályozási koncepció készítésével irányt szabjon a TRE módosításnak, valamint megalapozza a tervezett fejlesztést, TRE módosítást megalapozó önkormányzati döntést.

A TT feltárja a fejlesztés megvalósításával összefüggésben elsősorban a fejlesztést megalapozó terület- és településrendezési követelményeket, a fejlesztés részleteinek és az egyes szakterületi elemeknek az együttes bemutatásával.

A TT a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 419/2021.Kr.) meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzati főépítéssel egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a 419/2021.Kr.-ben meghatározott felhatalmazás szerint.

Jelen TT a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok figyelembevételével, valamint a megbízói adatszolgáltatások, a megbízó által szolgáltatott tanulmányok figyelembevételével készült.

2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés, területhasználat

A tervezett fejlesztési terület Pápa belterületének északi részén helyezkedik el, a fejlesztéssel érintett telek az 5626/2 hrsz.-ú ingatlan. Az ingatlanon 1892—1950 közötti időszakban a Pápai Dohánygyár működött. A dohányipari tevékenység megszűnésével az épületeket hosszú ideig más iparvállalatok használták, a főtevékenység háztartási főző-, sütő-, fűtőberendezések gyártása volt. A tényleges gazdasági tevékenység 2015-től kezdve szűnt meg a területen.

Jelen TT-ben vizsgált terület ettől nagyobb területként került lehatárolásra, igazodva a településtervezés szakmai szabályaihoz, a tervezett településrendezési eszközök (a továbbiakban TRE) módosításban vizsgálandó területéhez. Jelen TT-ben a vizsgált terület határát az Esterházy út – Vörösmarty Mihály utca – Bakony-ér – Kisfaludy Károly utca – Tompa Mihály utca által határolt területben határoztuk meg.



1. ábra: A fejlesztési terület elhelyezkedése Pápa közigazgatási területén belül (ortofotón)



2. ábra. A fejlesztési terület (szaggatott sárga keret) a hatályos

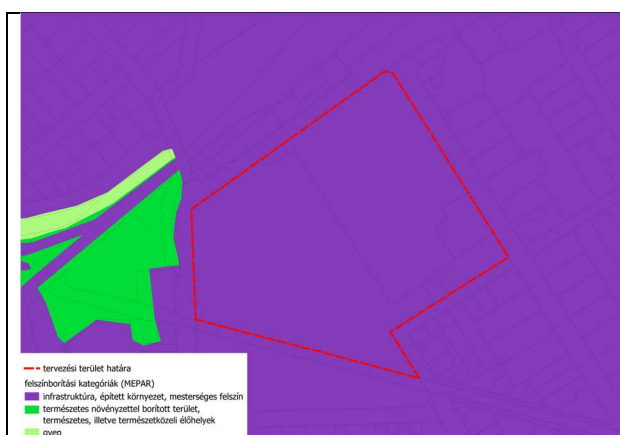
A vizsgált terület Pápa belterületének északi részén található. A vizsgált terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület rendeltetésű.

A vizsgált területet északról vasúti terület (MÁV 10,13,14 vasútvonalak közös – a Győr-Celldömök, a Környe-Pápa és a Pápa-Csorna – települési szakasza) határolja, a vasútállomás a vizsgált területtől észak-keletre helyezkedik el. A vasútállomás közelében, a Béke téren buszpályaudvar működik.

A vizsgált területet keletről jellemzően kisvárosias lakó, délről jellemzően kertvárosias lakó, nyugatról ipari gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület határolja.

Településszerkezeti terven

A fejlesztési területen belül a volt dohánygyár területétől nyugatra kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Pápai Textilgyártó Kft. telephelye üzemel. A fejlesztési területtől, az 5626/2 hrsz.-ú telektől délre levő szomszédos telkeken egyéb gazdasági tevékenységet folytatnak.



3. ábra: A vizsgált terület felszínborítása MEPA adatbázisában

A MEPA térképen jól látható, hogy vizsgált terület és környezete is túlnyomó részt „infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín” kategóriába tartozik. A vizsgált területtől nyugatra, a Bakony-ér mentén található egy kisebb folt „gyep” illetve „természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek” borítottságú terület.

2.1.2. A fejlesztési terület jellemzői

A fejlesztési terület a 5626/2 hrsz.-ú ingatlan.

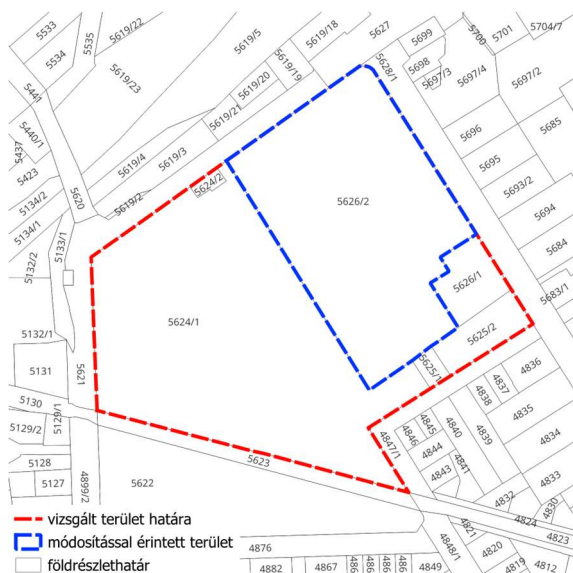
A vizsgált terület —az Esterházy út – Vörösmarty Mihály utca – Bakony-ér – Kisfaludy Károly utca – Tompa Mihály utca által határolt tömb— a 5624/1, 5624/2, 5625/1, 5625/2, 5626/1, 5626/2 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába.

A vizsgált terület telkeinek alapadatait (*a fejlesztési terület dőlt bold betűvel*) az alábbi táblázat tartalmazza:

1. táblázat: A vizsgált terület telkeinek legfontosabb jellemzői

hrsz	tulajdonviszony	művelési ág	terület (m ²)	telekjogi státusz
5626/2	Gazdasági társaságok területe	kivett	21 236	ipartelep /8 épület/
5626/1	Gazdasági társaságok területe	kivett	1 993	ipartelep
5625/1	Gazdasági társaságok területe	kivett	409	udvar

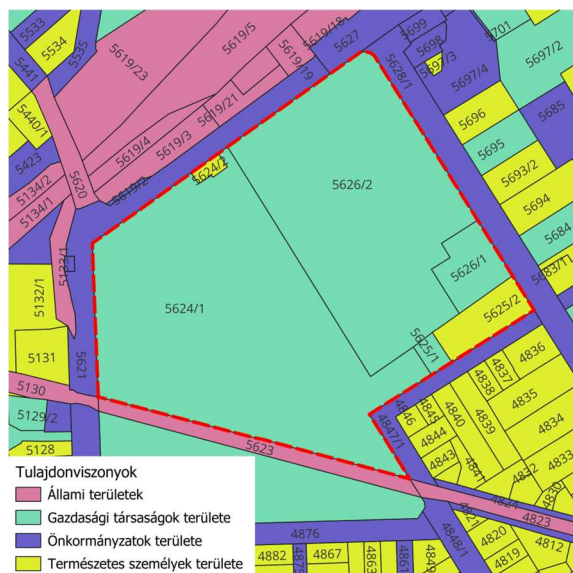
hrsz	tulajdonviszony	művelési ág	terület (m ²)	telekjogi státusz
5624/1	Gazdasági társaságok területe	kivett	28 929	ipartelep, 9 üzemi épület, irodaház és munkásszálló
5625/2	Természetes személyek területe	kivett	1 836	lakóház, udvar, gazdasági épület
5624/2	Természetes személyek területe	kivett	246	irodaház, szolgálati lakás és udvar



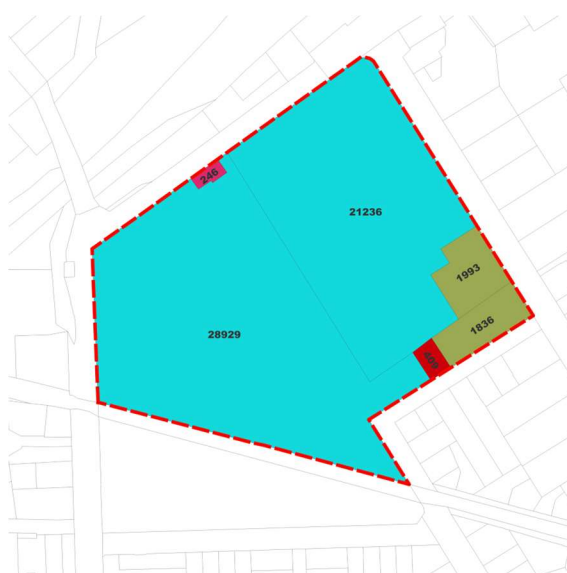
4. ábra: A vizsgált terület és a módosítással érintett terület határa az ingatlanvilvántartási térképen

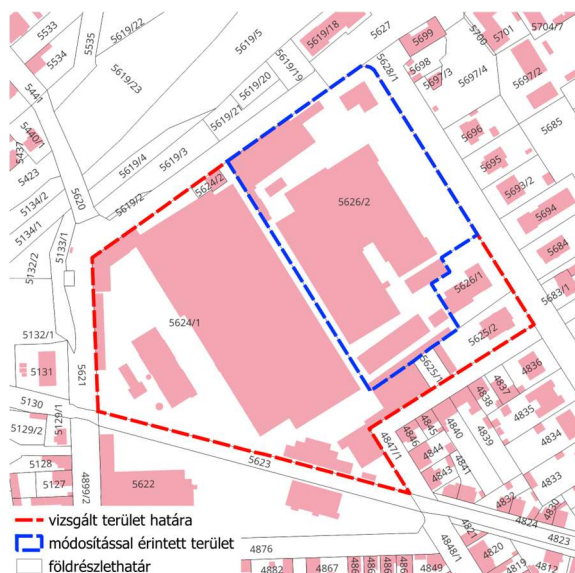


5. ábra: A vizsgált terület és a módosítással érintett terület határa az ortofotón

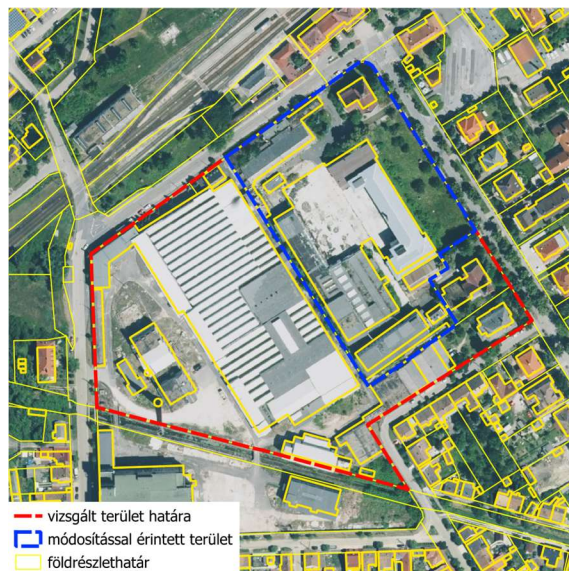


6. ábra: A vizsgált terület tulajdonviszonyai

8. ábra: A vizsgált terület teleknagyságai (m²)



9. ábra: A vizsgált terület és a módosítással érintett terület épületei az ingatlannyilvántartás szerint



10. ábra: A vizsgált terület és a módosítással érintett terület ingatlannyilvántartás szerinti épületei ortofotón

A vizsgált területen az ingatlannyilvántartásban szereplő épületek közül már több elbontásra került, melyet az ortofotóra vetített épületek körvonalai jól kirajzolnak. Az 5626/2 hrsz.-ú telken álló épületek közül a tervezett fejlesztés során az alábbi két, egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökséget képviselő épület kerül megtartásra, a többi épület bontásra kerülne:

— villaépület

Alapterülete: br. 335 m², összes szintterület: br. 700 m². A telek északkeleti sarkán álló, kétszintes épület.

— központi épület

Alapterülete: br. 2120 m², összes szintterület: br. 5440 m². A telek központi részén álló, részben két-, részben háromszintes épület.

Jelen Telepítési tanulmányterv készítésének idején, az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő épületeket figyelembe véve, a 5626/2 hrsz.-ú telek jelenlegi beépítettsége: 56,42%

2.2. A VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK, TÁJKÉPI VÉDELMEK

2.2.1. Természetvédelmi értékek

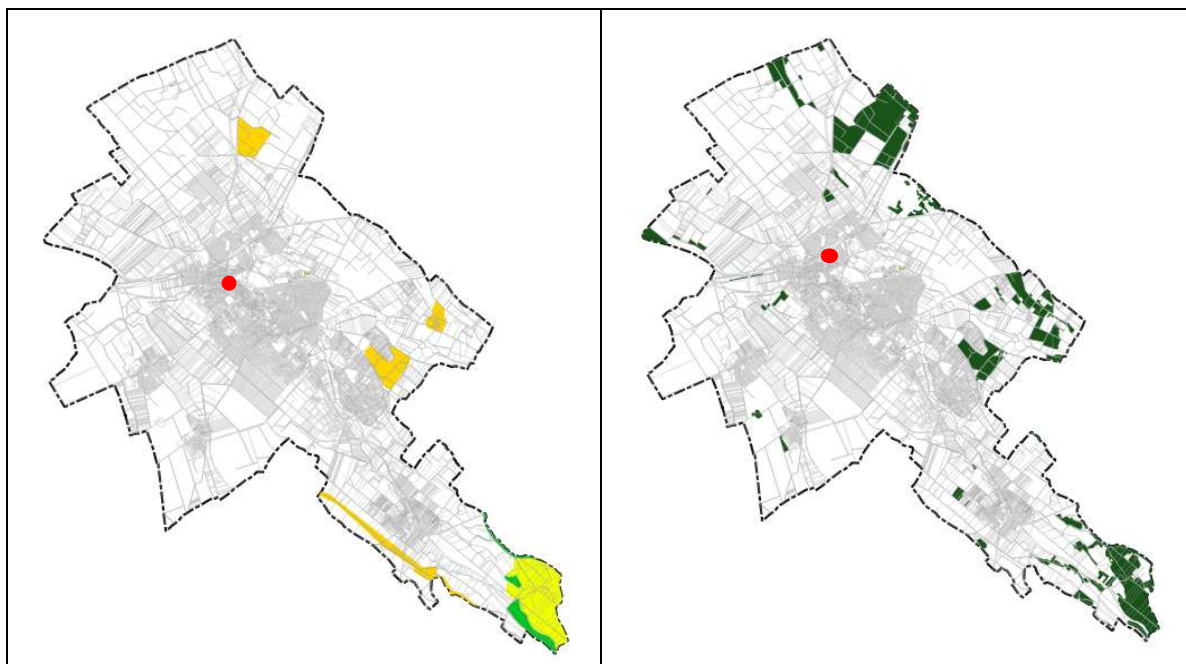
A vizsgált területet nem érinti

- *meglévő országos vagy védelemre tervezett természeti terület vagy természeti érték,*
- *helyi védett, vagy védelemre tervezett természeti terület vagy természeti érték,*
- *ex lege védett területek* (láp, barlang és felszíni védőövezete),
- *országos jelentőségű földtani alapszelvény.*

A vizsgált terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek, ún. **NATURA 2000 területnek nem része**, és nem is határos vele.

A vizsgált területet **nem érintik az ökológiai hálózat területei.**

A vizsgált területet **nem érinti az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület**, illetve Veszprém Vármegye Területrendezési Tervében (a továbbiakban VvmTrT) erdőövezetbe sorolt terület.



11. ábra: VmTrT „ökológiai hálózat területei”

12. ábra: VvmTrT-ben „erdőövezetbe” tartozó területek

2.2.2. Tájképvédelmi területek, tájképi értékek



A „tájképvédelmi területeket” a területrendezési tervek határolják le.

A vizsgált területet **nem érinti** a VvmTrT „tájképvédelmi terület övezete”.

13. ábra: VmTrT-ben „tájképvédelmi terület” övezetbe tartozó területek Pápa közigazgatási területén

2.2.3. Örökségvédelmi értékek

- Országos védelem alatt álló építészeti örökség

Az E-TÉR adatszolgáltatása, a hatályos településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, valamint Pápa város településképezének védelméről szóló 36/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet szerint a vizsgált területen **nem található**:

- országos védelem alatt álló műemlék,
- országos védelem alatt álló műemléki környezet,
- országosan védett objektum,
- településképez-védelmi terület,
- világörökségi vagy világörökség várományos terület.

- **Helyi védelem alatt álló építészeti örökség (helyi védett területek, helyi védett értékek)**

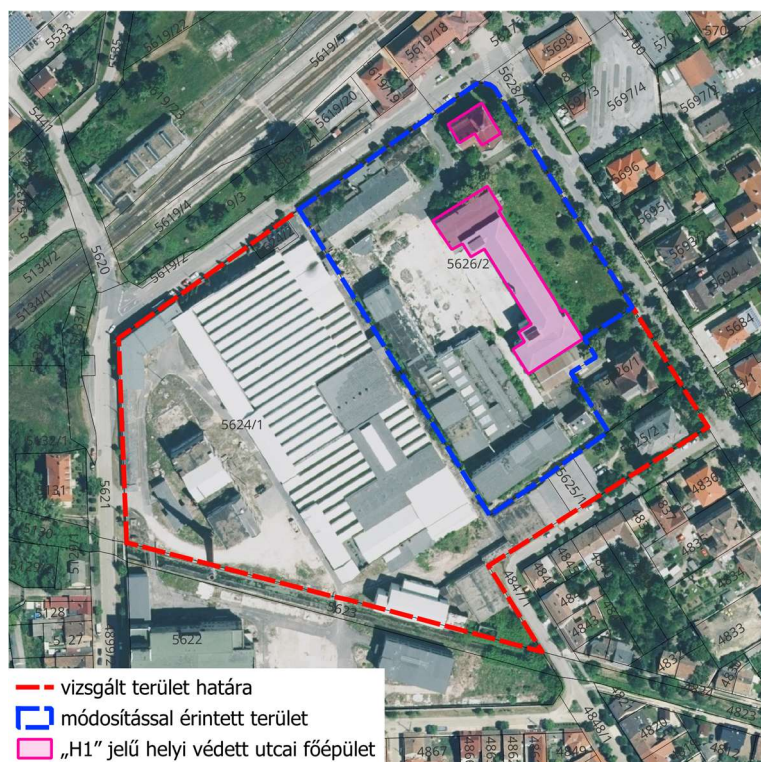
A helyi védelem alatt álló építészeti örökség elemeit Pápa város településképeinek védelméről szóló 36/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban TkR.) tartalmazza. A TkR. megkülönböztet:

- helyi védett területeket (helyi területi védelem alatt álló területeket) és
- helyi védett értékeket (helyi egyedi védelem alatt álló épületek, homlokzatokat, épületbelsőket, településképi jelentőségű fasorokat, kerteket, növényegyedeket, zöldfelületi és városképi értékeket).

A helyi védett értékek védelmét a TkR. az alábbi csoportosítás, kategóriák szerint biztosítja:

- helyi védett terület, jele: HE
- helyi védett utcai főépület, jele: H1
- helyi védett utcai homlokzat, jele: H2
- helyi védett épületbelső, épületrész, berendezés, építészeti elem, jele: H3
- helyi védett településképi jelentőségű fasorok, kertek, növényegyedek, jele: H4
- helyi védett zöldfelületi és városképi érték, jele: H5

A vizsgált terület „helyi védett területen” kívüli területen helyezkedik el.



A helyi védett épületek elhelyezkedése a z 5626/2 hrsz.-ú telken

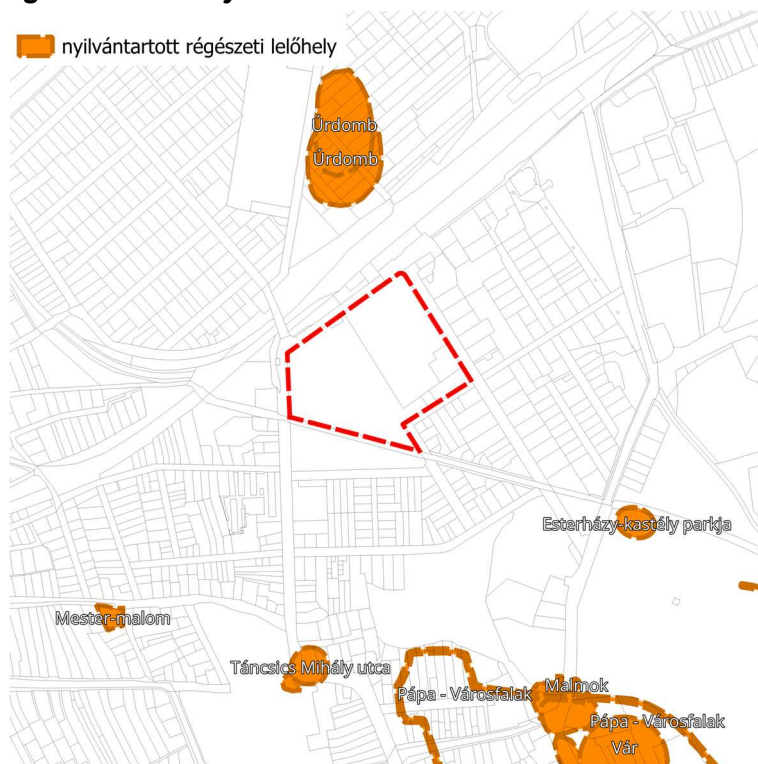
A fejlesztési területen (5626/2 hrsz.) **két védett épület található, amelyek a „H1” jelű „helyi védett utcai főépület” kategóriába tartoznak.**

A fejlesztéssel érintett telek egykor az Esterházy család birtokát képezte. 1895-ben Tarczy Lajos, a Pápai Református Kollégium tanárának javaslatára a város megvette a területet, amelyen létrehozta a pápai dohánygyárat. A sarki villa (igazgatósági épület) és az U-alakú központi (gyártási) épület ezekből a korokból származnak. Ez a két épület áll helyi védelem alatt.

A védett épületek bemutatását ld. részletesen a „4.2. Egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökség” c. fejezetben.

- **Régészeti örökség**

Az E-TÉR örökségvédelmi adatszolgáltatása szerint a vizsgált területet **nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely**.



15. ábra A vizsgált terület térségében található régészeti lelőhelyek (forrás: E-TÉR)

2.3. KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Pápán, a volt Dohánygyár területén, a vasútállomáshoz közeli ingatlanon lakóterületi fejlesztés tervezett. Összesen 129, különböző alapterületű lakás és a hozzájuk tartozó mintegy 150 parkolóállás tervezett.

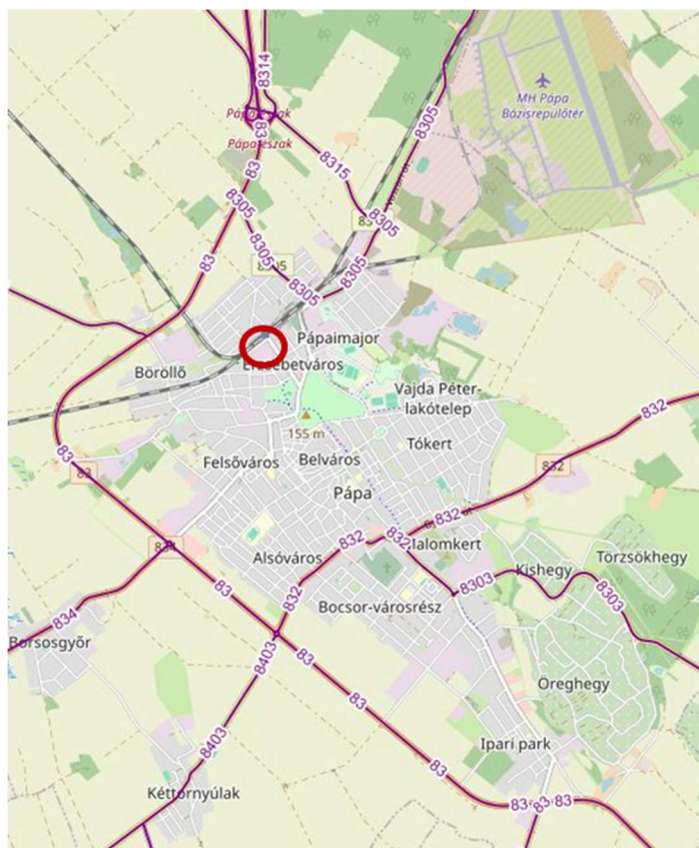
A tervezési terület városközponttól való távolsága légvonalban alig 1200 m, gyalogos távolságnak is tekinthető, de számos buszjárat is kiszolgálja a helyi közösségi közlekedési kapcsolatokat. A térségi megközelítés is kiváló a vasútállomás és a hozzá kapcsolódó helyközi buszállomás közvetlen közelségének köszönhetően. A terület környékén lakóterületek, közlekedési létesítmények és üzemi területek találhatók.

A Telepítési Tanulmányterv közlekedési munkarésze a tervezett beépítés közlekedési hatásait és feltételeit vizsgálja.

