

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

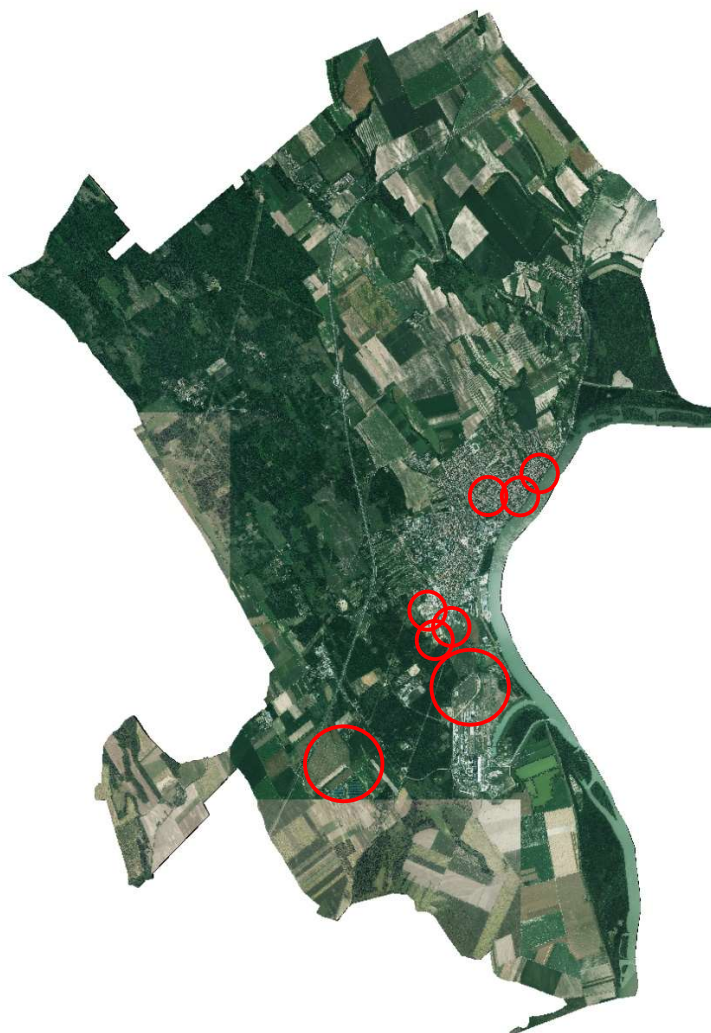
**Tervező:** KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

Tsz.: 2653

---

**PAKS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
**VÁROSI CSOMAG – I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**  
*I.7. Jóváhagyott tervdokumentáció*



**1/2023. (I. 11.) határozattal elfogadott és**  
**1/2023. (I. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott dokumentáció**  
**(Vizsgálati és alátámasztó munkarészek)**  
**2023. január**

## ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

**Paks Város Önkormányzata**  
7030 Paks, Dózsa György út 55-61.  
Képviseli: Szabó Péter polgármester

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.  
Képviseli: Polyák Tamás ügyvezető  
Dr. Karl Dóra ügyvezető

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

**Pintér Ferenc**  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező  
területrendezési tervező  
településrendezési szakértő  
É 01-1719, TT/1 01-1719  
TR 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

**Bálizsné Nagy-Pál Anna**  
okl. építészmérnök  
építész vezető tervező  
településrendezési vezető tervező  
területrendezési tervező  
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

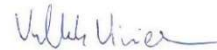


ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:

**Koprdá Ildikó**  
okl. táj- és kertépítészmérnök  
K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171



**Veklyuk Vivien**  
tájrendező és kertépítő mérnök



## ALTERVEZŐK

### KÖZLEKEDÉS:

**KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.**  
**Rhorer Ádám**  
közlekedésmérnök  
Tkö 01-3157



**Orosz Ágnes**  
01-2615

### KÖZMŰVEK:

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

**Hanczár Zsoltné**  
okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök  
TE, TH, TV-01-2418



**Bíró Attila**  
okl. vízépítésmérnök  
TE, TH, TV-01-2456



Bíró Előd  
Ördög-Beke Ágnes  
Csima-Takács Judit  
Hanczár Gábor  
Herczik Eszter  
Szolóczi Bálint  
Tóth Árpád  
Tóth Domonkos  
Tóth Gábor  
Ziman Gergely

### RÉGÉSZET:

**Dr. Tankó Károly**  
régész, örökségvédelmi szakértő  
szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008



### TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELMI SZAKÉRTŐ

**Dr. Tallósi Béla** okl. biológus  
természet-, tájvédelmi szakértő  
szakértői eng. sz. Sz016/2011



**TARTALOMJEGYZÉK**

BEVEZETÉS .....	6
VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	10
I. MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK .....	10
1. WHB Vagyonkezelő Kft. Ipari parkban lévő 4703/45 hrsz.-ú területén, valamint a csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezeti besorolás megváltoztatása 10	
1.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka.....	10
1.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	11
1.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész .....	24
1.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	28
2. ATOMPARK Kft. 5350/2, 5350/3 és 5351 hrsz.-ú ingatlanain építési övezeti besorolás megváltoztatása 42	
2.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka.....	42
2.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	43
2.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész .....	52
2.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	55
3. MB Sunissimo Primo Kft. 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4 hrsz.- ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása 68	
3.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka.....	68
3.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	69
3.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész .....	80
3.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	82
4. Duna-part Gesztenyesor 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása 91	
4.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka.....	91
4.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	92
4.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész .....	103
4.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	105
5. Kápolna utcába tervezett kerékpárút áthelyezése a Rákóczi utcába 118	
5.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka.....	118
5.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	119
5.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	122
6. A Vitafoam Magyarország Kft. kijelölt veszélyességi övezetének törlése 123	
6.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka.....	123
6.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	124
6.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	126
7. HÉSZ 2.1 melléklet 134. sorának B-oszlopának ártalmatlanítás szava ártalmatlanításra változik 128	
7.1. A módosítás célja, indoka.....	128
7.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	128
7.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	128
8. HÉSZ 2. számú mellékletéből hiányzik az Lke 4.5 sor, ennek pótlása 129	
8.1. A módosítás célja, indoka.....	129
8.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	129
8.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	129
9. Szikkasztás kérdésével kapcsolatos előírás 130	
9.1. A módosítás célja, indoka.....	130
9.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	130
9.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	131
II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEK VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....	132
1. Az Országos Területrendezési Terv vizsgálata 133	
2. A Tolna Megyei Területrendezési Terv vizsgálata 136	
III. ÉRTÉKVÉDELEM.....	146



## RAJZJEGYZÉK

Környezetalakítási javaslat - 1. és 2. terület M=1:2000

### *Közlekedés*

1. terület közúti kapcsolatai	M=1:10000
2. terület közúti kapcsolatai	M=1:10000
3. terület közúti kapcsolatai	M=1:10000
4. terület közúti kapcsolatai	M=1:10000
5. terület közúti kapcsolatai	M=1:10000
Hajnal utca mintakeresztszelvény	M=1:100
6. terület közúti kapcsolatai	M=1:10000

### *Közmű*

1. terület Víziközművek	M=1:2800
1. terület Energiaközművek és elektronikus hírközlés	M=1:2800
2. terület Víziközművek	M=1:2000
2. terület Energiaközművek és elektronikus hírközlés	M=1:2000
3. terület Közműellátás	M=1:6000
4. terület Víziközművek	M=1:2000
4. terület Energiaközművek és elektronikus hírközlés	M=1:2000
4. terület Árvízvédelem	M=1:2000
5. terület Víziközművek	M=1:2000
5. terület Energiaközművek és elektronikus hírközlés	M=1:2000

### MELLÉKLET

Értékvédelmi munkarész régészeti fejezete



## BEVEZETÉS

Paks Város Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek módosítását határozta el, összegyűjtve az aktuális önkormányzati, befektetői, lakossági igényeket. A módosítási kérelmek egy részét kiemelt fejlesztési területként kezelve gyorsított, un. tárgyalásos eljárásban, másik részét teljes eljárás keretében tervezi véleményeztetni.

Az I. ütemben **tárgyalásos eljárás keretében** 9 téma kerül vizsgálatra, melyek közül három esetben a módosítás előkészítése, megalapozása céljából Telepítési tanulmányterv (TTT), egy esetben engedélyezési terv (ET) készült, a többi esetben a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szöveges, illetve a szabályozási terv (SZT) rajzi javítása, kisebb módosítása a feladat.

A településrendezési eszközök egyeztetése - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján - **tárgyalásos eljárás** szerint történik.

A településrendezési eszközök I. ütemét képező tárgyalásos eljárás szerinti módosítás teljes tervezési folyamatára Paks Város Önkormányzata a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

A tárgyalásos eljárás I.1. ütemét képezte a TTT-k szakmai véleményezése, melynek alapján Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **16/2022. (I. 26.) határozatában** döntött arról, hogy a TTT-k tartalmát megismerte és elfogadja azzal a feltétellel, hogy a Tervező szakmai véleményezésében foglaltakat a tovább-tervezés során figyelembe kell venni.

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

1. WHB Vagyonkezelő Kft. Ipari parkban lévő 4703/45 hrsz.-ú területén, valamint a csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezeti besorolás megváltoztatása

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **182/2020. (IX. 09.) határozatával** a módosítással érintett területet (a 4703/45 hrsz.-ú ingatlant) kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárási mód szerint elindította és döntött a településrendezési eszközök módosításának vizsgálatáról.

A Környezeti vizsgálat szükségességének egyeztetése során az Állami Főépítész javaslatára a szomszédos Gip-1.3 jelű ipari gazdasági terület távlati rendeltetésének zavaró hatását elkerülendő, kiterjesztésre került a tervezési terület a 6. sz. út mentén a tárgyi területtel délről szomszédos Gip-1.3 jelű ipari gazdasági terület – ipari gazdasági besorolástól eltérő - átsorolása érdekében, melyet Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **125/2022. (VII. 19.) határozatával** kiemelt fejlesztési területté nyilvánított. Ezen határozatban az önkormányzat egyúttal rendelkezett a 4703/45 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló teljes tömb kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról is a tömb területfelhasználási szempontból történő egységes kezelése érdekében. Mivel időközben telekalakítás történt Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **198/2022. (XI.16.) határozatával** pontosította a kiemelt fejlesztési területet.

2. ATOMPARK Kft. 5350/2, 5350/3 és 5351 hrsz.-ú ingatlanain építési övezeti besorolás megváltoztatása

Paks Város Polgármestere **29/2021. (II. 10.) határozatával** a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és a településrendezési eszközök



módosítását tárgyalásos eljárási mód szerint elindította és döntött a településrendezési eszközök módosításának vizsgálatáról. Mivel időközben telekalakítás történt Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **198/2022. (XI.16.) határozatával** pontosította a kiemelt fejlesztési területet.

3. MB Sunissimo Primo Kft. 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása

Paks Város Polgármestere **105/2021. (V. 10.) határozatával** a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és a településrendezési eszközök módosítását elindította.

**Az alábbi HÉSZ módosítási igényhez engedélyezési terv készült:**

4. Duna-part Gesztenyesor 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása

Paks Város Polgármestere **29/2021. (II. 10.) határozatával** a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárási mód szerint elindította és döntött a településrendezési eszközök módosításának vizsgálatáról. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **198/2022. (XI.16.) határozatával** pontosította a kiemelt fejlesztési területet.

**Az alábbi módosítási igények a HÉSZ szöveges hibajavítását, illetve az SZT rajzi javítását, kisebb módosítását igénylik:**

5. Kápolna utcába tervezett kerékpárút áthelyezése a Rákóczi utcába

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **182/2020. (IX. 09.) határozatával** a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárási mód szerint elindította és döntött a településrendezési eszközök módosításának vizsgálatáról.

6. A Vitafoam Magyarország Kft. kijelölt veszélyességi övezetének törlése

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **182/2020. (IX. 09.) határozatával** a településrendezési eszközök módosítását elindította

7. HÉSZ 2.1 melléklet 134. sorának B-oszlopának ártalmatlanítás szava ártalmatlanításra változik (hibajavítás).

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **182/2020. (IX. 09.) határozatával** a településrendezési eszközök módosítását elindította.

8. HÉSZ 2. számú mellékletéből hiányzik az Lke 4.5 sor, ennek pótlása

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **182/2020. (IX. 09.) határozatával** a településrendezési eszközök módosítását elindította (hibajavítás).

9. Szikkasztás kérdésével kapcsolatos előírás

Paks Város Polgármestere **290/2020. (XII.9.) határozatával** a településrendezési eszközök módosítását elindította, továbbá **168/2021. (VI. 11.) határozatával** az Atomerőmű érintett területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítások lokális jellege miatt és a jobb áttekinthetőség érdekében a vizsgálati és az alátámasztó javaslati munkarészek témánként összevontan szerepelnek.

A területrendezési tervekkel való összhang és az értékvédelem az összes téma bemutatását követően összevontan kerül ismertetésre.

Szintén a változtatások könnyebb beazonosíthatósága miatt, a HÉSZ-ből idézett előírások dőlt betűvel, a szöveges módosítással is érintett területek esetén az előírásokban javasolt módosítások piros színnel szerepelnek.



Paks Város Önkormányzata megkérte az illetékes államigazgatási szervek véleményét az érintett módosításokkal kapcsolatosan a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről. A Tolna Megyei Kormányhivatal részéről az Állami Főépítész 6 módosítással, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Osztály 1 módosítással kapcsolatban előzetesen kérte környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosításokkal kapcsolatban a környezeti vizsgálat-szükségességéről előzetesen nyilatkozó Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztály az MB Sunissimo Primo Kft. 49,99 MW teljesítményű naperőmű park területével kapcsolatban szükségesnek tartotta régészeti terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatását, valamint felhívta a figyelmet a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerinti nagyberuházásokra vonatkozó előírásra, melynek alapján előzetes régészeti dokumentáció készítendő.

A Tolna Megyei Kormányhivatalban 2022. 02. 10-én tartott egyeztetés alapján az Állami Főépítész általánosságban az épített környezetre gyakorolt hatások alátámasztó munkarészben történő megfelelő részletezettségű kifejtése mellett az egyes témákra vonatkozóan az alábbiakban meghatározott feltételek alapján eltekintett környezeti vizsgálat lefolytatásáról:

- A WHB Vagyonkezelő Kft. és az ATOMPARK Kft. egymással szomszédos területeit érintően az építési övezeti átsorolás feltétele a 6. sz. út felől csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezetbe tartozó terület tárgyi fejlesztésekkel érintett tömbökkel azonos területfelhasználási egységbe, de mindenképpen iparitól eltérő (pl. Gksz-be) átsorolása, valamint a lakó funkció kizárása az ipari környezet és a 6. sz. út közelsége miatt.
- Az MB Sunissimo Primo Kft. területe módosításának feltétele az M6 autópálya mentén a közlekedésbiztonsági szempontok kiemelten kezelése, ennek keretében többszintes növényzet telepítésének előírása a tükröződés kiküszöbölése érdekében.
- A Duna-part menti módosítás feltétele megfelelő építési övezet és annak keretében a fejlesztés megvalósításához feltétlenül indokolt mértékű beépítési paraméterek megválasztása, valamint a parkolás kérdéskörének megfelelő kezelése a HÉSZ-ben.
- A Kápolna utcába tervezett kerékpárút áthelyezhető a Rákóczi utcába a bemutatott (meglévő és készülő) tervek alapján, mivel a módosítás épületeket nem érint.

A TMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Osztály módosítva korábbi véleményét a Duna-parttal kapcsolatban megállapította, hogy mivel a tervezett munkálatok nem minősülnek vízfolyás-rendezésnek, nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.

Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztály módosított véleményében eltekintett a régészeti terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatásától.

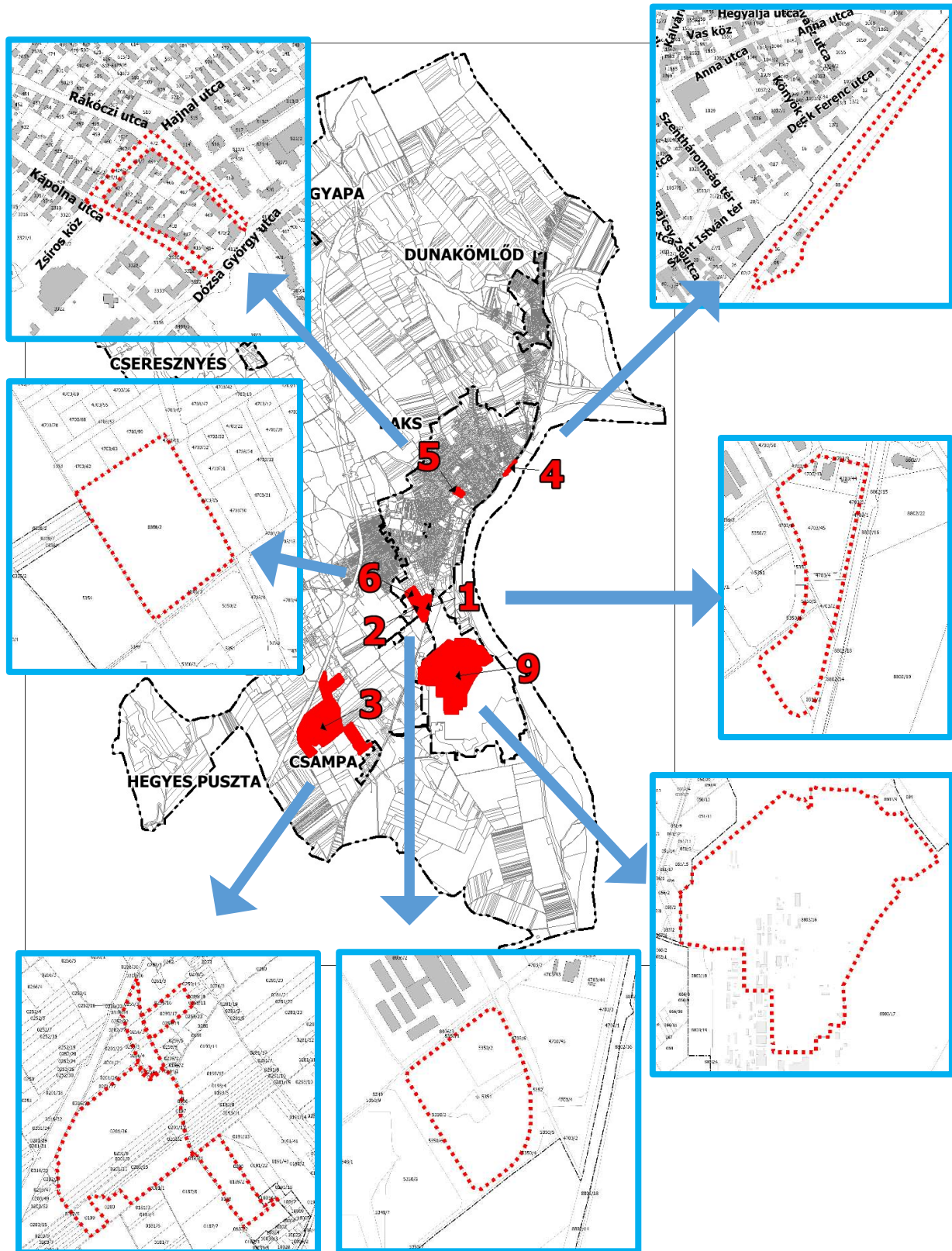
Paks Város Önkormányzata **42/2022. (III. 23.) határozatával** döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről, **65/2022. (IV. 20.) határozatával** elfogadta a Munkaközi tervdokumentációt, mely jelen tervdokumentációt megelőzően a TSZT módosítás programjavaslatát és a HÉSZ/SZT módosítás szabályozási koncepcióját tartalmazta. A WHB területével kapcsolatos tervezési terület kiegészítését érintően Paks Város Önkormányzata a **132/2022. (VIII. 19.) határozatával** döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete **195/2022. (XI.16.) határozatával** elfogadta a Partnerségi dokumentációt és **196/2022. (XI.16.) határozatával** a partnerségi egyeztetést lezárta.





**Jelen tervanyag a tervezés I.7. ütemeként a TSZT és a HÉSZ/SZT módosítás jóváhagyott tervdokumentációjának vizsgálati és alátámasztó munkarészeit tartalmazza.**

A területileg lehatárolható tervezett módosítások elhelyezkedése:



## VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### I. MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

#### 1. WHB Vagyonkezelő Kft. Ipari parkban lévő 4703/45 hrsz.-ú területén, valamint a csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezeti besorolás megváltoztatása

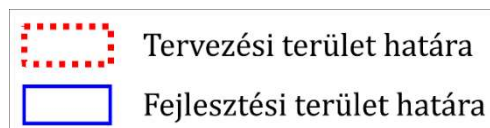
##### 1.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

A WHB Vagyonkezelő Kft. tulajdonát képező 4703/45 hrsz.-ú, csaknem 2,5 ha-os ingatlan Paks belterületi részén, a Paksi Ipari Park északkeleti részén, a 6-os út mellett található. A konkrét fejlesztés a tervezési területnek csak egyetlen telkére terjed ki, de szakmai indokoltság okán a tervezés kiterjed a teljes tömbre. Az Állami Főépítész kérésére a tervezési terület további kiegészítésre került a 6-os út mentén az érintett tömbbel délről szomszédos Gip-1.3 jelű ipari gazdasági területtel (hrsz.: 4703/2-3, 5346, 5350/5, 5352 és 0312/2-3) annak érdekében, hogy a kibővített terület a módosítással érintett területtel azonos területfelhasználási kategóriába kerüljön a zavaró hatások elkerülése érdekében.

A vizsgált területet névtelen közterületek és magánutak, továbbá a 6-os út határolja. A vizsgálatok a csaknem 7,0 ha-os teljes tervezési területre terjednek ki, annak ellenére, hogy a területre elkészült TTT csak a fejlesztési területre vonatkozóan tartalmaz javaslatokat. A tulajdonos a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt telkek egy részén iroda-, konferencia- és hotel komplexumot tervez építeni.

**A TSZT és a HÉSZ, SZT módosításának elsődleges célja a 4703/45 hrsz.-ú telken szállás funkció létesítésének lehetővé tétele.**

A PIP Nonprofit Kft., aki egyben a területi bővítéssel érintett ingatlanok tulajdonosa nyilatkozott, hogy az ipari parkon belüli tárgyi telkeinek övezeti átsorolása ellen nem emel kifogást. A Nyilatkozat a tervdokumentáció mellékletében található.