2.3.1. Térségi kapcsolatok

2.3.1.1. Közúti kapcsolat

Pápa város úthálózatára gyűrűs-sugaras rendszer jellemző. A települést nyugatról 83. sz. (Városlőd – Pápa - Győr) országos II. rendű főút kiváló térségi kapcsolatokat biztosít a város számára, de a nyomvonalat terhelő jelentős forgalom (átlagos napi forgalom, ÁNF=11481 Ejm/nap, amelynek 24 % nehéz teherforgalom) káros környezeti hatásai távol maradnak a településtől. A főút jelenti a legközelebbi gyorsforgalmi úthoz, az M1 autópályához a közvetlen közúti megközelítést is.



7. ábra: Átnézeti térkép, térségi megközelíthetőség

Az országos mellékúthálózat több eleme is áthalad a városon, hozzávetőlegesen kelet-nyugati irányban a 832. sz. Pápa – Veszprémvarsány II. rendű főút (Somlai út – Gyimóti út), ehhez kapcsolódik a dél felé haladó, majd keletre forduló 8303. j. Pápa – Homokbödöge – Ugod összekötő út (Veszprémi út – Teveli út – Kishegy utca). Mindkét országos útszakasz városi főútként üzemel Pápa belterületén.

A tervezési terület a város egyik jelentősebb kiszolgáló útja, az Esterházy út mentén helyezkedik el, a vasútállomás közvetlen közelében. Innen a várost elkerülő országos főút leggyorsabban a Külső-Győri úton (8305. j. Pápa-Vaszar-Gyarmat összekötő úton) át érhető el.

2.3.1.2. Kötőtpályás kapcsolat

Pápa vasútállomása a tervezési területtől mindössze 120 m távolságban helyezkedik el, így a vasúti kapcsolatok is közvetlennek tekinthetők.

A vasútállomáson jelenleg két térségi jelentőségű vasútvonal közlekedik, Győr, Celldömölk, illetve Csorna irányába szállítva az utasokat. Sajnálatos módon a Tatabányával közvetlen összeköttetést biztosító vasútvonal megszűnt.

2.3.2. Városi közlekedési kapcsolatok

2.3.2.1. Közúti kapcsolat

Pápa város belső körgyűrűje a belváros határán alakult ki. A városon áthaladó országos úthálózati elemek a város főúthálózatát alkotják, amelyhez csatlakoznak az egyes városrészelet feltáró, a közösségi közlekedési járatok útvonalaként is működő gyűjtőutak.

Az egyik fontos, városközpontba vezető, sugár irányú gyűjtőút a Győri út – Szent István utca útvonal, amelyhez közvetlenül csatlakozik az Esterházy út.

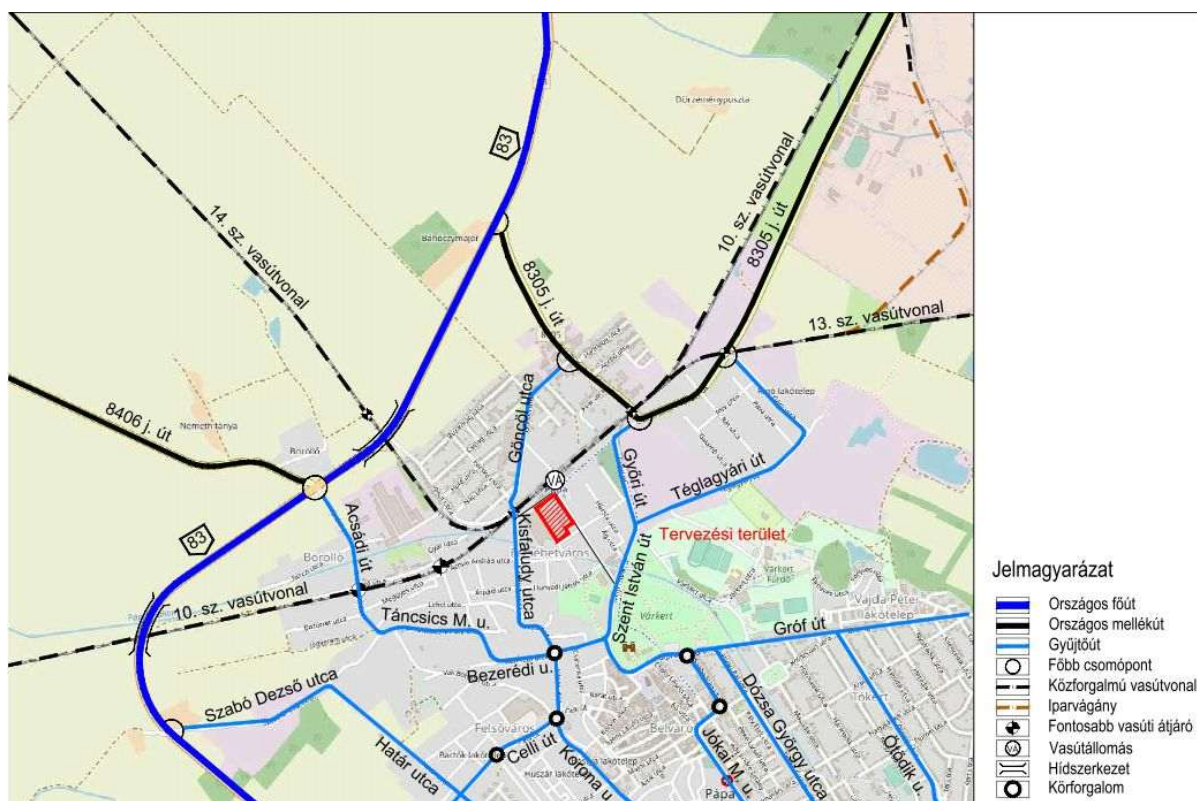
Az Esterházy út fontos kiszolgáló útként üzemel (gyűjtő jellegű útszakasz), amely (a Tompa Mihály utcával együtt) a vasútállomás megközelítését is biztosítja. Érintett szakaszán az út megfelelő szabályozási szélességgel, 2x1 forgalmi sávval, kiemelt szegélyekkel, széles

kétoldali járdával és zöldsávokkal kiépített. A csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcsonatna épült.

A tervezési terület 150 m hosszan húzódik az Esterházy út mentén. A volt üzemi terület két kijárata nyílik erre a közterületre. Fontos csomópontként működik az Esterházy út – Tompa Mihály utca kereszteződése, amely a vasútállomás előtti tér (Béke tér). Innen nyílik az állomás P+R parkolója is. A téren mindhárom bejövő úton van kijelölt gyalogátkelőhely. A csomópontban jelzőtáblás forgalomirányítás működik, a Tompa Mihály utca elsőbbségét biztosítva.

A vasútállomáshoz tartozó buszmegálló-csoport a Béke térről közelíthető meg és a Buszok az Esterházy út irányába hagyják el a megállót. A Tompa Mihály utca és a buszmegálló kijárati útja között kb. 64 m távolság mérhető. A tervezési terület egyik meglévő kijárata a két csomópont közé érkezik az Esterházy úton.

A volt üzemi terület harmadik kijárata a vasútállomás előtt haladó Tompa Mihály utcára nyílik. A kiszolgáló út 2x1 forgalmi sávval, kétoldali járdával, szakaszonként egyoldali párhuzamos parkolósávval és egyoldali zöldsávval kialakított.



8. ábra: Meglévő közlekedési hálózat

2.3.2.2. Községi közlekedési hálózat

A település közösségi közlekedési ellátását a helyi és helyközi autóbusz-közlekedés szolgálja ki. A városban közel 90 helyi buszmegálló található, az autóbuszállomás a város központjában, a tervezési területtől mintegy 1,2 km távolságban épült ki. A település vasútállomása a belvárostól északra található, mellyel több buszjárat is biztosítja az összeköttetést. A közösségi közlekedési ellátottság (300 m rágyaloglási távolság figyelembe vételével) jónak tekinthető.

A vizsgált lakóterületi fejlesztés beruházás területéhez mind a vasútállomás, mind három buszmegálló gyaloglási távolságon belül helyezkedik el (300 m), így a terület közösségi közlekedési ellátottsága 10 %-nak ítéhető. Ez rendkívül kedvező környezet egy lakóterületi beruházás számára, mivel a várható gépjárműhasználati arány jóval kisebb lesz, mint kevésbé jó ellátottságú területek esetében.

• Buszközlekedés:

Legközelebbi buszmegállók:

Vasútállomás (Béke tér) buszmegálló (50 m)

Orvosi rendelő (200 m)

Textilgyár (300 m távolságban)

A fenti megállókat érintő buszjáratok és célállomásaik:

Helyi járatok:

- 1 Vasútállomás - Autóbusz-állomás (Szabadság utca)-Astotec -Yanfeng-Pápakovácsi elágazó
- 5T Autóbusz-állomás - Tizedik utca - Autóbusz-állomás (Szabadság utca)-Vasútállomás-Tüzép
- 7 Autóbusz-állomás (Szabadság utca) - Vasútállomás - Húskombinát - Korona utca - Tized
- 7A Vasútállomás - Húskombinát - Huszár lakótelep - Vízmű utca - Astotec
- 8A Vasútállomás - Pápakovácsi elág. - Tókert - Termálfürdő - Tesco - Alsóváros - Vasútállomás
- 8B Vasútállomás - Alsóváros - Tesco - Termálfürdő - Tókert - Pápakovácsi elág. – Vasútállomás

Helyközi járatok:

- 1229 Pápa - Farkasgyepű - Herend - Veszprém - Várpalota - Budapest
- 1720 Sopron – Csorna – Pápa - Veszprém
- 1851 Tatabánya – Kísér - Pápa
- 7391 Veszprém – Városlőd – Bakonyjákó – Pápa

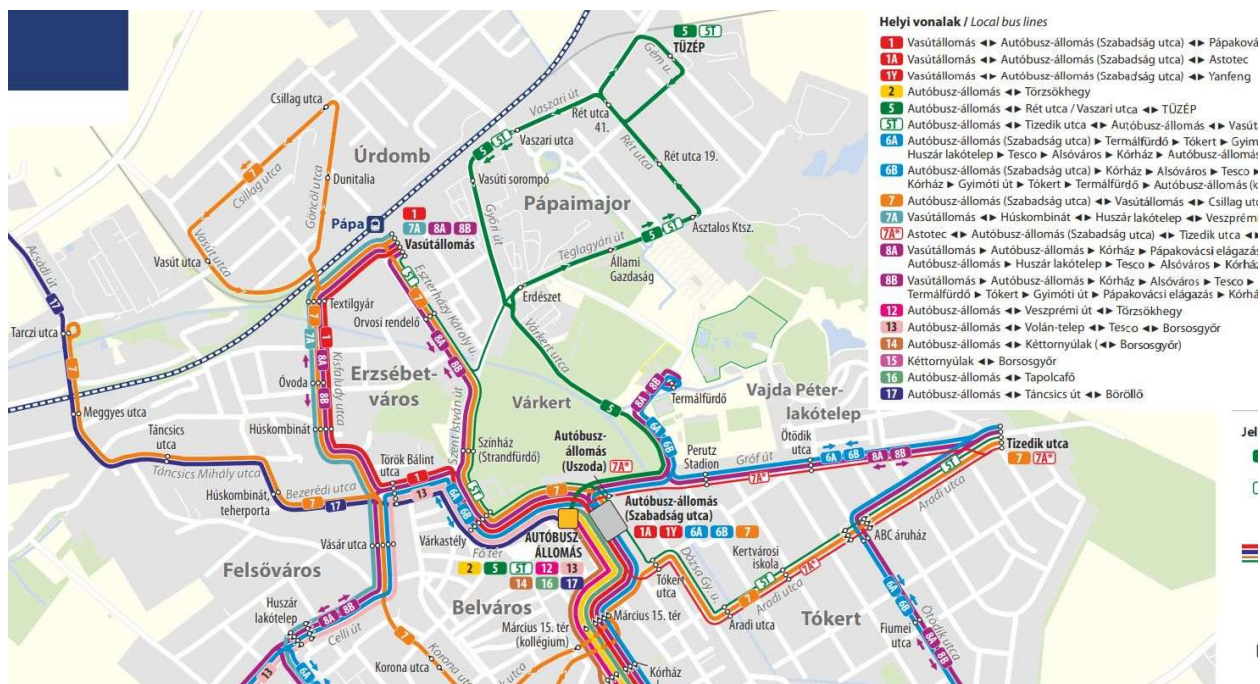
• Kötőtpályás közlekedés:

Pápa Vasútállomás (120 m távolságban)

A vasútállomáson közlekedő vasútvonalak:

- 10 Győr – Celldömölk
- 13 Tatabánya – Pápa (megszűnt)
- 14 Pápa - Csorna

Fentiek szerint a tervezési terület közösségi közlekedési ellátottsága nagyon kedvező, mind helyi, mind helyközi viszonylatban számos célállomás közvetlen elérhetősége biztosított a közelből.



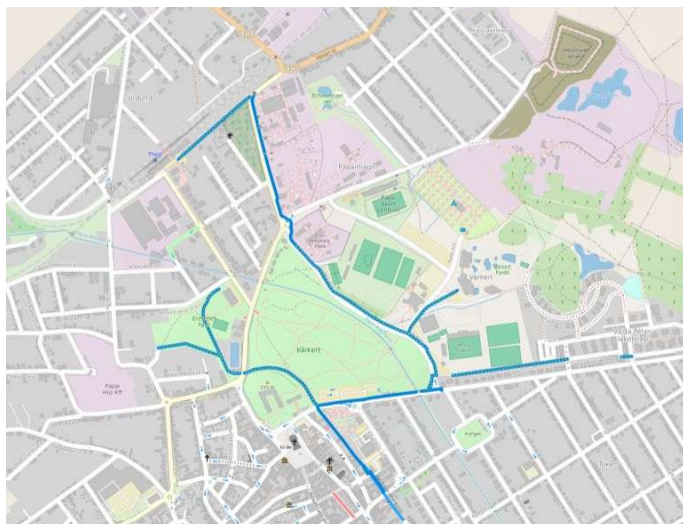
9. ábra: Községi közlekedési hálózat

2.3.2.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

- **Gyalogosforgalom**

A gyalogosok számára a vasútállomás, valamint a legközelebbi buszmegálló és a tervezési terület között kétoldali, széles járdák állnak rendelkezésre. A vasútállomás előtti téren mindhárom közúti irányban található kijelölt gyalogátkelőhely, így a környéken adott a biztonságos gyalogos közlekedés lehetősége.

- **Kerékpárforgalmi hálózat**



10. ábra: Pápa, kerékpárforgalmi hálózat (forrás: www.merretekerjek.hu)

Pápan a kerékpárforgalmi hálózat főként észak-dél irányú elemekből áll, a folyamatos összeköttetésséggel nem biztosított. A tervezési területhez legközelebb eső kerékpárútszakasz a Kálvária utca és a Győri út mentén haladó közös gyalog- és kerékpárút. A tervezési területről a kerékpárút kisforgalmú helyi utakon kerékpározva biztonságosan elérhető.

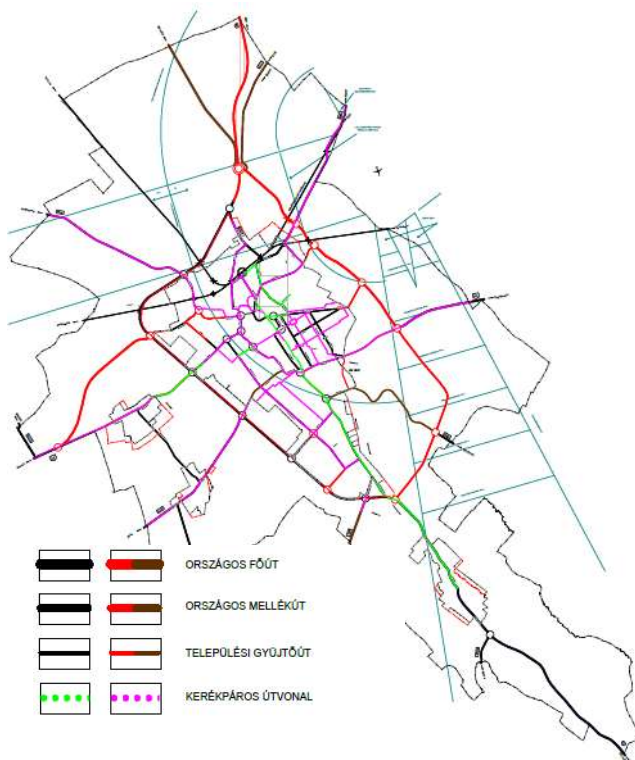
A település fő célkitűzései között szerepel a kerékpárút-hálózat fejlesztése, mely tervezett útvonalak pályázatok segítségével valósulhatnak meg.

2.3.2.4. Parkolás

A tervezési terület közelében a vasútállomás előtt és a Tompa Mihály utcán jellemző a közterületi parkolás, az Esterházy úton nem lehetséges. A környék lakó és gazdasági ingatlanjai esetében a telken belüli várakozás lehetséges.

2.3.3. Várható közlekedéshálózati fejlesztések

Pápa Szerkezeti Tervéhez (és Közlekedésfejlesztési koncepciójához) tartozó közlekedéshálózati fejlesztési elképzelések szerint a városi körgyűrű bezárulása mellett további belső közúthálózati elemek megépítése várható, illetve tervezett. A volt Dohánygyár területe közelében főleg kerékpárforgalmi fejlesztések várhatók.



11. ábra: Tervezett közlekedési hálózat (Pápa, TRE, közlekedési munkarész)

2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK

Pápa belterületének északnyugati részén, a Tompa Mihály utca-Eszterházy utca-Vörösmarty Mihály utca-Arany János utca-Kisfaludy Károly utca által határolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt tömb (vizsgált terület) belsejében, a 5626/2 hrsz.-ú telken (módosítással érintett terület), a volt Dohánygyár telkén a funkciójának kisvárosi lakóterületté való módosítását szeretnék a terület tulajdonosai. A hatályos településrendezési eszközökben a Gksz-4 jelű építési övezet besorolású terület kisvárosi lakóterületbe történő átsorolása a településrendezési eszközök módosítását teszi szükségessé, amely változás megalapozását segítő Telepítési tanulmánytervhez (a továbbiakban TT) készül jelen közmű szakági fejezet.

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának felhasználásával és a területet magába foglaló rendelkezésre álló településrendezési tervek közmű szakági munkarésének a felhasználásával készül.

Az E-közmű alapján a kiépített közműhálózatok a TT-ben vizsgált területet határoló utcákban haladnak. A vizsgált területen közel ÉNY-DK irányban keresztülfolyik a Pápai-Bakony ér, a mely a körzet jelentős csapadékvíz elvezető vízfolyása.

A településrendezési tervben a hatályos helyi építési szabályzat közműves feltételként a belterületen új beépítésre szánt beépítés megvalósítását már csak a teljes közműellátás megoldásával teszi lehetővé, így a tömbben fekvő, funkcióváltásra javasolt terület ellátására is biztosítani kell a teljes közműellátást. Az E-közmű alapján, a területet határoló utcákban a teljes közműellátáshoz szükséges közműveket kiépítették, ezzel a vizsgált tömbben már a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll.

A teljes közműellátáshoz szükséges kiépített közüzemű hálózatok, az egységes városi közműhálózati rendszerekhez csatlakoznak. A teljes közműellátáshoz közművenként kiépített elosztóhálózatokkal biztosított a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia és a földgázellátás lehetősége, amelyekről az egyes már beépített telkek ellátását is kiépítették.

A teljes közműellátáshoz a közterületek csapadékvíz elvezetésének a kiépítését is meg kell oldani. Ma már a terület a város zárt csapadécsatornás csapadékvíz elvezetésű területéhez tartozik, a határoló utak nyomvonalain a zárt csapadécsatornák kiépültek.

A teljes közműellátás mellett, a határoló közutak közvilágítását is biztosítani kell. A vizsgált területen az egyes ingatlanok villamosenergia ellátására a tömböt határoló utcákban kiépített kifestültségű elosztóhálózatot vegyesen, vagy földkábelekkel, vagy oszlopokra fektetve kiviteleztek, s ezekre az oszlopokra szerelt lámpafejek, vagy kandeláberekkel biztosítják az utak, közterületek megvilágítását.

Bár a teljes közműellátásnak nem része az elektronikus hírközlés, de a telkek infrastruktúra ellátási igényéhez hozzátartozik annak biztosítása is. Az E-közmű alapján a kiépített vezetékes hálózat, a 2 Connect hálózata az utcákban földkábelekkel, vagy oszlopokra fektetve halad.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy Pápa teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, csak a felszín alatti vizek fokozottabb védelme érdekében a közművesítésre és a környezetvédelemre szigorúbb előírások vonatkoznak. A vizsgált terület egész részét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

2.4.1. Vízellátás

A városban a vízellátás szolgáltatója a Pápai Vízmű Zrt. A vizsgált érintett terület tömbjét határoló utcákban a szolgáltató gerinchálózatai haladnak. A Tompa Mihály utcában NÁ 200-as ac, az Eszterházy utcában NÁ 160-as KPE, a Vörösmarty Mihály utcában NÁ 110-es KPE,

az Arany János utcában NÁ 80-as ac, míg a Kisfaludy Károly utcában NÁ 300-as ac és NÁ 150-es ac vezeték halad. A vezetékek ac anyaga jelzi, hogy a gerinchálózatok régi építésűek, anyaguk ma már nem korszerű, ezek átépítési igényére kell számolni. A KPE vezetékek paramétere, anyaga jelzi, hogy nem régi építésűek

A tűzivíz ellátásra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezésre kerültek.

2.4.2. Szennyvízelvezetés

A város közcsonnás szennyvízelvezetését is a Pápai Vízmű Zrt biztosítja. A vizsgált területet északra határoló Tompa Mihály utca, Kisfaludy Károly utca nyomvonalú NÁ 500-as ac csatorna a körzet fő gerinccsatornája, míg az Eszterházy utcai NÁ 200-as, a Vörösmarty Mihály utcai NÁ 400-as, az Arany János utcai NÁ 400-as csatornák kisebb méretű csatornák amelyek a szennyvizet szállítják a szennyvíztisztító telep irányába.

2.4.3. Felszíni vízrendezés , csapadékvíz elvezetés

A módosítással érintett terület térségében a csapadékvizek összegyűjtése jellemzően az elválasztott rendszerű zárt csapadékcsonnával megoldott, amelyet a Pápai Vízmű Zrt üzemeltet. A területen közel ÉNY-DK irányban keresztülfollik a Pápai-Bakony ér, a mely a körzet jelentős csapadékvíz elvezető vízfolyása. A körzet zárt csapadékcsonnáinak befogadója ez a Pápai- Bakony ér, amely a vizeket a Kis- Sédbe, majd az a Marcalba vezeti.

2.4.4. Villamosenergia-ellátás

A város villamosenergia szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. A módosítással érintett terület a szolgáltató 22 kV-os gerinchálózati rendszeréről ellátott. A 22 kV-os gerinchálózat oszlopokra fektetve halad a vizsgált területet határoló Kisfaludy, Arany János, Vörösmarty utca nyomvonalán, és arról lép be a volt dohánygyár telkére. A Kisfaludy utca, Tompa Mihály utca kereszteződésénél, annak északi oldalán üzemel egy transzformátor állomás, ez jelenleg a körzet kommunális igényeinek kiszolgálója. A fogyasztók ellátása a szolgáltató kifesztűtségű elosztóhálózatról megoldott. Az utóbbi időben épített kifesztűtségű elosztóhálózatot, már földkábelbe fektetve építették. Az utcák közvilágítását is kiépítették. A közvilágításra lámpatesteket helyeztek el, amelyeknek táphálózatát is már földalatti kábelbe fektetéssel kiviteleztek.

2.4.5. Földgázellátás

Az ellátást a győri központú E.ON Észak-Dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja. A földgázellátás bázisa a Pápa déli részén üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezetékek képezik a település ellátásának gerincét. A nagyközép-nyomású gerincvezetékek táplálják a 2 db körzeti nagyközép-/középnomású gáznyomáscsökkentőt, de egyes nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a gerinchálózatról kiépített bekötéssel megoldott.

A módosítással érintett tömb gázellátása a szolgáltató középnomású elosztóhálózati rendszeréről ellátott. Középnomású elosztóhálózat a Kisfaludy utcában dn 200-as KPE, az Eszterházy utcában és a Tompa Mihály utcában dn 110 KPE, a Vörösmarty utcába dn 63-as KPE vezeték épült ki. A volt dohánygyár telkére az Eszterházy utcában lévő dn 110 vezetékről épült ki bekötővezeték.

A középnomású elosztóhálózatról építették ki az egyes telkek bekötését, így telkenként egyedi nyomáscsökkentők biztosítják a fogyasztók kisnyomású gázellátását.

2.4.6. Elektronikus hírközlés

Pápa vezetékes távközlési hálózatának bázisa az 50-es primer körzetben a Pápa 1 szekunder központ alá tartozó Pápa 2 primer központ. A település a 89-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város vezetékes távközlési szolgáltatója az Invitel Zrt.

A módosítással érintett terület feltáró és határoló utcában haladnak a hírközlési hálózatok részben földalatti elhelyezéssel, részben föld felett. Az E-közmű nyilvántartása szerint a területen a 2 Connect rendelkezik kiépített hálózattal.