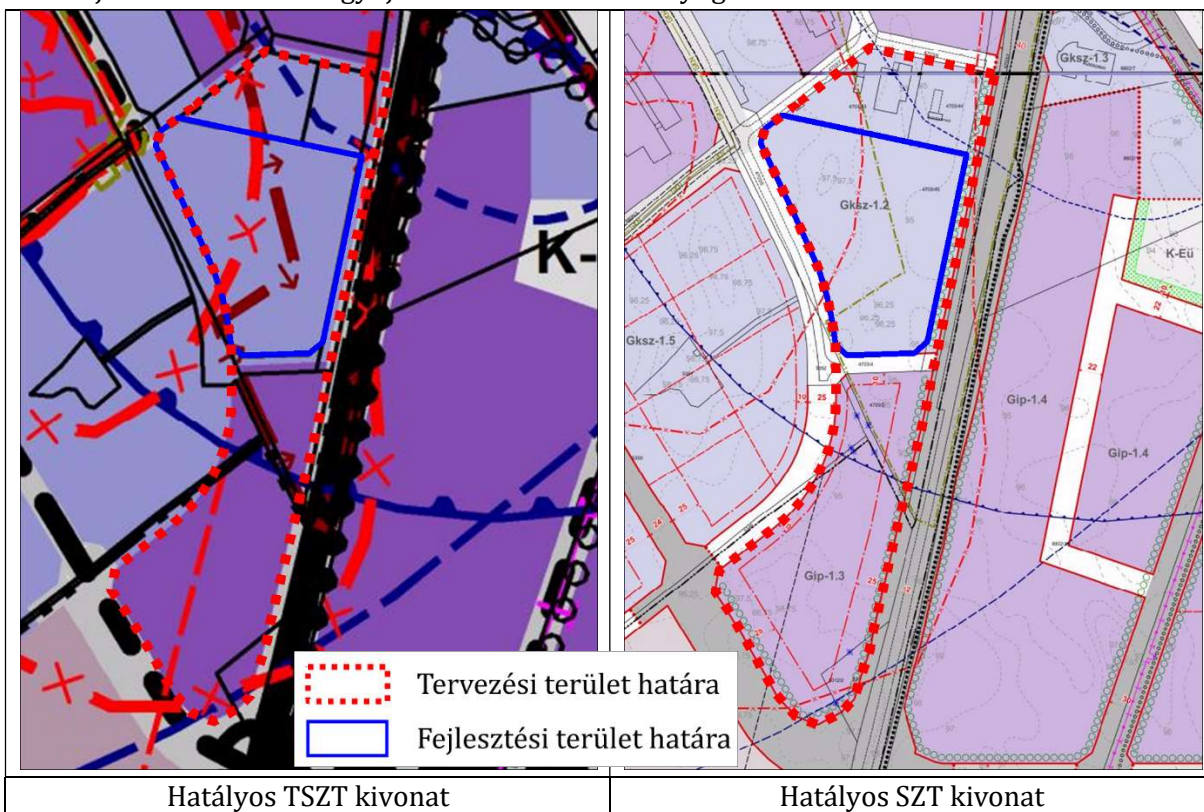
## 1.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

### Településtervezés

#### Paks város hatályos településrendezési eszközei

Paks hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint a vizsgált terület kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területbe sorolt, melyen belül a fejlesztési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik. A tömb környezetében kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területek találhatóak. A területet jelenleg még érinti a 8806/2 hrsz.-ú ingatlanon működő Vitafoam Kft. védőterülete, - melynek törlése jelen tervdokumentáció egyik témája, - továbbá a kedvezőtlen földtani adottságú terület határa és a 3588 hrsz.-ú ingatlanon lévő K-KÖ/vm besorolású vízműtelep országos vízminőségvédelmi terület védőtávolsága.

A tervezési területet keleten a 6. sz. út, mint I. rendű főút, délen tervezett országos összekötő út határolja. Tervezett városi gyűjtőút érinti a területet nyugaton.



A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint a vizsgált terület Gksz-1.2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe, illetve Gip-1.3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetébe tartozik. A kiszabályozott útterületek országos I. rendű főút (6. sz. út), országos összekötő út (déli határoló közterület), városi gyűjtőút (nyugaton érinti a tervezési területet), valamint városi kiszolgáló út kategóriába soroltak.

A területet jelenleg még érinti a 8806/2 hrsz.-ú ingatlanon működő Vitafoam Kft. védőterülete, - melynek törlése jelen tervdokumentáció egyik témája, - továbbá a kedvezőtlen földtani adottságú terület határa és a 3588 hrsz.-ú ingatlanon lévő K-KÖ/vm besorolású vízműtelep országos vízminőségvédelmi terület védőtávolsága. A 6. sz. út tervezési terület felőli oldalán és a déli összekötő út mentén telken belüli kötelező fasor jelölés található.

A Gip-1.3 jelű építési övezeten belül nyugaton és északon 10,0 méteres, délen 28,0 méteres, a 6. sz. út mentén 25,0 méteres előkert biztosítandó.



A HÉSZ a Gksz-1.2 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

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

...

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

33/A.§ (1) Szállás jellegű épületek a G jelű építési övezetekben nem létesíthetők.

(2) Szállás jellegű ideiglenes épületek kizárólag az alábbi G jelű építési övezetekben OTÉK alóli eltéréssel létesíthetők:

- a) Gksz esetén: Gksz-1.1-1.5, Gksz-3.1-3.3 jelű építési övezetekben;  
b) Gip esetén: **Gip-1.1-1.5, Gip-2.1-2.2, Gip-3** jelű építési övezetekben.

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

- a) Gksz-1 a Paksi Ipari Park, a hozzá településszerkezeti kapcsolódó és a Kölesdi út és Nagydorogi út menti meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;

#### 45. „Gksz – 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

A HÉSZ a Gip-1.3 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

55. § (1) Az ipari gazdasági terület az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) **Gip-1** a Paksi Ipari Park és a hozzá településszerkezeti kapcsolódó meglévő és tervezett ipari gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;

#### 48. „Gip – 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

56. § (1) Hatályon kívül helyezve

- (2) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6-os számú főút, a forgalmi, illetve a határoló utak felé ne alárendelt homlokzattal jelenjenek meg.  
(3) A területen konténer, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként az építkezés időtartamára telepíthető.  
(4) Az 55.§ (4) bekezdése szerinti „telken belüli kötelező fasor” telepítését a telkek előkertjében is el kell végezni.  
(5) A **Gip-1.1** jelű építési övezetben elsősorban az ipari park dolgozóinak ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el.  
(6) A **Gip-1.4** jelű építési övezet területén az előkert mérete  
a) a 6-os főút felől 25 m és  
b) „telken belüli kötelező fasor” jelölés esetén 10 m, kivéve a 6-os főút felől, ahol 25 m.”

A HÉSZ 2.1 melléklete szerint az érintett építési övezetek paraméterei az alábbiak:

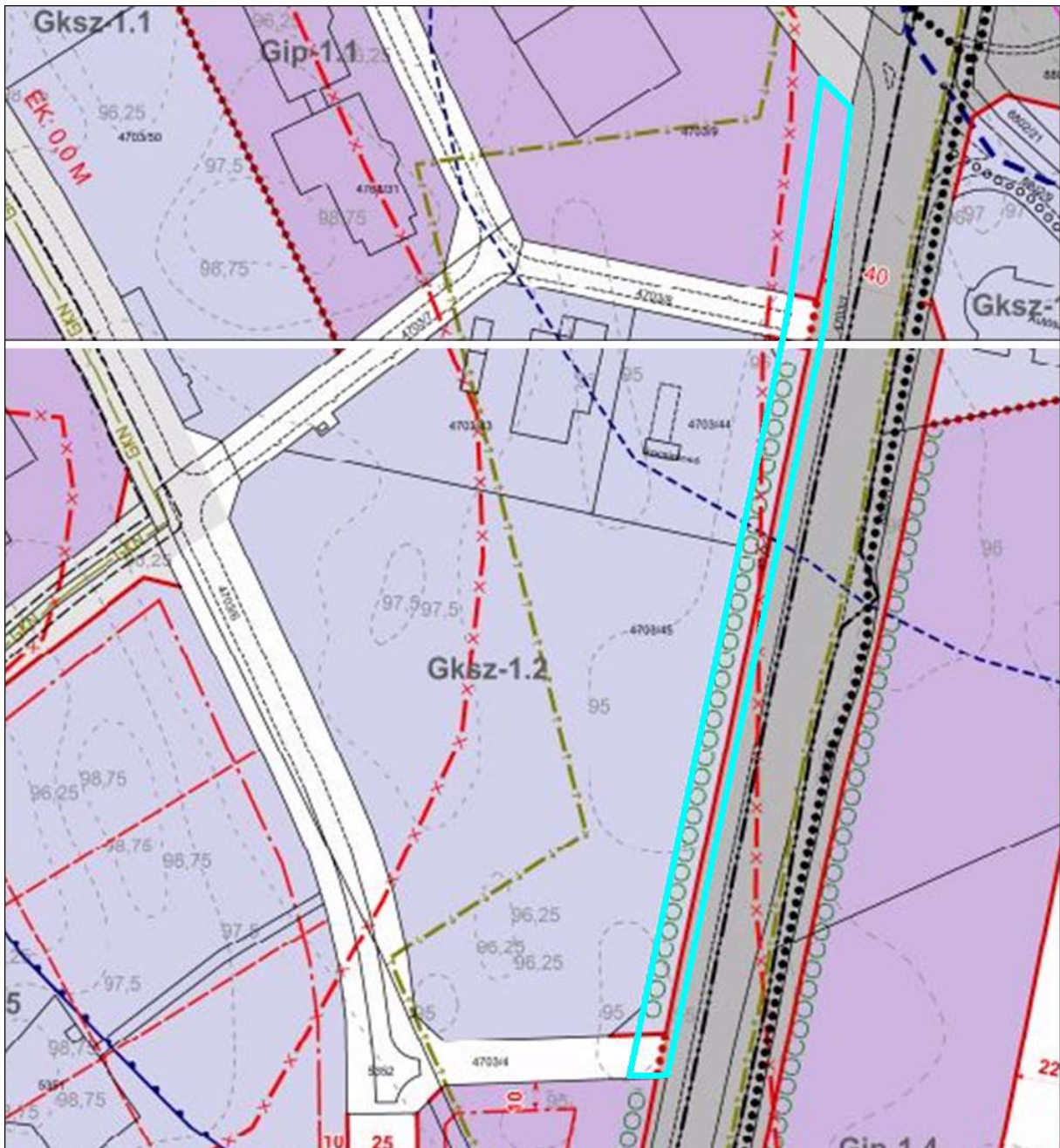
	A	B	C	D	a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsó kert
					legkisebb kialakítható			legnagyobb					legkisebb	legnagyobb				
					területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	terep szint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetés i egység száma	alapterület e	mérete		
m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>	%	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m					
96.	Gksz-1.2	-	-	O/SZ	3 000	50	-	-	-	60	-	25	-	Ém: 10,0	-	-	5,0	-
114.	Gip-1.3	-	-	SZ	3 000	40	-	-	-	30	-	40	-	Ém: 12,0	-	-	-	-



### 6. sz. út felőli szabályozás

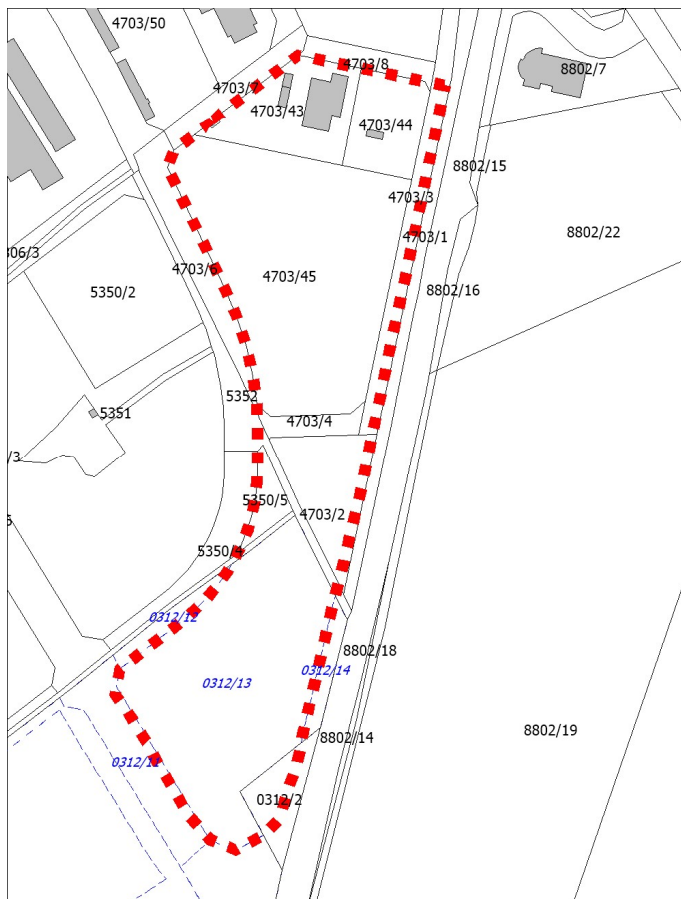
A 6. sz. út szabályozása érinti a fejlesztéssel érintett tömbtől keletre található 4703/3 hrsz.,-ú telket, mely a tervezési területen túlnyúlik és északi irányban a Biztonsági elkerülő út vonaláig tart (világoskék kontúrral jelölve). A gazdasági társaságok tulajdonát képező telek kb. 3600 m<sup>2</sup>-es része a tervezési terület része. Ebből kb. 1700 m<sup>2</sup> telekrész a fejlesztési terület mellett 10 m széles sávként a tervezett beépítések védelmére 3 szintes kötelező beültetéssel érintett növényssáv kialakítására lenne alkalmas. Amennyiben a 10 m széles sáv a fejlesztéssel érintett 4703/45 hrsz.-ú telekkel kerülne egyesítésre, annak zöldfelületi arányát is javíthatná.

A hatályos szabályozási terv a 6. sz. út ezen szakaszán telken belüli kötelező fasort jelöl.



***A terület jelenlegi állapota***

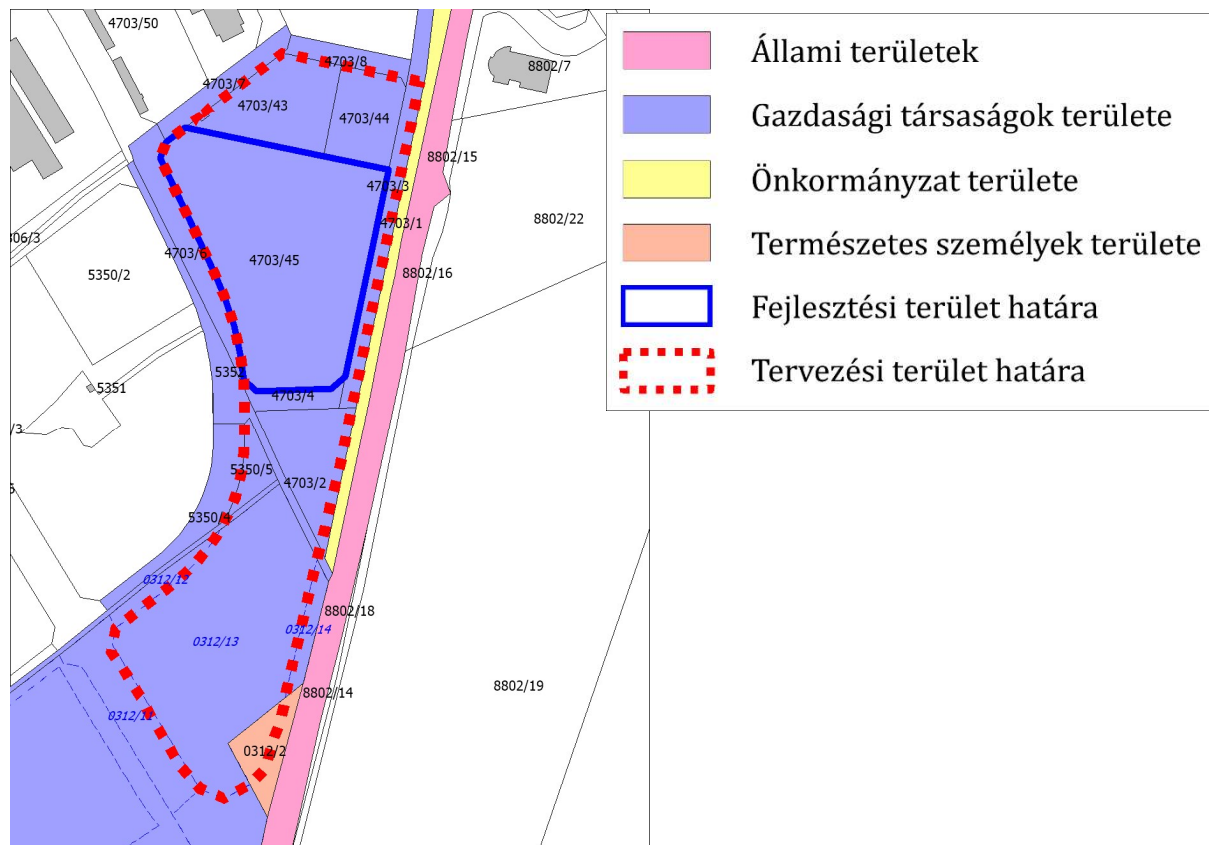
A tervezési terület magába foglalja a fejlesztéssel érintett 4703/45 hrsz.-ú ingatlanon kívül az attól északra található 4703/43 és 4703/44 hrsz.-ú, már beépített telkeket, valamint déli irányban még további beruházási célterületeket (hrsz.: 4703/2-3-4, 5346, 5350/5, 5352 egy része, 0312/2 egy része, valamint a telekosztással érintett 0312/3 egy része). Ugyan az alaptérkép még nem tartalmazza a legfrissebb telekalakításokat, de mivel a 0312/3 hrsz.-ú telek megosztása folyamatban van, de bár a 2022. évi alaptérképen még nem jelenik meg a tervezési terület lehatárolása már ennek figyelembe vételével történt. (A mellékelt képen kékkel jelölve a telekalakítási szándék.) A 4703/43 hrsz.-ú telken irodaház, a 4703/44 hrsz.-ú telken önkiszolgáló Non-stop autó- és kamionmosó üzemel. A fejlesztéssel érintett telken építési engedély alapján iroda-konferencia központ komplexum építése folyamatban van.



Tulajdonviszonyok

A tervezési terület tulajdonvizsgálata a 2022. évi alaptérkép adattartalma alapján került ismertetésre.

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	Tulajdonos
4703/1	5865	beépítetlen terület	önkormányzat
4703/2	4988	beépítetlen terület	gazdasági társaságok
4703/3	4800	saját használatú út	gazdasági társaságok
4703/4	1273	út	gazdasági társaságok
4703/6	3768	út	gazdasági társaságok
4703/7	2099	saját használatú út	gazdasági társaságok
4703/8	1611	út	gazdasági társaságok
4703/43	6017	üzemcsarnok gépkocsi tároló és telephely	gazdasági társaságok
4703/44	4000	autómosó és udvar	gazdasági társaságok
4703/45	24941	beépítetlen terület	gazdasági társaságok
5346	5844	közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági társaságok
5350/4	3192	magánút közforgalom elől el nem zárt	gazdasági társaságok
5350/5	1260	beépítetlen terület	gazdasági társaságok
5352	3512	közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági társaságok
0288/1	101172	országos közút	állami terület
0312/2	2553	fásított terület (Ft3)	természetes személyek
0312/3	142874	beruházási célterület	gazdasági társaságok



A Déli Ipari Park 4703/45 hrsz.-ú ingatlanra készített TTT megállapításai

A WHB Vagyonkezelő Kft. megrendelésére az Övezet-11 Kft. 2021. augusztusban Telepítési tanulmánytervet készített annak érdekében, hogy a déli ipari park területén lévő Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású 4703/45 hrsz.-ú ingatlanon az irodai funkciók kivül kereskedelmi célú szállás rendeltetés is megvalósulhasson. A TTT javaslata szerint a jelenleg Gksz-1.2 jelű építési övezetbe sorolt tömbben csak a 4703/45 hrsz.-ú telek kerülne átsorolásra – a jelenlegi Gksz-1.2 jelű építési övezet paramétereivel megegyező paraméterekkel rendelkező - Vi-M11 jelű építési övezetbe.

A TTT által igényelt beépítési paraméterek:

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett		előkert mérete
		legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	előkert mérete	
		területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		
		m <sup>2</sup>	%	%	m		
Vi-M11	O/SZ	3000	60	25	Ém: 18,0	5,0	

A TTT megállapítja, hogy:

- a szükséges többletparkolók telken belül biztosíthatók, a zöldfelületi arány a többlet parkolók esetén is biztosítható,
- a többlet parkolók és a megnövekedett forgalom sem az ipari terület forgalmára, sem negatív környezeti hatások tekintetében nem lesznek kedvezőtlen hatással és úthálózati fejlesztés sem szükséges,
- a tervezett új szállás funkció a környezetre nem okoz környezetterhelést és a környező működő funkciók sem terhelik a tervezett beépítést,
- a 6-os út bővítése csökkenti a forgalomból eredő kedvezőtlen hatásokat, mivel gyorsabbá válik a terület melletti elhaladás,





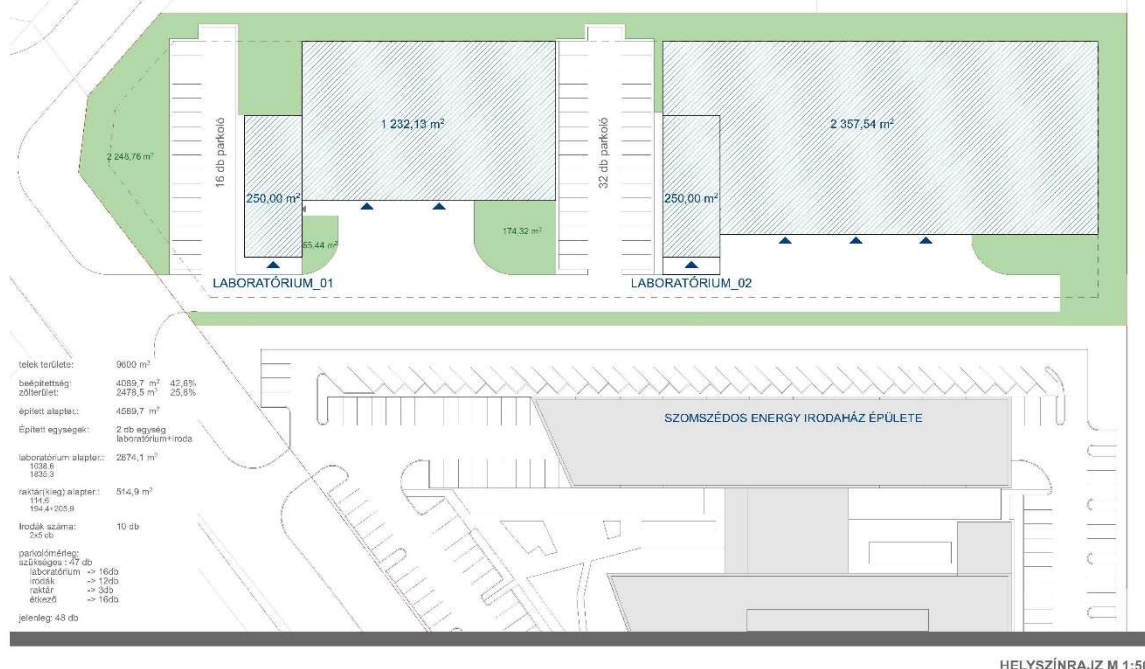
- a funkcióváltás miatt nem szükséges a közműhálózatok kapacitásbővítése,
- „Az épület északi oldalán kialakított többletparkolók vizeinek tározása a vízhálózati rendszeren belül úgynevezett csőtározással kerül megoldásra.”
- a tervezett beruházás csak a telek déli részét érinti, északi sávja később beépíthető,
- természeti érték érintettsége nem áll fenn, az „épített tájra vonatkoztatva a beruházás előrelépést jelent”, örökségi érték nem érintett.