2.5. A TERÜLET HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ADOTTSÁGOK

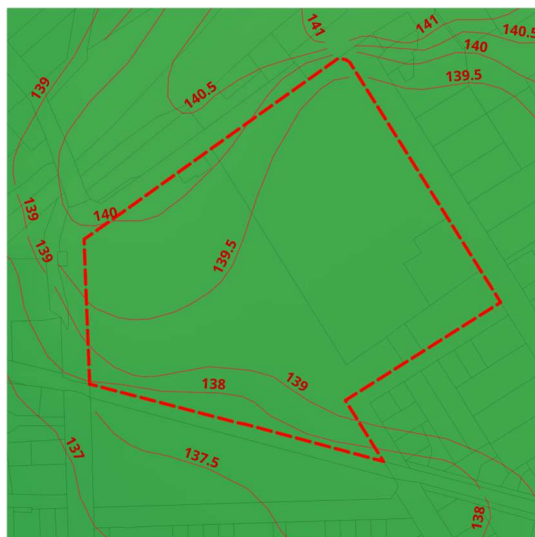
A Telepítési tanulmányterv környezeti állapotot értékelő munkarészeihez a Lawand Mérnöki Iroda az alábbi tanulmányokat készítette el:

- Környezetvédelmi feltárási és cselekvési programterv a Pápa, Tompa Mihály utca 4. sz. (5626/2 hrsz.) alatti telekingatlan vonatkozásában Telepítési tanulmányterv kidolgozásához. 2026. június,
- Környezeti zajvizsgálat Pápa, Tompa Mihály utca 4. szám (5626/2 hrsz.) alatti ingatlan tervezett beépítéséhez kapcsolódó zajvizsgálat. 2026. július

2.5.1. Termőföld és talaj

Természetföldrajzi tekintetben Pápa északi területei, így a vizsgált terület is a Kisalföld nagytáján belül, a Marcal medence középtáj részét képező Pápa-Devecseri-sík kistáj területén fekszik.

Pápa relatív sík terepen fekszik, legalacsonyabb pontja közel 127 mBf, míg legmagasabb pontja 292 mBf. A település beépített területeinek nagyobb része mélyebb fekvésű, ezért tavakban gazdag és vízállásos területei is jelentősek. A fejlesztési terület domborzata sík, északnyugati irányban enyhén emelkedik. A fejlesztési terület magassága 139–139.5 mBf.

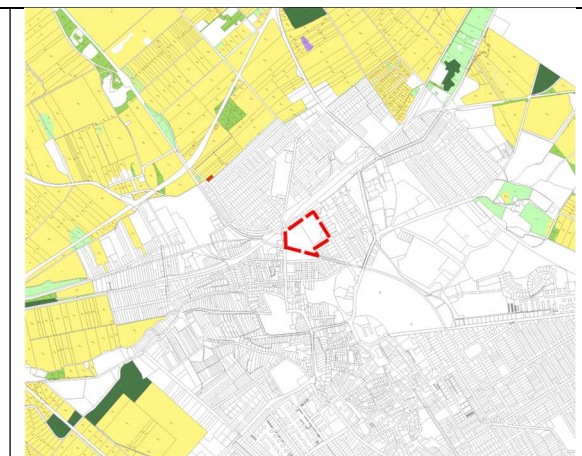


12. ábra: Pápa domborzati térképe (E-TÉR adatszolgáltatás)

A fejlesztési terület (módosítással érintett terület) jelenleg is beépített, **mezőgazdasági művelés alól kivont „kivett” besorolású, belterületi telek.**



13. ábra: A vizsgált terület a MEPAR felszínborítási kategóriái szerint



14. ábra: A vizsgált terület művelési ágak szerint

A vizsgált terület a rendelkezésre álló adatok alapján földtani veszélyforrással nem veszélyeztetett, a vizsgált területen nem található nyilvántartott földtani veszélyforrással érintett terület, valamint nyilvántartott bányatelek.

A területen korábban (1892-től 1950-ig) a Pápai Dohánygyár működött. A dohányipari tevékenység megszűnésével az épületeket hosszú ideig más iparvállalatok használták, amikor a főtevékenység háztartási főző-, sütő-, fűtőberendezések gyártása volt. A tényleges gazdasági tevékenység 2015-től kezdve szűnt meg a területen. Az évtizedekre visszanyúló ipari tevékenység hatásaként a területen 2005-ben talaj és talajvíz szennyezettséget tártak fel, aminek a kezelése a mai napig nem záródott le.

A területileg illetékes környezetvédelmi hatóság, a VE/30/05223-6/2026. ügyiratszámú tájékoztatásában megküldte a hatóság rendelkezésére álló, a terület felszínalatti környezeti káraival kapcsolatos hatósági iratokat és monitoring jelentéseket. Ezek alapján, az alábbiakban foglaljuk össze **a területen fellelt felszínalatti környezeti kárra vonatkozó információkat:**

2006. május - tényfeltárás

A Pápa belterület 5626/2 hrsz.-ú, egykori dohánygyári területen végzett környezetvédelmi vizsgálatok során talaj- és talajvízszennyezést tártak fel, amelynek kapcsán kármentesítési eljárás indult. A terület üzemeltetője, a Haas+Sohn Fűtőkészülékgyártó és Kereskedő Kft. (továbbiakban: Kft.) a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (továbbiakban: Felügyelőség) által többször módosított, 30063-19/2005. számon kiadott környezetvédelmi működési engedélyben előírt kötelezettségek teljesítéseként 2006. május 9. napján a Blautech Kft. által készített tényfeltérési záródokumentációt nyújtott be, amely összes alifás szénhidrogén (TPH), összes króm és króm(VI) szennyezés jelenlétét igazolta.

2006. november – 2009. április - kármentesítési monitoring végzése

A Felügyelőség 2006. novemberében a 12042/06. ügyszámú határozatában a tényfeltérési záródokumentációt elfogadta, és a területre kármentesítési monitoring végzését rendelte el. A dokumentációban elvégzett kockázatelemzés alapján a szennyező komponensekre kármentesítési célállapot („D”) határértékek kerültek megállapításra. Az összes alifás szénhidrogének (TPH) esetében a talajra 9500 mg/kg, a talajvízre 3000 µg/l, míg a talajvízben az összes krómra 380 µg/l, a króm(VI)-ra 70 µg/l célállapot határérték került meghatározásra. Tárgyi határozat szennyeződés nyomon követésére 12 db monitoring kútból (P1–P10, P13, P14) álló monitoring rendszert írt elő. A Felügyelőség a krómszennyezéssel érintett területrészen található P2, P3, P4, P7 és P8 jelű kutakból féléves gyakorisággal összes króm és króm(VI), míg a szénhidrogén-szennyezéssel érintett területrészen elhelyezkedő P1, P2, P5, P6, P7, P9, P10, P13, P14 jelű kutakból szintén féléves gyakorisággal összes alifás szénhidrogén (TPH) komponensekre vonatkozó akkreditált mintavételt és vizsgálatok elvégzését írta elő. A Felügyelőség előírta, hogy amennyiben a monitoring során a mért koncentrációk tartósan (2 monitoring vizsgálat alkalmával) meghaladják a határozat 2. pontjában meghatározott „D” kármentesítési célállapot határértékeit, vagy a szennyeződés terjedése növekvő tendenciát mutat a talajvíz áramlási irányában kialakított P5, P9, P10 jelű kutakban, úgy aktív műszaki beavatkozási tervet kell készíteni és jóváhagyásra be kell nyújtani a Felügyelőséghez. A kármentesítési monitoring végzésének határidejét a hatóság 2010. november 30. napjánban állapította meg, amelyet követően 30 napon belül monitoring záródokumentáció benyújtását írta elő.

A Felügyelőség 20802/2007. ügyszámú, 2007. december 18-án kelt határozatában vízjogi üzemeltetési engedélyt adott a Kft. részére a Pápa, 5626/2 hrsz.-ú ingatlanon létesített 12 db talajvízfigyelő kút (P1–P10, P13, P14) üzemeltetésére. A határozat 3. Környezetvédelmi előírások pontja rögzítette, hogy a monitoring kutakból történő vízmintavételezést, a vizsgálandó komponenseket, a mintavételi gyakoriságot és a jelentési kötelezettségeket továbbra is a kármentesítési eljárás során kiadott határozatok előírásai szerint kell végezni,

továbbá előírta, hogy a mintavétel időpontját a Felügyelőség részére legalább 15 nappal korábban be kell jelenteni. A vízjogi üzemeltetési 2023. december 31. napjáig volt érvényes.

A 2007-2009 közötti monitoring vizsgálatok során a P1 jelű figyelőkútban mért összes alifás szénhidrogén (TPH) koncentrációk jelentősen meghaladták a 3000 µg/l-ben meghatározott „D” kármentesítési célállapot határértéket. Mivel a P1 kútban 2007 decemberében 32 700 µg/l, 2008 júniusában 39 000 µg/l, míg 2008 decemberében 94 000 µg/l TPH koncentrációt mértek, ezért az aktív műszaki beavatkozás elvégzése érdekében a Kft. 2009. március 20-án benyújtotta az engedélyezési tervdokumentációt a Felügyelőségre.

2009. április – 2014. január - kármentesítési beavatkozás

A Felügyelőség 2009 áprilisában kiadott 10382/09. ügyszámú határozatában elfogadta a Kft. által benyújtott beavatkozási tervet, és egyben elrendelte a Pápa 5626/2 hrsz.-ú telephelyen feltárt talajvízszennyezés kármentesítési beavatkozását. A szennyezés forrása a telephely raktárcsarnoka alatti, korábban felszámolt földalatti olajtároló tartály környezetében került azonosításra. A Felügyelőség által jóváhagyott beavatkozási terv alapján a 700-3500 m³ mennyiségű szennyezett talajvíz kitermelését írta elő: a korábbi P1 kút helyén kialakítandó kibővített termelőkútból, valamint egy új, a szennyezett terület Ny-i szélénél kialakítandó P15 jelű termelőkútból. A kitermelt talajvíz gyűjtését IBC tartályokban írta elő, amelyet a telephelyen működő szennyvízkezelő rendszerre kellett vezetni további kezelés céljából. A kármentesítési rendszer részeként a meglévő szennyvíz-előkezelő technológiát olajleválasztó és aktív szén tisztítóegység beépítésével kellett kibővíteni. A beavatkozás hatékonyságának nyomon követésére a monitoring hálózatba 11 db figyelőkút (P1, P2, P5–P10, P13–P15), valamint a szennyvíz-előkezelő utáni ponton kialakítandó M1 mintavételi pont került bevonásra. A monitoring keretében a Felügyelőség továbbra is az összes alifás szénhidrogén (TPH), az összes króm és a króm (VI) koncentrációinak rendszeres (féléves vagy éves) akkreditált vizsgálatát, valamint a kapott adatokból félévente monitoring jelentés készítését és a Felügyelőségre történő benyújtását írta elő. A Felügyelőség a beavatkozás elvégzésének határidejét 2011. október 31. napjában állapította meg, és előírta a beavatkozási záródokumentáció benyújtását a munkálatok befejezését követően.

A Felügyelőség 17760/2009. ügyszámú, 2009. szeptember 22-én kelt határozatában adott vízjogi létesítési engedélyt a Kft. részére a Pápa 5626/2 hrsz.-ú ingatlanon létesítendő két kármentesítő talajvíztermelő kút (P-1 és P-15) kialakítására. A kutak megvalósulását követően a Felügyelőség a 21910/2010. ügyszámú határozatában adott vízjogi üzemeltetési engedélyt a P-1 és P-15 jelű kármentesítő talajvíztermelő kutak üzemeltetésére. A monitoring kutak vízmintavételezését, a vizsgálandó komponenseket, a mintavételi gyakoriságot és a jelentési kötelezettségeket továbbra is a kármentesítési eljárás során kiadott határozatokban foglaltak szerint kellett teljesíteni. A vízjogi üzemeltetési engedély 2030. szeptember 30-ig került kiadásra. A szennyezett talajvíz-előkezelő berendezés üzemeltetésére a Felügyelőség 21911/10 ügyszámú határozatában adott fennmaradási engedélyt.

A 2010. márciusában megkezdett és folyamatosan üzemelő kármentesítési rendszer ellenére a talajvízben mért összes alifás szénhidrogén (TPH) koncentrációk 2011. évben továbbra is jelentősen meghaladták a 3000 µg/l-ben meghatározott „D” kármentesítési célállapot határértéket. A P1 jelű kútban 2011. június 30-án 11 700 µg/l, míg 2011. november 29-én 998 500 µg/l TPH koncentrációt mértek. A Kft. a kármentesítés eredménytelensége miatt 2011. október 28. napján kérte a beavatkozási terv, a monitoring rendszer és a teljesítési határidő módosítását. Felügyelőség a 26977/2011. ügyszámú, 2012. február 10-én kelt határozatában elfogadta a módosított beavatkozási tervet, továbbá a kármentesítési beavatkozás befejezési határidejét 2014. december 31-re módosította. A módosított kármentesítési koncepció szerint a P1 jelű kút környezetében visszamaradt szennyezett földtani közeg kitermelését el kellett végezni. A Felügyelőség előírta a mintegy 9 m² alapterületű és hozzávetőleg 6 m mélységű, szénhidrogénnel szennyezett talaj kitermelését mindaddig, amíg a munkagödörből származó földtani közeg szennyezettsége el nem éri a meghatározott „D” kármentesítési célállapot határértékeit. A talajvíz kármentesítése továbbra is a P1 kút környezetében feltárt, mintegy 884 m² kiterjedésű szennyezett területen zajlott. A Felügyelőség előírta a P1 kút környezetében kialakított munkagödörben összegyűlő

szennyezett talajvíz IBC tartályokba szivattyúzását, majd a telephelyen működő talajvíztisztító rendszerre vezetését kezelés céljából. A felúszó olajos fázis elkülönített gyűjtését és ártalmatlanítását szintén előírta a kiadott határozat. A Felügyelőség egyidejűleg megállapította a tartós környezetkárosodás tényét, mivel a szennyezés a részletes tényfeltárást lezáró határozat jogerőre emelkedésétől számított öt éven belül sem csökkent a meghatározott „D” kármentesítési célállapot határérték alá. A hatóság rögzítette, hogy az ingatlanon mintegy 884 m² kiterjedésű felszín alatti vízszennyezés áll fenn, ahol a mért TPH koncentrációk a 3000 µg/l célállapot határértékkel szemben 998 481 µg/l értéket értek el. A tartós környezetkárosodás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a Felügyelőség kezdeményezte az illetékes földhivatalnál.

2012. június 13-án a Kft. megbízásából a FESZO-TRADE Kft. (székhely: 1113 Budapest, Karolina út 18. fszt. 1.) kérelmet nyújtott be a Felügyelőségre a beavatkozási terv ismételt módosítására vonatkozóan. A kérelem szerint a 26977/11. ügyszámú határozatban foglaltaktól eltérően a szennyezett talajvizet nem a P1-es kút környezetében kialakított munkagödörből szivattyúznák az 1 m³-es IBC tartályba, hanem a P1-es kút közvetlen közelében kialakított, 5 m-es talpmélységű, 200 mm átmérőjű, 3-5 mm szélességű harántperforálással ellátott PVC testből juttatják a telephelyen üzemelő átalakított szennyvízkezelőre. A Felügyelőség a beavatkozási terv módosítását 17652/12. ügyszámú határozatával jóváhagyta.

2014. május – 2018. november – kármentesítési monitoring végzése

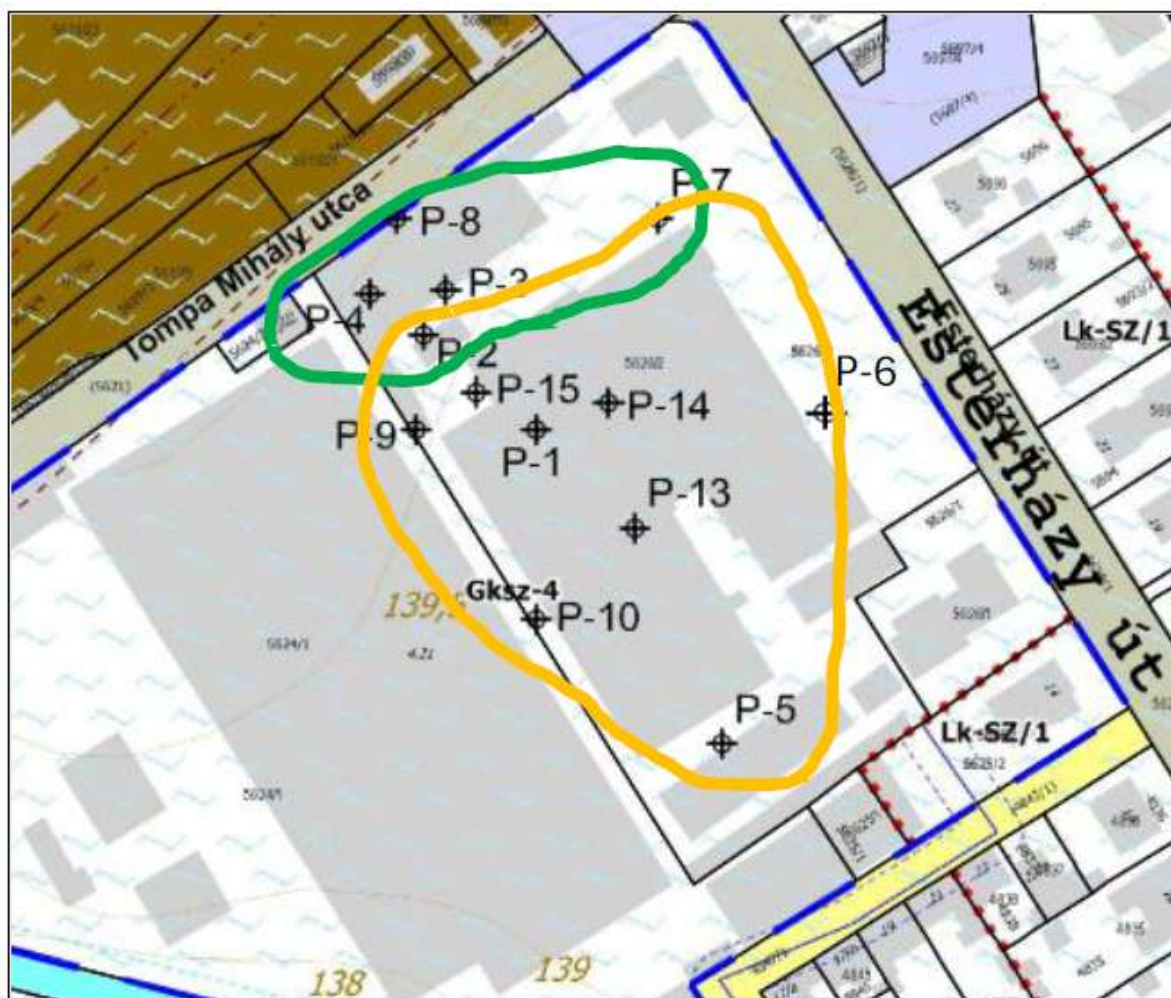
2014 január 24. napján a Kft. megbízásából a FESZO-TRADE Kft. benyújtotta a Pápa 5626/2 hrsz.-ú ingatlanon végzett kármentesítési beavatkozások műszaki záródokumentációját. A Felügyelőség a benyújtott műszaki beavatkozási záródokumentációt 2413/2014. ügyszámú, 2014. május 21-én kelt határozatában elfogadta. A záródokumentáció alapján a 2012-ben végzett földtani közeg kitermelési munkák során a munkagödörből vett földtani közeg minták összes alifás szénhidrogén (TPH) koncentrációja mindegyik mintában a korábban meghatározott „D” kármentesítési célállapot határérték alatt maradt. A szennyező forrásterületről összesen mintegy 18,5 m³ szennyezett földtani közeg került kitermelésre és elszállításra, amelyet követően a munkagödör visszatöltése és helyreállítása is megtörtént. A felszín alatti víz minőségének értékelése során a Felügyelőség megállapította, hogy a króm és króm(VI) szennyezés gyakorlatilag megszűnt, mivel a 2009–2013 közötti időszakban csak egyetlen monitoring ponton (P-4) fordult elő a króm (VI) esetében a (B) szennyezettségi határértéket meghaladó, de a „D” kármentesítési célállapotot el nem érő koncentráció. Az összes króm koncentrációja valamennyi kútban a (B) határérték alatt maradt. A szénhidrogén-szennyezés tekintetében is kedvező tendencia mutatkozott. A korábban problémás P-1 és P-13 kutakban ugyan még mértek a „D” kármentesítési célállapot határértékét meghaladó TPH koncentrációkat a 2009-2013 közötti monitoring időszakban, azonban a 2012 novembere és 2013 közötti monitoring eredmények alapján a P-1, P-6, P-13 és P-14 kutakban a TPH koncentráció már a „D” határérték alá csökkent. A koncentrációk ugyanakkor továbbra is meghaladták a (B) szennyezettségi határértéket. Tekintettel arra, hogy a TPH szennyezettség még nem csökkent a (B) határérték alá, a Felügyelőség elutasította a tartós környezetkárosodás tényének ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére irányuló kérelmet. Ugyanakkor az aktív műszaki beavatkozás lezárását követően a területen már csak kármentesítési monitoring rendszer üzemeltetését írta elő. Tárgyi határozat 2. pontjában előírt monitoring rendszerben a P-1, P-13 és P-14 jelű kutak maradtak üzemben, amelyekből féléves gyakorisággal TPH koncentrációra vonatkozó vizsgálatokat kellett végezni.

A műszaki beavatkozás 2014. évi lezárását követően a területen a kármentesítési monitoring a hatósági előírásoknak megfelelően tovább folytatódott. A monitoring rendszer keretében a P-1, P-13 és P-14 jelű figyelőkutakból féléves gyakorisággal történt mintavétel és az összes alifás szénhidrogén (TPH) koncentráció vizsgálata. A 2014–2018 közötti időszak eredményei alapján valamennyi mérési pontban a TPH koncentrációk tartósan a 3000 µg/l kármentesítési célállapot („D”) határérték alatt maradtak, ugyanakkor a szennyezés teljes megszűnése még nem volt igazolható. A P-1 jelű monitoring kútban a vizsgált időszak során 150–1740 µg/l

közötti TPH koncentrációkat mértek. A legmagasabb érték 2014 augusztusában (1740 µg/l) jelentkezett, ezt követően a koncentráció jellemzően néhány száz µg/l tartományban alakult, 2018 novemberére pedig 150 µg/l értékre csökkent. A P-13 jelű monitoring kútban 75,9–581 µg/l közötti TPH koncentrációkat mutattak ki. A 2014-ben mért 581 µg/l értéket követően összességében csökkenő tendencia volt megfigyelhető, a vizsgált időszak végére a koncentráció 249 µg/l-re mérséklődött. A P-14 jelű monitoring kútban a TPH koncentrációk 19,9–296 µg/l tartományban változtak. A mérési eredmények kisebb ingadozást mutattak, ugyanakkor valamennyi vizsgálat során jelentősen a kármentesítési célállapot határérték alatt maradtak.

A Hatóság által megküldött dokumentumok alapján a felszínalatti környezeti kár állapotáról a legfrissebb adatok 2018 évből származnak. Az aktuális szennyezettségi állapot rögzítése érdekében a fejlesztési terület felszínalatti környezeti állapotát részletesen fel kell tární. A 2018 óta eltelt 8 év alatt a szennyezettség mennyiségi és minőségi értelemben is sokat változhatott a spontán lezajló, természetes folyamatok hatására, ezért az aktualizáló felmérésre feltétlenül szükség van.

A hatóság által megküldött dokumentumokban fellelhető koordináták alapján az alábbi ábrán mutatjuk be a korábbi fúrások, kutak pozícióit és a szennyezettség feltételezett kiterjedését:

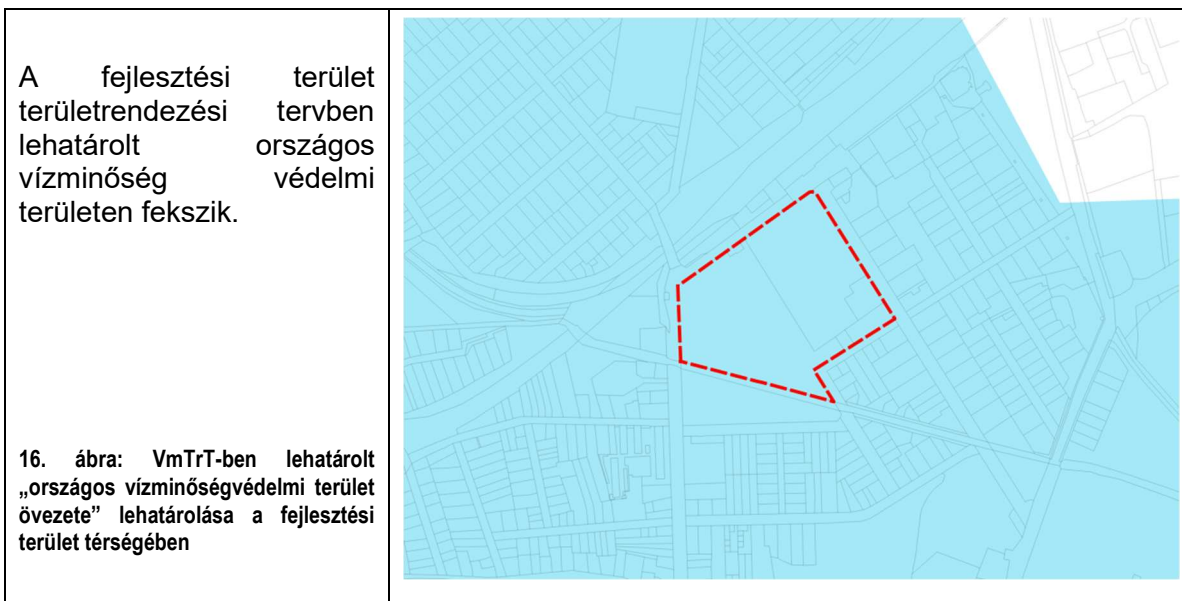


15. ábra: Archiv talaj és talajvíz feltáró fúrások/kutak elhelyezkedése és a króm (zöld) illetve a szénhidrogén (okker) szennyezettség feltételezett elterjedése

2.5.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

Vízrajz szempontjából Pápa és környezete a Marcal-folyó vízgyűjtőjéhez tartozik. Pápa területén több jelentősebb felszíni vízfolyás is található. A vizsgált terület déli határán egy kisvízfolyás folyik, a Pápai-Bakony-ér.

Felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Pápa közigazgatási területe – így a fejlesztési terület is – a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület, de nem tartozik sem a „fokozottan érzékeny” sem a „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területek közé



A vizsgált területet nem érinti vízbázis védőterülete vagy hidrogeológiai védőidoma.

2.5.3. Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint Pápa a 10. számú légszennyezettségi zónába („Az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat”) tartozik, szennyező anyagokénti besorolása az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

2. táblázat: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közel-i ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Pápa	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség a PM₁₀ benz(a)pirén (BaP) tekintetében a levegőterheltségi szintre felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat keretén belül Pápa közigazgatási területén automata mérőpontot nem üzemel. A manuális mérőállomásokon (Fő u. 12. és Vajda Péter

ltp. 28.) csak nitrogéndioxid szennyezettséget mérnek. Az Országos Meteorológiai Szolgálat Pápa levegőminőségét nitrogéndioxid tekintetében a rendelkezésre álló teljes 2022. évi adatállomány alapján az éves határértékhez viszonyítva kiválónak (1) minősítette.

A vizsgált környezetben nincs olyan légszennyező forrás, amely azonosítható levegőterhelést vagy az alap légszennyezettséghez képest érdemi levegőterheltséget okozna. Pápa településen és az 5626/2 hrsz. alatti telekingatlanon az ország többi területeire jellemző vidéki háttérterhelés érvényesül, amit esetenként a környékbeli telephelyi tevékenységekből és a lakókörnyezetből eredő, lakossági kibocsátásokkal összefüggő levegőterheltség befolyásol a kibocsátási helyek közelében lokális módon. Ezeknek a kibocsátásoknak a levegőkörnyezeti hatása a kibocsátó forrásoktól számított nagyobb távolságban, a lakóövezetekben, ezáltal az övezeti módosítással érintett ingatlanon már nem érvényesül.

A fentiekből következik, hogy olyan levegőtisztaság-védelmi helyzet, ami a levegőminőség kezelését célzó intézkedésre adna okot az eddigiekben nem alakult ki Pápa településen vagy a vizsgált környezetben. Ehhez a területhasználatok mellett a térségben lévő növényfedettség is hozzájárul. A városrészben nincs olyan mértékű járműforgalom, amely a légszennyezettséget értelemben befolyásolná. A helyszíni, földrajzi, településhálózati és a közlekedési adottságok figyelembevételével a háttérszennyezettség a vidéki háttérszennyezettséggel egyezik meg. Az új beépítéssel érintett telekingatlanon nincs légszennyező forrás, amelynek a vizsgálata indokolt lenne.

2.5.4. Zaj- és rezgésterhelés

A térségben környezeti zaj elsősorban a vasúti közlekedésből származik. A fejlesztési terület a vasúttól, a Pápa vasútállomástól ~50m-re délre helyezkedik el.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) meghatározza a környezeti zajtól védendő területhasználatokat. Ez alapján a vizsgált terület környezete ZajhÉ. szerinti zajterhelésre érzékeny területhasználatok szempontjából határértékek az alábbiak szerint értékelhető:

- nyugatra elhelyezkedő gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) terület: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték,
- délre és keletre elhelyezkedő kisvárosias, illetve kertvárosias lakóterület: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték,
- északra elhelyezkedő kötőtpályás közlekedési terület: a ZajhÉ. szerint környezeti zajtól nem védendő területhasználat, nem vonatkozik rá zajterhelési határérték.

A tervezett módosítással érintett ingatlan környezetében lévő zajforrások az alábbiak:

- Pápai Textilgyártó Kft. Tompa Mihály utca 2. szám alatti üzeme;
- Eszterházy Károly utca mentén lévő közvetlenül szomszédos irodaépületek;
- Tompa Mihály utca és Eszterházy Károly utca közötti forgalma a Béke téren lévő autóbusz végállomással;
- MÁV 10,13,14 vasútvonalak közös – a Győr-Celldömölk, a Környe-Pápa és a Pápa-Csorna – települési szakasza, a vasúti csomópont és a vasútállomás.

A Lawand Kft. a fejlesztési területre vonatkozóan 2026. júliusában zajvizsgálatokat végzett, amely vizsgálatok eredményeit a „Környezeti zajvizsgálat Pápa, Tompa Mihály utca 4. szám (5626/2 hrsz.) alatti ingatlan tervezett beépítéséhez kapcsolódó zajvizsgálat. 2026. július”. c. tanulmány (a továbbiakban Zajvizsgálati tanulmány). A Zajvizsgálati tanulmány alapján a fejlesztési terület jelenlegi zajhelyzete az alábbiak szerint jellemezhető:



2.5.4.1. Üzemi zajforrástól származó zajállapot

A fejlesztési területtel délnyugati irányban szomszédos a Tompa Mihály utca 2. szám alatt lévő Pápai Textilgyártó Kft. üzemépületeivel, ahonnan üzemi zaj éri a fejlesztési területet.

A fejlesztési terület zajállapotát a Pápa Textilgyártó Kft. üzemtől származó zajszintje határozza meg. Az elvégzett vizsgálatok szerint az 5626/2 hrsz.-ú ingatlan és Pápa Textilgyártó Kft. közös telekhatár mentén nappali- (6:00-22:00) és éjszakai időszakban (22:00-6:00) is a kisvárosias és a településközpont vegyes területekre vonatkozó határértékekhez képest túllépés mutatható ki. A fejlesztési terület északi és északkeleti oldalán, valamint a középső telekrészen teljesülnek az üzemi zajra vonatkozó határértékek.

2.5.4.2. Közúti közlekedésből származó zajállapot

Közúti közlekedésből származó zajszint mérésre a Tompa Mihály utcához és az Eszterházy úthoz közeleli homlokzatok előtt került sor.

Az elvégzett vizsgálatok alapján a fejlesztési területen a közúti közlekedésből származó zajterhelés már a telekhatárokon a vonatkozó határértékek alatt marad, jelenleg nincs határérték túllépés.

2.5.4.3. Vasúti közlekedésből származó zajállapot

Vasúti közlekedési zaj mérésre ott került sor a fejlesztési területen, ahol korábbiaktól eltérő védelmi igény keletkezik, és a beépítési vonalban a legnagyobb mértékű vasúti zaj állapítható meg, a Tompa utca mentén és a vasúttal és a vasútállomással szemben, a telekhatár és a megmaradó villaépület homlokzata előtt (ld. fenti ábrát)

Az elvégzett vizsgálatok alapján a fejlesztési területen a vasúti közlekedésből származó zajterhelés már a telekhatárokon a vonatkozó határértékek alatt marad, jelenleg nincs határérték túllépés.

2.5.5. Hulladékkezelés

A Lawand Kft. szakértői a helyszíni felmérés során az 5626/2 hrsz.-ú ingatlanon az épületekben jelentős mennyiségben találtak a korábbi tevékenységekből visszamaradt hulladékot. Az épületek között a szabadban kisebb mennyiségben egy-egy lokális helyen maradt hulladék.

Az ingatlanon kialakult helyzetben a fellelt nagymennyiségű hulladék vegyes összetételű, döntően kevert állapotú, a tárolás körülményeiből adódóan a hulladék mennyisége nem ismert.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 31. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint a hulladékbirtokos gondoskodik a hulladék kezeléséről.

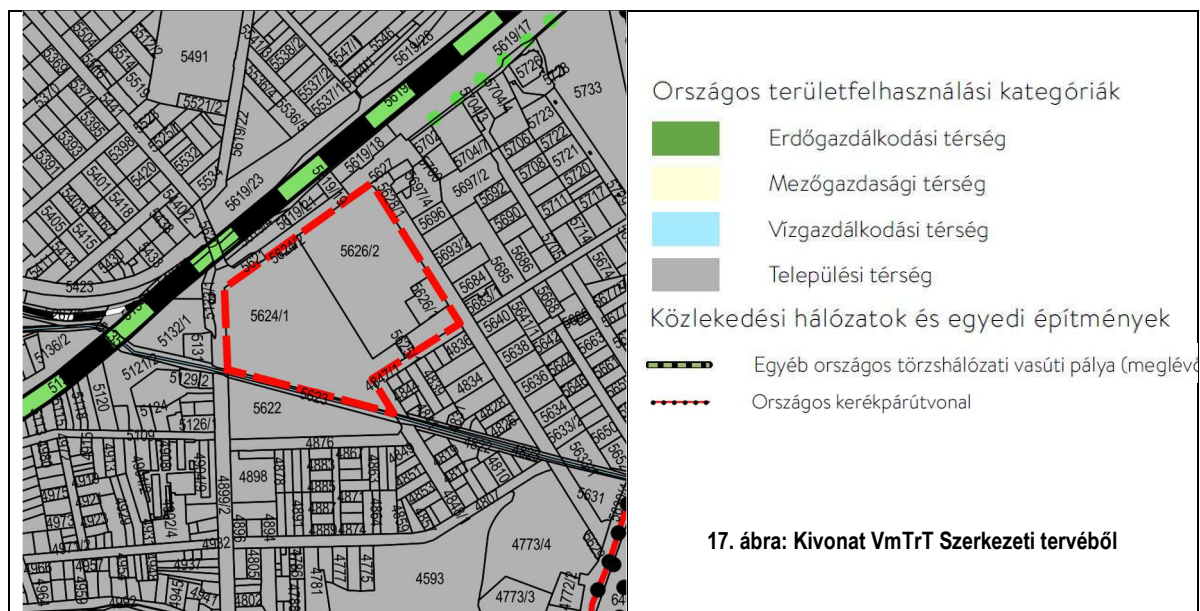
Jelenleg az ingatlanon nem folytatnak olyan tevékenységet, amely során hulladék keletkezne.

2. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT) ÉS VESZPRÉM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

Veszprém vármegye jelenleg hatályos területrendezési tervét (a továbbiakban: VmTrT) a Veszprém Vármegyei Közgyűlés a 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletével a fogadta el. A vármegyei területrendezési tervek két fő részből állnak:

- a vármegye térszerkezeti terve
- térségi övezetek. A térségi övezetek között megkülönböztetésre kerülnek az országos térségi övezetek, a megyei övezetek és az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

2.1. VmTrT SZERKEZETI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI



VmTrT Szerkezeti terve a vizsgált területet és egyben a fejlesztési területet is **„települési térség”**-ként tartalmazza.

Települési térség területén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) előírásai szerint „a településrendezési eszközökben bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.

A tervezett fejlesztés megvalósulása esetén újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A fejlesztési területet (és a vizsgált területet sem) nem érinti országos műszaki infrastruktúra-hálózati elem.

Megállapítható, hogy VmTrT Szerkezeti terve nem tartalmaz olyan elemet, amely tiltaná, ellehetetlenítené vagy korlátozná a tervezett fejlesztés megvalósítását.

2.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI

A térségi övezetek lehatárolását és a vonatkozó előírásokat részben a Trtv., részben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) tartalmazza. A következő táblázatokban mutatjuk be, hogy a vizsgált terület mely térségi övezetek érintik, jelölve, hogy az adott övezet a Trtv., ill. az MvM rendelet melyik melléklete-e.

2.2.1. Országos térségi övezetek vizsgált területre vonatkozó elhatározásai

A vizsgált területet érintő országos térségi övezetek:

3. táblázat: Országos térségi övezetek

Trtv melléklete	MvM r.	országos övezetek	Pápa érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
3/1		Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	+	—
3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	—
3/3		Erdők övezete	+	—
3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	—	—
3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	+	+
	1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	—
	2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	—
	3	Tájképvédelmi terület övezete	+	—
	4	Vízminőség-védelmi terület övezete	+	+
	5	Nagyvízi meder övezete	—	—
	6	VTT-tározók övezete	—	—

A vizsgált területet érintő országos térségi övezetek esetében az a településtervezés során betartandó alábbi előírások vonatkoznak:

➤ Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A Honvédelmi és katonai célú terület övezete a teljes közigazgatási területtel jelölt övezetek közé tartozik, az övezet területét tényleges kiterjedésének megfelelően a településrendezési tervben kell lehatárolni. Pápa hatályos TRE lehatárolja a honvédelmi területeket, melyek **nem érintik a vizsgált területet, ebből következően a térségi övezettel való érintettség betartandó követelményt nem támaszt a tervezett fejlesztéssel szemben.**

➤ Vízminőség-védelmi terület övezete

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

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett módosítások nem tartalmaznak bányaműveléssel kapcsolatos fejlesztéseket.

A hatályos TRE lehatárolja a vízvédellel érintett területeket, melyek **nem érintik a fejlesztési területet. Mindazonáltal a HÉSZ tartalmazza a vízvédellel érintett területekre vonatkozóan a közigazgatási területen betartandó szabályokat.**

2.2.2. Vármegyei térségi övezetek a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai

A vizsgált területet érintő vármegyei térségi övezetek:

4. táblázat: Vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

VmTrT melléklet	VmTrT-ben megállapított vármegyei övezet	Pápa érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
3.9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	+	—
3.10.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	—	—
3.11.	Földtani veszélyforrás terület övezete	—	—
	VmTrT-ben egyedileg meghatározott vármegyei övezet		
3.12.1.	Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	+	+
3.12.2.	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	+	+
3.12.3.	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	+	+
3.12.4.	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	+	+
3.12.5.	Veszprém megye várostérségeinek övezete	+	+
3.12.6.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	—	—

➤ Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településen működő bányatelkek **a vizsgált területet nem érintik, tehát a vármegyei övezet tényleges területébe nem tartozik bele.**

➤ Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

VmTrT előírás:

- Az övezetbe 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.
- 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 tervezett fejlesztési terület

- **nem tartozik településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té nyilvánított gazdasági területek közé.**
- **új beépítésre szánt gazdasági terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt gazdasági területeken belül átsorolás tervezett más területfelhasználásba (kisvárosias terület), az övezeti előírások ilyen esetre nem vonatkoznak.**

➤ **Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete**

VmTrT előírás:

- Az övezetbe 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.
- 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 tervezett fejlesztés során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt beépítésre szánt terület kerül átsorolásra másik beépítésre szánt területfelhasználásba.

➤ **Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete**

VmTrT előírás:

- Az érintett települések Várpalota-Inota, Öskü, Pápa-Tapolcafő és Veszprém. A vizsgált terület nem Inota településrészen található.
- 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.

A vizsgált terület nem Pápa-Tapolcafő településrészen helyezkedik el.

➤ **Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete**

VmTrT előírás:

- 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.
- 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).

- A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

A vizsgált területet nem érinti, valamint nem is határos Pápa TRE-ben kijelölt turisztikai fejlesztési területekkel.

➤ **Veszprém vármegye várostérségeinek övezete**

VmTrT előírás:

- Pápa térsége saját várostérséget alkot. A településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni, melynek fejlesztési céljait a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptió tartalmazza.

A tervezett módosítás léptékénél fogva érdemben nem befolyásolja a város településfejlesztési céljainak megvalósítását, azokkal nem ellentétes.

➤ **Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete**

VmTrT előírás:

- Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Jelenleg már ezen előírás „túlhaladott”, már lezajlottak az Európa kulturális fővárosa” eseményei.

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

3.1. PÁPA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Pápa Város hatályos településrendezési eszközeit az Önkormányzat 2019-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

A hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012.R.) szerinti tartalommal és jelmagyarázat alkalmazásával készültek el.

Pápa város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

3.1.1. Településszerkezeti terv

A település önkormányzata 121/2019. (IX.26.) önkormányzati határozatával fogadta el a Pápa Településszerkezeti tervét. A határozat két mellékletet tartalmaz:

- 1. melléklet: Pápa Város Településszerkezeti Terv leírása c. szöveges mellékletet és
- 2. melléklet: az M=1:5000 méretarányú „TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” tervlap.

Az 1. melléklet, Pápa Város Településszerkezeti Terv leírása c. dokumentum többek között tartalmazza a város területi mérlegét, a változással érintett területek bemutatását is.

3.1.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek

A település önkormányzata Pápa Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) 14/2019. (IX.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A HÉSZ 9 mellékletet tartalmaz. Az 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei.

A HÉSZ mellékleteit képező szabályozási tervek az alábbiak:

- 2. melléklet: Pápa Belterület Szabályozási terve.
- 3. melléklet: Borsosgyőr Belterület Szabályozási terve.
- 4. melléklet: Kéttornyúlak Belterület Szabályozási terve.
- 5. melléklet: Tapolcafő Belterület Szabályozási terve.
- 6. melléklet: Pápa Külterület Szabályozási terve.

3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) a fejlesztési területet **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** területfelhasználásba sorolja. A vizsgált terület fennmaradó része nagyrészt szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, illetve a délkeleti sarkában az 5625/2 hrsz.-ú telek kisvárosias lakóterületbe tartozik.

A vizsgált terület északi oldalán kötöttpályás közlekedési területtel szomszédos, a vizsgált terület északkeleti sarka mellett található a Pápa vasútállomás. A vizsgált terület keleti oldalán autóbusszpályaudvar illetve parkoló található. A vizsgált területet 3 oldalról: nyugaton északon és keleten települési gyűjtőút határolja, amelyeken tervezett kerékpáros útvonalat jelöl a TSZT. A vizsgált terület déli határa mentén **elektromos vezetékek és annak védőtávolsága** érinti.

A teljes vizsgált területet és környezetét országos vízminőségvédelmi területként jelöli a TSZT. A Pápai-Bakony-eret a TSZT vízgazdálkodási terület–vízfolyásként szerepelteti, mely mellett az alábbi védőtávolságot jelöli: „vízfolyások, patakok mederkarbantartó sávja (állami tulajdon esetén 6m, önkormányzati kezelés esetén 3m)”.

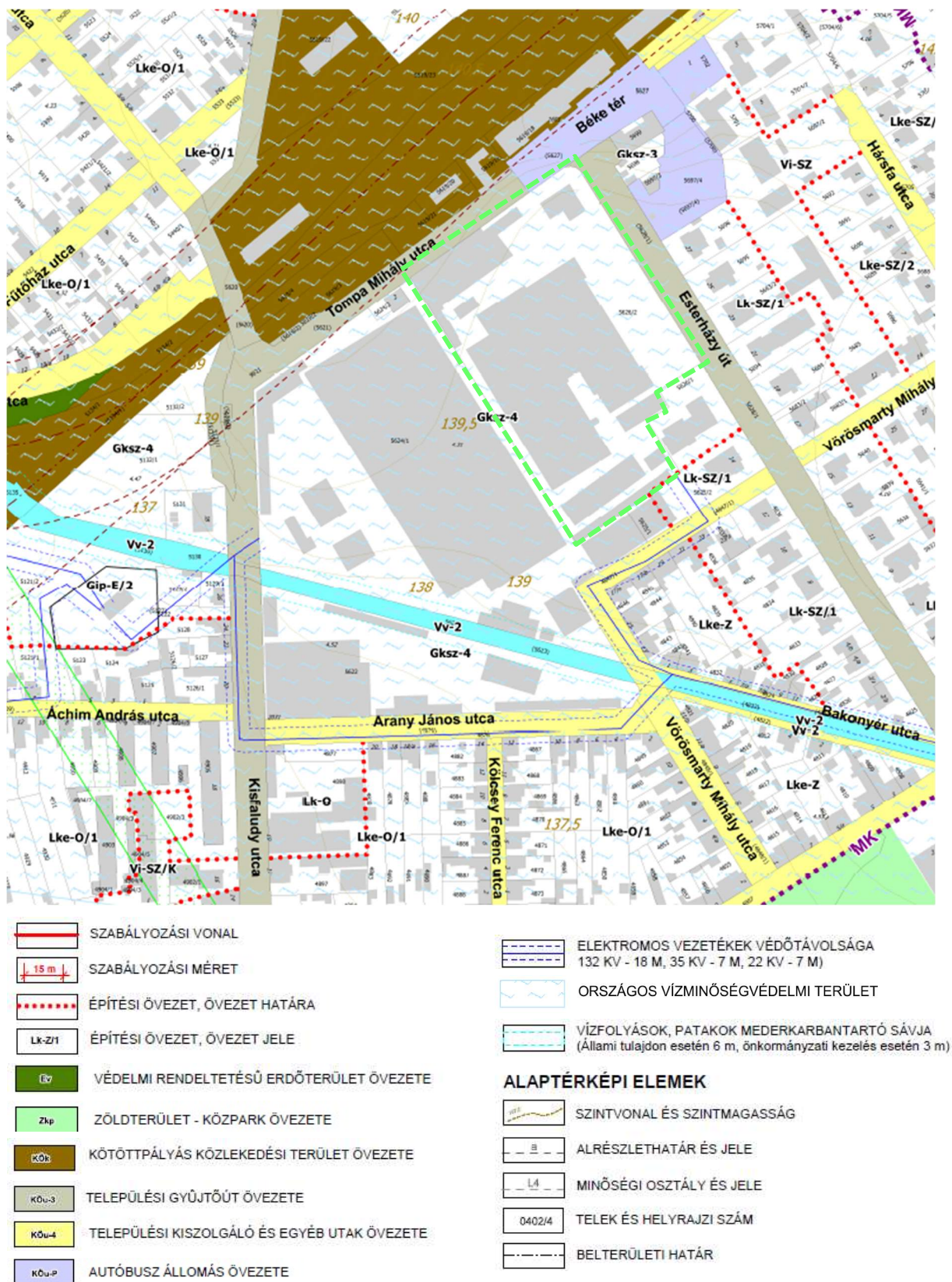


	NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	KÖZPARK
	KÖZKERT
	VÉDELMI ERDŐ

	TELEPÜLÉSI GYŐJTŐÚT
	KERÉKPÁROS ÚTVONAL
	BELTERÜLETI HATÁR
	REPÜLŐTÉR VÉDŐTÁVOLSÁGA ÉS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSAI
	ELEKTROMOS VEZETÉKEK VÉDŐTÁVOLSÁGA 132 KV - 18 M, 35 KV - 7 M, 22 KV - 7 M)
	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET
	ANTENNÁK (Telenor, Vodafone, Telekom)

18. ábra: A szerkezeti tervlap kivágata (TSZT) a vizsgált (sárga szaggatott vonal) és módosítással (zöld szaggatott vonal) érintett terület bemutatásával

3.3. A HÉSZ ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI



19. ábra: Pápa belterület szabályozási tervlap kivágata (HÉSZ 2. melléklet) a módosítással (zöld szaggatott vonal) érintett telek bemutatásával

Pápa helyi építési szabályzat (HÉSZ) a fejlesztéssel érintett telket (5626/2 hrsz) **Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** építési övezetbe sorolja. A vizsgált terület fennmaradó része nagyrészt szintén Gksz-4, illetve az 5625/2 hrsz-ú telek Lk-SZ/1 kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A fejlesztési területet északról keletre haladva az alábbi építési övezetekbe és övezetekbe sorolt területek határolják: KÖk Kötöttpályás közlekedési terület övezete, Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet, Lk-SZ/1 kisvárosias lakóterület építési övezete, Lke-Z kertvárosias lakóterület építési övezete, Vv-2 jelű folyóvizek és árkok övezete, Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet, továbbá a vizsgált területet körülvevő utak KÖu-3 települési gyűjtőút övezetébe tartoznak.

A vizsgált terület déli határa mentén elektromos vezeték halad, amely mellett 7-7 méteres védőtávolságát a fejlesztések során figyelembe kell venni.

A terület országos vízminőségvédelmi területen fekszik.

A fejlesztéssel érintett telkeket további kötelező, javasolt vagy tájékoztató szabályozási elem nem érinti.

A hatályos **HÉSZ** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre **általánosan és a Gksz-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai:**

„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 igénybevételeivel 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) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben, szabadonálló beépítési módú építési övezettel határos oldalsó telekhatár mentén 3,0 m-es oldalkertet kell tartani.

(7) 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:

- épület tetején vagy homlokzatán,
- a telek parkolóként vagy közlekedést szolgáló burkolt felülete felett a közlekedést nem akadályozó módon,
- 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. § (.....)