A TTT a 4703/45 hrsz.-ú ingatlan északi harmadára beépítést nem javasol, a tervezett épületegyüttest a telek déli részén tervezi megvalósítani. Ennek következtében a tömb laza beépítésű északi telkeihez képest sokkal intenzívebb területhasználatot tervez a 6-os út közvetlen szomszédságában.

A TTT-ben nem szereplő, további fejlesztési szándékok a 4703/45 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan  
Időközben nyilvánossá vált a 4703/45 hrsz.-ú ingatlan északi harmadára tervezett fejlesztés terve. A Kb. 9500 m<sup>2</sup>-es telekrészen modern technológiával felszerelt kísérleti - akár atomerőműben is alkalmazható robotizálási, automatizálási folyamatokat is kiszolgáló - kutatóközpont létesül környezetbarát technológiák alkalmazásával, minimális károsanyag-kibocsátással és zajterheléssel, amelyben a kutatás-fejlesztés mellett oktatási intézményekkel szoros együttműködésben oktatóbázis is működne. A tervezett szabadon álló beépítés 60 %-os beépítéssel, 25 %-os zöldfelületi aránnyal, 10 m-es épületmagassággal tervezett.

#### KÍSÉRLETI LABORATÓRIUMI KÖZPONT - KONCEPCIÓ

2 db rendeltetési egységgel



## **Közlekedés**

### **Közúti közlekedés**

A területet a 6. számú főút határolja kelet felől. A 6. számú főút telek menti szakasza külterületi jellegű, dél felől a 2x1 sávós út itt bővül 2x2 sávós keresztmetszetre.

A terület a 6. számú főútról közvetlenül nem közelíthető meg, a kapcsolatot a biztonsági elkerülő út és az Ipari park belső kiszolgáló útjai biztosítják. A telek közvetlen úthálózati kapcsolata a 4703/6 – 5352 hrsz. út. 2x1 sávós aszfalt burkolattal kiépített, jelenleg észak felől, a 4703/7 hrsz. úttól zsákutca.

A területet északi oldalról határoló 4703/7 és 4703/8 hrsz. utak is 2x1 sávós keresztmetszettel kiépültek, a tömbben levő telephely (4703/43 hrsz.) és autómosó megközelítő útjai.

### **Közösségi közlekedés**

A terület közösségi közlekedését a 3/I városi autóbuzsjárat bonyolítja le. A járat megállói a területtől 100 méteren belül az Ipari Park kiszolgáló útjain vannak.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A terület környezetében a 6. számú főút mentén és a Biztonsági elkerülő út mellett kiépített kerékpárút van.

Az Ipari Park meglévő útjai mellett nincs kiépített járda.

### **Parkolás**

A területen levő telephely és autómosó parkolási igényei szerint telken belüli parkoló épült.

## **Közműellátás**

### **Helyzetfeltáró vizsgálat**

Paks Déli iparterületén a 4703/45 hrsz-ú telken (a telek beruházója, a WHB Vagyonkezelő Kft.) irodaépületeket és kereskedelmi célú szállásférőhelyes épület létesítését tervezi. A hatályos településrendezési eszközökben kereskedelmi gazdasági (Gksz) besorolású telket a tervezett beruházás megvalósításához intézményi területbe kell átsorolni. Ehhez a változtatáshoz a településrendezési eszközök módosítása szükséges, amelyet az előzetes egyeztetéseken rögzített elvárásoknak megfelelően, a módosítást igénylő telek tömbjére kiterjesztve, egységes új besorolással kell megoldani. A tömb területének északi része a hatályos településrendezési tervben kereskedelmi gazdasági besorolású, a déli része ipari gazdasági besorolású, amelyeket a tervezett módosítás érdekében, egységesen intézményi területbe történő átsorolása javasolt.

A tömb telkeinek korábban javasolt fejlesztési szándékainak megváltoztatása a tervezett övezet módosítás kapcsán nem szükséges. A módosítást igénylő új fejlesztéssel érintett telek tömbjét keleti irányban a 6. sz főút határolja, a többi irányban, a térségben már meglévő vállalkozásokat kiszolgáló mellékutak határolják. A vizsgálatok szerint a módosítással érintett telkek beépítésének megvalósítását már elkezdték, korábban beépítetlenek volt, az E közmű alapján közműellátással, kiépített közműbekötésekkel, a közműnyilvántartás szerint még nem rendelkeznek, de a tömböt határoló utak felől a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll, így vélelmezhető, hogy a megkezdett beruházásokhoz a közművesítésének megoldása folyamatban van.

A vizsgált tömb területét közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyet a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

Természeti adottságok:

- Paks teljes közigazgatási területét érinti, hogy a település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség



védelmi területen lévő települések közé tartozik.

- A fejlesztésre tervezett terület egésze kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- A tömb területét vízmű kút kijelölt hidrogeológiai védőterülete is érinti. Érinti a tömb északi, már beépített telkeit a Borsócséplő vízmű telep külső védőidoma, a tömb egészét a Borsócséplő vízmű telep kútjainak kijelölt hidrogeológiai „B” védőidoma. A kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában rögzítettek és a 123/1997 VI. 18.) Kormányrendeletben előírtakat figyelembe kell venni.
- A terület érzékeny hidrogeológiai és geológiai adottságú, amely az építés lehetőségét nem akadályozza, csak szigorúbb közművesítési feltételek megoldását igényli.
- A terület topográfiai adottsága, hogy dél-keleti irányú lejtése.

Közműves művi adottságok:

- A tömböt határoló utak alatt haladó közművek a város közműhálózati rendszereinek a részét képezik.
  - o a tömb északi részén üzemelő közművezetékek hagyományos földbefektetéssel épültek, tudatos keresztaszvénny tervezése, így racionális területgazdálkodási szándék nélkül
  - o közüzemű vízvezeték halad a tömb északi részét határoló valamennyi utcában
  - o szennyvízgyűjtő csatorna üzemel a 6. sz főúton és a tömb északi részét határoló északi és észak-nyugati oldalon haladó iparterületi úton
  - o kiépített zártcsatornás csapadékvíz elvezetés üzemel a vizsgált tömb északi és észak-nyugati oldalát határoló iparterületi úton, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés üzemel a 6. sz főút mentén
  - o nagyközép-nyomású földgázvezeték elhalad tömb nyugati széle mellett
  - o közép-nyomású földgázvezeték halad tömb nyugati és északi, valamint észak-nyugati oldalát határoló ipari úton
  - o közép feszültségű hálózat halad a tömb északi és észak-nyugati oldalán, amelyről táplálják a tömbben üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat
  - o elektronikus hírközlési hálózati nyomvonal halad a tömböt határoló keleti, északi és észak-nyugati úton

A közművek vizsgálata a vizsgált tömböt is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészének és az E-közmű felhasználásával készült.

#### Vízellátás

A város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A településrendezési eszközökben rögzítésre került, hogy a város ellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a vizsgált tömb területén javasolható fejlesztések vízellátásának bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

A város területén a közüzemű ivóvíz ellátásra egységes vízelosztó hálózati rendszert építettek ki, amelynek egyes szakaszai a vizsgált tömböt határoló utak, közterületek sávjában is elhelyezésre kerültek, biztosítva az egyes telkek vízellátásának lehetőségét.

A tömb északi részét határoló utakon haladó vízvezetékre, az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, alapját adva az egyes telkek tűzivíz ellátására.

#### Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízvezetést építettek ki, amellyel összegyűjtött szennyvizet a város szennyvíztisztító telepére szállítják. A település szennyvízelvezetését és a



tisztító telep üzemeltetését is a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti.

A kiépített szennyvízgyűjtő hálózat eléri a vizsgált tömböt, de az E közmű nyilvántartása alapján, még a területet határoló utcák közül csak a 6. sz. főút, a tömböt északra és észak-nyugatra határoló út nyomvonalán üzemel szennyvízgyűjtő csatorna.

A terület dél-keleti irányban lejt, amely a hálózat gravitációs rendszerű kiépítésének fejlesztését lehetővé teszi. A terület hidrológiai és hidrogeológiai adottságai és az azok védelmét szolgáló előírások a tömb fejlesztését csak a teljes közműellátás megoldásával támogatják, így a hálózat fejlesztési igényére számolni kell.

A területet érintő településrendezési eszközök is ennek a fejlesztési feladatait prognosztizálta.

#### Csapadékvíz elvezetés

A településen a vizsgált tömb térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A csapadékvíz elvezetés feladata az önkormányzaté. Kiépített csapadékvíz elvezetés a tömböt északi és észak-nyugati oldalon határoló utcákban üzemel zárt csapadékcsatornával, a 6. sz főúton nyílt árkos kialakítású a csapadékvíz elvezetése

A város önkormányzata a Déli iparterületet is figyelembe véve, elkészítette a csapadékvíz elvezetési tervet. A Déli iparterületnél a nyílt árkos vízvezetés szerepelt a tanulmánytervben, amely főként gazdasági hasznosítású területen nem kedvező. Az egyes utcaszakaszok kiépítésekor célszerű a zárt csapadékvíz elvezetés lehetőségét megoldani, ahogy ezt az eddigi gyakorlatban is megvalósították.

#### Energiaellátás

A vizsgált tömb energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a villamosenergia, a termikus energiaellátásra a vezetékes energiahordozók közül a földgázellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható.

#### Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, a fejlesztéssel érintett tömb északi és észak-nyugati oldalán haladó utcákban halad 22 kV-os középfeszültségű elosztó hálózat, amelyről a tömbben üzemelő fogyasztói transzformátor állomások betáplálása is megoldott.

#### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált tömböt északra, észak-nyugatra és nyugatra határoló utcákban is kiépült a középnyomású földgáz elosztóvezeték hálózata. A város nagyközép-nyomású földgázellátás gerinchálózata a tömb nyugati és dél-nyugati határán halad végig.

#### Távhőellátás

A vizsgált tömböt ugyan nem érinti, de a közelben elhalad a város kiépített távhőellátó rendszere lehetőséget kínálva a távhő igény eseti hasznosítására. A városban a távhőszolgáltatás hálózatát Duna Center Therm Kft. üzemelteti. A távhőszolgáltatás hőbázisa a Paksi Atomerőmű, onnét földfelett kiépített távhővezetéken keresztül érkezik a fogyasztók ellátásra.

A távhőellátás szabad és bővíthető kapacitással áll rendelkezésre.

#### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül



a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Paks térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását.

### Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközpontozóhoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a vizsgált tömböt határoló utcákban földalatti elhelyezéssel kiépítésre került és szolgáltatásra rendelkezésre áll a Telekom, és a Tarr Kft. optikai hírközlő hálózata, valamint az MVM Net Zrt. országos jelentőségű optikai gerinchálózata és a DIGI hálózata.

#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatás széleskörű igénybevételi lehetőséggel egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására tágabb térségből rendelkezésre állnak, a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vizsgált tömbön belül jelenleg a vezetékek nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.

### Zöldfelületek, táj-és természetvédelem

Paks Déli iparterület északkeleti részén, a 6. sz. főút mentén fekszik a tervezési terület. Az északi részén lévő két telek beépített, a 4703/43 hrsz.-ú telken irodaház, a 4703/44 hrsz.-ú telken önkiszolgáló autó- és kamionmosó üzemel. A fejlesztési terület déli része jelenleg beépítetlen, a 0313/3 hrsz. ingatlan a földhivatali nyilvántartás alapján kivett - beruházási célterületként nyilvántartott. A tervezési területből mindössze 0,25 ha tartott nyilván fásított területként, a 0312/2 hrsz.-ú telek, melyen azonban összefüggő erdőterület nem található, emellett az Országos Erdőállomány Adattárban sem szerepel kataszteri erdőként.

A telkeken belüli zöldfelületek kiterjedését és minőségét meghatározzák az ide települt tevékenységek, illetve a folyamatban lévő építkezések. A meglévő irodaház telkén jellemzően gyepfelületek találhatóak, melyek állapota vegyes képet mutat, az irodaházhoz közeli területeken gondozottak. a bejárathoz közel cserjekiültetések is találhatóak. A mosó területét a nagyobb arányú burkolt felületek és a gyepfelületek határozzák meg. Az irodaházzal szomszédos telekhatáron oszlopos örökzöld sor húzódik. A **fejlesztési területen jelenleg építkezés** folyik, a telek felszíne **bolygatott**, depóniák, építési anyag lerakatok láthatók, **érdemleges zöldfelület nem található**. A közterületi zöldfelületekre a gyepesítés jellemző, az irodaház ÉNy-i oldalán vezető út mentén fasor került telepítésre.

A WHB fejlesztési terület és a 6. sz. főút között húzódó 4703/3 hrsz.-ú, 0,48 ha-os keskeny telek saját használatú útként nyilvántartott, melyen a hatályos HÉSZ szerint „Telken belüli kötelező fasor” jelölés látható. A vizsgált terület déli részén, a Gip-1.3 övezetben, a 6. sz. főút felől, szintén „Telken belüli kötelező fasor” jelölés húzódik a 0312/2 és 0312/3 hrsz.-ú ingatlanok keleti és délnyugati oldalán, melyre az alábbi előírások vonatkoznak.

**„26/c. Telken belüli kötelező fasor:** bizonyos építési övezetek építési telkeinek azon sávja, melyet legalább egy sorban díszfákkal fásítani kell a részletes előírások szerint.”

**„(4a) Egyes építési övezetekre előírt „telken belüli kötelező fasor” létesítési előírásai, ha a rendelet másként nem rendelkezik:**



- a) *minimum egy sorban, minimum 5 m-es lombkoronát nevelő,*
- b) *1 m magasságban mért minimum 6 cm-es törzsátmérőjű, sorfa szabvány minőségű,*
- c) *a telekhatárhoz 2,5 m-nél nem közelebb,*
- d) *legfeljebb a 15 éves kori lombkorona-átmérővel megegyező távolsággal kell telepíteni.”*

Növénytelepítés az ingatlanokon eddig nem valósult meg.

A **vizsgált terület nem érint** egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti területet**, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott **ex lege védett természeti területet és értéket**, továbbá **helyi jelentőségű védett természeti területet** vagy értéket.

A vizsgált terület **nem képezi részét** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területként meghatározott **Natura 2000 hálózat területének**. Továbbá **nem érinti** a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. mellékletében meghatározott **ökológiai hálózat elemeit**.

### **Környezeti állapot**

A **felszín alatti vizek** szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg, mely alapján Paks, így a fejlesztési területek is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek számítanak, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkednek el.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján a vizsgált területek egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezik. A tervezési területet lefedi a vízbázis hidrogeológiai B védőzóna, illetve az északi részen, a fejlesztési területen kívül eső két telket érinti a külső védőidom is

**Élővízfolyás** a fejlesztési területeken és környezetükben nem halad keresztül, illetve a hatályos TSZT szerint sem található vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt terület.

A vizsgált területen **a talajvízszint** átlagos mélysége többségében 2-4 m, kémiaailag főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű és magas keménységű.

A hatályos településrendezési eszközök szerint a területet korlátozó elemként jelenleg még érinti a 8806/2 hrsz.-ú ingatlanon működő Vitafoam Kft. védőterülete, mely – jelen eljárás keretében - törlésre kerül, továbbá a kedvezőtlen földtani adottságú terület határa.

**Levegőminőség szempontjából** a 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Paks, így a vizsgált terület is a „10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” zónába tartozik. A zónában a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát, azonban a levegőterheltségi szint ez esetben az alsó és felső vizsgálati küszöb között van.

**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Pakson a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés a meghatározó. Paks belterületének keleti szélén halad a 6. sz. főút, melynek nyomvonala közvetlenül a fejlesztési terület keleti határa mellett húzódik. Az út áthaladó forgalma jelentősebb közlekedési eredetű légszennyezést eredményez, ami többek között a szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. A telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.



A településen áthalad a Pusztaszabolcs-Dunaújváros-Rétság vasúti mellékvonalból Mezőfalvánál kiinduló vágány, melyen menetrendszerinti közlekedés és személyszállítás nem történik, csak az erőműhöz kapcsolódó szállítmányozás céljára tartják fenn. A vasútvonal távolabb húzódik, így vasúti közlekedésből eredő konfliktus nem adódik a területen.

**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatók.** Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai szerint zajkibocsátási határérték megállapítás, illetve túllépés az elmúlt években nem történt.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján 23 db olyan üzem, telephely és intézmény található Pakson, melyekkel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt, az elérhető legfrissebb, 2020-as adatok szerint. A fejlesztési terület környezetében 3 db bejelentett légszennyező pontforrással rendelkező telephely található (Vitafoam Kft. üzeme, BIS Hungary Kft. telephelye, A&A Világítás és Bútor Zrt. üzeme), határérték túllépés azonban egyik szennyezőanyag esetében sem történt a rendelkezésre álló adatok alapján.

A tervezési terület északkeleti részénél (4703/44 hrsz.) található Autómosó telephelyén homokfogóból és olaj-víz szeparátorokból származó **veszélyes hulladékok keletkeznek.**



### 1.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész

#### Településtervezés

A beruházói szándékkal érintett, a WHB Vagyonkezelő Kft. tulajdonát képező 4703/45 hrsz.-ú, csaknem 2,5 ha-os ingatlan Paks belterületi részén, a Paksi Ipari Park északkeleti részén, közvetlenül a 6-os út mellett található. A TTT szerinti fejlesztés a három telekből álló tömbnek (hrsz.: 4703/43, 4703/44 és 4703/45) csak a 4703/45 hrsz.-ú telkének egy részére terjed ki. Az északi két telek beépített, a 4703/43 hrsz.-ú telken irodaház, a 4703/44 hrsz.-ú telken önkiszolgáló Non-stop autó- és kamionmosó üzemel. A 4703/44 hrsz.-ú fennmaradó részére külön tervezés eredményeként kísérleti kutatóközpont létesül a telek déli részén tervezett paraméterekhez hasonló elképzeléssel.

A korábbi tervezési terület – mely a fent ismertetett tömböt tartalmazta – az Állami Főépítész kérésére - kiegészítésre került a 6. sz. út mentén déli irányban csatlakozó ipari gazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt területtel a 6. sz. út vonaláig. A kiegészítő területen beépítés még nem található.

#### A meglévő és tervezett beépítések elemzése

A kapott beépítési tervlapok és az alaptérképi adatszolgáltatás alapján az egyes telkeken az alábbi beépítési jellemzők mérhetők:

4703/45 hrsz.-ú telek TTT szerinti része	telek területe:	~ 15000 m <sup>2</sup>
	beépített terület:	~ 5000 m <sup>2</sup>
	beépítés mértéke	~ 34 %
	burkolt felület:	~ 6700 m <sup>2</sup>
	zöldfelület mértéke	~ 25 %
4703/45 hrsz.-ú telek északi része	telek területe:	~ 9600 m <sup>2</sup>
	beépített terület:	~ 4250 m <sup>2</sup>
	beépítés mértéke	~ 45 %
	burkolt felület:	~ 3000 m <sup>2</sup>
	zöldfelület mértéke	~ 25 %
4703/43 hrsz.-ú telek	telek területe:	~ 6000 m <sup>2</sup>
	beépített terület:	~ 1200 m <sup>2</sup>
	beépítés mértéke	~ 20 %
	burkolt felület:	~ 2000 m <sup>2</sup>
	zöldfelület mértéke	~ 47 %
4703/44 hrsz.-ú telek	telek területe:	~ 4000 m <sup>2</sup>
	beépített terület:	~ 230 m <sup>2</sup>
	beépítés mértéke	~ 6 %
	burkolt felület:	~ 1700 m <sup>2</sup>
	zöldfelület mértéke	~ 52 %
Gip besorolású kiegészítő terület telke	telek területe:	~ 29900 m <sup>2</sup>
	beépített terület:	~ 8800 m <sup>2</sup>
	beépítés mértéke	~ 30 %
	burkolt felület:	~ 7000 m <sup>2</sup>
	zöldfelület mértéke	~ 47 %

Fenti elemzés alapján a teljes tömbre olyan építési övezet is megfelelő lenne, amelyben a beépítés mértéke legfeljebb 45 %, a zöldfelület mértéke legalább 25 %, a legmagasabb épület F+2(3) szintes, azaz az épületmagasság legalább 12-13 m, a telek legkisebb mérete 9000 m<sup>2</sup>.





Paks Város Önkormányzata 65/2022. (IV.20.) határozatával elfogadta tárgyi munka Munkaközi dokumentációját és megfogalmazta a TTT elhatározásaitól eltérő, a továbbtervezés során figyelembe veendő javaslatokat:

- javasolt a teljes tömb átsorolása Vi jelű építési övezetbe
- a fejlesztéssel érintett 4703/45 hrsz.-ú telek megosztása és beépítése szerepeljen az anyagban
- a Vi jelű építési övezet javasolt paraméterei:
  - beépítéslegnagyobb mértéke: 50 %
  - zöldfelület minimális mértéke: 25 %
  - építménymagasság: 13 m
  - legkisebb kialakítható telekterület: 8000 m<sup>2</sup>
  - 6. sz. út mentén kötelező beültetéssel érintett növény-sáv kialakítása
  - csapadékvíz telken belüli visszatartása, a rendszerbe késleltetett bevezetése a HÉSZ szerint
  - parkolás HÉSZ szerinti fásítással alakítandó ki
  - korábbi TTT átdolgozása nem szükséges, de a megváltozó/bővülő fejlesztésekről műleírás szükséges
- a módosítás feltétele: a WHB által az önkormányzathoz benyújtott nyilatkozat az Ipari Parki jogcím státusz tisztázásához.

### **Közlekedés**

A terület a 6. számú főútról közvetlenül nem közelíthető meg, a kapcsolatot a Biztonsági elkerülő út és az Ipari park belső kiszolgáló útjai biztosítják. A 4703/43 hrsz.-ú ingatlanon álló irodaház a 4703/7 hrsz.-ú, a 4703/44 hrsz.-ú telken működő autósósa a 4703/8 hrsz.-ú, a 4703/45 hrsz.-ú ingatlan telekosztás utáni telkei a 4703/6 hrsz.-ú közterületről közelíthetők meg.

A tömegközlekedés 100 m-en belül elérhető, a terület kerékpárral is megközelíthető.

### **Közműellátás**

A jelenleg közműellátással nem rendelkező terület egyes telkeinek új hasznosításához a terület természeti adottsága, a vízminőség védelmi területen fekvése, hidrogeológiai érintettsége, továbbá a terület geológiai adottsága miatt, a környezetvédelmi elvárások teljesítésének igényére a teljes közműellátás kiépítése szükséges, amelyhez a közhálózati csatlakozásokra lehetőség északi irányban levő már beépített területek ellátását szolgáló hálózatoknál biztosított.

A teljes közműellátásra a közüzemű vízellátást, a közcsonnás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást és a környezetbarát vezetékes termikus energiaellátást kell kiépíteni. A termikus energiaellátásra a földgáz, a távhőellátás és a villamosenergia is, mint alapenergiahordozó rendelkezésre áll, a továbbtervezés során lehet eldönteni, hogy melyik energiahordozó hasznosítását preferálják. Bármelyik energiahordozó mellett a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának igényével-követelményével is kell számolni.

A jelenleg beépítetlen területekről elfolyó csapadékvizek mennyisége a terület várható beépítésével megnő, a beépítést követően elvezetendő többlet csapadékvizek zavarmentes továbbvezetésére, a befogadó Duna medrében lefutó árhullámok idején a dunai befogadásra korlátozott a lehetőség, ezért a helyi vízvisszatartás megoldására számolni kell.



### **Zöldfelületek, természetvédelem és környezetállapot**

A tervezési terület északi részén lévő két telek beépített, melyeken irodaház, önkiszolgáló autó- és kamionmosó üzemel. A fejlesztési terület déli része jelenleg beépítetlen. A telkeken belüli zöldfelületek kiterjedését és minőségét meghatározzák az ide települt tevékenységek, illetve a folyamatban lévő építkezések. A gyepfelületek állapota vegyes képet mutat, a fejlesztési terület egy részén jelenleg építkezés folyik, a telek felszíne bolygatott, érdemleges zöldfelület nem található. A közterületi zöldfelületekre a gyepesítés jellemző, az irodaház ÉNy-i oldalán vezető út mentén fasor került telepítésre.

A korábbiakban említett TTT nem fogalmazott meg külön zöldfelületi javaslatokat, azonban a hatályos HÉSZ tartalmaz a fejlesztési területekre vonatkozó előírást, „*Telken belüli kötelező fasor*” jelölést, mely a 6. sz. főút felőli védelmet, izolációt szolgálja, továbbá településképi szempontból is meghatározó lehet. Növénytelepítés az ingatlanokon eddig nem valósult meg, azonban a 6. sz. főút felőli többszintes növényállományú védőzöldsáv kialakításának szükségessége a továbbiakban is fenntartandó. Továbbá a javasolt beépítések kialakítása során figyelembe kell venni a HÉSZ parkoló fásításra vonatkozó előírásait, mely alapján minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként 1 db kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa ültetendő.

Beültetési kötelezettség létesítésére nem nyújt igazán lehetőséget a TTT Beépítési terve, azonban az épület környezetének továbbtervezése során javasolt a parkolók és zöldfelületek kialakításánál ennek figyelembevétele.

A tervezési terület **nem érint** országos jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett természeti területet és értéket, továbbá helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, továbbá **nem képezi részét** Natura 2000 hálózatnak és ökológiai hálózatnak.

A tervezési területet lefedi a vízbázis hidrogeológiai B védőzóna.

**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Pakson a közlekedési eredetű zajterhelés és légszennyezés a meghatározó. Paks belterületének keleti szélén halad a 6. sz. főút, melynek nyomvonala közvetlenül a fejlesztési terület keleti határa mellett húzódik.

**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatók**. A tervezési terület északkeleti részénél (4703/44 hrsz.) található Autómosó telephelyén homokfogóból és olaj-víz szeparátorokból származó **veszélyes hulladékok keletkeznek**.

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

- Javasolt mind a fejlesztési területet magába foglaló tömb egészének, mind a déli irányban csatlakozó ipari gazdasági besorolású terület egységes **átsorolása megfelelő intézményi területbe**. Ezáltal kiküszöbölhető, hogy a fejlesztési terület környezetében zavaró tevékenységek jelenhessenek meg a későbbiekben.
- A javasolt **új építési övezet paramétereit a rendelkezésre álló fejlesztési tervek és a kialakult beépítések alapján kerülnek meghatározásra**. Mind a kialakult állapotok, mind a tervezett fejlesztések alapján megállapítható, hogy a kapott építészeti tervekben igényelt építési övezeti paraméterek túlzottnak tekinthetők.
- A fejlesztési területre készült beépítési terv szerint a jelentős forgalommal bíró 6. sz. főút felől csak passzív akusztikai védelem, az épületszárnyak tájolása jelenti a védelmet, mely



azonban a levegőterhelés mérséklésére nem alkalmas. Mivel az építkezés folyamatban van, illetve két telken meglévő beépítés található, a környező ipari területektől, valamint a 6. sz. úttól való védőzöldsáv kialakítására telken belül már nincs elegendő terület. A 6. sz. út mentén azonban – a parkolósávok átrendezésével - még kialakítható telken belül valamennyi védőzöld, mely kiegészülve a 6. sz. út menti 4703/3 hrsz.-ú, útszabályozás után visszamaradó magánút telkén – a hatályos tervben jelöltek szerint - telepíthető zöldsávval megvalósítható a tervezett beépítés környezeti hatásoktól való védelme. Ennek érdekében esetleg célszerű lehet a tulajdonviszonyok rendezése is.

- Azon kívül, hogy a TTT-ben megállapítást nyert, hogy a tervezett funkció nem okoz káros hatást a környezetére, megoldandó a tervezett funkció védelme is a környező működő, vagy későbbiekben megvalósítható funkciók hatásaitól.
- A parkolók fásítását a hatályos HÉSZ szerint kell biztosítani (az OTÉK-nál szigorúbb előírás vonatkozik).



## 1.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### Településtervezés

#### Tervezett beépítés

A fejlesztési terület 24941 m<sup>2</sup>-es 4703/45 hrsz.-ú telke megosztásra kerül. Déli kb. 14 800 m<sup>2</sup>-es telekrészen kivitelezés alatt van az **iroda-, konferencia- és hotel komplexum**. A 6. sz. útra merőlegesen álló 4 db F+2 szintes szárnyat földszintes épületrész fogja össze. Az északi két szárnyban irodák, a déli két szárnyban szállás funkció tervezett. A földszinten étterem, konferencia központ és közösségi helyiségek találhatóak. A parkolás részben az egyik épületszárny alatt, részben felszínen tervezett. A 6. sz. út menti 4703/3 hrsz.-ú telek (magánút) csatlakozó kb. 1500 m<sup>2</sup> területű része telekegyesítés által alkalmas lehet a kötelező beültetéssel érintett növényzóna kialakítására, valamint a kialakuló telek zöldfelületi arányának javítására.

A fejlesztéssel érintett telek visszamaradó, kb. 9600 m<sup>2</sup>-es északi részén modern technológiával felszerelt kísérleti - akár atomerőműben is alkalmazható robotizálási, automatizálási folyamatokat is kiszolgáló - **kutatóközpont** létesül környezetbarát technológiák alkalmazásával, minimális károsanyag-kibocsátással és zajterheléssel, amelyben a kutatás-fejlesztés mellett oktatási intézményekkel szoros együttműködésben oktatóbázis is működne. A keskeny telekrészen két különálló kétszintes épületben laboratórium, raktár, iroda és szociális helyiségek kapnak helyet. A parkolás felszíni parkolóknál megoldott. A 6. sz. út menti 4703/3 hrsz.-ú telek (magánút) csatlakozó kb. 800 m<sup>2</sup> területű része telekegyesítés által alkalmas lehet a kötelező beültetéssel érintett növényzóna kialakítására, valamint a kialakuló telek zöldfelületi arányának javítására.

A fejlesztési területtől északra található két telken már kialakult beépítés található. A 4703/43 hrsz.-ú telken **irodaház**, a 4703/44 hrsz.-ú telken önkiszolgáló Non-stop **autó- és kamionmosó** üzemel.

A tervezési terület kibővített déli részén csaknem 30 000 m<sup>2</sup>-es telek kerül kialakításra, melyen olyan F+1 – F+2 szintes épületegyüttes helyezhető el, amelyben **irodák, kereskedelmi és szolgáltató egységek, továbbá sport létesítmények** valósíthatók meg. A javasolt rendeltetések összhangban vannak a teljes tervezési terület vegyes intézményi területbe történő átsorolásával.

A meglévő és kialakításra kerülő telkek behajtói a 6. sz. útról nem nyithatók, az ipari park belső útjai felől szolgálhatók ki a területek.

A 6. sz. út mentén a tervezett beépítések környezeti védelme érdekében beültetési kötelezettséggel jelölt növényzóna kerül feltüntetésre a szabályozási tervlapon, illetve a környezetalakítási javaslaton.

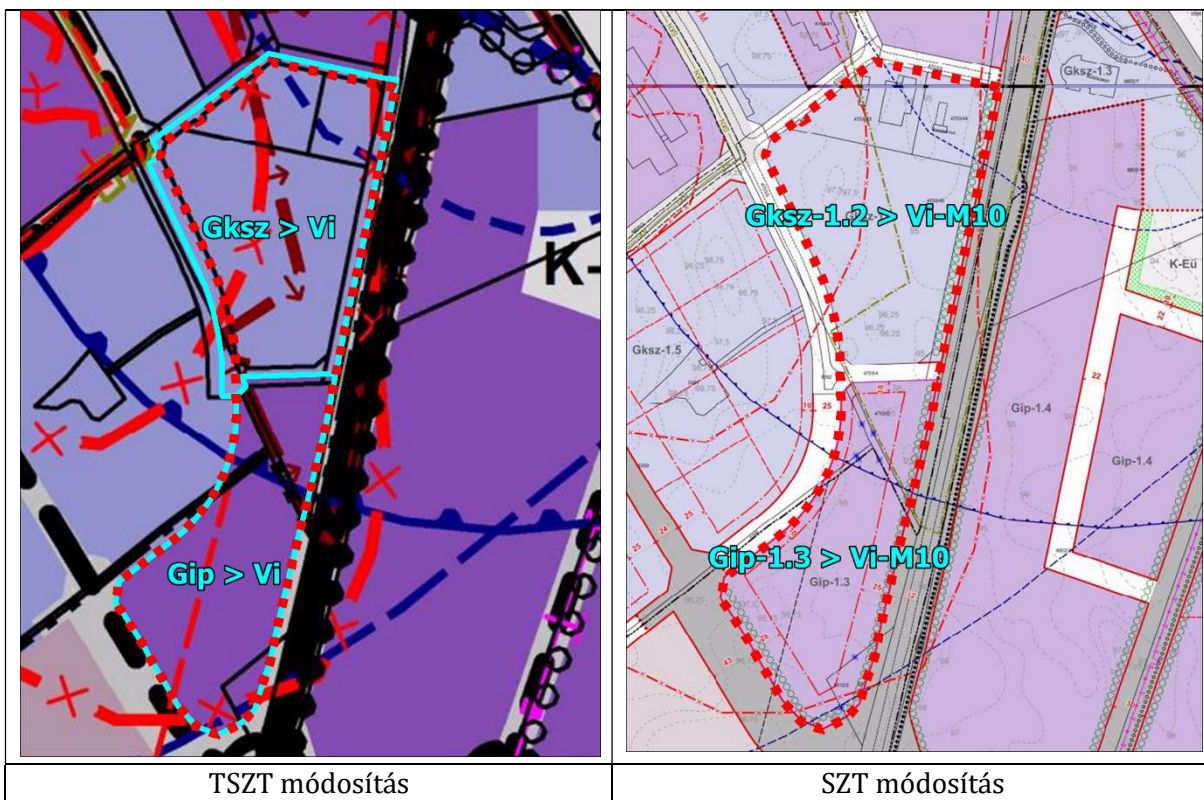


### TSZT módosítás

A fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos TSZT M-1 mellékletét képező **leíró munkarész** alábbi módosítása szükséges:

- 1.5.2. fejezet „Vegyes területek áttekintő térképe” kiegészítésre kerül a tervezett intézmény területtel,
- 1.5.3. fejezet „Gazdasági területek áttekintő térképéről” törlésre kerülnek a megszűnő kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területek,
- M-2 melléklet területi mérlege (Gksz > Vi 4,30 ha), (Gip > Vi 3,11 ha).

A TSZT **rajzi munkarészében** a teljes tervezési terület átsorolásra kerül kereskedelmi, szolgáltató, illetve ipari gazdasági területből intézmény területbe. Mivel a TSZT a területfelhasználások határát a már kialakított közterületek, illetve magánutak tengelyében jelöli ki, ezért a módosítás is ennek megfelelő. A tervezési terület északi részén ezért a TSZT módosítás határa túlterjed a tervezési terület határán. A tervezési terület déli részének nyugati szélé mentén még nem került teljesen kialakításra a tervezett út. Azon a szakaszon a TSZT módosítás az ipari gazdasági terület határán belül marad és a Gksz terület határának módosítását a 2. módosítási javaslatban szereplő ATOMPARK Kft. javaslatai fogják tartalmazni. A területi mérleg ennek megfelelően kerül kiszámításra.



### HÉSZ/SZT módosítás

A **szabályozási terv módosítása** a TSZT-nek megfelelően, de az övezeti határok mentén, a tervezési terület lehatárolásán belül történik.

A tervezési terület északi része Gksz-1.2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetéből átsorolásra kerül Vi-M10 – a hatályos HÉSZ-ben soron következő sorszámmal jelölt –



intézményi vegyes terület építési övezetébe. A tervezési terület déli része is a Vi-M10 jelű intézményi vegyes terület építési övezetébe kerül átsorolásra a jelenlegi Gip-1.3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetéből.

A tervezési területen belül már korábban kiszabályozásra kerültek azok az útterületek, amelyek közterületként, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútként kerülnek kialakításra.

A jelenlegi Gksz-1.2 és Gip-1.3 jelű építési övezet helyett új intézményi építési övezet kijelölése szükséges az alábbi paraméterekkel:

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
		legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
		területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
		m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Vi-M10</b>	<b>SZ</b>	<b>8000</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>Ém: 13,0</b>	<b>10,0</b>

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet 51/A. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) A „Vi-M10” jelű építési övezetben:

- elhelyezhető épület oktatási és továbbképző központ, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás, iroda, kutatás-fejlesztés, sport rendeltetést tartalmazhat,
- az autósó funkció fenntartható,
- lakás nem létesíthető,
- a beépíthetőség feltételeinek tisztázására Telepítési Tanulmányterv készítése kötelező, melynek az övezet teljes területére ki kell terjednie még akkor is, ha az építési beruházás annak csak egy részére tervezett, a terület beruházásait csak az önkormányzat által elfogadott Telepítési Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően szabad megvalósítani,
- a rendeltetéshez előírt számú gépkocsi- és busz parkolóhelyet telken belül kell elhelyezni,
- a burkolt felületekről a csapadékot zárt tározóba kell gyűjteni és a városi csatornahálózatba késleltetetten beengedni.

### **Közlekedésfejlesztés**

#### Közúti közlekedés

A területet keleti oldalról határoló 6. sz. főút külterületi jellegű, az út tengelyétől mért 100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezkedéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A terület megközelítése a Nyugati tehermentesítő út (6238 j. út) kiépítésével jelentősen javulni fog, mivel a 6238 jelű út a 4703/6 – 5352 hrsz. út kapcsolata is megvalósítandó. A 6238 j. út érintett szakasza 2x1 sávós, 6. sz. főúti csomópontja körforgalom, szabályozási szélessége 30 m.

A 4703/7 és 4703/8 hrsz út zsákutca marad, a 6. számú főúttal csomópont nem létesíthető.

#### Közösségi közlekedés

A beépítés az autóbusz hálózat módosítását nem teszi szükségessé.

#### Gyalogos közlekedés



A 4703/6 – 5352 hrsz. út mentén gyalogos járda kiépítése szükséges.

### Parkolás

A tervezett beépítéshez szükséges irodai és szálláshely funkciónak megfelelő, OTÉK előírás szerinti 249 parkolóhely telken belül elhelyezhető (a tervezett 254 férőhely).

### Közműfejlesztés

Paks déli iparterületén, a 6.sz főút nyugati oldalán fekvő tömb északi részét a Gksz-1.2 kereskedelmi gazdasági besorolásból, a déli részét a Gip-1.3 ipari gazdasági besorolásból egységesen Vi-M10 intézményi vegyes övezetbe tervezik átsorolni. .

A módosított hasznosításra tervezett telkek tervezett beépítésének megvalósításához a helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezett közművesítést érintő természeti adottságokat, kiemelten a hidrogeológiai védőidommal való érintettséget és a vízminőség védelmi területen való fekvést, figyelembe kell venni, amelyek a telkek tervezett funkciójú hasznosítását nem akadályozzák meg, csak a közműellátást érintően szigorúbb feltételek teljesítését teszik szükségessé.

A javasolt intézményi vegyes besorolású területre javasolt beépítési paraméterek alapján, a telek 50 %-os beépítésére és 13 m-es építmény magasság építésére van lehetőség. A módosítással érintett telkekre készített előkészítő tervekben irodaépületek és szálláshelyes épület elhelyezését tervezik. A megengedett beépítés mértékét ugyan az előkészítő tervekben jelzettberuházások nem veszik igénybe, de a telkek közműellátását úgy célszerű kiépíteni, hogy a megengedett beépítési lehetőség távlati hasznosítása esetén se kelljen a telkek kiépítendő közműbekötéseit átépíteni.

A tömb már beépített telkeinek a közműellátását kiépítették. Az új beépítés közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület kiemelt vízminőség védelmi területen való fekvése, hidrogeológiai érintettsége, továbbá a terület geológiai adottsága miatt, a teljes közműellátás megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A javasolt új megengedett beépítési lehetőség max igénybevételének a megvalósítása esetén a teljes közműellátására a következő nagyobb távlatú közműigények prognosztizálhatók, amelyből a tervezés távlatáig reálisan kb a fele megvalósítása várható:	víz igény	keletk szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			közhálózat	megújuló	villamose	megújuló	földgáz
	m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
nagyobb távlatban	245	233	7000	1750	4200	1050	583
reálisan a tervezés távlatáig	120	114	3420	855	2052	513	285



Ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás távlati lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges közműigény bejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során konkrétan meghatározott igényekkel szükséges.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, közművenként egy-egy bekötéssel kivitelezetten, telken belüli elosztással. Ezt a szolgáltatókkal egyeztetve, a továbbtervezés során kell majd kialakítani.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket.

#### Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A város vízellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a fejlesztési területen várható igények bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

Az új beépítésre tervezett telkek tömbjét északi részét határoló utcákban a város egységes hálózati rendszeréhez tartozó vízelosztó vezetékek üzemelnek, amelyek a tömbben várható vízigényeket a hálózat déli irányú továbbfejlesztésével várhatóan ki tudják elégíteni.

Az északi részre tervezett konkrét új beépítések előkészítéséhez a vízellátás megoldásai tervét a Penta-Kör Kft készítette, egyeztetve a helyi szolgáltatóval. Az ivóvíz ellátására a szükséges csatlakozást a 4703/3 hrsz-ú út felől tervezte megoldani, ahol NA 110 KMKPE vezeték üzemel. A csatlakozási helyet, helyeket, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

#### Tűzivíz ellátás

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

#### Locsolóvíz ellátás

A fejlesztéssel érintett területen kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére helyi vízbeszerzés kiépítése javasolható.





### Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján, a településen kiépített szennyvízhálózat elválasztott rendszerű, a szennyvízgyűjtő hálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (a Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség.

A konkrétan már tervezett új beépítések előkészítéséhez a tömb északi részén a szennyvízelvezetés megoldására tervet a Penta-Kör Kft készített, egyeztetve a helyi szolgáltatóval. A szennyvíz elszállítására a szükséges csatlakozást a 4703/3 hrsz-ú út felé tervezte kiépíteni, ahol a város gyűjtő hálózati rendszeréhez tartozó gyűjtőcsatorna halad. A csatlakozási helyet, helyeket, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

### Csapadékvíz elvezetés

A vizsgált telkek térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. Az új beépítésre tervezett telkek enyhén keleti lejtésűek, a területről elfolyó vizek jelenlegi befogadója a 6. sz főút menti kiépített nyílt árkos vízvezető rendszer, amely a vizeket a végbefogadó Dunáig vezeti.

A tervezett új beépítések megvalósításával, a korábban beépítetlen telkekhez képest a burkoltsági arány hatására lényegesen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége, amelynek mértékét a szélsőséges csapadékesemények tovább növelik. A meglévő vízvezető rendszer terheltsége korlátozott. Zavarmentes elvezetés csak a korábbi, beépítetlen telkekről lefutó víz mennyiségig biztosított. Ezért a beépítés okozta burkolás hatására jelentkező többlet elvezetendő vizek mellett a hirtelen lezúduló és felgyülemlett csapadékvíz zavarmentes elvezetésére a helyi építési szabályzatban is előírt telkenként létesítendő helyi vízvizsszatartás kiépítése jelenthet megoldást. Az előkészítő tervek, bár rögzítették a helyben történő szikkasztás tilalmát, záportározó létesítésének igényével nem foglalkoztak, amelyet a tervezett beruházások kapcsolt elemeként meg kell építeni.

Az új beépítésre tervezett telkeken belül záportározó létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezetten vezethető tovább a víz a közterületi vízvezető rendszerbe, a telkek előtt a 4703/3 hrsz-ú telken már meglévő nyílt árokba. A helyi vízvizsszatartást szolgáló záportározó méretezésének alapja, hogy a változott elvezetendő vízmennyiség, az elszállítás útján, annak túlterhelése nélkül érjen a befogadóba.