(5) A Gksz-4 jelű építési övezetben

- 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,
- lakóterület, vagy közintézmény telkével közvetlenül határos telekhatártól mért 20 m-en belül üzemi épület és teherjárművek tárolója, illetve parkolója nem helyezhető el,
- az előkert mérete: 5,0 m,
- az oldalkert mérete: 7,0 m,
- a hátsókert mérete: 7,0 m.
- 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 telekrészen 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.
- az oldalkert mérete 7,0 m, kivéve beépítésre nem szánt terület felől, ahol 5,0 m,
- 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 jelű építési övezet** beépítési határértékei a HÉSZ 1. melléklet 6. Gazdasági területek építési övezetei (Gksz, Gip) táblázata szerint:

	építési övezet jele	a kialakítható telek		az építési övezetben					
		legkisebb területe	legkisebb telek- szélessége	a beépítési mód	a beépítettség meg-engedett leg-nagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöld- felület legkisebb mértéke	legnagyobb meg- engedett terepszint alatti beépítettség
						legkisebb mértéke	leg- nagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
8	Gksz-4	2000	-	SZ	45	3.5	14.0	25**	60

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

A hatályos **HÉSZ további releváns tartalma** a fejlesztési terület vonatkozásában:

„6. Zöldfelületek általános előírásai

8. § (...)

(3) Kereskedelmi, szolgáltató területek övezeteiben, egyéb ipari gazdasági területek övezeteiben, Gip-Á jelű ipari terület övezeteiben a lakóterületekkel, intézményi területekkel szomszédos telekhatárok, továbbá vízfolyással határos telekhatár mentén – eltérő övezeti előírás hiányában –

- a) 10 m szélességet elérő vagy meghaladó elő-, oldal- vagy hátsókert esetén 10 m széles sávban többszintes védő zöldsávot kell telepíteni, amelyet 2 sorban telepített nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő lombos fákból álló fasorból, valamint középmagas és magas növekedésű cserjékből álló cserjesávból kell kialakítani,*
- b) 3 m szélességet elérő vagy meghaladó, de 10 m szélességet el nem érő elő-, oldal- vagy hátsókert esetén védő zöldsávot kell telepíteni, amelyet nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő lombos fákból álló fasorból, valamint középmagas és magas növekedésű cserjékből álló cserjesávból kell kialakítani,*
- c) 3 m szélességet el nem érő elő-, oldal- vagy hátsókert esetén védő zöldsávot kell telepíteni, amelyet középmagas és magas növekedésű cserjékből álló cserjesávból kell kialakítani.”*

„17. Közművesítés mértékének az előírása

19.§ (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha

a) a beépítésre szánt területen

aa) biztosított a teljes közműellátás,

ab) a 22. § előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén

ba) biztosított a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bb) a 21-22. § előírásai teljesülnek,

bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén

ca) biztosított a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, a közüzemű villamosenergia-ellátás,

cb) a 21-22. § előírásai teljesülnek,

cc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) A beépítésre nem szánt területen, huzamos emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a területet nem kell közművesíteni.”

(...)

19. Szennyvízelvezetés

21.§

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, vagy a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.

(.....)

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22.§

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára. A mederkarbantartó sávok nem beépíthetők, azokat lekeríteni tilos.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, az átereszt a vízszállítás akadálymentes biztosítása mellett úgy kell kialakítani, hogy a kocsibehajtó a gazdasági területek kivételével 3,5 m-nél szélesebb nem lehet.

(...)"

4. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

Egy adott település közigazgatási területén érvényesítendő településképi követelményeket:

- a települési arculati kézikönyv („szakmai szlengben” TAK) és
- a településképvédelmi rendelet („szakmai szlengben” TkR.) tartalmazza.

A TAK települések természeti és épített környezete által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A TkR.-ben meghatározásra kerülnek a településképi követelmények, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök.

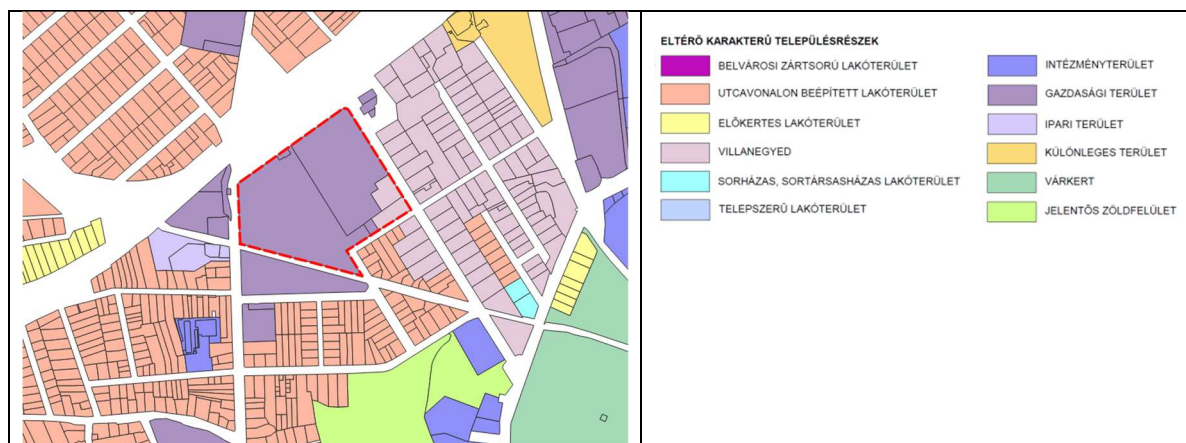
Pápa TkR.-t a 36/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendeletével fogadta el Pápa Képviselő-testülete. A TkR. 4. melléklete határolja le Pápa településképi szempontból meghatározó területeit (TKSZM), melyek közül a fejlesztéssel érintett telek (5626/2 hrsz) „gazdasági terület” elnevezésű TKSZM terület, a vizsgált terület nagy része (5624/1-2, 5625/1 hrsz) szintén „gazdasági terület” illetve két telek (5626/1, 5625/2 hrsz) tartozik a „villanegyed” elnevezésű TKSZM területbe. A vizsgált területen az alábbi területi és egyedi építészeti követelményeket kell betartani:

4.1. HELYI VÉDETT TERÜLETEK, TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

A helyi védett területek lehatárolását a TkR. 1. melléklete tartalmazza. A vizsgált terület helyi védett területen kívül helyezkedik el.

A településképi szempontból meghatározott területeket a TkR. 4. melléklete határolja le. A fejlesztési területet a TkR. 4. melléklete Pápa településképi szempontból meghatározó területei (TKSZM) között határolja le. A fejlesztési terület a „**gazdasági terület**” elnevezésű **TKSZM területek** között került lehatárolásra.

A vizsgált területen belül, a fejlesztési területtől délkeletre elhelyezkedő 5626/1 és 5625/1 hrsz.-ú telkek a „**villanegyed**” elnevezésű TKSZM területbe kerültek besorolásra.



20. ábra: Kivonat a TkR. 4. mellékletéből, településképi szempontból meghatározó területek

A fejlesztési területre vonatkozóan jelenleg a TkR. az alábbi településképi követelményeket betartását írja elő:

Intézmény-, gazdasági és ipari területen betartandó településképi követelmények [TkR. 9.§ (9) bekezdés]

- a kerítés csak áttört lehet.
- gazdasági és ipari területen lakóterületekkel vagy intézményi területekkel szomszédos telekhatára mentén legalább 10 m széles háromszintű növénytelepítéssel kialakított zöldsáv létesítendő.

Villanegyed területen betartandó településképi követelmények [TkR. 9.§ (4) bekezdés]

- a fő rendeltetést tartalmazó épület elhelyezése, mérete, magassága, tömege, homlokzati kialakítása, színezése a területen kialakult beépítéshez igazodó legyen,
- az épület legmagasabb pontja 7,5 m-es legnagyobb építménymagasság esetén 15 m lehet,
- telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető legfeljebb 4 m széles kapuval,
- az épületek felületképzése vakolt, pasztell színezésű lehet,
- a fő rendeltetést tartalmazó épület tetőzete kizárólag utcával párhuzamos gerincű, sátozott, vagy utca felé kontyolt, hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet,
- az épületek tetőhéjalása a területen jellemzően alkalmazott 2 cm hullámméretet meg nem haladó síkjellegű cserépfedés (hornyolt vagy kettős fedés) lehet,
- a tetőfedő anyag színe a természetben fellelhető vagy hagyományos égetett eljárással készülő tetőfedő anyag színével harmonizáló színű tetőfedő anyag lehet,

- a beépítettség 20%-át nem meghaladó mértékig alacsony hajlásszögű tető, lapostető, zöldtető vagy kishajlású fémlemez fedésű tető is kialakítható,
- az épületek tetőfelületein elhelyezhető tetőfelépítmények, tetősíklakok, a tetőhéjalás anyagától eltérő anyaghasználatú fedések aránya összesen nem haladhatja meg az adott tetőfelület 25%-át,
- az utcai kerítés áttört lehet, kialakításának és anyaghasználatának az adott utcaszakaszon jellemzően kialakult karakterhez kell igazodnia.
- a TkR. 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 2. sorában meghatározott védett terület előkertesei
 - a meglévő épületek helyreállításánál és új épületek létesítésénél hagyományos vagy azokkal egyenértékű és hasonló megjelenésű építőanyagokat és homlokzatfestést kell alkalmazni,
 - a tűzfalakat minden esetben vakolattal, vagy az illeszkedéssel indokolható esetekben kő vagy téglaburkolattal, nyers téglafelülettel kell ellátni,
 - homlokzatfelület jellemzően vakolt, festett formában alakítható ki, fröcskölt, dörzsölt, kapart kőporos vakolat, 1,5 mm szemcseméretet meghaladó vékonyvakolat nem alkalmazható,
 - homlokzati téglaburkolat, kőburkolat kizárólag annak természetes anyagszerűségét visszaadó vastagsági mérettel, pozitív sarokkal, sarokelemmel új épületen, épületrészen a homlokzatfelület legfeljebb 30%-án alakítható ki, 20 mm-nél vékonyabb ragasztott lapburkolat homlokzaton nem létesíthető,
 - fa burkolatú párkány az utcai homlokzaton nem készíthető,
 - a nyílászárókat az eredeti beépítési síkban kell elhelyezni, épület átalakítás, bővítés, felújítás, új épület építés esetén a nyílászáró anyagának és megjelenésének igazodnia kell az épület architektúrájához, vagy az épület, épületrész funkciójához,
 - tömör fém anyagú kirakatredőny a védett területen nem készíthető,
 - a kapu részletképzése és anyaghasználata illeszkedjen az épület architektúrájához,
 - az utcai telekvonalon kialakítható gépjárművel járható kapuk összes szélessége közterület kapcsolatonként az utcai telekvonal hosszának 33 %-át, valamint a 4 m-t nem haladhatja meg,
 - az épületek a kialakult állapotra vonatkozó eseteket kivéve a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők, a beépítettség 20%-át nem meghaladó mértékig alacsony hajlásszögű tető, lapostető, zöldtető vagy kishajlású fémlemez fedésű tető is kialakítható,
 - az utcai építési vonalon kizárólag magastetős tömeg építhető 30-45 fok közötti hajlásszöggel,
 - a tetőhéjalás anyaga az égett agyag cserép tetőfedő anyagok színével harmonizáló, 2 cm hullámméretet meg nem haladó síkjellegű cserépfedés lehet, bitumenes zsindely fedés, cserepes lemez fedés nem alkalmazható,
 - közterületről látható tetőfelületen álló tetőablak, tetőbevágás legfeljebb az eresztel hosszúságának 20%-ában készíthető,
 - a kémények részletképzésénél, anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos kéményformák és építőanyagok alkalmazására, fémburkolatú kémény nem építhető,
 - az épületeken közterületről látható módon semmilyen vezeték, gépészeti és elektromos berendezés (gáz- vagy elektromos mérőóra, fogadószekrény, légtechnikai készülék, parabola-, mikrohullámú antenna, parapetkonvektor és klímaberendezés) nem szerelhető fel,

- az épületek tetőfelületein, a házak orom- vég- és tűzfalain eligazító vagy tájékoztató tábla, festett felirat nem létesíthető,
- védőtetőt, előtetőt, biztonsági rácsot, korlátot, ernyőszerkezetet, zászlótartót, konzolos homlokzati lámpát az épület homlokzatához illeszkedő stílusban kell elhelyezni,
- meg kell őrizni és korábbi állapotának megfelelően helyre kell állítani a megmaradt kerítésépítményeket, az egységes falazott kerítéstartó pilléreket, az öntöttvas rácsokat és kapukat, a korai vasbeton hirdetőoszlopokat és a korabeli kandelábereket.

Műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó előírások (TkR. 13.§)

- Távközlési és hírközlési célú felszíni építmények (pl. adó- és átvíztörnyök) a TkR. 7. melléklet szerint
 - nem helyezhetők el:
 - belterületi lakóterületen,
 - a lakóterület határától mért 200 méteren belül,
 - országos jelentőségű védett természeti területen,
 - ökológiai hálózat területén,
 - tájképvédelmi területen.
 - elhelyezhetők elsősorban a külterületi kijelölt magaslati pontokon.
- A településképi szempontból meghatározó területen új energia-, táv- és hírközlési légkábelt gerincvezeték az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvényben meghatározott esetek kivételével nem létesíthető.
- A TkR. 3. mellékletben lehatárolt műemléki jelentőségű területen, az 1. melléklet 6. pontjában lehatárolt helyi védett területen, valamint országosan védett és helyi egyedi védelem alatt álló érték telkén új energia-, táv- és hírközlési légkábelt bekötő vezeték nem létesíthető.
- Homlokzati napelemeket úgy kell elhelyezni, hogy igazodjanak az épület nyílászáróinak méretéhez, kiosztásához, egymáshoz képest ne legyen eltolva, elforgatva és felületüknek téglalap formájú legyen, arányuk nem haladhatja meg a közterületről látható homlokzatsík felületének 30 %-át.
- A magastető épület esetén megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezéseket (napelem, napkollektor) a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy a tető szélein, gerincén ne lógnak túl, egymáshoz képest ne legyenek eltolva vagy elforgatva. A berendezéseket sorolva, elsődlegesen a tetőfelület alsó harmadába kell beépíteni, melyeknek téglalap alakú felületet kell képezni és széleinek igazodni kell egymáshoz és a tetősík ablakhoz.
- Lapostető esetén az attikával párhuzamosan, attól minimum 50 cm-es távolságot tartva, a tető teljes területe lefedhető megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezésekkel (napelem, napkollektor).
- A közterülettel határos 5,0 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete lefedhető megújuló energiát hasznosító épületgépészeti berendezésekkel (napelem, napkollektor)."

4.2. EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

A fejlesztési területen (5626/2 hrsz.) **két helyi egyedi védelem alatt álló épület található**, a volt dohánygyár igazgatósági épülete (sarki villa épület) és az U-alakú központi (gyártási) épület, **amelyek** a Tkr. szerinti „H1” jelű „helyi védett utcai főépület” kategóriába tartoznak (ld. még „2.2.3. Örökségvédelmi értékek” c. fejezetet).

A helyi védett épületek adatlapjai:

Helyi védett épület adatai

Ssz	Utca	Házszám	Helyrajzi szám	Védettségi kategória
96	Esterházy út (Dohánygyár)	16	5626/1	H1

A védett érték leírása, javaslatok a beavatkozásra

Pápai dohánygyár

5626/2 hrsz alatt álló épület tükörképe.

1892-től ideiglenes helyen, 1895-től saját épületben történt a gyártás. Hosszú háromszintes gyárépület tőle északi és déli irányban tornyos saroképületekkel. Telekosztást követően a saroképület párja az 5626/2 hrsz-ú telken áll. A 20. század eleji sarok épület szárnyai földszint + egy szintesek, tornya földszint+ két szintes, magastetős Oldalsó szárnyak 2+2+2 tengelyesek, torony homlokzatok egy tengelyesek. Földszint kváderes vakolattal díszített, emelet tégl architektúra, nyílászárók vakolat kerettel díszítettek, kötény és szemöldök kialakítással, sarokarmirozással. Torony emeleti része fachwerk téglahomlokzat. Nyílászárói eredetiek. Korának jó arányú képviselője.

Fényképek



Helyi védett épület adatai

Ssz	Utca	Házszám	Helyrajzi szám	Védettségi kategória
97	Esterházy út (Dohánygyár)	18	5626/2	H1

A védett érték leírása, javaslatok a beavatkozásra

Pápai dohánygyár

1892-től ideiglenes helyen, 1895-től saját épületben történt a gyártás. Hosszú háromszintes gyárépület tőle északi és déli irányban tornyos saroképületekkel. Telekosztást követően a saroképület párja az 5626/2 hrsz-ú telken áll. A 20. század eleji sarok épület szárnyai földszint + egy szintesek, tornya földszint+ két szintes, magastetős Oldalsó szárnyak 2+2+2 tengelyesek, torony homlokzatok egy tengelyesek. Földszint kváderes vakolattal díszített, emelet tégl architektúra, nyílászárók vakolat kerettel díszítettek, kötény és szemöldök kialakítással, sarokarmirozással. Torony emeleti része fachwerk téglahomlokzat. Nyílászárói eredetiek. Korának jó arányú képviselője.

Fényképek



1892-1950.



A „H1” jelű védettség alatt álló „**helyi védett utcai főépület**” védelem alatt álló értékek esetében a TkR. az alábbi településképi követelmények betartását írja elő

H1 jellel jelölt helyi védett utcai főépület esetén [TkR. 8:§ (1) bekezdés]

- az épület tömege, tetőformája, homlokzata és architektúrája eredeti formájában megtartandó; átalakított szerkezet, homlokzat építéstörténeti kutatást, falkutatást követően az építéskori állapottal megegyező vagy ahhoz közelítő formában rekonstruálandó,
- az építési telken található többi épület, épületrész elbontható és a H1 jellel jelölt védett épülethez illeszkedő tömeggel, tetőformával és anyaghasználat mellett új épületrészek építhetők,
- a tetőfelületeken az építéskori állapottól eltérő tetőfelépítmény vagy tetősíklablak nem helyezhető el,
- az épületen, épületrészen épületgépészeti szerelvény, klímaberendezés és annak kültéri egysége, megújuló energiát hasznosító berendezés (napelem, napkollektor) nem helyezhető el.

További előírások: [TkR. 8:§ (4)-(7) bekezdések]

H1 és H2 jellel jelölt védettség alatt álló épületen, homlokzaton, épületrészen

- az építéskori állapottól eltérő anyagú nyílászáró a védettség tárgyát képező épületen, épületrészen nem helyezhető el, épület átalakítás, bővítés, felújítás, új épület, épületrész építés esetén a nyílászáró anyagának és megjelenésének igazodnia kell az épület architektúrájához, vagy az épület, épületrész funkciójához,
 - védettséggel érintett nyílászáró az eredeti szerkezet anyagát, profilozását, arányait és osztását megőrző módon cserélhető új nyílászáróra,
 - a nyílászárók külső síkja a homlokzat külső síkjához képest nem változhat, azokat az eredeti beépítési síkban kell elhelyezni,
 - homlokzatzfelület az építéskori állapotnak megfelelő módon alakítható ki,
 - látszó vakolatlan kőfal, téglafal, vegyes falazat kizárólag az építéskori állapothoz illeszkedő, falkutatással igazolható helyzetben alkalmazható,
 - műanyag habból nyílás- és ablakkeretezés, párkány, könyöklő kialakítását kerülni kell, jó állapotú eredeti vakolatdísz, vakolt nyíláskeret és párkány, könyöklő műanyag habra nem cserélhető le,
 - színezésnek, festésnek az építéskori állapothoz kell igazodnia. Amennyiben ez nem igazolható, úgy a felületek, szerkezetek színének illeszkednie kell a kialakult környezethez vagy a közterület szakaszra készített homlokzatszínezési tervhez,
 - védett épület kapuja az építéskori nyitásmódnak megfelelően alakítható ki vagy rekonstruálható,
 - a tetőfelületet – az esővíz elvezető rendszert is beleértve – az eredeti anyaghasználattal és szerkezeti megoldásokkal, vagy azokkal hasonló megjelenésű és hatású szerkezetekkel és anyagokkal kell megőrizni, felújítani.
 - az épületek tetőfelületein, a házak orom- vég- és tűzfalain eligazító vagy tájékoztató tábla, festett felirat nem létesíthető,
 - védőtetőt, előtetőt, biztonsági rácsot, korlátot, ernyőszerkezetet, zászlótartót, konzolos homlokzati lámpát az épület homlokzatához illeszkedő stílusban kell elhelyezni.
- Ha a helyi egyedi védelem alá helyezett védett érték egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, a védett érték egészére, vagy lehatárolható részegységére kiterjedő felújítás során azt az eredeti állapotnak megfelelően, vagy ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum

nem lehet fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti vagy a helyben fellelhető, azonos formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.

- A környezetében betöltött jelleghordozó szerepe miatt helyi egyedi védelem alá helyezett épülethomlokzat, vagy egyéb építmény esetleges stílusbeli, arány- vagy ritmushibája a felújítás során a városi főépítésszel történt egyeztetés alapján korrigálható, ha annak eredményeként egységes építészeti hatás jön létre.
- A helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzatán végzett homlokzatbővítéssel nem járó átalakítási munkák esetén az előbbi bekezdés rendelkezései szerint kell eljárni.

5. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

5.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA

A Pápa 5626/2 hrsz.-ú telek — az egykori Pápai Dohánygyár terület — jelenlegi tulajdonosa a területen kisvárosias jellegű lakóterületté fejlesztését kívánja megvalósítani. A terület jelenleg Pápa településrendezési eszközeiben kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, azon belül Gksz-4 jelű építési övezetbe sorolt terület, ahol helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai szerint lakóépületek nem helyezhetők el

A tervezett fejlesztés megvalósítása szükségessé teszi Pápa településrendezési eszközeinek módosítását a fejlesztési területre vonatkozóan.

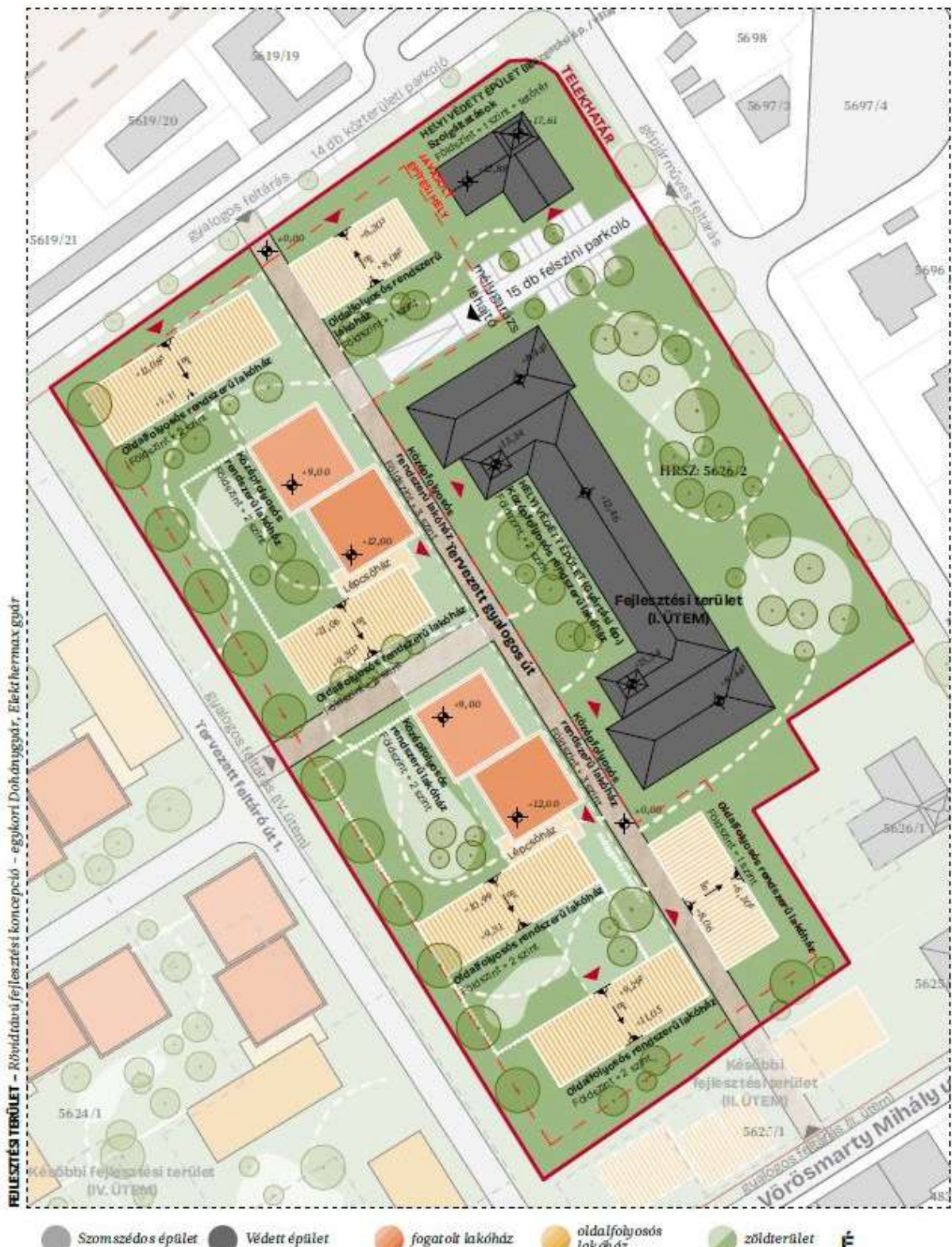
A tervezett fejlesztés megvalósítására a tulajdonos, a WHB Projekt Béta Kft. készített koncepciótervet előkészítő munkarészt, amely Beépítési javaslatot is tartalmaz. **A „Gyárterületből városi lakhatás, lakóterületfejlesztés az egykori pápai dohánygyár (hrsz.: 5626/2) területén KONCEPCIÓ TERVET ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZ” c. tanulmányt a CAN Architects Studio Kft. készítette 2026. júniusában** (a továbbiakban Beépítési koncepció javaslat).