### Energiaellátás

Az új fejlesztéssel érintett telkek energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a földgáz és a villamosenergia (kicsit távolabbról a távhő) ellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. Az új beépítés termikus célú energiaellátására a közhálózat lehetőségeket figyelembe véve, a földgáz (egyéni igény esetén a távhő is) és a villamosenergia is hasznosítható, továbbá bármelyik vezetékes energiahordozó hasznosításának gazdaságosságát a megújuló energiahordozó kiegészítő hasznosítása javítaná.

A termikus energiaellátás műszaki megoldásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során eldönthető majd, hogy a beruházások energiaellátási struktúráját a földgázra, vagy távhőre, vagy villamosenergiára alapozza-e. Bármelyiket választják is, annak kiegészítésére a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolt.



Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást megújuló energiahordozó hasznosításával oldaná meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért az egyéb vezetékes energiahordozó ellátás kiépítése a termikus energiaellátásra akár feleslegessé is válhatna.

Tervezői javaslat a termikus energiaigények mind nagyobb hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával, villamosenergiával kiegészítéssel megoldani, a csúcs téli termikus igények ellátásához célszerű a földgáz igénybe vétele is.

#### Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, az új beépítésre tervezett telkek villamosenergia ellátására a tömb északi és észak-nyugati szélét határoló úton haladó 22 kV-os hálózatról, és a tömbön belül üzemelő transzformátor állomásról van lehetőség.

A tervezett új beruházások továbbtervezése során, a ténylegesen meghatározott villamosenergia igénnyel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

A fejlesztéssel érintett telkeken megvalósuló beépítés esetén a világítási és technológiai célú villamosenergia ellátására előzetesen a tervezés távlatáig prognosztizált 3420 kW igény kielégítésére a tömb területén belül 2 db új transzformátor állomás elhelyezésére lesz szükség, amelynek betáplálására várhatóan a 4703/3 hrsz-ú úton már kiépített 22 kV-os hálózat továbbépítésével építhető ki közhálózati csatlakozás.

Az új transzformátorokról indítva kell a belső kiefeszültségű elosztóhálózatot kiépíteni. Az új hálózatfektetést területen belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beépítés termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor célszerű az állomáshely kialakításánál biztosítani a nagyobb egységteljesítményű transzformátor állomás elhelyezési lehetőségét, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

#### Termikus energiaellátás

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a villamosenergia, a földgázellátás és kicsit távolabbról, igény esetén a távhőellátás lehetősége is rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés beruházója döntheti el, hogy termikus energiaigényét a fenntarthatóság javítását szolgáló megújuló energiahordozó alkalmazásának igényével mely energiahordozók kiegészítésével szeretné megoldani.

A rendelkezésre álló előkészítő tervek, a telepítési tanulmány a tervezett új beépítés energiaellátásának megoldásával nem foglalkozott, azt a továbbtervezés feladatának tartotta.

A fejlesztéssel érintett területen, a tervezés távlatáig megvalósításra javasolt beépítés esetén a termikus energiaellátására előzetesen prognosztizált 2052 kW energiaigénye alapján, kell a villamosenergia-, a földgáz- és a távhőszolgáltatót megkeresni, mivel a megújuló energiahordozóként a napenergia hasznosítása javasolt, amelynek hasznosítási lehetősége



időjárás függő, tehát a “hagyományos” vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs hőigényt.

#### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált tömböt határoló északi, észak-nyugati és nyugati utcákban kiépült a középnyomású földgázvezeték hálózata. Valamint a tömb nyugati határát érinti a nagyközép-nyomású földgázhálózat nyomvonala is.

Ha a termikus energiaellátásra a beruházó a földgázellátás kiépítését választja, akkor az előzetesen a tervezés távlatáig prognosztizált 285 nm<sup>3</sup>/h földgázigény kielégítését kell megoldani. A tervezett új beépítés földgázellátása várhatóan a tömb nyugati oldala előtt haladó hálózat továbbépítésével és rácsatlakozásával megoldható. A közhálózati csatlakozási helyet, a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

A közhálózati csatlakozásra kiépítendő bekötővezeték középnyomáson szállítja a gázt, ezért a telkeken belül házi nyomáscsökkentő állomás létesítése szükséges.

#### Táv hőellátás

Pakson a távhőszolgáltatás hálózatát Duna Center Therm Kft. üzemelteti. A távhőszolgáltatás hőbázisa a Paksi Atomerőmű, onnét föld felett, egyes szakaszai már föld alatti elhelyezéssel kiépített távhővezetéken keresztül, szállítják a hőt fogyasztók ellátására. A vizsgált tömböt nem érinti a távhőhálózat, attól északabbra halad el. A távhőrendszer szabad és bővíthető kapacitással rendelkezik, így a beruházói igény esetén a hálózati csatlakozás kiépítésével az új beruházások ellátására is igénybe lehet venni.

#### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a rendeleti előírások kötelezik a beruházókat a megújuló energiahordozók hasznosítására, de ennek a kötelelemnek a teljesítésével sem foglalkozott a rendelkezésre álló telepítési tanulmány, azt a továbbtervezés feladatának tartotta.

Az új beruházások fenntarthatósága a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül nem biztosítható, és az energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Paks térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Az új hasznosítású telkeken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

#### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközpontozóhoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint az új beépítésre tervezett telkek tömbjét határoló utcákban földalatti elhelyezéssel kiépítésre került a Telekom, és a Tarr Kft. optikai hírközlő hálózata, valamint az MVM Net Zrt. országos jelentőségű optikai gerinchálózata. Az új beépítésre tervezett



telken belül vezetékes hírközlési hálózat nem üzemel, csak a szomszédos már beépített területek ellátására épült ki a hálózat.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására tágabb térségből rendelkezésre állnak, a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vizsgált területen belül jelenleg a vezeték nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.

Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-je szabályozza.

### **Táji és természeti értékek, zöldfelületek**

A fejlesztési terület **nem érintett** nemzetközi, országos illetve helyi jelentőségű **természetvédelmi terület, emlék által**, az Országos **Ökológiai Hálózat elemei** is távol helyezkednek el a területtől, így a módosítás során **ezen értékek sérülése nem áll fenn**.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja alapján **“új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”**. Jelen javaslatban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitási érték számítása nem előírt**.

Az alábbi zöldfelületi javaslatok kerülnek megfogalmazásra ehhez képest.

- **a parkoló fásítást a hatályos HÉSZ 34. §. (5) szerint kell biztosítani.**
  - a) „minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db lomblevelű díszfa telepítése szükséges, mely a telepítéskor 1 m magasságban minimum 18-20 cm törzskerületű (minimum 6 cm törzsatmérőjű), és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa,
  - b) az a) pont minimum lombkorona átmérőre vonatkozó előírását nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a fa törzse és az építmény homlokzata közötti távolság kisebb, mint 3,0 m,
  - c) ha a díszfa parkoló szigetben áll, akkor annak minimum 1,44 m<sup>2</sup>/fa (legkisebb oldalméret: 1,2 m) szabad talajfelületet kell biztosítani,
  - d) ha a díszfa a parkolóterületen kívül áll, a fatörzs középpontja a burkolat szegélyétől 1,0-2,0 m között kell, hogy legyen,
  - e) a fákőtávolsága nem lehet több, mint a 15 éves kori lombkorona-átmérő.
- **A zöldfelület minimális mértékét** az új funkcióhoz szükséges mértékben, a beépítési terv alapján javasolt **25 %-ban** meghatározni. Az új **Vi-M10 jelű intézményi vegyes építési övezet** legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke, ezáltal a korábbi Gksz-1.2 jelű építési övezet besorolásban előírt **25 %-os minimum zöldfelületi arány** fenntartásra kerül. **A zöldfelületi arányban, annak kiterjedésében nem következik be változás, ugyanakkor a területek rendezésével, parkosításával minőségi változás jön létre, így kondicionáló értékben pozitív irányú változás következik be.**
- A jelentős forgalommal bíró 6-os sz. főút felől csak passzív akusztikai védelem, az épületszárnyak tájolása jelenti a védelmet, mely azonban a levegőterhelés mérséklésére



nem alkalmas. Ennek következtében javasolt a **fejlesztési területen a 6. sz. főúttal** határos telekhatáron többszintes növényállomány létesítésével **beültetési kötelezettség** előírása. A korábbi TTT Beépítési terve nem nyújt igazán lehetőséget a beültetési kötelezettség kialakítására, ezért az épület környezetének továbbtervezése során javasolt a parkolók és zöldfelületek kialakításánál ennek figyelembevétele. A hatályos HÉSZ tartalmaz ezekre a fejlesztési területekre vonatkozóan „*Telken belüli kötelező fasor*” jelölést, mely a 6. sz. főút felőli védelmet, izolációt szolgálja, továbbá településképi szempontból is meghatározó hatással bír. Növénytelepítés az ingatlanokon eddig nem valósult meg, azonban a 6. sz. főút felőli többszintes növényállományú védőzöldsáv kialakításának szükségessége a továbbiakban is fenntartandó, ezt biztosítja az előírt beültetési kötelezettség. A javaslat célja egyrészt a környezetminőség javítása, másrészt takaró hatása révén, vizuális-esztétikai szempontok érvényesítése.

- A szabályozásban a **Vi-M10 jelű** építési övezetben a 6. sz. főúttal határos telekhatáron a 4703/45 hrsz. –ú WHB irodaépület telkén **3 m szélességben többszintes növényállomány** létesítésével - **beültetési kötelezettség előírása javasolt**. Szintén beültetési kötelezettség kerül ábrázolásra a 4703/3 hrsz.-ú saját használatú út telkén 10 m szélességben. **Sajátos jogintézményként** meghatározott a Szabályozási Tervlapon is jelölt beültetési kötelezettség az Étv. - ben foglaltak alapján válik kötelezővé.
- A beültetési kötelezettség az alábbiak szerint kerül előírásra a HÉSZ módosítása során: Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet 20/A. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

**(4) A szabályozási terven Vi-M10 jelű építési övezetben és a Kb-me jelű övezetben jelölt „Beültetési kötelezettség” az alábbiak szerint alakítandó ki:**

- a) 10 m széles és az annál keskenyebb beültetési kötelezettségű területeket egy sorban legfeljebb 10 m tőtávolsággal telepített fasorból és 2,0 méter tőtávolságú közepmagas, magas növekedésű cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani,
  - b) a 10 m-nél szélesebb beültetési kötelezettségű területeket legalább 2 sorban kötésben, legfeljebb 10 m tőtávolsággal telepített fasorból és 2,0 méter tőtávolságú közepmagas, magas növekedésű cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani, továbbá
  - c) sorfa minőségű, az ökológiai igényeknek megfelelő növényanyag használatával.
  - d) „Beültetési kötelezettség”-ként a 34. §. (5) d) pontjának megfelelően eltelepített faegyedek a parkoló fásításba beszámíthatóak.
- A tervezett oktatási és továbbképző központ, szállás, szolgáltatás, iroda komplexumhoz illeszkedő, használati értékkel is bíró zöldfelületi kialakítás javasolt. Az intézménykertben javasolt többszintű növényállományú minőségi zöldfelületek kialakítása, melyek a környezetminőség és a mikroklímatis viszonyok kedvező alakulását is lehetővé teszik. A parkosítás során a szabad területrészekben pihenő- és rekreációs funkciók elhelyezése is lehetővé válik.

#### Környezeti állapot

**Levegőtisztaság-védelmi, zaj-és rezgésterhelési szempontból** legjelentősebb forrás **a közúti közlekedés**, melynek elsődleges **forrása a 6-os főút**, mely a település egyik fő közlekedési útvonalát képezi..



Levegőtisztaság-védelmi szempontból Pakson a környezeti levegő minősége SO<sub>2</sub>, CO légszennyező anyagok esetében kiváló, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> és O<sub>3</sub> tekintetében jó, az ülepedő por vonatkozásában pedig megfelelő. Levegőterhelés esetében a közlekedési eredetű légszennyezés meghatározó, a 6. sz. főút nyomvonala a fejlesztési terület mellett húzódik. Az ebből eredő emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják, az utóbbiak közvetlenül az utak környezetében rakódnak le, így közvetlenül érintik a fejlesztési területet.

A **fejlesztési területeken** oktatási és továbbképző központ, irodaház komplexum és szállás funkciók tervezettek, melyek **érzékenyek a közúti közlekedés okozta** levegő-, zaj és rezgés**terhelésre**. Az út menti telekhatárokon azonban védelmi célú **beültetési kötelezettségként védő növényesítés** telepítése kerül előírásra szabályozási szinten. Ez mind a **levegőterhelés elleni védelem szempontjából kedvező**, mind vizuálisan biztosít **takaró hatást**. A **védőfásítások** kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő növényanyagot kell alkalmazni, továbbá azon fajok **telepítése támogatott**, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi index-el rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

A 6.sz. főút ezen szakaszának 4 sávra történő fejlesztése tervezett a közeljövőben, mely hatással van a fejlesztési területre, azonban annak telkét közvetlenül nem érinti.

Meglévő közlekedési útvonal vagy létesítmény (zajforrás) korszerűsítése, útkapacitás bővítése utáni állapotra vonatkozóan a közlekedéstől származó zajterhelés határértékeit a 4.§ (1) és (5) bekezdése szerint a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 3. sz. melléklete határozza meg, illetve legalább a változást megelőző zajterhelést kell követelménynek tekinteni, ha a változást megelőző állapotra vonatkozó számítások vagy mérések a határérték túllépését igazolják.

Zajtól védendő terület	az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól,	
	nappal	éjjel
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	50
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek (oktatási létesítmények területei, temetők, zöldterület)	65	55
<b>Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a egyes terület</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
Gazdasági terület	65	55

Vibrocomp Kft. által készített „6. főút négy nyomúsítás folytatása északi irányból az atomerőmű déli bejáróig – Engedélyezési terv – Környezetvédelmi munkarész”, zajvédelmi fejezete alapján megállapításra kerül, „*hogy a 6.sz. főút négy nyomsávra bővítése esetén jelenleg is határérték túllépés van, ezért a változást megelőző állapotot (\*-al jelölve) tekintik követelménynek.*

*A 6. sz. főúthoz közeli beépítésnél, egyes falusias lakóterületbe sorolt lakóépületeknél, jelenleg határérték feletti a zajterhelés, ezért ezeken a helyeken a jelenlegi zajterhelést tekintik határértéknek, melyhez képest távlatban tovább nő a zajterhelés. A falusias lakóterületi*



lakóépületeknél nappal 0,4 dB-el, éjjel 2,0-2,5 dB-el lépi túl az előírt határértéket. A többi vizsgált védendő épületnél sem nappal, sem éjjel nem lépi túl az előírt határértéket a közúti közlekedéstől származó zajterhelés.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fentiekben részletezett tervezett zajvédelmi intézkedésekkel teljesülnek a jogszabályban foglalt előírások, a tervezett beruházás zajvédelmi szempontból megfelel a vonatkozó követelményeknek.”

A fentiek értelmében a hasonló távolságra álló lakóépületek esetén a 6.sz. főút forgalma minimális, 5 dB alatt maradó határérték túllépést eredményez, így jelentős mértékű környezeti terhelést nem okoz a tervezett iroda és szállás épületek esetén sem.

A lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben, és a szállodák, szálló jellegű épületek védendő épületnek minősülnek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 4. melléklete alapján, melyre az alábbi beltéri határértékek vonatkoznak.

Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
	nappal	éjjel
Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
Éttermek, eszpresszók	55	-
Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

Az épületek tájolása a főúttól elfordul passzív építészeti eszközökkel reagál annak közelségére. Az épületek kialakításánál javasolt a passzív akusztikai védelem alkalmazása, hogy a belső terekben megállapított határértékek érvényesüljenek. A passzív akusztikai védelem elsősorban speciális építőanyagokkal és az ablakok megfelelő hangszigetelésével érhető el, fokozott hanggátlású, három réteggel üvegezett ablakok alkalmazása esetén jelentős csökkenés érhető el.

A vegyes intézményi területfelhasználásba átsorolt területek **környezetre gyakorolt hatásaiban negatív változás nem várható**. A tervezési területen új üzemi eredetű zajforrásnak helyt adó övezet újonnan nem kerül kijelölésre. A fejlesztési terület környezetében meglévő területhasználatok nem érzékenyek a levegőterhelésre, és nem számítanak zaj szempontjából védendő területhasználatoknak, így ebből fakadó **konfliktus nem várható**. A vizsgált tömbben nem található jelenleg is működő, bejelentett légszennyező pontforrás, így ebből eredő konfliktus nem keletkezik a területen.

A tervezett funkcióváltás és tevékenység által többlet mérhető technológiai eredetű légszennyezés nem várható, a tervezett használatából származóan többlet zaj-és rezgésterhelés várhatóan nem jön létre. A **funkcióváltás a környezetre nem fog zavaró többlet mértékű környezeti terhelést jelenteni**.



27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
<b>Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
Gazdasági terület	60	50

A területen a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM' megítélési szintre* (dB)					
	ha az építési munka időtartama					
	1 hónap vagy kevesebb nappal 06-22 óra		1 hónap felett 1 évig nappal 06-22 óra		1 évnél több nappal 06-22 óra	
1. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4. Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

A **fejlesztési területet** jelenleg minden irányból gazdasági ipari területek határolják, azonban jelen javaslat során a szomszédos irodaépület és mosó is átsorolásra kerül szintén Vi jelű területfelhasználásba. Szintén intézményi vegyes területbe kerül átsorolásra a nyugatról és délről szomszédos telek. **Így a fejlesztési területtel szomszédos telkeken zavaró, vagy termelő ipari tevékenység nem végezhető ezzel a jelentős zajjal, porral járó tevékenységek megjelenése nem várható a szálláshely szolgáltató épület közelében.**

A tervezési területet érintő **Vitafoam Kft.** veszélyességi övezete kijelölését a **veszélyeztető hatás** továbbiakban **nem indokolja**, ezért a katasztrófavédelem a veszélyességi övezet kijelölésére vonatkozó döntését visszavonta és a kijelölt **veszélyességi övezetet törölte**, így ebből adódó környezeti hatás már nem áll fenn.

**Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme** szempontjából fontos szempont, hogy a fejlesztési területek az országos vízminőség védelmi terület részét képezik, mely a település egészére kiterjed, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkednek el. Felszín alatti víz szempontjából a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű.

A hidrogeológiai védőidom és védőzóna érintettségű területeken a 123/1997. (VII. 18.) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni, különös tekintettel a 10. §-ban foglaltakra, miszerint az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

Az érintett terület fejlesztése során irodai és szállás rendeltetések tervezettek, melyek **kevésbé terhelő funkciók**, így **nem befolyásolják kedvezőtlen irányban a talaj és a felszín alatti vizek állapotát.**





A 6. sz. főút nyomvonalát védőfásítás hiányában az út forgalma az útmenti területek **potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrása** lehet. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe. Az útmenti területeken előírt **beültetési kötelezettség** és az ezáltal kialakított többszintes növényállomány **mérsékeli a közlekedésből eredő szennyezést**, mikroklíma javító hatást eredményez

A hatályos szabályozás terv szerint a fejlesztési területet érinti a **közepes és kedvezőtlen földtani adottságú terület** megjelöléssel, melyre a HÉSZ 20. § (5) vonatkozik az alábbiak szerint:

„A rendelet 1. mellékletében az SZT szelvényeken jelölt „B” jelű ”közepes földtani adottságú területek” és a „C” jelű ”kedvezőtlen földtani adottságú területek” lehatárolásán belül továbbá e rendeletben előírt esetekben az építési munkák végzéséhez:

- a műszaki megoldások megalapozottságához geotechnikai (illetve magas-árterek esetében hidrológiai és árvízi) vizsgálatokat is el kell végezni;
- üregkutatási és geotechnikai fúrásokat kell készíteni, melyeknek alapozási javaslatot is kell tartalmaznia, ahol még nem történtek meg a pince felmérések, ott a tervezés során az érintett ingatlanokkal szomszédos telkeken a pince felméréseket el kell végezni és ennek függvényében kell az épületet elhelyezni, szükség esetén a pincéket hatástalanítani (megerősíteni vagy tömedékelni) kell;
- 20°-nál meredekebb lejtők esetében részletes talajmechanikai szakvélemény és állékonysági vizsgálat végzése szükséges;
- a partfalak körömvonala, a Dunai hullámtér és a patak völgyek völgytalpai környezetében részletes talajmechanikai szakvéleményt és alapozási tervet kell készíteni a beépítésekhez és a közművesítésekhez.”

A termőföld és talaj humuszos rétegének védelme az előírások betartásával biztosítható. Az érintett telek az ingatlan nyilvántartás szerint kivett terület, így nyilvántartott termőföld csökkenés nem történik. A **tervezett módosítások átlagosnál jobb minőségű termőföldeket nem érintenek**.



















A jövőbeni építkezések során azonban fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezések okozta területfeltöltésekkor szennyezett talaj nem használható. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsatornába.

A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.



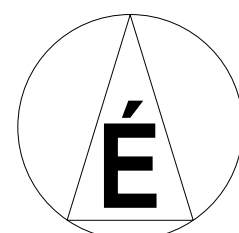


# JELMAGYARÁZAT

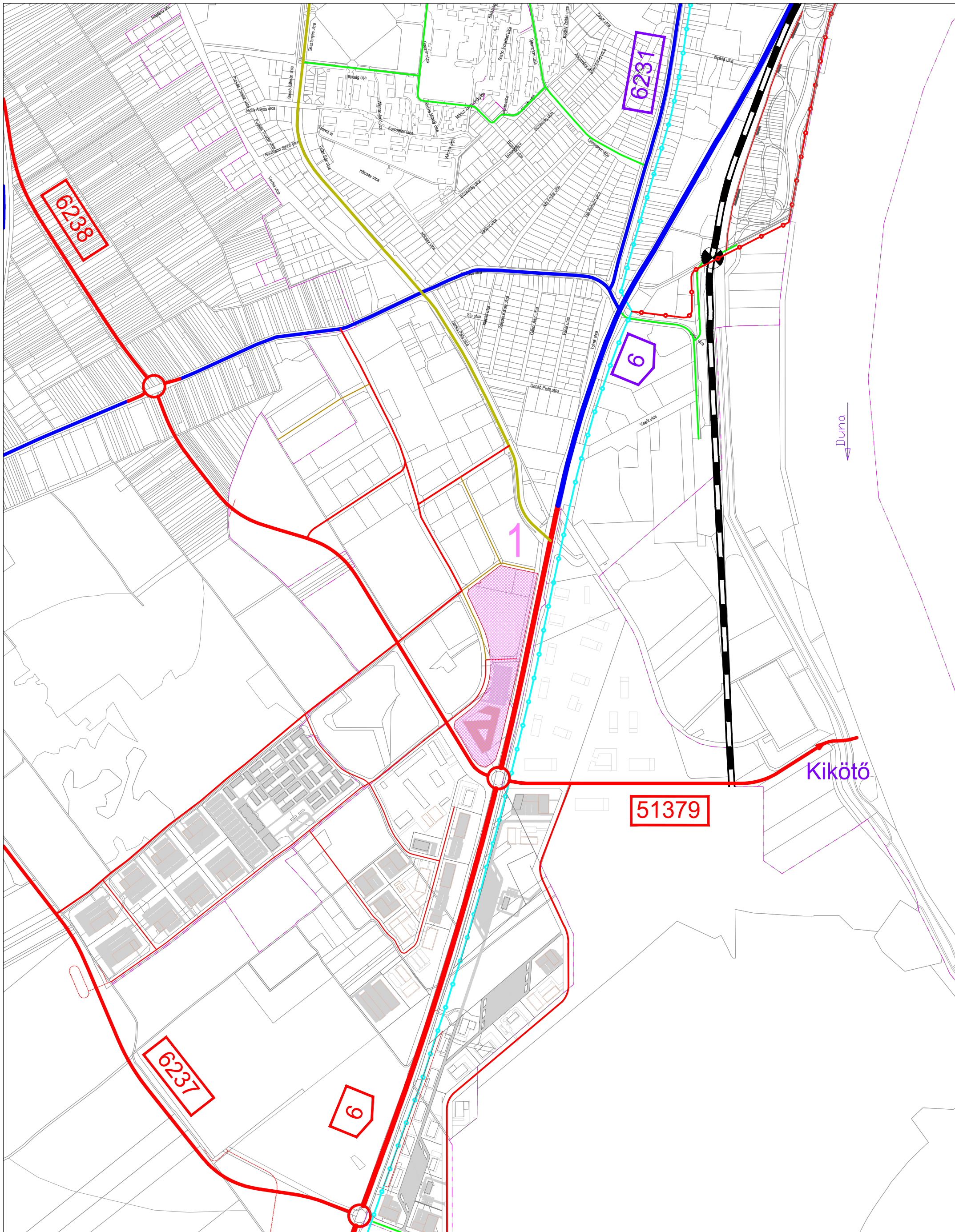
-  Meglévő telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Meglévő épület
-  Tervezett pergola
-  Tervezett épület
-  Szintszám
-  Tervezett telekhatár
-  Telken belüli burkolt felület / parkoló
-  Parkolószám
-  Közterületi útfelület
-  Szabályozási vonal
-  Kapubehajtó
-  Kerékpárút
-  Gyalogos burkolat
-  Közterületi zöldfelület
-  Telken belüli zöldfelület
-  Növényzet
-  Tervezési terület határa

PAKS VÁROS  
VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS  
TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT - 1. ÉS 2. TERÜLET**  
M 1:2000



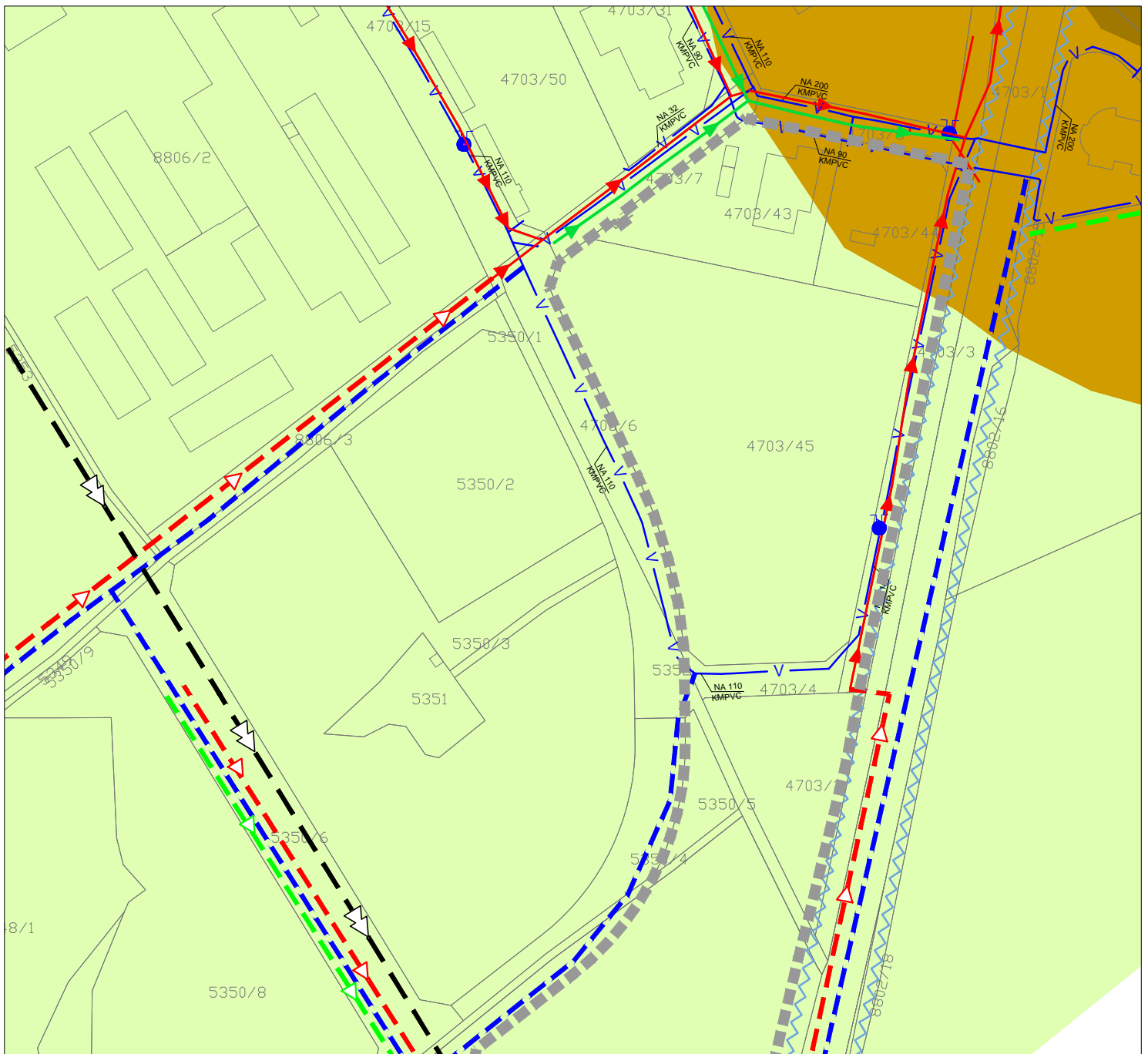
**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda



Jelmagyarázat:

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

1. terület  
közúti kapcsolatai  
M=1:10000



**JELMAGYARÁZAT:**

- |      |  |  |
|------|--|--|
|      |  | Ivóvízvezeték  |
|      |  | Tűzcsap  |
|      |  | Gravitációs szennyvízcsatorna                                |
|      |  | Nyomott szennyvízcsatorna                                    |
|      |  | Csapadékvíz csatorna   |
|      |  | Csapadékvíz csatorna<br>(Hidrosz Bt. tanulmányterve alapján) |
|      |  | Árok (Hidrosz Bt. tanulmányterve alapján)                    |
|      |  | Hidrogeológiai védőidom "B" zóna                             |
|      |  | Belső védőidom   |
|      |  | Külső védőidom   |
|      |  | Megszüntető jel  |
| <br> |  |  |
|      |  | Fejlesztési terület határa                                   |

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

8802/19



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<p><b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>          1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365          Email: kozmu@kesztervezo.hu</p>		Munkaszám:	68/2022	
		Módosítás:		
Megbízó:	KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.		Tervfázis:	Javaslat
A munka megnevezése:	PAKS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS		Tervszám:	KF-V
A munkarész megnevezése:	Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: Víziközművek- 1. terület		Méretarány:	M=1: 2 800
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Bíró Edit Östör-Béke Agnes Csoma-Farkascs Judit Hanczár Gábor	Herczik Eszter Szokolics Bálint Tolnó Árpád Tóth Kornelia Zsolt Gábor Zsolt Gábor	Hanczár Zsoltné MK: 01-2416- Tv-T-Tell, Te-Tell, Th-Tell	Hanczár Zsolt	2022. augusztus



## 2. ATOMPARK Kft. 5350/2, 5350/3 és 5351 hrsz.-ú ingatlanain építési övezeti besorolás megváltoztatása

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

Az ATOMPARK Kft. tulajdonát képező, 5350/2, 5350/3 és 5351 hrsz.-ú telkeket tartalmazó, csaknem 5 ha-os tömb Paks belterületén, a Paksi Ipari Park északkeleti részén, a 6-os út közelében található. A három telekből álló tömböt magánutak, azaz az 5350/1, 4 és 6, valamint az 5352 hrsz.-ú telkek határolják.

A tulajdonos a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt területen üzlet, iroda, étterem, konferencia terem, apartman hotel és lakás funkciók megvalósítását tervezi.

**A TSZT és a HÉSZ, SZT módosításának célja a három telken megvalósítani tervezett funkciók lehetővé tétele.**



A tervezési terület tulajdonosa nyilatkozott, hogy az érintett ingatlanok nem tartoznak bele a Paksi Ipari Park jogcímmel érintett területbe. A Nyilatkozat a tervdokumentáció mellékletében található.

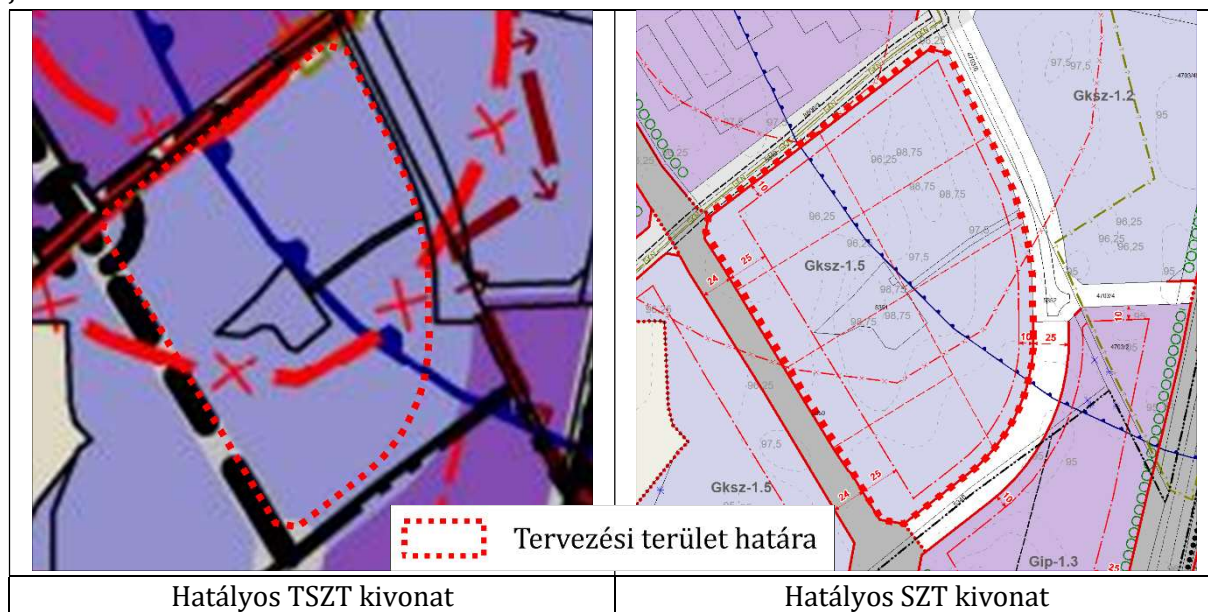


## 2.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

### Településtervezés

Paks hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint a három telek alkotta tömb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt. A tömb környezetében kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területek találhatóak. A területet jelenleg még érinti a 8806/2 hrsz.-ú ingatlanon működő Vitafoam Kft. védőterülete, - melynek törlése jelen tervdokumentáció egyik témája - és a 3588 hrsz.-ú ingatlanon lévő K-KÖ/vm besorolású vízműtelep országos vízminőségvédelmi terület védőtávolsága. A tömb délnyugati szélét a Paksot nyugatról elkerülő országos mellékút tervezett nyomvonala, északnyugaton városi gyűjtőút tervezett nyomvonala határolja.

A tervezési terület a 6. sz. út felé jelenleg ipari gazdasági területtel szomszédos. Az Állami Főépítész a WHB Vagyonkezelő Kft. és az ATOMPARK Kft. egymással szomszédos területeit érintően az építési övezeti átsorolás feltételeként a 6. sz. út felől csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezetbe tartozó terület tárgyi fejlesztésekkel érintett tömbökkel azonos területfelhasználási egységbe, de mindenképpen iparitól eltérő (pl. Gksz-be) átsorolását, valamint a lakó funkció kizárását írta elő az ipari környezet és a 6. sz. út közelsége miatt. A Gip-1.3 jelű építési övezetbe tartozó terület a WHB Vagyonkezelő Kft. területéhez csatoltan kerül módosításra az 1. módosítási javaslat szerint.



A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint a teljes tömb Gksz-1.5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe tartozik. A tömböt csaknem minden oldalán közterületi szabályozás érinti. Javasolt telekhatár 7 telekre osztja a területet. A határoló közterületek felől építési határvonal írja elő az előkertek méretét, mely a nyugati oldalon 25 m-ben, a többi helyen 10 m-ben került meghatározásra.

A HÉSZ a Gksz-1.5 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

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

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



**33/A.§ (1) Szállás jellegű épületek a G jelű építési övezetekben nem létesíthetők.**

(2) **Szállás jellegű ideiglenes épületek kizárólag az alábbi G jelű építési övezetekben OTÉK alóli eltéréssel létesíthetők:**

a) Gksz esetén: **Gksz-1.1-1.5, Gksz-3.1-3.3** jelű építési övezetekben;

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

a) **Gksz-1** a Paksi Ipari Park, a hozzá településszerkezetileg kapcsolódó és a Kölesdi út és Nagydorogi út menti meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;

**45. „Gksz - 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

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

A HÉSZ 2.1 melléklete szerint a Gksz-1.5 jelű építési övezet paraméterei az alábbiak:

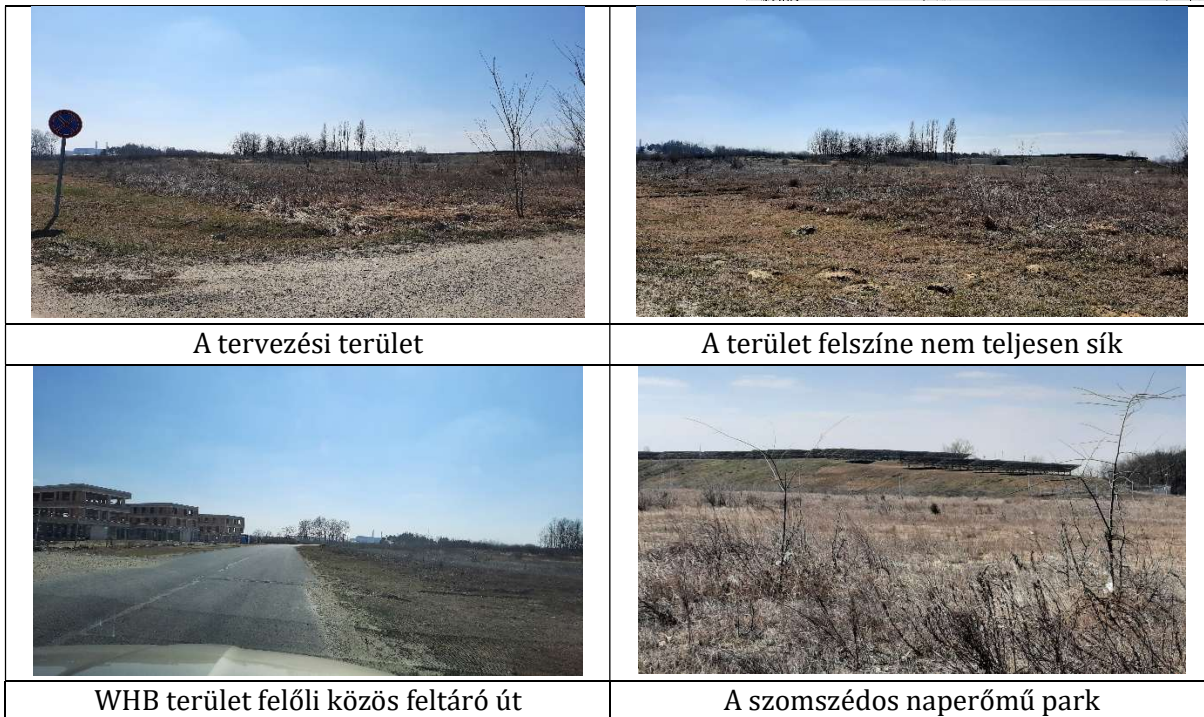
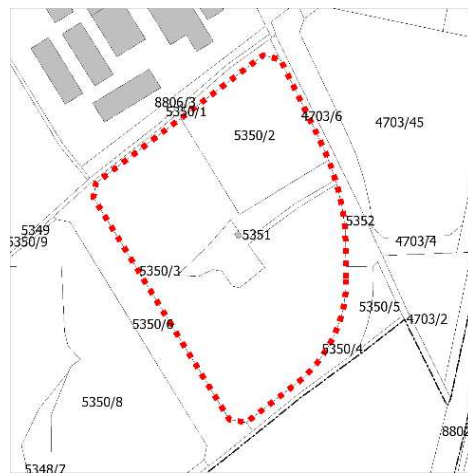
	A	B	C	D	a telek megengedett												előkert mérete	hátsó kert mérete
					legkisebb kialakítható			legnagyobb				terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	az épület megengedett				
					terület	szélesség	mélység	szélesség	kialakítható terület	beépítési mértéke	legkisebb			legnagyobb	beépítési magassága	rendeltetési egység száma		
m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m						
99.	Gksz-1.5	-	-	SZ	5.000	50	-	-	-	40	-	25	-	Ém: 18,0	-	-	10,0*	-

**A terület jelenlegi állapota**

A három ingatlant tartalmazó tömb jelenleg beépítetlen. A területtől délnyugatra naperómű park működik. Északnyugatról a jelenleg még védőtávolsággal rendelkező Vitafoam Kft. telephelye határolja, keletre a WHB tervezett iroda-konferencia központ építése van folyamatban.

A 6. sz. út felől a 4703/2, 5346, 5350/5, 0312/2 és 0312/3 hrsz.-ú ingatlanokkal szomszédos.

A telekállapot szerint a tömböt határoló utak a tömb déli oldalán még nem kerültek kialakításra.



A tervezési terület

A terület felszíne nem teljesen sík

WHB terület felőli közös feltáró út

A szomszédos naperómű park

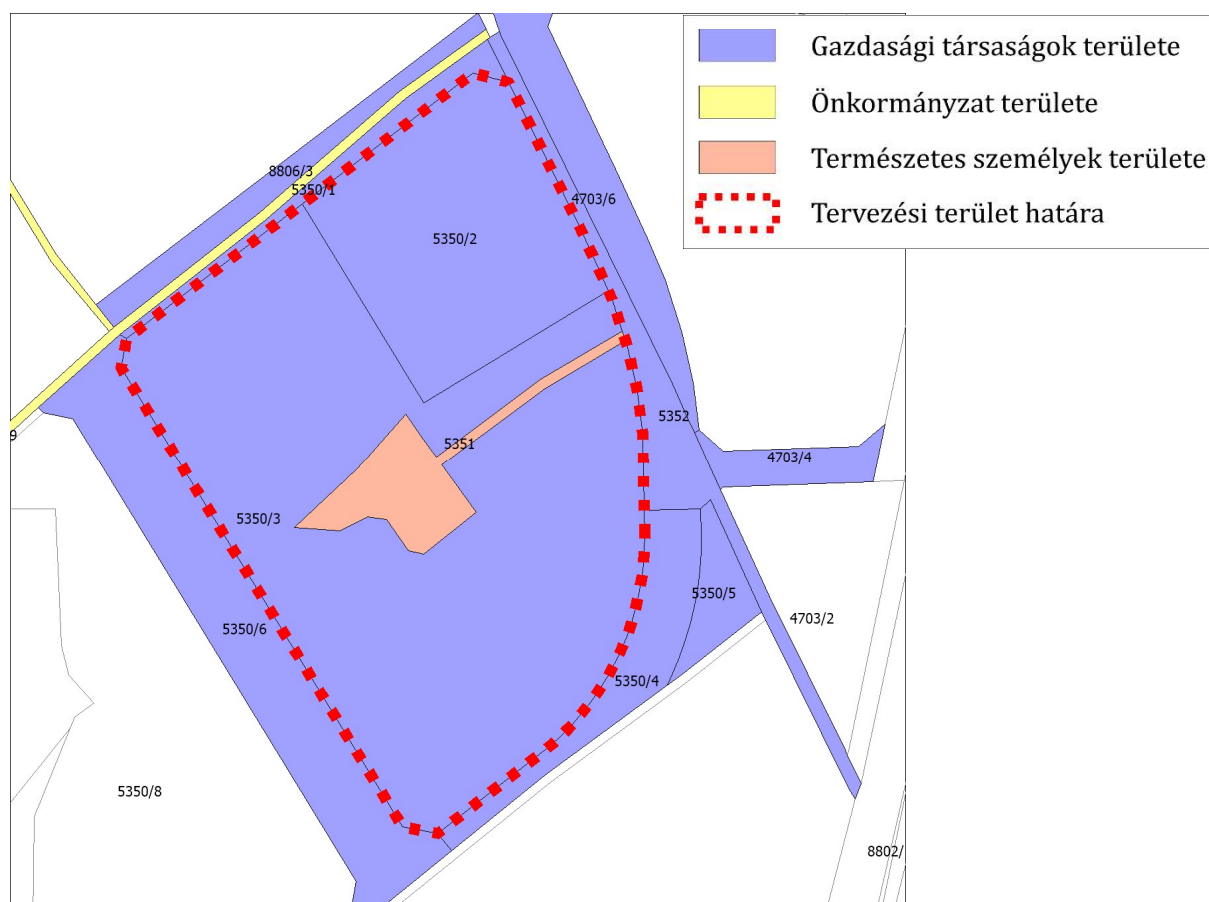




Tulajdonviszonyok

A tervezési terület tulajdonvizsgálata a 20221. évi alaptérkép adattartalma alapján került ismertetésre.