A Beépítési koncepció javaslat az épített örökség értékőrző megújítására, a 21. századi, fenntartható és kompakt lakhatási modellek alkalmazására, valamint a kisvárosi, szerethető lépték megtartására épül. A tervezők az egykori dohánygyár értékeinek revitalizációjával, a „15 perces város” elveinek érvényesítésével és a környezethez harmonikusan illeszkedő, diverzifikált lakókörnyezet kialakításával kívánják erősíteni a terület identitását és élményét.

A fejlesztéssel érintett területen az évtizedekre visszanyúló, korábbi dohánygyári és fémipari tevékenység hatásaként 2005-ben talaj- és talajvíz-szennyezettséget tártak fel, amelynek kezelési és kármentesítési folyamata a mai napig nem záródott le, miközben a tényleges gazdasági-ipari funkció 2015-ben véglegesen megszűnt a területen. A fejlesztés környezeti feltételeit a **„7. A tervezett módosítás várható környezeti hatásai, környezeti korlátai, környezeti feltételei”** c. fejezet mutatja be.

A Beépítési koncepció javaslat több ütemű fejlesztési javaslatot dolgozott ki, amelyben az I. ütem a csak az egykori dohánygyár területére, a 5626/2 hrsz.-ú telekre vonatkozik. Jelen TT-ben tárgyát képező fejlesztési terület településszerkezeti szempontból szorosan kapcsolódik a fejlesztési területtel nyugati irányban elhelyezkedő textilgyár területéhez. A két telek lakóterületi környezetbe beékelődő gazdasági terület, a Beépítési koncepció javaslat további ütemeket is javasolva mutat be javaslatot a lakóterületi környezetbe ékelődő gazdasági terület rehabilitációjára, átalakítására.

5.2. I. FEJLESZTÉSI ÜTEM, A 5626/2 HRSZ.-Ú TELEK FEJLESZTÉSE



21. ábra: I. ütem (5626/2 hrsz.-ú telek) beépítési javaslat (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)



22. ábra: I. ütem (5626/2 hrsz.-ú telek) beépítési javaslat épületszintekkel (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)

A Beépítési koncepció javaslata szerint I. ütemben az 5626/2 hrsz.-ú telket „észak-déli tengely mentén egy gyalogos sétány tárja fel, ami a tervezési területet — a pápai városszövetre jellemző — kisebb tömbökre osztja. A fejlesztés első ütemében oldalfolyosós és fogatolt közlekedési rendszerű lakóházak létesülnek a telek hátsó felében szabadon álló módon, melyeket a terepszint alatt közös parkolóház köt össze. A tervezett épületeket egy intenzív zöldsáv és közös használatú zöldterületek választják el a textilgyár épületeitől. A lakások értékesebb homlokzatai mind a zöld udvarokra tekintenek. A dohánygyár értékes védett épületei is új életre kelnek. A sarki villa egészségügyi rendelőknek, szolgáltatásoknak adhat otthont, míg a központi épületben lakások létesülnek. Az Esterházy úti előkert is megújul közös használatú kerként.”

„A helyi védelem alatt álló kétszintes villaépületet (alapterület bruttó 335 m², összes szintterület bruttó 700 m²) a fejlesztési területen elfoglalt pozíciója miatt akár önálló megközelítésű szolgáltatás(ok) elhelyezésére is alkalmas. Pápa főépítészével történő egyeztetés alapján a Villa épületébe lakó funkció kialakítása nem támogatott.

Javasolt funkciók a főépítész véleményezés szerint:

- irodai funkció (pl.: jogász, közjegyző)
- magán egészségügyi fejlesztések
- egyéb szolgáltatások (pl.: pékség, kávézó)”

„A helyi védelem alatt álló részben két-, részben háromszintes központi épületet (alapterület bruttó 2 120 m², összes szintterület bruttó 5 440 m²), mely a telek súlypontját képezi. Meglévő szerkezetének megtartása mellett kialakítható benne lakó funkció, viszont az előtte húzódó parkkal való kapcsolata okot adhat a földszint más jellegű felhasználására is.

Javasolt funkciók a főépítész véleményezés szerint:

- városi használatra is megnyitható edzőterem
- telken belüli közösségi funkció (pl. wellness
- egyéb szolgáltatások (pl.: bolt, kávézó).”



23. ábra: I. ütem (5626/2 hrsz.-ú telek) látványterve (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)

Az I. ütemben tervezett fejlesztés főbb mutatói:

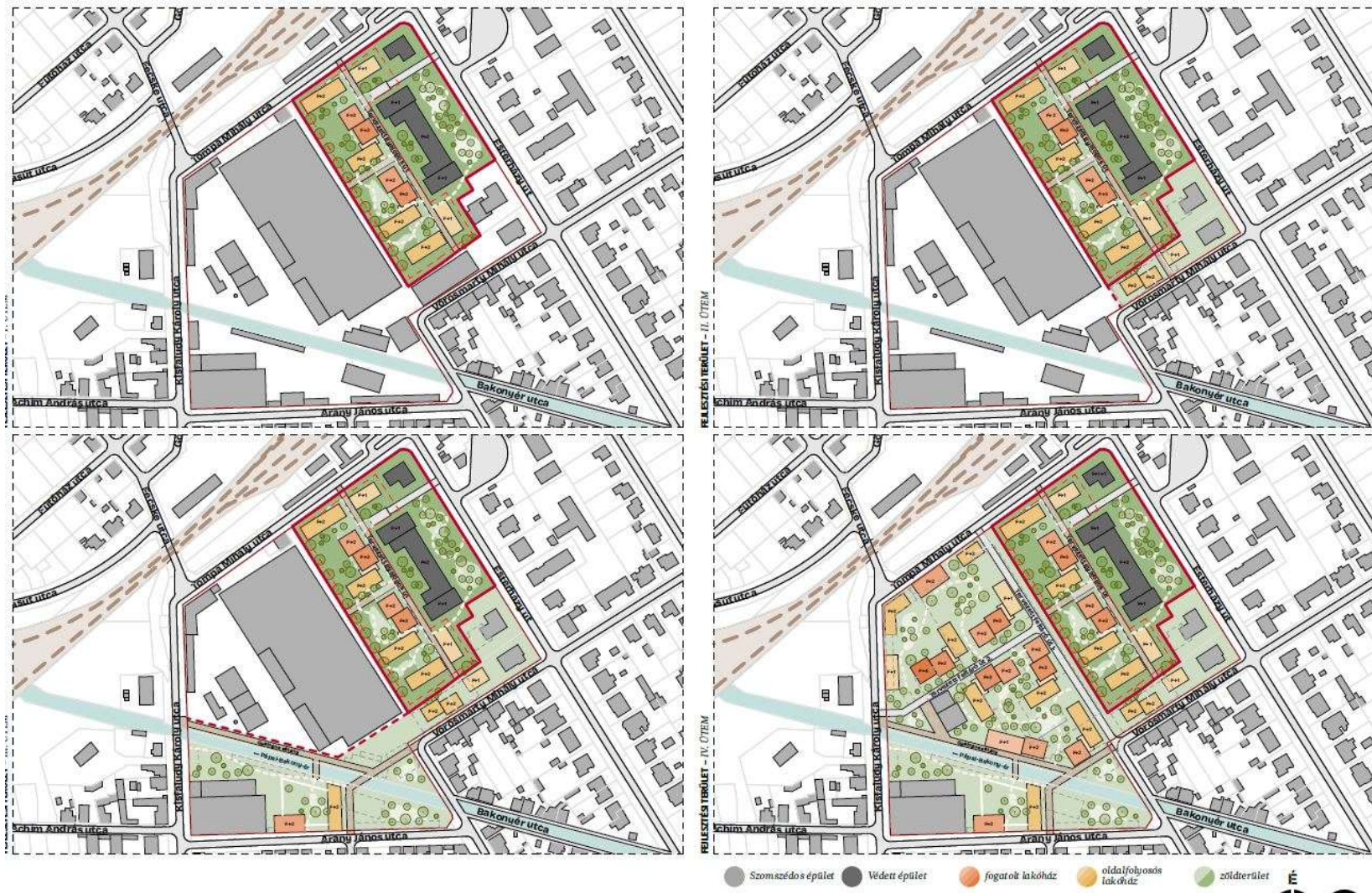
- **telek területe (hrsz.: 5626/2) 21 236 m²,**
- **szintterület: bruttó 15 683 m², netto 12 546 m²,**
- **lakás nettó terület: nettó 7920 m²,**
- **szolgáltatás alapterület: bruttó 500 m², nettó 400 m²,**
- **beépítettség mértéke: 6 208,99m², 30%,**
- **zöldfelület: 11.680m², 55%.**

I. ütemben tervezett lakás kínálat, előzetes adatok:

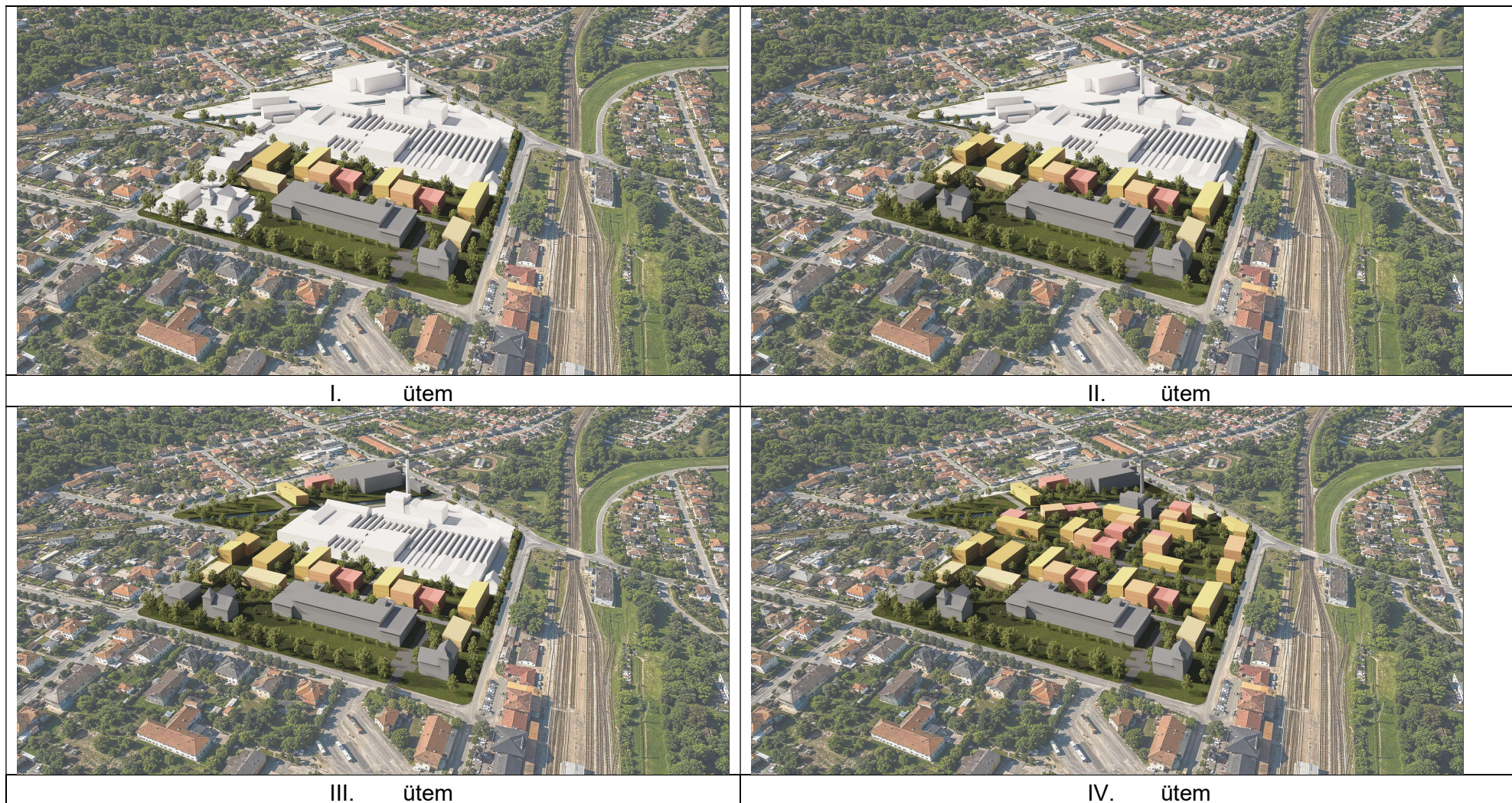
- **lakás nettó terület: 7920 m²**
 - **30-40 m² 40db**
 - **45-65 m² 54 db**
 - **65-85 m² 25 db**
 - **85+ m² 10 db**
- **összesen: 129 db lakás**

5.3. A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ JAVASLAT TOVÁBBI FEJLESZTÉSI ÜTEMEINEK BEÉPÍTÉSI JAVASLATAI ÉS LÁTVÁNYTERVEI

Beépítési javaslatok I.—IV. ütem (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)



Látványtervek (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)



6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

6.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ VÁLTOZATOK

A TRE módosítási javaslatok és szabályozási koncepció alapvetően a fejlesztési területre vonatkozóan, Pápa 5626/2 hrsz.-ú ingatlanra kerültek kidolgozásra. A Megrendelő egykor gazdasági hasznosítású telken településközpont vegyes kisvárosias lakóterület jellegű beépítést kíván megvalósítani.

Az I. ütemben megvalósítani kívánt fejlesztési program tervezett nagyságrendjét, tervezett paramétereit az 5.2.1. fejezetben mutattuk be.

Pápa TRE a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.Kr.) meghatározott tartalmi követelmények és az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (a továbbiakban OTÉK) szerint került kidolgozásra.

Jelenleg a településrendezési tervek rendszere átalakulóban van, módosultak az országos szintű jogszabályok, folyamatosan alakul át a településrendezési tervek rendszere. A 2021. július 15-ét megelőzően készült településrendezési eszközök 2027. június 30-ig módosíthatók és alkalmazhatók.

A vonatkozó jogszabályi előírások szerint Pápa város hatályos TRE (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv) módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2023. (IX.30) Korm.rendelet (a továbbiakban TÉKA) átmeneti rendelkezései szerint az **OTÉK 2021. július 15-én hatályos** II. és III. Fejezetével, és ezek mellékleteivel együttesen (valamint a **314/2012.Kr. 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának**) **együttes alkalmazásával történhet.**

Jelen Telepítési tanulmányterv a Beépítési koncepció javaslat és a fenti jogszabályi előírások figyelembevételével tesz javaslatot szabályozási koncepcióra, illetve Pápa TRE módosítására.

Ezek alapján a Telepítési tanulmányterv a terület településközpont vegyes területi építési övezetbe sorolását javasolja.

A javasolt szabályozási koncepció a hatályos településrendezési eszközök elemei közül a:

- a Településszerkezeti terv módosítását,
- a HÉSZ szöveges előírásainak módosítását és a
- a HÉSZ 2. mellékletének, „Pápa Belterület Szabályozási terv” módosítását teszi szükségessé.

6.2. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ VÁLTOZATOK ÖSSZEHAISONLÍTÁSA

A fejlesztési területre (hrsz.: 5626/2) jelenleg vonatkozó, meghatározó TRE követelmények és a szabályozási koncepció esetén tervezett előírások összehasonlító értékelését az alábbi táblázatban mutatjuk be:

1.		jelenleg	TT javaslat
2.	TSZT-ben területfelhasználás	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	településközpont vegyes terület
3.	új építésre szánt terület kijelölésre kerül-e?		nem
4.	építési övezet	Gksz-4	új építési övezet: Vt-SZ/1
5.	övezet általános meghatározása a HÉSZ-ben	HÉSZ 44. § (1)	„A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 14,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó- és intézményi, illetve vegyes rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.” (hatályos HÉSZ szerinti Vt. ép. övezet előírásai nem változnának)
6.	elhelyezhető rendeltetések köre	HÉSZ 44. § (2)-(6) HÉSZ 45. § (5)	HÉSZ szerint Vt ép. övezetben az épületekben elhelyezhető rendeltetések köre: – lakó, – igazgatási, iroda, – legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, – szállás jellegű, – hitéleti, nevelési, oktatási, – egészségügyi, szociális, – kulturális, közösségi szórakoztató, – sport – több épület is elhelyezhető, – lakó funkció kizárólagossága esetén - eltérő övezeti előírás hiányában - telkenként viszont csak egy lakóépület építhető, – vannak övezetek, ahol az elhelyezhető épületszám maximalizált. (hatályos HÉSZ szerinti Vt. ép. övezet előírásai nem változnának)

1.		jelenleg	TT javaslat
7.	kialakítható legkisebb telek	2000 m ²	2.000 m ² (nem változna)
8.	beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló (nem változna)
9.	beépítési % térszín felett	45%	30% {kevésbé intenzív beépítés alakulna ki, mint amit a területre vonatkozó hatályos HÉSZ lehetővé tesz}
10.	beépítési % térszín alatt	60%	50% (a térszín alatti beépítés mértéke csökkenne, ezáltal „teljes értékű” zöldfelület nagyobb területrészen lenne kialakítható)
11.	épület minimális-maximális magassága	3,5—14,0	3,5—12,0 m (Vt övezetben a HÉSZ-ben elvben 14,0 m lehet)
12.	zöldfelületi %	25%	30% (a telek zöldfelületként kialakítható része nagyobb lenne, mint ami a területre jelenleg vonatkozik)
13.		– az előkert mérete: 5,0 m, – az oldalkert mérete: 7,0 m, – a hátsókert mérete: 7,0 m	– előkert: legalább 5,0 m, – oldalkert: legalább 6,0 m, – hátsókert: legalább 6,0 m. (A Beépítési javaslat koncepció szerint az oldalkert és a hátsókert méretének kis mértékű csökkentése javasolt)
14.	egyéb javasolt szabályozási elem		A helyi védelem alatt álló központi épület és az Eszterházy utca közötti előkertben a zöldfelületre a „Telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó része megtartandó” jelölés kerül [HÉSZ 8.§. (2) bekezdés].
15.	közművesítettség mértéke	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség (nem változna)

A szabályozási koncepció a HÉSZ-ben új építési övezet bevezetését teszi szükségessé, a HÉSZ-ben már szereplő Vt építési övezetek előírásai nem alkalmasak a tervezett fejlesztés megvalósítására.

6.3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási koncepció az 5626/2 hrsz.-ú telek területének kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből **településközpont vegyesterület** területfelhasználásba történő átsorolását kívánja meg.

6.4. HÉSZ SZÖVEGES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

Az új **Vt-SZ-/1** jelű építési övezet a HÉSZ alábbi előírásainak módosítását teszi szükségessé:

Az új Vt-SZ-/1 jelű építési övezet javasolt beépítési határértékei

	építési övezet jele	a kialakítható telek		az építési övezetben					
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöld-felület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
						legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
11a	Vt-SZ/1	2 000	-	SZ	30	3,5	12,0	30	50

A hatályos HÉSZ településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai az alábbiak:

„38. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai

40. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 14,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó- és intézményi, illetve vegyes rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein – eltérő övezeti előírás hiányában – több épület is elhelyezhető, lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként viszont csak egy lakóépület építhető.

(3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában

a) lakó,

b) igazgatási, iroda,

c) legfeljebb 1500 m² 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) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop melléképítmények helyezhetők el.

(5) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység a telkenként legfeljebb bruttó 1500 m² kiskereskedelmi tevékenység kivételével,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - 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) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben eltérő építési övezeti előírás hiányában telepengedély alapján gyakorolható tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető. Telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható 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) A településközpont vegyes területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) Vt-Z jellemzően zárt sorúan beépített, ill. beépíthető építési övezetek,
 - b) Vt-SZ jellemzően szabadon állóan beépített, ill. beépíthető építési övezetek."

A hatályos HÉSZ településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai az alábbiakkal egészítendő ki:

„39. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai

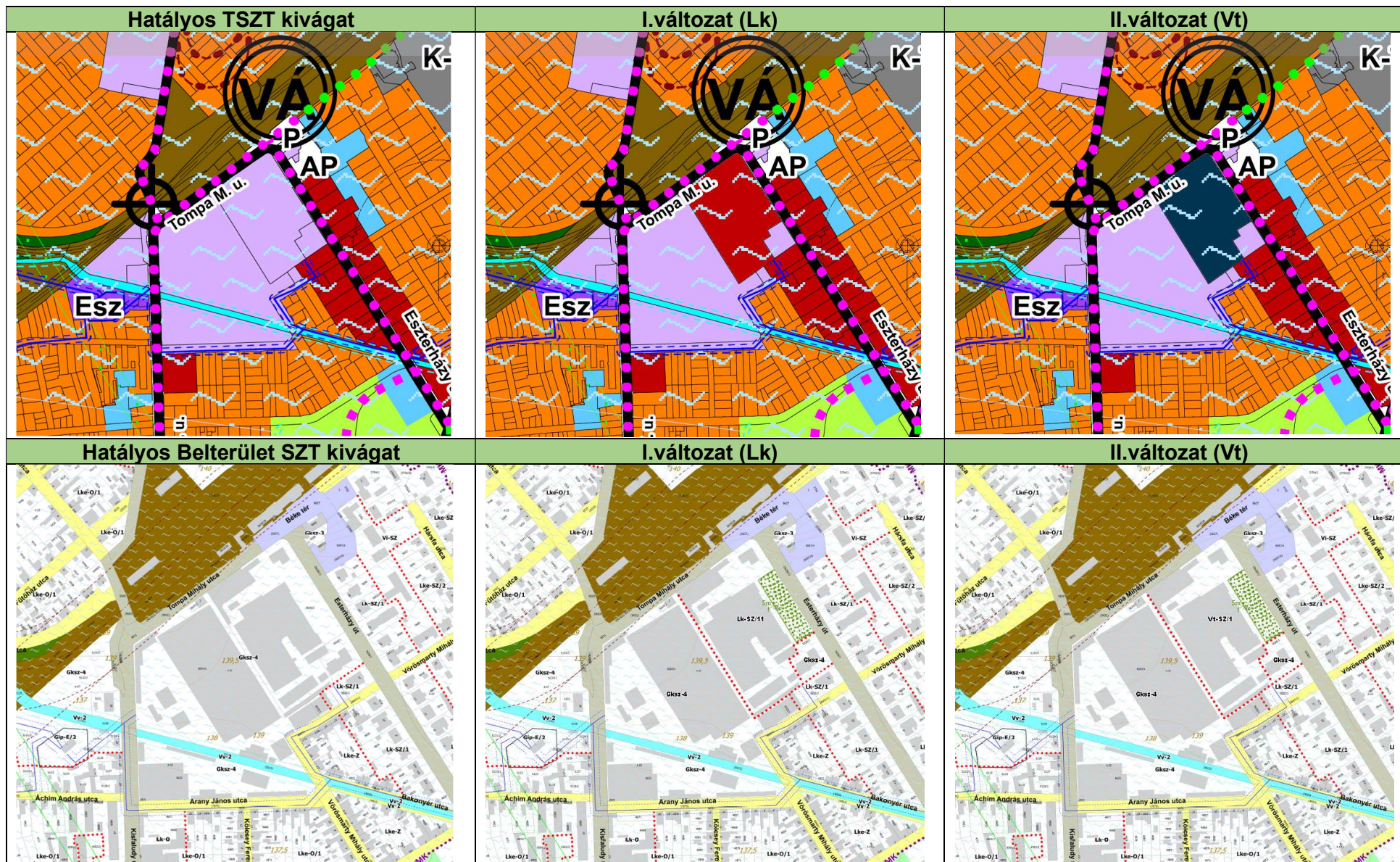
41. §

(4a) Vt-SZ/1 jelű építési övezetben:

- a) egy telken több épület, és több kizárólag lakórendeltetésű épület is elhelyezhető;
- b) a lakóépületekben kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetés csak az épületek földszintjén helyezhetők el,
- c) előkert: legalább 5,0 m, oldalkert: legalább 6,0 m, hátsókert: legalább 6,0 m;
- d) magánút legalább 6,0 m szélességgel alakítható ki;
- f) lakások zajtól védendő helyiségei oly módon helyezhetők el, hogy a jogszabályban előírt zajtól védendő helyiségek homlokzatai előtt és a zajtól védendő helyiségekben a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesüljenek

6.5. HÉSZ 2. MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ PÁPA BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ 2. mellékletét képező Pápa Belterület Szabályozási terven az 5626/2 hrsz.-ú telek területe új építési övezetbe kerül, a területen a „Vt-SZ/1” övezeti jel kerül feltüntetésre.