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	Tulajdonos
4703/4	1273	út	gazdasági társaságok
4703/6	3768	út	gazdasági társaságok
5349	2293	közút	önkormányzat
5350/1	1322	magánút közforgalom elől el nem zárt	gazdasági társaságok
5350/2	10965	telephely	gazdasági társaságok
5350/3	33987	telephely	gazdasági társaságok
5350/4	3192	magánút közforgalom elől el nem zárt	gazdasági társaságok
5350/5	1260	beépítetlen terület	gazdasági társaságok
5350/6	8570	magánút közút céljára fenntartva	gazdasági társaságok
5351	2612	gazdasági épület, udvar, út	természetes személyek
5352	3512	közforgalom elől el nem zárt magánút	gazdasági társaságok
5353	2711	közút	önkormányzat
8806/3	2102	saját használatú út	gazdasági társaságok



A Paks 5350/2, 5350/3, 5351 hrsz.-ú ingatlanokra készített TTT megállapításai

Az ATOMPARK Kft. megrendelésére Kiszely Szabolcs településmérnök 2021. májusban Telepítési tanulmánytervet készített annak érdekében, hogy a jelenleg Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt három telken (hrsz.: 5350/2, 5350/3, 5351) iroda, üzlet, szállás és lakások megvalósulhassanak. A TTT javaslata szerint a teljes tömb átsorolásra kerül vegyes intézményi terület építési övezetbe a paraméterek nagy részének változatlanul hagyásával, 40 %-os beépítési mérték megtartásával. A zöldfelületi mérték 25 %-ról 30 %-ra változik az OTÉK előírása miatt. A tömb közepén közterület, vagy magánút kerül kialakításra. A tömb északi és nyugati szélén az előkertben 10 m széles telken belüli kötelező zöldsáv tervezett.

A TTT megállapítja, hogy:

- a területet nem érintik környezetvédelmi, örökségvédelmi és közmű korlátok, csak a nyugati elkerülő út 25 m-es védőtávolsága,
- mivel a hatályos szabályozási terv paramétereire képest változás nem történik, csak az elhelyezhető funkció módosul, a beruházás forgalomnövekedést nem okoz.

A beépítési terv szerint az északkeleti nagy telken konkrét fejlesztés keretében étterem, konferencia terem, üzlet, iroda és lakás funkció tervezett, itt található a tömb legmagasabb beépítése F+4 szintes szárny elhelyezésével. A többi telken a beépítés magassága F+1 szintes. A délkeleti telken apartman hotel valósulna meg. Az összes többi telek vegyes funkció (üzlet, iroda) számára került kijelölésre.



## **Közlekedés**

### **Közúti közlekedés**

A terület közúti kapcsolatait a 6. számú főút és a Kölesdi út (6232 jelű út) felől a biztonsági elkerülő út és az Ipari Park belső kiszolgáló útjai biztosítják. A terület mellett kiépített út a 4703/6 – 5352 hrsz. út, zsákutca. A többi határoló útnak (8806/3 – 5350/1, 5350/4 és 5350/6 hrsz.) csak a telkét alakították ki.

### **Közösségi közlekedés**

A területet a helyi autóbusz hálózat 3/1 járata közelíti meg, megállói a területtől északra 100 – 200 méterre az Ipari Park kiszolgáló útjain vannak.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A területtől délre épült ki a 6. számú főút menti kerékpárút. Az Ipari Park belső útjainak nincs kiépített gyalogos járdája.

### **Parkolás**

A területen nincs parkolási igény jelenleg.

## **Közmű**

### **Helyzetfeltáró vizsgálat**

Paks Déli iparterületén, az 5350/2,3 és 5351 hrsz.-ú telkek által alkotott mintegy 5 ha-os tömb tulajdonosa a jelenleg kereskedelmi gazdasági (Gksz) besorolású tömbben iroda, vendéglátás, szálláshely és lakás funkciók elhelyezését szeretné, amelyhez a terület intézményi (Vi) területbe való átsorolását kéri. A területfelhasználás változtatásához a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Az új hasznosításra tervezett tömb területét iparterületi részben kiépített, részben még ki nem épített utak határolják. A vizsgálatok szerint a fejlesztésre tervezett tömb jelenleg még beépítetlen, az E-közmű alapján közműellátással, kiépített közműbekötésekkel, a közműnyilvántartás szerint nem rendelkezik, de a tömböt határoló utak felől közvetlen, illetve kisebb-nagyobb távolságból, a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll, amely a terület közműellátásának megoldását lehetővé teszi.

A vizsgált tömb területét közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyet a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

Természeti adottságok:

- Paks teljes közigazgatási területét érinti, hogy a település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- A fejlesztésre tervezett terület egésze kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- A tömb területét vízmű kút kijelölt hidrogeológiai védőterülete is érinti. Érinti a tömb egészét a Borsócséplő vízmű telep kútjainak kijelölt hidrogeológiai „B” védőidoma. A kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában rögzítettek és a 123/1997 VI. 18.) Kormányrendeletben előírtakat figyelembe kell venni.
- A terület érzékeny hidrogeológiai és geológiai adottságú, amely az építés lehetőségét nem akadályozza, csak szigorúbb közművesítési feltételek megoldását igényli.
- A terület topográfiai adottsága, hogy dél-keleti irányú lejtése.

Közműves művi adottságok:

- A tömböt határoló utak alatt haladó közművek a város közműhálózati rendszereinek



a részét képezik.

- a tömböt határoló utakon kiépített közművezetékek hagyományos földbefektetéssel épültek, tudatos keresztaszvénny tervezése, így racionális területegazdálkodási szándék nélkül
- a tömb keleti oldalát határoló ipari úton közüzemű vízvezeték halad
- a városi szennyvízgyűjtő csatorna rendszer a vizsgált tömb észak-keleti sarkát éri el, a tömböt határoló utak alatt közcsatorna az E-közmű nyilvántartása alapján nincs
- a tömböt határoló utcák még nem kiépítettek, csapadékvíz elvezetés sincs kiépítve
- nagyközép-nyomású földgázvezeték elhalad tömb északi szélét határoló ipari úton
- közép-nyomású földgázvezeték halad tömb keleti oldalán egy rövid szakaszon
- közép feszültségű hálózat halad a tömb északi oldalán, amelyről táplálják a tömb észak-nyugati sarkán üzemelő fogyasztói transzformátor állomást
- elektronikus hírközlési hálózati nyomvonal halad a tömböt határoló keleti és déli úton

A közművek vizsgálata a vizsgált tömböt is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészének és az E-közmű felhasználásával készült.

#### Vízellátás

A város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A településrendezési eszközökben rögzítésre került, hogy a város ellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a vizsgált tömb területén javasolható fejlesztések vízellátásának bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

A város területén a közüzemű ivóvíz ellátásra egységes vízelosztó hálózati rendszert építettek ki, amelynek egyes szakaszai a vizsgált tömböt eléri, biztosítva a hálózati rendszer továbbépítési lehetőségét és ezzel az egyes telkek vízellátásának megoldását.

A tömböt keleti oldalon határoló úton haladó vízvezetékre, az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, alapját adva a kialakításra tervezett egyes telkek tűzivíz ellátására.

#### Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki, amellyel összegyűjtött szennyvizet a város szennyvíztisztító telepére szállítják. A település szennyvízelvezetését és a tisztító telep üzemeltetését is a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti.

A kiépített szennyvízgyűjtő hálózat eléri a vizsgált tömböt, de az E-közmű nyilvántartása alapján, a területet határoló utcák nyomvonalán még nem üzemel szennyvízgyűjtő csatorna.

A terület dél-keleti irányban lejt, amely a hálózat gravitációs rendszerű kiépítésének fejlesztését lehetővé teszi. A terület hidrológiai és hidrogeológiai adottságai és az azok védelmét szolgáló előírások a tömb fejlesztését csak a teljes közműellátás megoldásával támogatják, így a hálózat fejlesztési igényére számolni kell.

A területet érintő településrendezési eszközök is ennek a fejlesztési feladatait prognosztizálta.



### Csapadékvíz elvezetés

A településen a vizsgált tömb térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A csapadékvíz elvezetés feladata az önkormányzaté. Kiépített csapadékvíz elvezetés rendszere nem éri el a területet, csak megközelíti az észak-keleti sarkánál.

A város önkormányzata a Déli iparterületet is figyelembe véve, elkészítette a csapadékvíz elvezetési tervet. A Déli iparterületnél a nyílt árkos vízvezetés szerepelt a tanulmánytervben, amely főként gazdasági hasznosítású területen, de intézményi hasznosítású területen sem kedvező. Az egyes utcaszakaszok kiépítésekor célszerű a zárt csapadékvíz elvezetés lehetőségét megoldani, ahogy ezt az eddigi gyakorlatban is megvalósították.

### Energiaellátás

A vizsgált tömb energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a villamosenergia, a termikus energiaellátásra a vezetékes energiahordozók közül a földgázellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható.

### Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, a fejlesztéssel érintett tömb északi oldalán haladó utcában üzemel 22 kV-os középfeszültségű elosztó hálózat, amelyről a tömb észak-nyugati sarkánál üzemelő fogyasztói transzformátor állomás betáplálása is megoldott.

### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált tömböt északra határoló utcán nagyközép-nyomású földgázvezeték halad végig, keleti oldalát határoló utca rövid szakaszán, középnyomású földgáz elosztóvezeték üzemel.

### Távhőellátás

A vizsgált tömböt ugyan nem érinti, de a nem túl nagy távolságban, a 6. sz főút közelében halad a város kiépített távhőellátó rendszere lehetőséget kínálva a távhő igény eseti hasznosítására. A városban a távhőszolgáltatás hálózatát Duna Center Therm Kft. üzemelteti. A távhőszolgáltatás hőbázisa a Paksi Atomerőmű, a távhőellátás rendszere szabad és bővíthető kapacitással áll rendelkezésre.

### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Paks térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását.

### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközpontozóhoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a vizsgált tömböt keleti és déli oldalon határoló utcákban földalatti elhelyezéssel kiépítésre került a DIGI hálózata. Egyéb hálózati érintettséget az E-közmű nem mutat.



#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatás széleskörű igénybevételi lehetőséggel egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására tágabb térségből rendelkezésre állnak, a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vizsgált tömbön belül jelenleg a vezeték nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.

#### **Zöldfelületek, táj-és természetvédelem**

A tervezési terület kivett beépítetlen, jelenleg fás, gyeperes terület. A kitett viszonyok között megmaradt leromlott állapotú gyepek lágyszárú vegetációt a szukcessziós folyamatok megindulásával cserjésedés és ligetesen megjelenő pionír fajokból álló faállomány jellemzi.

A **vizsgált terület nem érint** egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti területet**, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott **ex lege védett természeti területet és értéket**, továbbá **helyi jelentőségű védett természeti területet** vagy értéket.

A vizsgált terület **nem képezi részét** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területként meghatározott **Natura 2000 hálózat területének**. Továbbá **nem érinti** a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. mellékletében meghatározott **ökológiai hálózat elemeit**.

#### **Környezeti állapot**

A **felszín alatti vizek** szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg, mely alapján Paks, így a fejlesztési területek is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek számítanak, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkednek el.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján a vizsgált területek egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezik. A tervezési területet lefedi a vízbázis hidrogeológiai B védőzóna.

**Élővízfolyás** a fejlesztési területeken és környezetükben nem halad keresztül, illetve a hatályos TSZT szerint sem található vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt terület.

A vizsgált területen **a talajvízszint** átlagos mélysége többségében 2-4 m, kémiaiilag főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű és magas keménységű.

A hatályos településrendezési eszközök szerint a területet korlátozó elemként jelenleg még érinti a 8806/2 hrsz.-ú ingatlanon működő Vitafoam Kft. védőterülete, mely törlésre kerül.

**Levegőminőség szempontjából** a 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Paks, így a vizsgált terület is a „10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” zónába tartozik. A zónában a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát, azonban a levegőterheltségi szint ez esetben az alsó és felső vizsgálati küszöb között van.

**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Pakson a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés a meghatározó. Paks belterületének keleti szélén halad a 6. sz. főút, melynek áthaladó forgalma jelentősebb közlekedési eredetű légszennyezést eredményez, ami többek



között a szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. A nyomvonal azonban közel 140 m távolságban halad a vizsgált terület délkeleti határától

A településen áthalad a Pusztaszabolcs-Dunaújváros-Rétság vasúti mellékvonalból Mezőfalvánál kiinduló vágány, melyen menetrendszerinti közlekedés és személyszállítás nem történik, csak az erőműhöz kapcsolódó szállítmányozás céljára tartják fenn. A vasútvonal távolabb húzódik, így vasúti közlekedésből eredő konfliktus nem adódik a területen.

**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatók.** Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai szerint zajkibocsátási határérték megállapítás, illetve túllépés az elmúlt években nem történt, az elérhető legfrissebb, 2020-as adatok szerint.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján 23 db olyan üzem, telephely és intézmény található Pakson, melyekkel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt. A fejlesztési terület környezetében 3 db bejelentett légszennyező pontforrással rendelkező telephely található (Vitafoam Kft. üzeme, BIS Hungary Kft. telephelye, A&A Világítás és Bútor Zrt. üzeme), határérték túllépés azonban egyik szennyezőanyag esetében sem történt a rendelkezésre álló adatok alapján.




### 2.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész

#### Településtervezés

Az Állami Főépítész eltekint a környezeti vizsgálat lefolytatásától, amennyiben a WHB Vagyonkezelő Kft. és az ATOMPARK Kft. egymással szomszédos területein kívül a 6. sz. út felől csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezetbe sorolt terület is tárgyi fejlesztésekkel érintett tömbökkel azonos területfelhasználási egységbe, de mindenképpen iparitól eltérő (pl. Gksz-be) kerül átsorolásra, valamint a lakó funkció kizárásra kerül az ipari környezet és a 6. sz. út közelsége miatt. Ennek megfelelően az ATOMPARK Kft. fejlesztési területén belül sem lehet lakó funkció létesítésével számolni.

A beruházói szándékkal érintett tömbre készült beépítési javaslat terület-adatokat, számításokat nem tartalmaz, az egyes telkeken az alábbi beépítési jellemzők mérhetők:

Telek	területe (m <sup>2</sup> )	beépítés mértéke %	zöldfelület mértéke %
1	~ 5230	~ 9	~ 63
2	~ 5130	~ 9	~ 60
3	~ 5000	~ 9	~ 65
4	~ 5400	~ 8,5	~ 64
5	~ 5360	~ 8,5	~ 64
6	~ 10960	~ 11,5	~ 39
7	~ 7610	~ 17,5	~ 61
8	~ 2831	út	



Megállapítható, hogy a csekély mértékű beépítés a jelentős burkolt felületek ellenére sem indokolja a kért építési övezeti paraméterek biztosítását. Az igényelt 40 %-os beépítési mértéket és a 30 %-os zöldfelületi arányt meg sem közelítik az ábrázolt épületek, illetve telekhasználat.

Paks Város Önkormányzata 65/2022. (IV.20.) határozatával elfogadta tárgyi munka Munkaközi dokumentációját és megfogalmazta a TTT elhatározásaitól eltérő, a továbbtervezés során figyelembe veendő javaslatokat:

- a beépítési terven a burkolt parkoló és zöldfelület dominál, a beépítés mértéke alacsony, jelentősen elmarad az igényelt építési övezeti paraméterektől
- csak egyetlen épületszárny ötszintes, indokolatlan a teljes területre a 18,0 m-es épületmagasság előírása
- az érintett ipari környezetben nem javasolt lakás létesítése
- a védőzöldsávok beültetési kötelezettségként való előírása javasolt
- a parkolók fásítása kötelező
- a tömb déli oldalán szomszédos Gip-1.3 jelű építési övezet esetleges zavaró hatásairól a TTT nem tesz említést, az azoktól való védelem kérdéskörével nem foglalkozik.





- a jelentős mennyiségű parkoló forgalomnövekedést és ezáltal negatív környezeti hatásokat jelenthet, mely a tanulmányban nem kap hangsúlyt.
- a kért beépítési paraméterek és a beépítési tervben rögzített beépítési szándék közötti jelentős különbségből adódó közműigény meghatározása jelentős anomália, az igényszámítás mindenkor a keletkező építési jog maximuma alapján történik, a hálózati csatlakozásokat annak alapján kell meghatározni és kiépíteni.
- A fejlesztés közművesítésére vonatkozó TTT javaslatok nem teljes körűek.

### **Közlekedés**

A terület közúti kapcsolatait a 6. számú főút és az Ipari Park belső kiszolgáló útjai biztosítják. A tömböt határoló utak magánutak, vagy még nem teljes szélességben kialakított úttelkek. A tervezett nyugati elkerülő út felől közvetlen telekkiszolgálás nem biztosítható.

A területet a helyi autóbusz hálózat 3/I járata közelíti meg, megállói a területtől északra 100 – 200 méterre az Ipari Park kiszolgáló útjain vannak.

### **Közműellátás**

A jelenleg beépítetlen tömb közműellátással nem rendelkezik, a tervezett új hasznosításához a terület természeti adottsága, a vízminőség védelmi területen fekvése, hidrogeológiai érintettsége, továbbá a terület geológiai adottsága miatt, a környezetvédelmi elvárások teljesítésének igényére a teljes közműellátás kiépítése szükséges, amelyhez a közhálózati csatlakozásokra lehetőség nyugati és északi irányban levő már beépített területek ellátását szolgáló hálózatoknál biztosított. A teljes közműellátásra a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást és a környezetbarát vezetékes termikus energiaellátást kell kiépíteni. A termikus energiaellátásra a földgáz, a távhőellátás és a villamosenergia is, mint alapenergiahordozó rendelkezésre áll, a továbbtervezés során lehet eldönteni, hogy melyik energiahordozó hasznosítását preferálják. Bármelyik energiahordozó mellett a kedvezőbb fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának igényével követelményével is kell számolni.

A jelenleg beépítetlen területekről elfolyó csapadékvizek mennyisége a terület várható beépítésével megnő, a beépítést követően elvezetendő többlet csapadékvizek zavarmentes továbbvezetésére, a dunai befogadásra korlátozott a lehetőség, ezért a helyi vízviasszatartás megoldására számolni kell.

### **Zöldfelületek, természetvédelem és környezetállapot**

A tervezési terület beépítetlen, jelenleg leromlott állapotú, pionír fajokból álló fás, gyepes terület, mely **nem érint** országos jelentőségű, vagy ex lege védett természeti területet, helyi jelentőségű védett természeti területet, továbbá **nem képezi részét** a Natura 2000 hálózat és az ökológiai hálózat elemeinek. A tervezési területet vízbázis hidrogeológiai B védőzóna érinti.

**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Pakson a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés meghatározó, mely **a tervezési területet kevésbé érinti**, mivel a jelentős forgalmú 6. sz. főút nyomvonala a tervezési terület délkeleti határától több mint 140 m távolságban halad.

**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a tervezési terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatók**. A fejlesztési terület környezetében 3 db bejelentett légszennyező



pontforrással rendelkező telephely található, határérték túllépés azonban egyik szennyezőanyag esetében sem történt a rendelkezésre álló adatok alapján.

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

- A szomszédos WHB területhez és a 6. sz. út felőli területhez hasonlóan javasolt az ATOMPARK területének is Vi jelű intézményi építési övezetbe való átsorolása.
- Az övezeti rendszer az épületmagasság tekintetében differenciáltan, Vi-M11 és Vi-M12 jelű építési övezetként javasolt.
- Lakó funkció létesítése a környezeti hatások miatt nem lehetséges.
- A tervezett nyugati elkerülő út felől kijelölt 25 m-es előkertben is és az északnyugatról szomszédos ipari gazdasági terület felől is javasolt intenzív zöldsáv beültetési kötelezettségként való előírása.
- A tervezett nyugati elkerülő út felől közvetlen telekkiszolgálás nem biztosítható, ezért belső feltáró magánút kialakítása javasolt.



## 2.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

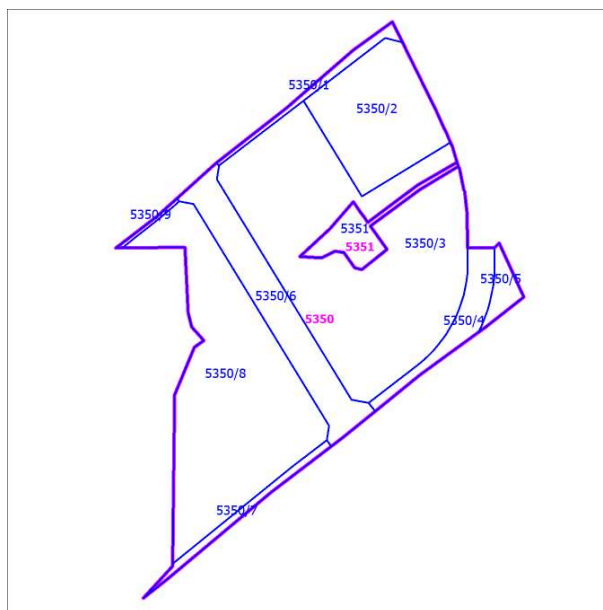
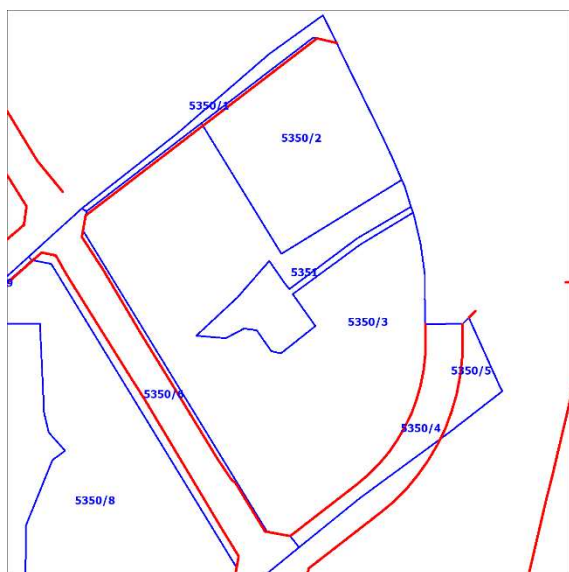
### Településtervezés

#### Tervezett beépítés

A tervezési területen belül – a TTT alapján – három különböző funkciójú beépítés tervezett. Az északi részen kialakított kb. 1 ha-os telken konkrét beruházási igény alapján épületegyüttes létesül, melyben üzletek, irodák és a kétszintes szárnyban konferencia központ és étterem kerül elhelyezésre. Ez a terület legmagasabb beépítésű része, melynek ötszintes szárnya a terület magassági hangsúlyát képezi. A korábban a legfelső szintre tervezett lakások létesítése az egyeztetések alapján nem valósítható meg. Lakás a tervezési területen belül nem helyezhető el. A terület keleti részén kb. 7,5 ha-os telken kétszintes apartman hotel megvalósítása tervezett. A tömb nyugati részén öt telek kerül kialakításra, melyek egy része belső feltáró útról, az előzetes elképzelések szerint – a tömb telekrendszerének minél rugalmasabb kialakíthatósága érdekében – magánútról közelíthető meg. A tervezett kétszintes épületek üzleteket és irodákat tartalmaznak. A hatályos szabályozási terv szerinti 10 és 25 m-es előkertekben – a tervezett funkciók környezeti hatásoktól való védelme érdekében - telken belüli zöldsáv kerül kialakításra, különösen az ipari gazdasági terület felőli északi oldalon és a tervezett elkerülő út felőli telekhatár mentén.