6.6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A fejlesztési területre vonatkozó területrendezési követelményeket a 3. fejezetben bemutattuk. A javasolt területfelhasználás váltás nem ellentétes a fejlesztési terület területrendezési tervi, „települési térség” térségi területfelhasználási egységbe sorolásával, mivel a TSZT-ben a „települési térségbe” sorolt területek bármilyen települési területfelhasználási egységbe besorolhatók.

A térségi övezetekre vonatkozó előírások nem tartalmazznak olyan követelményeket, amelyek korlátoznák a fejlesztési terület hasznosítását.

7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI

7.1. TERMŐFÖLD-, TALAJ-, FELSZÍNI VIZEK- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A vizsgált terület belterületi, kivett terület, ebből következően a talajok mennyiségi védelme szempontjából a beruházásnak nem lesz hatása.

A fejezetben ismertetésre került, hogy területen korábban végzett tevékenységekből fakadóan a talaj- és felszín alatti vizek szennyezése történt, valamint ismertetésre került az eddig elvégzett kármentesítések is. A Lawand Kft. által készített Környezetvédelmi feltérési és cselekvési programterv a tervezett fejlesztés kapcsán az alábbi megállapításokat tette, valamint a következő intézkedési javaslatokat tette:

„A 2018 óta eltelt 8 év alatt a szennyezettség mennyiségi és minőségi értelemben is sokat változhatott a spontán lezajló, természetes folyamatok hatására, ezért az aktualizáló felmérésre feltétlenül szükség van.

Érdemes megjegyezni, hogy a területre meghatározott „D” kármentesítési cél határértékek nem azonosak a rendeletben szabályozott un. „B” szennyezettségi határértékekkel. Ennek akkor van jelentősége, ha az építési földmunkák során a kiszoruló földtani közeg, vagy feltöltés a területről kiszállításra kerül. Továbbá, ha aktív víztelenítés esetén a kitermelt vizet a területen kívüli befogadóba vezetik.

Az építési földmunkák során keletkező, kiszoruló mesterséges feltöltés, amennyiben az építési területről kiszállításra kerül, hulladéknak minősül.

Az építési földmunkák során keletkező, kiszoruló, szennyezett természetes földtani közeg, amennyiben az építési területről kiszállításra kerül, hulladéknak minősül.

Az építési földmunkák során keletkező, kiszoruló, szennyezetlen természetes földtani közeg ásványi nyersanyagoknak számít és vonatkoznak rá az ásványvagyongazdálkodási jogszabályok.

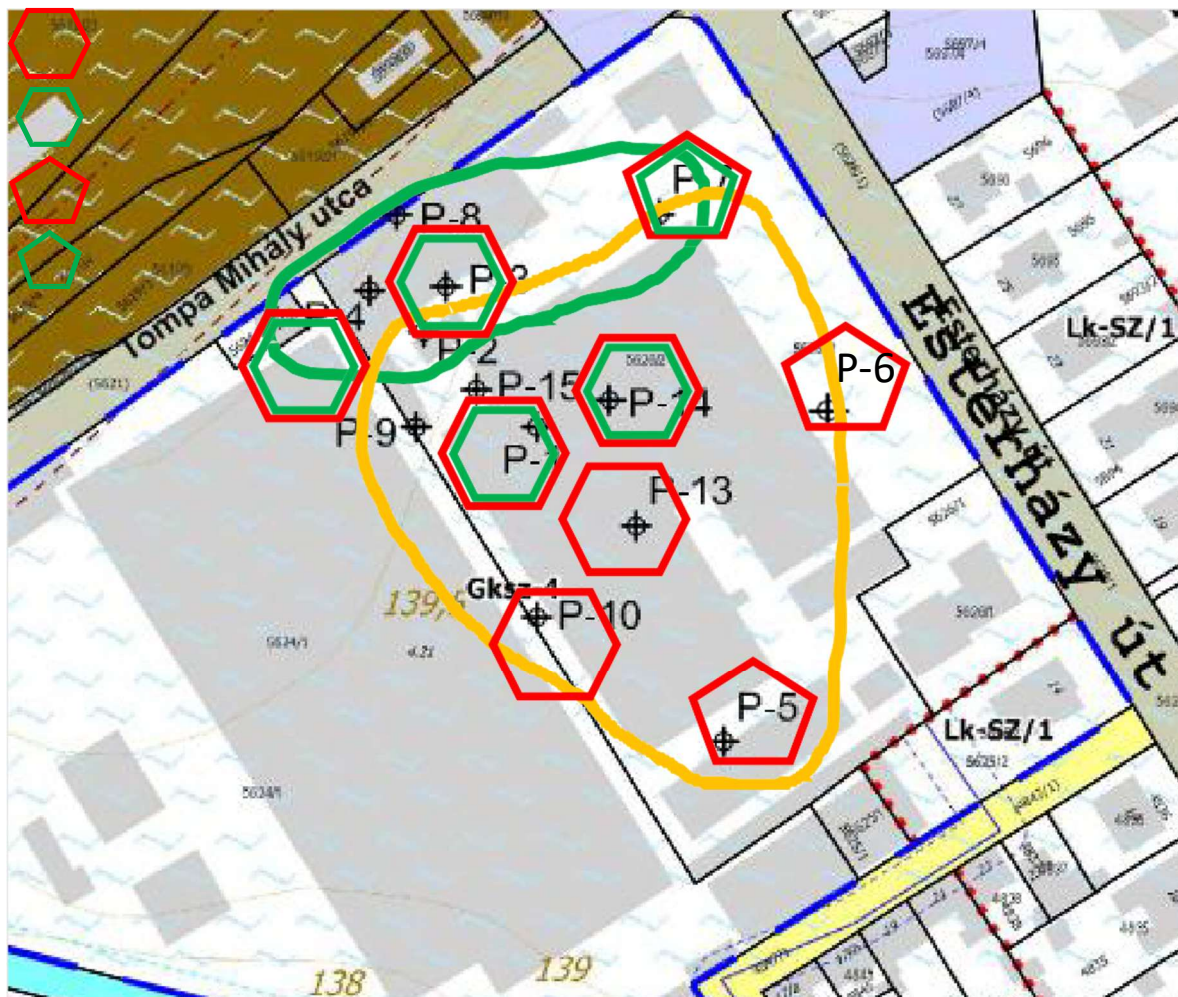
Az építési földmunkák során kiszoruló anyaghalmazok kezelése során be kell tartani a hatályos hulladékgazdálkodási és ásványvagyongazdálkodási jogszabályokat.

A talajvíz jelen kémiai állapotának megismerése nem csak a környezeti kár felszámolásának szükségessége szempontjából releváns, hanem az épület alapozásnál a betonszerkezetek korrózióval szembeni ellenállóságának tervezésére is hatással van. Ezen túlmenően a mélyszinti létesítmények esetleg szükségessé váló építési víztelenítésekor kitermelendő víz elhelyezhetőségét is meghatározza.”

„Javasolt intézkedések:

- a fellelt 3 db monitoring kút akkreditált mintázása és a vízminták laboratóriumi vizsgálata általános vízkémiai, összes Cr, Cr(VI), TPH és PAH komponensekre

- a vizsgálati eredmények tükrében feltérési terv készítése a felszínalatti közeg aktuális környezeti állapotának megismerésére,
- talaj és talajvíz feltérő fúrások létesítése a talajszerkezet fizikai adottságainak, a földtani közeg és a talajvíz kémiai jellemzőinek azonosítása céljából;
- jelentés a felszínalatti környezet állapotáról, további intézkedések szükségességéről.”



- | | |
|---|---|
|  | Javasolt talaj és talajvíz feltáró fúrás TPH, PAH vizsgálatokkal |
|  | Javasolt talaj és talajvíz feltáró fúrás összes Cr és Cr(VI) vizsgálatokkal |
|  | Meglévő monitoring kút mintázása TPH és PAH vizsgálatokkal |
|  | Meglévő monitoring kút mintázása összes Cr és Cr(VI) vizsgálatokkal |

24. ábra: A Lawand Kft. tanulmányában javasolt feltérési terv a felszínalatti közeg aktuális környezeti állapotának megismerésére

A tervezett fejlesztés kizárólag a terület teljes közművesítését követően történhet meg. A HÉSZ vonatkozó előírásainak figyelembe vétele esetén mindkét szabályozási koncepció változat esetén a talaj-, a felszíni- és a felszín alatti vizek szennyezése elkerülhető.

7.2. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A tervezett fejlesztés megvalósulása a levegő minőségére várhatóan nem lesz jelentős hatással.

A tervezett rendeltetésekből következően valószínűleg nem kell új légszennyező pontforrás megjelenésére számítani. A hatályos településrendezési eszközök már most is a megújuló energiaforrások minél szélesebb körű használatát ösztönzik. A település levegőminőségének javítása érdekében törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására, így a vizsgált terület esetén is érdemes a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét is megvizsgálni, mellyel jelentősen csökkenthető a levegőterhelés mértéke.

7.3. ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A 2.5.4. fejezetben bemutattuk, hogy a fejlesztési terület környezetében **környezeti zajra** érzékeny területhasználatok találhatók; délre és keletre elhelyezkedő kisvárosias, illetve kertvárosias lakóterület, nyugatra elhelyezkedő gazdasági terület.

7.3.1. Zajterhelési határértékek

Az alábbi táblázatban mutatjuk az egyes területfelhasználások esetében az egyes tevékenységek során a ZajhÉR. szerint betartandó környezeti zajterhelési határértékeket:

5. táblázat: A fejlesztési területen és térségében betartandó zajterhelési határértékek

	A	B	C	D	E	F	G
		közlekedés: gyűjtőút esetén dB		közlekedés: Vasút esetén dB		üzemi tevékenységek és szabadidős tevékenységek esetén dB	
		nappal (6:00- 22:00)	éjjel (22:00- 6:00)	nappal (6:00- 22:00)	éjjel (22:00- 6:00)	nappal (6:00- 22:00)	éjjel (22:00- 6:00)
1.	településközpont vegyes terület	65	55	65	55	55	45
2.	gazdasági terület	65	55	65	55	60	50

A védendő területre és a homlokzati vonalban megállapított határértékek teljesülése mellett is feltétel a védendő épületek helyiségeiben a határértékek teljesülése.

A ZajhÉR .6. § (1) bekezdés szerint:

„Az épületek zajtól védendő helyiségeit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a helyiségbe behatoló zaj a használatbavétel időpontjában – zárt állapotú nyílászárók mellett – ne haladja meg a 4. melléklet szerinti megengedett értékeket.”

A ZajhÉR. 6. § (2) bekezdés szerint:

„Az épületek védendő helyiségeinek küldő határoló szerkezeteit úgy kell megvalósítani, hogy azok az épületakusztikai követelményekre vonatkozó szabvány előírásainak megfeleljenek, vagy e szabvánnyal legalább egyenértékű hangszigetelési tulajdonságokkal rendelkezzenek.”

Épületek zajtól védendő helyiségei a ZajhÉR. szerint:

- Tantermek, előadóterem oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálóhelyiségek bölcsődékben és óvodákban
- Lakószobák lakóépületekben
- Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben
- Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben
- Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei
- Éttermek, eszpresszók
- Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem.

7.3.2. Közlekedési zaj

A Lawand Kft. által készített Zajvizsgálati tanulmány közlekedési zaj vonatkozásában az alábbi megállapításokat, illetve az alábbi javaslatokat tette:

„Műszeres zajmérést végeztünk a közúti és a vasúti közlekedési zajjal összefüggő zajhelyzet meghatározása céljával. A vizsgálat eredménye szerint a változással érintett területen és a beépítési szándákkal kijelölt beépítési határvonalon az 5626/2 hrsz. alatt lévő telekingatlant határoló utcáktól – Eszterházy Károly utca és Tompa Mihály utca – származó zajra az alaphelyzetben megállapított zajterhelési határértékek nappal és éjjel egyaránt teljesülnek.

További megállapítás, hogy a műszeres mérésen alapuló zajvizsgálat eredménye szerint az 5626/2 hrsz. alatti telekingatlan közelében lévő vasútszakasz és vasútállomás működésével a vasúti közlekedésre megállapított zajterhelési határértékek a jövőbeni védendő terület határán nappal (6-22 h) és éjjel (22-6 h) egyaránt teljesülnek.

A közlekedési zajra a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 14. §-ban, valamint a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. §-ban megállapított követelmények szerint már működő és meglévő közlekedési létesítménytől származó zajra alaphelyzetben nincs megállapítva zajterhelési határérték. Zajra irányuló kötelezettség akkor keletkezik, amikor a közúttól vagy a vasúttól származó zajterhelés 10 dB-nél nagyobb mértékben meghaladja a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. mellékletében megállapított határértéket, ami

- a közút esetén
 - nappal (6-22 h) $L_{TH} = 60$ dB,
 - éjjel (22-6 h) $L_{TH} = 50$ dB
- a vasút a esetén
 - nappal (6-22 h) $L_{TH} = 65$ dB,
 - éjjel (22-6 h) $L_{TH} = 55$ dB.

A zajvizsgálat alapján **a módosítással és új beépítéssel érintett területen a közúti és a vasúti közlekedéstől származó zaj a megállapított határértékek alatt marad.** Ez a zajhelyzet egyben azt jelenti, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. § (5) bekezdés a) pontja alapján az utcák és/vagy a vasúti pálya esetleges bővítésével és korszerűsítésével az építést követően a követelményérték megegyezik a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. mellékletében megállapított határértékkel.”

7.3.3. Üzemi zaj

A Zajvizsgálati tanulmány üzemi zaj vonatkozásában az alábbi megállapításokat, illetve az alábbi javaslatokat tette:

„A településrendezési eszközök módosítása az 5626/2 hrsz. alatt lévő telekingatlant érinti, ahol a szomszédos, Tompa Mihály utca 2. szám és 5624/1 hrsz. alatt lévő Pápai Textilgyártó Kft. üzem befolyásolja a zajállapotot. A védelmi igénnyel módosul a beépítettség környezetvédelmi jellege. A zajforrás üzemeltetőjének a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet

10. § (1) bekezdése alapján a zajkibocsátás kezelésére vonatkozó kötelezettsége keletkezik, a területhasználat és a beépítettség változásával kapcsolatos körülményeket a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdés a) pont alapján a Pápai Textilgyártó Kft. köteles bejelenteni a jövőben a területi környezetvédelmi hatóságnak. Ezért a településrendezési eszközök módosítása és az új beépítés előtt szükséges a Pápai Textilgyártó Kft.-vel az egyeztetés.

Akár az 1. szabályozási koncepció (kisvárosias lakóterület), akár a 2. szabályozási koncepció (településközpont vegyes terület) kerül megvalósításra, a térség zajhelyzete nagymértékben javul. Az Eszterházy Károly utca túloldala keleti, északkeleti és délkeleti irányokban, valamint a Vörösmarty Mihály utca déli és délkeleti irányokban családi házakkal beépített kertvárosias lakóövezet, ahol nincs érdemi zajforrás, üzemi háttérzajszint a települési zajon kívül nem észlelhető. *A településrendezési eszközök módosításával az 5626/2 hrsz. alatt az üzemi zajkibocsátás lehetősége megszűnik, ami hozzájárul a lakókörnyezetben a kedvező zajhelyzet megőrzéséhez, hosszútávon való fenntartásához.*

A kisvárosias vagy a településközpont vegyes területből adódóan a nagyvárosias lakóterületnek megfelelő új beépítéssel a környezeti zajhatás figyelembevétele szükséges. A védendő (védett) épülethomlokzatok előtt a ZajhÉR. 1. melléklet szerint állapítjuk meg a zajterhelési határértéket.”

Üzemi zaj vonatkozásában betartandó zajterhelési határértékek a tervezett fejlesztés során, (településközpont vegyes terület) 7.3.1. fejezet 5. táblázat 1. sor F és G oszlop szerinti határértékek.

„A védelmi igény kialakulásával a zaj elleni védelemről mindennemű zajhatás vonatkozásában az építető részéről kell gondoskodni, amire a telekingatlan kiterjedése és a tervezett beépítés lehetőséget ad. Ilyen lehetőség a beépítési vonalak elhúzásával a telken kívül lévő zajforrások és a védendő homlokzatok közötti távolság növelése, a telekhatáron megfelelő kerítéssel való zajárnyékolás, a telekhatár mellett semleges funkciójú épület vagy parkolósáv létesítése. Tervi koncepcióban javasoljuk rögzíteni, hogy a telekingatlan határán ne létesüljön lakóház, illetve védendő épülethomlokzat, valamint a telekhatár mellé kerüljenek a parkolók, vagy a járművek elhelyezését szolgáló építmények, esetlegesen a kültéri épületgépész berendezések (például hőszivattyúk). Az első ütem Beépítési javaslat koncepcióját az 5.1. fejezet 19.—21. ábrái mutatják be.

A lakóépületek telek belső részén való elhelyezése és megfelelő tájolása olyan mértékű, a környezeti körülményekből adódó zajcsillapítást eredményez, amely lehetővé teszi a védendő homlokzatok előtt megállapított határértékek teljesülését.”

7.4. HULLADÉKKEZELÉS

A településen a mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott. A beruházás megvalósulása esetén a terület a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolható. A keletkező kommunális szilárd hulladékokat a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre szállítani. A hulladékkezelés szempontjából a beruházásnak nem lesz jelentős hatása.

A Lawand Kft. által készített Környezetvédelmi feltérési és cselekvési programterv feltárta, hogy a területen korábban végzett gazdasági tevékenységek következtében a területen jelentős mennyiségű hátrahagyott hulladék található. A tanulmányterv a tervezett fejlesztés kapcsán hulladékgazdálkodási szempontból alábbi megállapításokat tette, valamint a következő intézkedési javaslatokat tette:

„A hulladékokkal kapcsolatos tevékenységeket – jelen esetben a szabályozással érintett ingatlanon visszamaradt hulladékokra tekintettel – a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 4. §-ában előírtak alapján kell végezni.

Főszabály, hogy az adott környezethasználatához kapcsolódóan a hulladék a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, a környezet terhelése és igénybevétele ne növekedjen, a keletkező hulladék ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, a tevékenység biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a hulladék mennyiségének csökkentését, a hulladék hasznosítását és a környezetkímélő ártalmatlanítását. A helyszíni felmérés során az épületekben jelentős mennyiségben találtunk a korábbi tevékenységekből visszamaradt hulladékot. Az épületek között a szabadban kisebb mennyiségben egy-egy lokális helyen maradt hulladék, amit az új szabályozással és a tervezett beépítéssel el kell szállítani, illetve amely ártalmatlanításáról gondoskodni kell.”

„Javasolt intézkedések:

- az épületekben felhalmozott hulladékok (lom hulladékok) felmérése, azonosítása (HAK) és mennyiségi becslése. A felmért hulladékok szakszerű szelektálása és elszállítása.
- a bontásra vagy átalakításra kerülő épületek, létesítmények hulladékközpontú felmérése, anyagvizsgálatok és a hulladékok HAK szerinti besorolása. Bontási hulladék tervlap elkészítése.”

Környezetvédelmi feltárási és cselekvési programterv felhívja a figyelmet, hogy „a tervezett környezethasználattal már az első fázisban, az ingatlan szennyezésmentesítésekor keletkezik hulladék. A ingatlantulajdonosnak bármely tevékenység megkezdésével, végzésével be kell tartani a 2012. évi CLXXXV. törvény 12. § (4) és (5) bekezdésekben foglalt előírásokat, miszerint

(4) bekezdés alapján:

„A hulladékbirtokos a hulladékot a kezelésre történő elszállítás érdekében – amennyire az műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontból megvalósítható – az ingatlanon, telephelyen elkülönítetten gyűjti. Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot más hulladékkal vagy eltérő tulajdonságokkal rendelkező más anyagokkal összekeverni nem lehet”.

(5) bekezdés alapján

„Törvény, kormányrendelet vagy miniszteri rendelet a hulladékbirtokost kötelezheti a hulladék meghatározott anyagfajta vagy hulladéktípusok szerinti gyűjtésére, a hulladék jellegének megfelelő csomagolására és megjelölésére, továbbá arra, hogy az ilyen módon előzetesen válogatott hulladékot a gyűjtőnek, a közszolgáltatónak vagy a hulladékkezelőnek átadja”.

Az ingatlanon kialakult helyzetben a fellelt nagymennyiségű hulladék vegyes összetételű, döntően kevert állapotú, ezért a válogatást el kell végezni. A tárolás körülményeiből adódóan a hulladék mennyisége nem ismert, a válogatással együtt szükséges elvégezni a mennyiségi felmérést is. A válogatást értelemszerűen anyag- és hulladékfajtánként kell elvégezni. Mivel a területen üres épületek is rendelkezésre állnak a válogatás folyamatában lehetőség nyílik a hulladék fedett helyen, épületben való ideiglenes tárolására. A tárolás csak az elszállításiig történhet.

Már a válogatás idején célszerű a szállítás megszervezése és a lehetséges befogadók felkutatása, akik – jelen becslés szerint több befogadóról lehet szó – a hulladékot fogadják. A szállítás és a hulladékkezelőnek való átadás feltétele a hulladékmennyiség felmérése és lehető legpontosabb meghatározása. A hulladékmennyiség felméréséhez, válogatáshoz és az elszállításhoz előzetes hulladékkezelési terv készítését javasoljuk, amely tervet a feladat összetettsége miatt célszerű a területi környezetvédelmi hatósággal is egyeztetni.

A területfejlesztés első lépéseként – az épületeken belül és azokon kívül felhalmozott nem építési bontási jellegű hulladékok eltávolítása után - a meglévő és nem hasznosítható épületek, infrastruktúra és térburkolatok is bontásra kerülnek. A bontási tervben a jogszabályoknak megfelelően részletes hulladék leltárt kell felvenni a keletkező hulladékok azonosításával (HAK) és mennyiségének megadásával.”

8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

8.1. KÖZLEKEDÉS

A volt Dohánygyár területén 129 lakást és mintegy 150 parkolóállást magába foglaló lakóterületi beruházás tervezett, amelynek közúti kapcsolatát az Esterházy út biztosítja, a beépítési terv szerint egyetlen ki- és behajtón keresztül.

8.1.1. Hálózati kapcsolatok

- **Megközelíthetőség:**

Az ingatlan megközelítése alapvetően nem változik az új épületek megvalósulását követően sem, a helyi gyűjtő jellegű útként működő, a városközpont és a vasútállomás közötti közvetlen kapcsolatot adó Esterházy út lesz a terület közúti kapcsolata. Az útszakaszon beavatkozásra nincs szükség a lakóterületi fejlesztés hatásai miatt. A meglévő kapukihajtó áthelyezését a buszmegálló útjával szemben és a várható forgalomnagyság számára alkalmas kialakítását javasoljuk. A többi határoló útra kijárat nyitása nem tervezett.

A gyalogos kapcsolatok és a közösségi közlekedési ellátottság most is kiválónak ítélnél. A város fejlesztési terve (és a Kerékpárforgalmi hálózati terv) alapján számos kerékpárforgalmi fejlesztés valósul meg a környéken a későbbiekben, ami tovább javítja majd a tervezési terület alternatív közlekedési módokkal való megközelítését.

8.1.2. Tervezett beépítés

A volt Dohánygyár területre 129 lakás és a hozzájuk tartozó mintegy 150 parkolóállás megvalósítása tervezett. A kisebb telkekre osztott területet egy gyalogos sétány tárja majd fel. Egy összefüggő garázsszint épül a terepszint alatt. A beépítési terv szerint a telek egyetlen közúti kapcsolattal lesz elérhető, a jelenlegi behajtón keresztül. Innen közvetlenül közelíthető meg a közös mélygarázsszint bejárata. A belső út mentén 15 felszíni parkolóállás elhelyezése tervezett, egyéb gépjárművek behajtását is engedő burkolat a területen nem lesz. A lakóépületeket körülvevő területen gyalogosközlekedés számára épülnek gyalogutak és nagyarányú zöldfelületek tervezettek.

Közlekedési szempontból a belső terület autómentes-közeli tervezett állapota és a gyalogosforgalom biztonságát prioritásként kezelő kialakítása támogatandó. Ugyanakkor a be- és kihajtó inkább a nagyméretű buszmegálló („Vasútállomás” megállóhely) Esterházy útra nyíló kijáratával szemben lenne jó helyen, az egyetlen, közös konfliktuspont (csomópont) kialakulása érdekében. A belső út nyomvonalának elhúzása a területen belül lehetséges.



25. ábra: I. ütem beépítési javaslata (forrás: Beépítési koncepció javaslat CAN Architects Studio Kft., 2026. június)

30 belső parkolóállás feletti nagyságrend esetében a be- és kihajtót a közlekedési hatóság (Veszprém Megyei Kormányhivatal Utügyi Osztálya) már csomópontként kezeli, így a kereszteződések közelsége, valamint az új forgalom megjelenése miatt a részletes tervezés során mindenképpen javasolt az érintett közútkezelővel és a közlekedési hatósággal való egyeztetés.

Bár egyetlen közterületi kapcsolat 150 gépjármű esetében elegendő a hétköznapi forgalmi igények lebonyolítására, de érdemes volna egy veszélyhelyzetben nyitható „biztonsági” kijárat lehetőségének átgondolása is a későbbi tervezési fázisokban.

8.1.3. Várható közlekedési hatások

A tervezett létesítmények közlekedési hatásai közül a legfontosabb a forgalomkeltés meghatározása, illetve az érintett közúthálózatra gyakorolt hatás vizsgálata.

Egy terület fejleszthetőségének két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadóképessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztésekre csak abban az esetben kerülhet sor, ha azok szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket. A fentiek értékelése érdekében először

megbecsüljük a tervezett épületek forgalomkeltését és megnézzük, hogy a meglévő úthálózat milyen kapacitástartalékkal rendelkezik ennek befogadására.

- **Forgalomkeltés:**

A keltett forgalmak előrebecsléséhez az építendő parkolószámot használjuk.

Parkolóhelyek száma: 150 parkolóállás.

Használat feltételezett módja: bármely, városközpont közeli, jó közösségi közlekedési ellátottságot mutató lakóterület esetén reálisan feltételezhető, hogy reggeli csúcsórákban (lakóterületek esetében jellemző legnagyobb forgalomkeltést mutató csúcsidőszak) a területen megjelenő gépjárműveknek legfeljebb 50 %-a hagyja el a területet 2 óra alatt. Így a forgalomkeltés:

$$F_k = 150 \times 0,5 = 75 \text{ Ejm}/2\text{h} = 38 \text{ Ejm}/\text{h}$$

Egy közúti forgalmi sáv kapacitása: 600 Ejm/h, így az új beépítés miatt megjelenő forgalom ennek a kapacitásnak kb. 6,3 %-át jelenti. Ez a forgalom elsősorban az Esterházy utat terheli, onnan oszlik meg a városközpont, illetve a vasútállomás felé haladó irányok között. A keltett forgalom jellege és aránya olyan, hogy azt a meglévő közúthálózat konfliktusok nélkül tudja befogadni.

A reggeli forgalom feltételezhető főiránya a városközpont intézményei, valamint kisebb részben a szomszédos települései felé mutat.

Az új lakóterület által keltett forgalom a környék úthálózatán nem számolható teljes egészében új forgalomkeltésként, mivel a Dohánygyári terület működése idején is vonzott forgalmat.

A fenti közlekedéshálózati és forgalmi vizsgálatok és elemzések szerint a volt dohánygyár lakóterületként való átépítésének, megújításának közlekedési akadályai nincsenek, a beépítési tervhez kapott adatszolgáltatásban foglalt paraméterek esetében.

8.2. KÖZMŰELLÁTÁS

Pápan a volt Dohánygyár tömbjének telkén és tágabb körzetében a teljes közműellátás kiépült. A Tompa Mihály utca-Esterházy utca-Vörösmarty Mihály utca-Arany János utca-Kisfaludy Károly utca nyomvonalában kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beálltnak tekinthető, így már kiépült a vezetékes ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna, a villamosenergia ellátó hálózat, a gázellátó hálózat és a távközlés közüzemi hálózati rendszere. A csapadékvíz elvezetésre az utcákban a zárt csapadékcatorna kiépült, befogadjuk a tömbön keresztülhaladó Pápai-Bakony ér.

A városrendező által a tervezési területen elhelyezett lakóépületekben 129 lakás elhelyezésére van lehetőség. A lakóépületekben a megfelelő életkörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a teljes közműellátást kell biztosítani. Erre, mint már említettük, már jelenleg is a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A tervezési területen az I. ütemben tervezett 129 lakás közműigényei a következők:

6. táblázat: Az I. ütemben tervezett 129 lakás közműigényei

Közműigény	víz igény m ³ /nap	keletkező szennyvíz m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	közhálózatról	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
129 lakás	78	70	780	195	1152	290	160

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé

majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Az új fejlesztésre tervezett terület feltárását a beruházó magánúthálózat kialakításával tervezi. A terület magánúttal feltárt telkeinek ellátására magán közműhálózat kiépítése szükséges. A közüzemű közműhálózatot kiépíteni a közút és magánút találkozásig szükséges. A közutas-magánutas terület határánál, annak csatlakozásánál kell közművenként a fogadó- és mérőhelyeket kiépíteni. A magánutas feltárású telkek számára kiépítendő belső elosztóhálózatot magánhálózatként kell üzemeltetni. Ezt vagy saját belső üzemeltető üzemelteti vagy külön szerződéssel a közüzemű szolgáltatók is vállalkoznak a belső hálózatok üzemeltetésére. A szolgáltatás elszámolása a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

Fontos figyelembe venni, hogy a több felhasználó által is használt belső hálózati elemek, például szennyvízelvezetés és szennyvízátelőző esetében a jelentkező üzemeltetési feladatok megosztása tipikus konfliktusforrás. Továbbá a hálózat sérülése, veszteségei esetén a helyreállítási munkálatok elvégzése magánhálózatok esetén további problémák forrását adja.

A terület feltárását szolgáló magánút víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Meg kell említeni, hogy a klímaváltozás hatására ma már a nyári hűtési energiaszükséglet meghaladja a téli fűtési energiaszükségletet, és mivel a nyári hűtési energiaszükséglet kielégítésére a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolható a leggazdaságosabban, és az arra létesítendő műszaki berendezés a téli fűtés ellátására is alkalmas, így az optimális energiaellátási struktúrában a villamosenergia ellátás a megújuló energiahordozó kiegészítésével javasolható.

A közhálózati közmű csatlakozásokat célszerű a megengedett beépítési maximumra kalkulálni, hogy az időközben jelentkező beépítés növelése esetén a közhálózati kapcsolatokat ne kelljen átépíteni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének egy részét helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

8.2.1. Vízellátás

Pápan a vízellátási hálózat üzemeltetője a Pápai Vízmű Zrt. A Vízmű az itteni hálózatba a saját vízbázisaiban kitermelt vizet juttatja az ellátó hálózatába. A Pápa vízellátó hálózaton egy alap nyomásvonal van kialakítva, a hálózatban a víznyomást az 1500 m³-es víztoronyban tárolt víz szintje határozza meg, a víznyomás mindenhol megfelelő.

A Pápan üzemelő vízellátó hálózat a Tompa Mihály utcában NÁ 200-as ac, az Eszterházy utcában NÁ 160-as KPE, a Vörösmarty Mihály utcában NÁ 110-es KPE, az Arany János utcában NÁ 80-as ac, míg a Kisfaludy Károly utcában NÁ 300-as ac és NÁ 150-es ac vezetékekkel van kiépítve.

A tervezett beépítés 78 m³/d vízigénye a fent említett vezetékekekről műszaki szempontból kielégíthető, az itteni vezetékhálózaton van ekkora szabad kapacitás.

A gazdasági célú fejlesztések esetén a többlet vízfogyasztásért közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni. Itt javasoljuk ellenőrizni, hogy a telek mekkora vízfogyasztási kontingenssel rendelkezik, mert csak az előlotti többlet vízfogyasztásért kell a közműfejlesztési hozzájárulást megfizetni.

A telekhatáron belül, az építendő bekötővezetéken egy Pápai Vízmű Zrt által előírt méretű vízóra akna építendő, ebben szerelik fel a vízórát. A mai előírások szerint a kommunális és a tűzvíz ellátás miatt a vízóra aknában a nagyobb átmérőjű tűzvíz vezetékről a kisebb átmérőjű kommunális vízellátást biztosító vezeték leágazik, mindkét vezetékre megfelelő méretű vízóra felszerelésére van szükség.

A telken belüli d 160-es tűzvíz vezetékre a szükséges sűrűségben föld feletti tűzvízcsapok kerülnek felszerelésre. A kommunális vízellátást biztosító vezeték az épületek irányába kiépítendő, ennek mérete dn 80.

8.2.2. Szennyvízcsatornázás

A tervezési terület körzetében, Pápán elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat végső befogadója a Pápai Regionális szennyvíztisztító telep.

A szennyvíztisztító telep mechanikai és biológiai fokozatú technológiával rendelkezik, tisztító kapacitása tartalék kapacitással rendelkezik. A tisztítótelep regionális szerepet tölt be, Pápa szennyvízein kívül a szomszédos Dáka, Nyárad, Pápadereske, Mezőlak, Mihályháza, Békás települések szennyvízeit is fogadja. Pápa szennyvízelvezető hálózatának üzemeltetője a Pápai Vízmű Zrt.

Pápán az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizet gravitációsan vezeti el, a szükséges helyeken a hálózaton szennyvíz átemelők és nyomóvezetékek üzemelnek.

A Tompa Mihály utca, Kisfaludy Károly utca nyomvonalú NÁ 500-as ac csatorna a körzet fő gerinccsatornája, míg az Eszterházy utcában NÁ 200-as, a Vörösmarty Mihály utcában NÁ 400-as, az Arany János utcában NÁ 400-as ac szennyvízcsatornák üzemelnek. Ezek befogadója a Kisasszony úti gravitációs gerinccsatorna, amely a szennyvizet a szennyvíztisztító telepre szállítja.

A tervezett lakóterületen gravitációs szennyvízcsatorna hálózatot kell építeni, amely a közterületi csatornákhöz egy, vagy több bekötő vezetéken keresztül csatlakozik.

8.2.3. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület telkére jelenleg eső csapadékvizek elvezetésére egy telken belüli zárt csapadéksatorna hálózat épült ki, amely a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe vezeti a csapadékvizeket.

A lakóterületen a burkolt felületek nagysága jelentősen nő, ezért a róluk gyorsan lefolyó vizek mennyisége is jelentősen meg fog nőni. Várhatóan ezt a többlet vízmennyiséget a közterületi vízelvezető rendszer nem tudja befogadni, ezért a vizeket telken belül csapadékvíz tározókban, vagy szikkasztókban kell betározni és azokból csak csökkentett kifolyással szabad továbbvezetni. A szikkasztás, tározás módját a továbbtervezés során kell meghatározni, azt megtervezni és a tervek a vízjogi létesítési engedélyeket be kell szerezni.

8.2.4. Energiaellátás

A tervezési terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergiát, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra és erőátviteli célú vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A termikus célú energiaellátására a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre

elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik a beruházót.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy ma már a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt, és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A tovább tervezés során az ingatlan tulajdonosok dönthetik majd el az energiaellátási struktúrát, hogy a termikus energiaellátását földgázra alapozzák megújuló energiahordozóval kiegészítve, vagy villamosenergiára alapozva, azt megújuló energiahordozóval kiegészítve oldják meg.

A TÉKA lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

Villamosenergia ellátás

Pápán a villamosenergia hálózat üzemeltetője az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. A módosítással érintett terület a szolgáltató 22 kV-os gerinchálózati rendszeréről ellátott. A 22 kV-os gerinchálózat oszlopokra fektetve halad a vizsgált területet határoló Kisfaludy, Arany János, Vörösmarty utca nyomvonalán és arról lép be a Volt Dohánygyár telkére. A Kisfaludy utca, Tompa Mihály utca kereszteződésénél, annak északi oldalán üzemel egy transzformátor állomás, ez jelenleg a körzet kommunális igényeinek kiszolgálója. A tervezési terület körzetében a középfeszültségű és a kisfeszültségű hálózat földkábelekkkel és légvezetékkel kiépítetten üzemel.

A tervezett épületek max 780 kW villamosenergia igényeit a szolgáltató E.ON Zrt. alapházis szempontjából várhatóan ki tudja elégíteni. A továbbtervezés során kell a szolgáltatónak a gazdasági, műszaki tájékoztatását megkérni, az E.ON abban fogja megírni a szolgáltatás feltételeit. Amennyiben a meglévő hálózati rendszer kiterhelt, akkor a telken transzformátor állomás elhelyezése szükséges, ez a meglévő 22 kV-os vezetékről betáplálható.

A transzformátor állomástól a telken belüli elosztó hálózat kisfeszültségű földkábelekkkel kell kiépíteni. A telken belül a térvilágítást kandeláberekkel javasoljuk kiépíteni.

Az épületek energiaigényét kisfeszültségen javasoljuk bejelenteni. Ez a hatályos rendelkezések alapján 3600 Ft/A díj mellett igényelhető. A csatlakozási díj megfizetését követően a mérési helyig a fejlesztés tervezési és kivitelezési feladatait a közhálózatot üzemeltető végzi

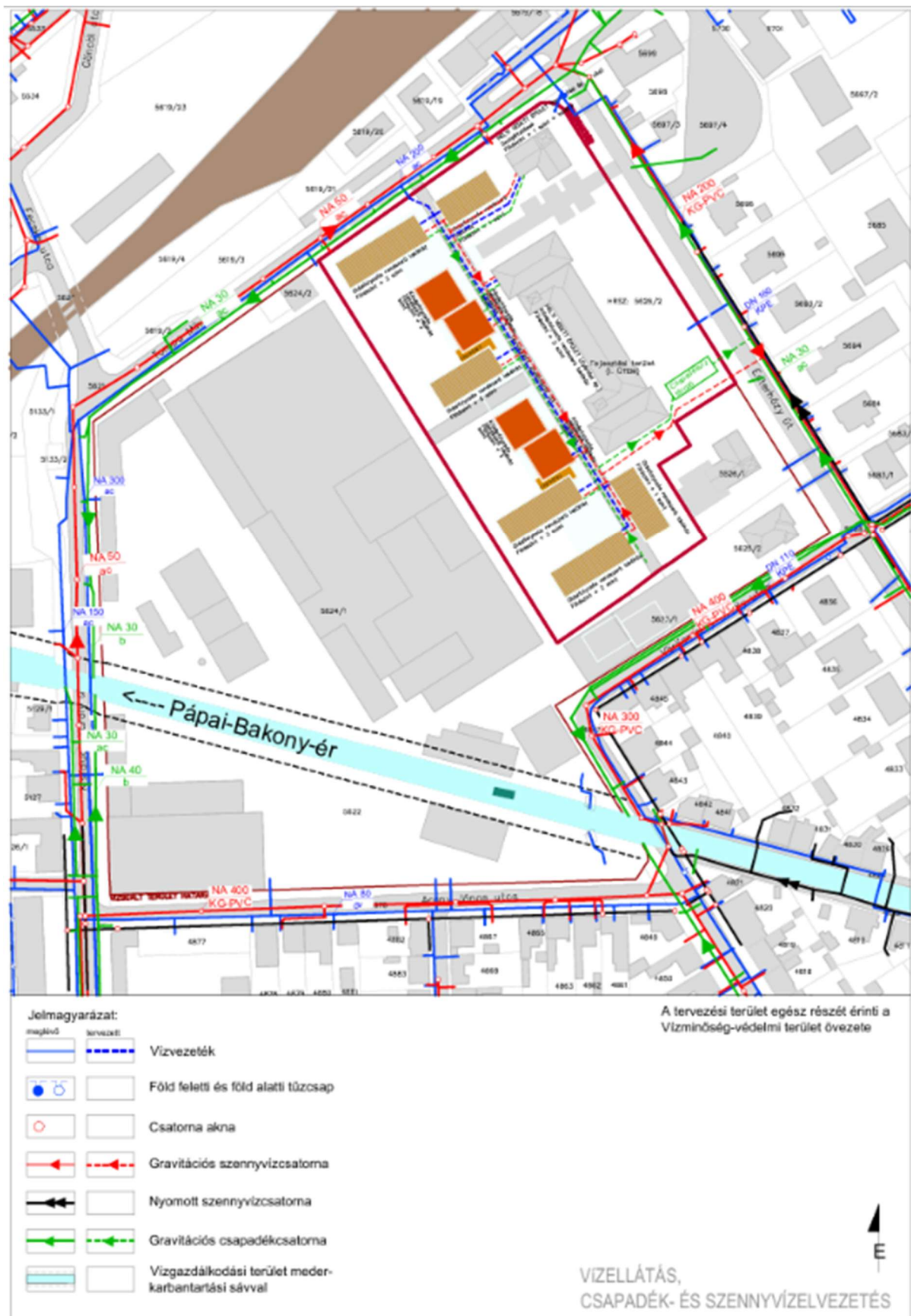
Földgázellátás

A tervezési telek körzetében, Pápán középnyomású földgázellátó hálózat üzemel. A földgázellátó hálózat üzemeltetését az E.ON Észak-Dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja. A földgázellátás bázisa a Pápa déli részén üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezetékek képezik a település ellátásának gerincét.

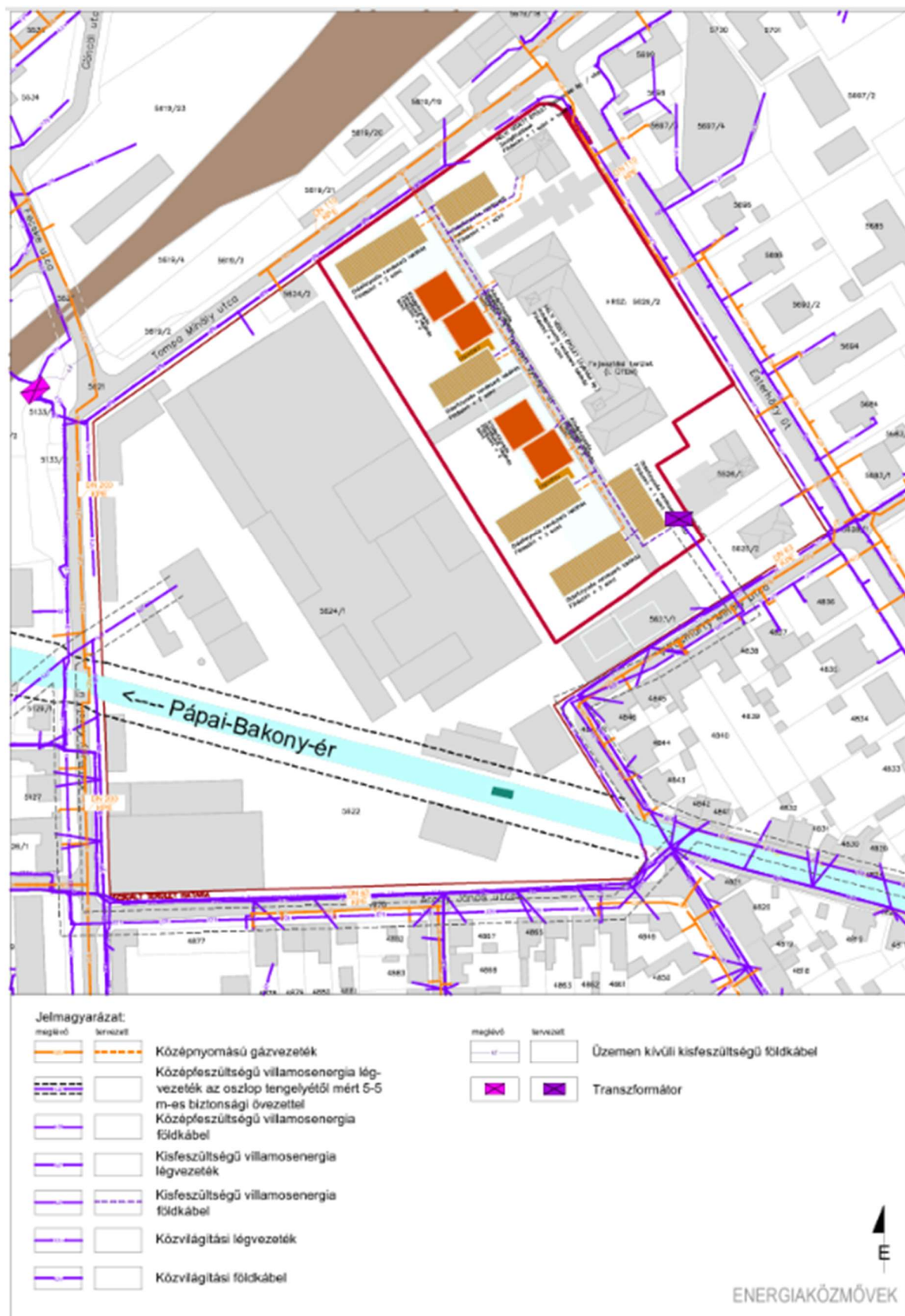
A tervezési terület tömbje körül a középnyomású elosztóhálózat a Kisfaludy utcában dn 200-as KPE, az Eszterházy utcában és a Tompa Mihály utcában dn 110 KPE, a Vörösmarty utcába dn 63-as KPE vezetékekkel épült ki. A volt Dohánygyár telkére az Eszterházy utcában lévő dn 110 vezetékről épült ki bekötővezeték.

A tervezett beépítések földgázigénye 160 nm³/óra, amit az Eszterházy utcában lévő dn 110 KPE középnyomású gázvezetékről ki lehet szolgálni. A meglévő bekötő vezetéktől a telken belül a meglévő fogyasztási helyekig telken belüli ellátó hálózatot kell építeni az új fogyasztási helyekig.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.



26. ábra: I. ütem tervezett vízellátás, csapadék- és szennyvízelvezetés



27. ábra: I. ütem tervezett energiaközművek

8.2.5. Elektronikus hírközlés

- **Vezetékes elektronikus hírközlés**

Pápa vezetékes távközlési hálózatának bázisa az 50-es primer körzetben a Pápa 1 szekunder központ alá tartozó Pápa 2 primer központ. A település a 89-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város vezetékes távközlési szolgáltatója az Invitel Zrt. A vezetékes távközlési ellátottság 90%-hoz közeli, így teljes körű, az igények kielégítettek.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.

A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.

- **Vezeték nélküli létesítmények**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Yettel, ONE) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területen közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A Telepítési tanulmányterv 2.2. és 4.1.2. fejezeteiben részletesen bemutatásra kerültek a fejlesztési terület térségében előforduló természetvédelmi-, tájvédelmi-, örökségvédelmi értékek. Megállapítást nyert, hogy sem a fejlesztési terület, sem közvetlen térsége nem érintett

- természetvédelmi érdekű területtel,
- tájvédelmi területtel,
- az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti vagy országos védetség alatt álló műemléki értékkel.

A fejlesztési területen két helyi védett épület található, az egykori Pápai Dohánygyár igazgatósági épülete (sarki villa épület) és a központi (gyártási) épülete. A védett épületekre vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza, amelyek a 4.1. fejezetben részletesen ismertetésre kerültek.

A Beépítési javaslat koncepció a két épület megtartását és hasznosítását tervezi a TkR. előírásainak figyelembevételével (ld. 5.1. fejezetet).

A fentiek alapján megállapítható, hogy tervezett fejlesztés megvalósulása természetvédelmi-, tájvédelmi-, örökségvédelmi érdekeket nem sért.

A Telepítési tanulmányterv 2.1. fejezete bemutatta a fejlesztési terület környezeti adottságait, 7. fejezete a tervezett fejlesztés környezeti feltételeit. A fejlesztési területen a korábban folytatott gazdasági tevékenységek következtében a talaj- és felszín alatti vizek szennyezése történt. Eddig elvégzett kármentesítéseket követően a tervezett fejlesztés megvalósítását

megelőzően javasolt elvégzendő intézkedéseket szintén a 7. fejezetben kerültek ismertetésre.

A HÉSZ tartalmazza Pápa közigazgatási területén az egyes területfelhasználási egységek esetén betartandó környezeti feltételeket.

Megállapítható, hogy az országos környezetvédelmi tárgyú jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, valamint a 7. fejezetben javasolt környezetvédelmi intézkedések elvégzését követően megvalósuló tervezett fejlesztés jelentős környezeti hatást várhatóan nem fog a környezetére gyakorolni.

10. ÖSSZEFOGLALÓ

Az egykori Pápai Dohánygyár —Pápa 5626/2 hrsz.-ú telek— jelenlegi tulajdonosa, a WHB PROJEKT BÉTA Kft. a terület kisvárosias lakóterület jellegű fejlesztését kívánja megvalósítani. A telepítési tanulmányterv feladata, hogy a tervezett fejlesztési szándék lehetőségeit és következményeit vizsgálja, és ezzel segítse az Önkormányzat döntését a tervezett településrendezési eszközök módosítással kapcsolatban.

A Telepítési tanulmányterv értékelte a terület településszerkezeti, közlekedési-, közművesítettségi-, természetvédelmi-, örökségvédelmi-, környezeti állapot adottságait, a terület használatát befolyásoló korlátozó adottságokat. Bemutatásra kerültek a területre vonatkozó területrendezési követelmények.

A Telepítési tanulmányterv nem tárt fel olyan tényezőt, amely a tervezett fejlesztést nem tenné lehetővé, javaslatot tett olyan szabályozási elemek tervbe történő beépítésére, melyek a terület- és településrendezési követelmények teljesülését biztosítják, továbbá környezetvédelmi konfliktusok megelőzését szolgálják. A Telepítési Tanulmányterv felhívta a figyelmet a betartandó közlekedési- közmű- örökségvédelmi- és környezetvédelmi feltételekre, valamint javaslatokat tesz a korábbi gazdasági tevékenység miatt a fejlesztést megelőzően elvégzendő feladatokra.

Összefoglalóan megállapítható, a terület barnamezős területnek tekinthető. A tervezett fejlesztés a településszerkezeti szempontból kedvező helyen található, jó ideje hasznosítatlan terület rekonstrukcióját valósítaná meg a környezetet kevésbé terhelő területhasználat (településközpont vegyes terület) megvalósításával Pápa településrendezési eszközeiben a területre jelenleg vonatkozó a területhasználatnál (gazdasági terület).