A TTT által javasolt beépítés módosítása vált szükségessé, mivel vannak a hatályos szabályozási vonalaktól eltérő helyen lévő telekhatárok. Ennek oka egyrészt az, hogy az érintett területre vonatkozó telkek még a hatályos szabályozást megelőzően (a nyugati elkerülő út hatályos szabályozását megelőzően) kerültek kialakításra, másrészt pedig a telekalakítás nem követte le pontosan a hatályos szabályozást (pl. a tömb északi oldalán).

A hatályos szabályozási terv két telket tartalmaz, túlnyúlóan a tervezési területre képest. A korábbi 5350 hrsz.-ú telek (rózsaszín kontúr) 9 db telekre került felosztásra. Az új telkek a 2022.-i telekállapot szerintiék, kék kontúrral jelölve.



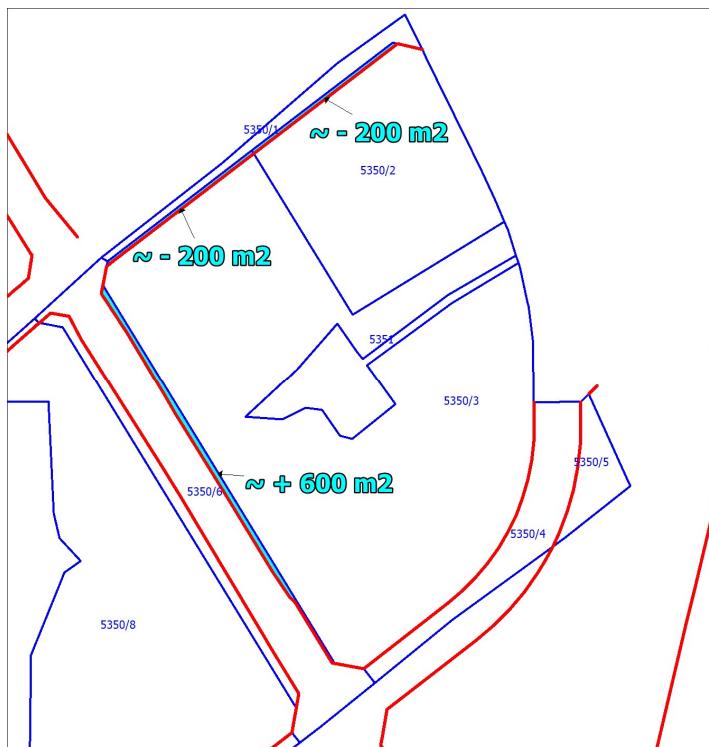
A tervezési területen belül három telek található, az 5350/2, 5350/3 és 5351 hrsz.-ú ingatlanok. A telekalakítás nem pontosan a hatályos szabályozási vonalak mentén történt. A tömb északi és nyugati oldalán látható az eltérés a piros szabályozási vonalakhoz képest.



A területi eltérés az északi oldalon mind az 5350/2 hrsz.-ú telek, mind, az 5350/3 hrsz.-ú telek esetében kb. 200 m<sup>2</sup> területi csökkenést jelent.

A tömb nyugati szélén a területi különbség az 5350/3 hrsz.-ú ingatlan javára kb. 600 m<sup>2</sup> növekmény.

Mivel a telekhatárok szabályozási vonalhoz képest mért eltérése kb. 2,0 méter, a 10,0, illetve 25,0 méteres előkerteket meghatározó építési vonalak módosulása miatt a tervezett épületek helyének minimális elmozdítása vált (válík) szükségessé.

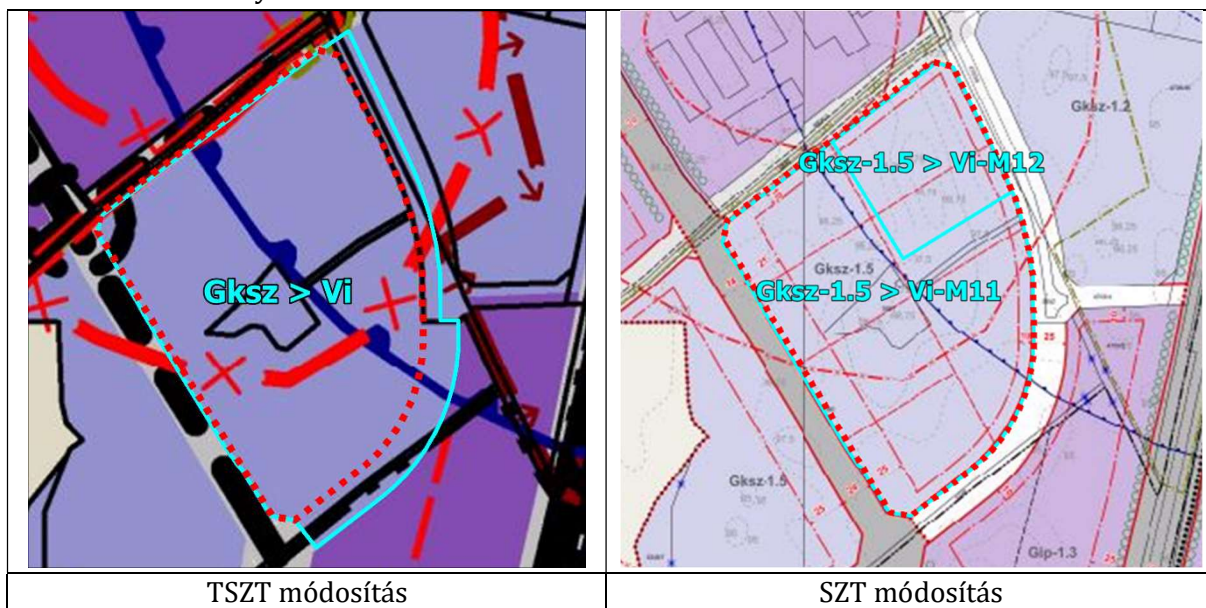


#### TSZT módosítás

A fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos TSZT M-1 mellékletét képező **leíró munkarész** alábbi módosítása szükséges:

- 1.5.2. fejezet „Vegyes területek áttekintő térképe” kiegészítésre kerül a tervezett intézmény területtel,
- 1.5.3. fejezet „Gazdasági területek áttekintő térképéről” törlésre kerül a megszűnő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- M-2 melléklet területi mérlege (Gksz > Vi 5,53 ha).

A TSZT **rajzi munkarészeiben** a teljes tömb átsorolásra kerül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből intézményi területbe.



### HÉSZ/SZT módosítás

A területen tervezett beruházás az egyes telkeken jelentős eltérést mutat mind funkciójában, mind épületmagasság tekintetében. Mivel csak egyetlen telken terveznek magasabb épületet, felesleges a teljes területet a környezetéből egyébként is kiemelkedő magasabb épületmagasságot megengedő építési övezetbe sorolni. A funkciókat illetően a lakás funkció létesítése nem lehetséges.

A jelenlegi Gksz-1.5 jelű építési övezet helyett új intézményi építési övezetek kijelölése javasolt az alábbi paraméterekkel:

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett	előkert
		legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
		területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	mérete
		m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Vi-M11</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>ÉM: 10,0</b>	<b>10,0</b>
<b>Vi-M12</b>	<b>SZ</b>	<b>10000</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>ÉM: 18,0</b>	<b>10,0</b>

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet 51/A. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

(8) A „Vi-M11” jelű övezetben:

- az előkert mérete: 10,0 m, az eltérő méreteket az SZT tartalmazza,
- elhelyezhető épület kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás, iroda rendeltetést tartalmazhat,
- lakás nem létesíthető és legfeljebb 2 db szolgálati lakás alakítható ki,
- a beépíthetőség feltételeinek tisztázására Telepítési Tanulmányterv készítése kötelező, melynek az övezet teljes területére ki kell terjednie még akkor is, ha az építési beruházás annak csak egy részére tervezett, a terület beruházásait csak az önkormányzat által elfogadott Telepítési Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően szabad megvalósítani,
- magánút szélessége legalább 16,0 méter,
- a rendeltetéshez előírt számú gépkocsi- és busz parkolóhelyet kizárólag telken belül szabad elhelyezni,
- a burkolt felületekről a csapadékot zárt tározóba kell gyűjteni és a városi csatornahálózatba késleltetetten beengedni.

(9) A „Vi-M12” jelű övezetben:

- elhelyezhető épület kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, rendezvényközpont, iroda rendeltetést tartalmazhat,
- lakás nem létesíthető,
- a beépíthetőség feltételeinek tisztázására Telepítési Tanulmányterv készítése kötelező, melynek az övezet teljes területére ki kell terjednie még akkor is, ha az építési beruházás annak csak egy részére tervezett, a terület beruházásait csak az önkormányzat által elfogadott Telepítési Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően szabad megvalósítani,



- d) a rendeltetéshez előírt számú gépkocsi- és busz parkolóhelyet kizárólag telken belülszabad elhelyezni,
- e) a burkolt felületekről a csapadékok zárt tározóba kell gyűjteni és a városi csatornahálózatba késleltetetten beengedni.

## **Közlekedésfejlesztés**

### **Közúti közlekedés**

A terület nyugati oldalán fog kiépülni Paks nyugati elkerülő út – vonala, a 6238 jelű összekötő út, amely a 6. számú főút és az M6 felé is kapcsolatot biztosít. Az út tervezési osztálya B.IV.c.B.

A tehermentesítő úthoz és az Ipari Park meglévő úthálózatához kapcsolódóan, 2x1 sávos keresztmetszettel kell kiépíteni a terület északi határán tervezett gyűjtőutat és a dél felől határoló kiszolgáló utat. A gyűjtőút tervezési osztálya B.V.c.B., a kiszolgáló úté B.VI.d.B.

A tervezett nyugati elkerülő út felől közvetlen telek – kiszolgálás nem biztosítható, ezért a beépítési javaslat 3 nyugati telek kapcsolatát kelet felől magánúttal biztosítja.

### **Közösségi közlekedés**

A városi autóbusz – hálózat a területnek megfelelő kapcsolatot biztosít.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

Az Ipari Park kiszolgáló útjai mentén a gyalogos járdák kiépítése is szükséges.

### **Parkolás**

A területen kialakítandó 7 telken, az OTÉK szerint a tervezett funkcióra előírt parkolók telken belül biztosíthatók.

## **Közműfejlesztés**

Paks déli iparterületén, az 5350/2,3 és 5351 hrsz.-ú telkek által alkotott mintegy 5 ha-os tömb tulajdonosa a jelenleg kereskedelmi gazdasági (Gksz) besorolású tömbben iroda, vendéglátás, szálláshely és lakás funkciók elhelyezését tervezi (utóbbi rendeltetés a meglévő és tervezett ipari környezet miatt nem támogatott), amelyhez a terület intézményi (Vi) területbe való átsorolását kéri. A területfelhasználás változtatásához a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezett közművesítést érintő természeti adottságokat, kiemelten a hidrogeológiai védőidommal való érintettséget és a vízminőség védelmi területen való fekvést figyelembe kell venni, amelyek a tömb tervezett funkciójú hasznosítását nem akadályozzák meg, csak a közműellátást érintően szigorúbb feltételek teljesítését teszik szükségessé.

A vizsgált tömb területén egy tömbfeltáró belső úttal 7 építési telek kialakítását szeretnék. A tervezett intézményi besorolású területre 40 %-os beépítési lehetőséget és 10 m-es építmény magasság építésére kérték a telkek tulajdonosai, egyetlen telken terveznek magasabb épületet építeni, arra 18 m-es építmény magasság rögzítését kérték. A beruházást előkészítő telepítési tanulmánytervben a kért beépítési lehetőségeket messze nem tervezik igénybe venni, mégis a tömb közműellátását úgy célszerű prognosztizálni és kiépíteni, hogy a megengedett kért beépítési lehetőség távlati igénybevétele esetén se kelljen a kiépítendő közműveket átépíteni.

A tömb közműellátására a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak megfelelően, valamint a terület kiemelt vízminőség védelmi területen való fekvése, hidrogeológiai érintettsége, továbbá a terület geológiai adottsága miatt, a teljes közműellátás megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és



csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A megengedett max. beépítési lehetőség távlati megvalósítása esetén a teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló	villamosenergia	megújuló	földgáz
m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
117	111	3340	835	2004	501	278

Ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás távlati lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges közműigény bejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során konkrétan meghatározott igényekkel szükséges.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, közművenként egy-egy bekötéssel kivitelezetten, telken belüli elosztással. Ezt a szolgáltatókkal egyeztetve, a továbbtervezés során kell majd kialakítani.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket.

#### Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A város vízellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a fejlesztési területen várható igények bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

Az új beépítésre tervezett tömböt keleti oldalon határoló utcában a város egységes hálózati rendszeréhez tartozó vízelosztó vezeték üzemel NÁ 110-es paraméterrel. Erről a vezetékről leágazással, a tömb, tömbbelső feltáró útján és a tömböt északra és délre határoló útján a vízelosztó vezetéket tovább kell építeni, hogy valamennyi telek önálló bekötése megoldható legyen.

#### Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során az egyes beruházáshoz meghatározott pontos tűzivíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzivíz ellátást megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget



megaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházás számára helyben kell tűzivíz tárolót létesíteni. Ez már az adott beruházás továbbtervezési feladata.

#### Locsolóvíz ellátás

A fejlesztéssel érintett területen kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére helyi vízbeszerzés kiépítése javasolható.

#### Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján, a településen kiépített szennyvízhálózat elválasztott rendszerű, a szennyvízgyűjtő hálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (a Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség.

Az új beépítésre tervezett tömböt, annak északi sarkánál éri el a város egységes hálózati rendszeréhez tartozó szennyvízgyűjtő csatorna. Ehhez a területet érintő csatornához kell a tömb, tömbbelső feltáró útján és a tömböt határoló utakon megépítendő csatornákat csatlakoztatni.

#### Csapadékvíz elvezetés

A vizsgált tömb térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A tömböt határoló utcákban jelenleg kiépített csapadékvíz elvezetés nincs. Az új beépítésre tervezett tömb enyhén dél-keleti, keleti lejtésű, a területről elfolyó vizek jelenlegi befogadója a természet alakította vízvezetés útján a tömbtől keletebbre fekvő 6. sz főút menti kiépített nyílt árkos vízvezető rendszer, amely a vizeket a végbefogadó Dunáig vezeti.

A tervezett új beépítés megvalósításával, a korábban beépítetlen területhez képest a burkoltsági arány hatására lényegesen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége, amelynek mértékét a szélsőséges csapadékesemények tovább növelik. A jelenlegi kiépítetlen vízvezetés útja, a távolabbi befogadó nyílt árok terhelhetősége korlátozott. Zavarmentes elvezetés csak a korábbi, beépítetlen területől lefutó víz mennyiségéig biztosított. Ezért a hirtelen lezúduló és felgyülemlett csapadékvíz zavarmentes elvezetésére a helyi építési szabályzatban is előírt telkenként létesítendő helyi vízvizsszatartás kiépítése jelenthet megoldást

Az előkészítő tervek záportározó létesítésének igényével nem foglalkoztak, amelyet a tervezett beruházás kapcsolt elemeként meg kell építeni.

Az új beépítésre tervezett telkeken belül záportározó létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezten vezethető tovább a víz a kiépítendő közterületi vízvezető rendszerbe. A területtől dél-keleti irányban vezető út csapadékvíz elvezető hálózatát kell úgy kiépíteni, hogy ennek a tömbnek is az elfolyó csapadékvizeit tovább tudja szállítani, a befogadónak tekinthető 6. sz főút nyílt árkáig.

#### Energiaellátás

Az új fejlesztéssel érintett tömbben kialakításra tervezett építési telkek energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a földgáz és a villamosenergia (kicsit távolabbról a távhő) ellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. Az új beépítés termikus célú energiaellátására a közhálózat lehetőségeket figyelembe véve, a földgáz (egyéni igény esetén a távhő is) és a villamosenergia is hasznosítható, továbbá bármelyik vezetékes energiahordozó hasznosításának gazdaságosságát a megújuló energiahordozó kiegészítő hasznosítása javítaná.

A termikus energiaellátás műszaki megoldásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a





villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során eldönthető majd, hogy a beruházás energiaellátási struktúráját a földgázra, vagy távhőre, vagy villamosenergiára alapozza-e. Bármelyiket választják is, annak kiegészítésére a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolt.

Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást megújuló energiahordozó hasznosításával oldaná meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért az egyéb vezetékes energiahordozó ellátás kiépítése a termikus energiaellátásra akár feleslegessé is válhatna.

Tervezői javaslat a termikus energiaigények mind nagyobb hányadát megújuló energiahordozó hasznosításával, villamosenergiával kiegészítéssel megoldani, a csúcs téli termikus igények ellátásához célszerű a földgáz igénybe vétele is.

#### Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, az új beépítésre tervezett telkek villamosenergia ellátására a tömb északi szélét határoló úton haladó 22 kV-os hálózatról, és a tömb észak-nyugati sarkánál üzemelő transzformátor állomásról van lehetőség.

A tervezett új telekalakítás és beépítés továbbtervezése során, a ténylegesen meghatározott villamosenergia igénnyel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

A fejlesztéssel érintett telkeken megvalósuló távlati maximális beépítés esetén a világítási és technológiai célú villamosenergia ellátására előzetesen prognosztizált 3340 kW igény kielégítésére a beruházás területén belül egy új transzformátor állomás elhelyezésére lesz szükség, amelynek betáplálására a területet északra határoló úton kiépített 22 kV-os hálózat továbbépítésével építhető ki közhálózati csatlakozás.

Az új transzformátorról indítva kell a belső kifeszültségű elosztóhálózatot kiépíteni. Új hálózatfektetést területen belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beépítés termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor célszerű az állomáshely kialakításánál biztosítani a nagyobb egységteljesítményű transzformátor állomás elhelyezési lehetőségét, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

#### Termikus energiaellátás

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a villamosenergia, a földgázellátás és kicsit távolabbról, igény esetén a távhőellátás lehetősége is rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés beruházója döntheti el, hogy termikus energiaigényét a fenntarthatóság javítását szolgáló megújuló energiahordozó alkalmazásának igényével mely energiahordozók kiegészítésével szeretné megoldani.

A fejlesztésre tervezett tömbben, a megengedett beépítési lehetőség max igénybevétele esetén a termikus energiaellátására előzetesen prognosztizált 2004 kW energiaigénye alapján, kell a villamosenergia-, a földgáz- és a távhőszolgáltatót megkeresni, mivel a megújuló



energiahordozóként a napenergia hasznosítása javasolt, amelynek hasznosítási lehetősége időjárás függő, tehát a “hagyományos” vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs hőigényt.

#### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemtetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált tömböt keleti oldalon határoló utcában kiépült a középnyomású földgázvezeték hálózata. Valamint a tömb északi oldalát határoló úton a nagyközép-nyomású földgázhálózat nyomvonala halad.

Ha a termikus energiaellátásra a beruházó a földgázellátás kiépítését választja, akkor az előzetesen prognosztizált 278 nm<sup>3</sup>/h földgázigény kielégítését kell megoldani. A tömböt keleti oldalon határoló utcában a város egységes hálózati rendszeréhez tartozó középnyomású gázvezeték üzemel, amelyről leágazással, a tömb, tömbbelső feltáró útján és a tömböt északra és délre határoló útján kell a földgázelosztó vezetéket továbbépíteni, hogy valamennyi telek önálló bekötése megoldható legyen.

A kiépítendő közhálózatra a csatlakozás középnyomáson szállítja a gázt, ezért a telkeken belül házi nyomáscsökkentő állomás létesítése szükséges.

#### Távhőellátás

Pakson a távhőszolgáltatás hálózatát Duna Center Therm Kft. üzemelteti. A távhőszolgáltatás hőbázisa a Paksi Atomerőmű, onnét föld felett, egyes szakaszai már föld alatti elhelyezéssel kiépített távhővezetéken keresztül, szállítják a hőt fogyasztók ellátására. A vizsgált tömböt nem érinti a távhőhálózat, attól északabbra halad el. A távhőrendszer szabad és bővíthető kapacitással rendelkezik, így a beruházói igény esetén a hálózati csatlakozás kiépítésével az új beruházás ellátására is igénybe lehet venni.

#### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az új beruházás fenntarthatósága a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül nem biztosítható, és az energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Paks térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Az új hasznosítású telkeken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

#### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközpontozóhoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint az új beépítésre tervezett tömböt határoló utcákban földalatti elhelyezéssel a DIGI hálózata halad.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.



### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására tágabb térségből rendelkezésre állnak, a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vizsgált területen belül jelenleg a vezeték nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.

Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-je szabályozza.

### Zöldfelületek

A fejlesztési terület **nem érintett** nemzetközi, országos illetve helyi jelentőségű **természetvédelmi terület, emlék által**, az Országos **Ökológiai Hálózat elemei** is távol helyezkednek el a területtől, így a módosítás során **ezen értékek sérülése nem áll fenn**.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja alapján **„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”**. Jelen javaslatban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitási érték számítása nem előírt**.

A fentebb bemutatott TTT nem tartalmazott külön zöldfelületi javaslatokat, ennek hiányában a „Beépítési Terv” című tervlap alapján lehetett következtetéseket levonni. ehhez képest az alábbi zöldfelületi javaslatok kerülnek megfogalmazásra.

- **a parkoló fásítást a hatályos HÉSZ 34. §. (5) szerint kell biztosítani.**
  - „minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db lomblevelű díszfa telepítése szükséges, mely a telepítéskor 1 m magasságban minimum 18-20 cm törzskerületű (minimum 6 cm törzsmérőjű), és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa,
  - az a) pont minimum lombkorona átmérőre vonatkozó előírását nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a fa törzse és az építmény homlokzata közötti távolság kisebb, mint 3,0 m,
  - ha a díszfa parkoló szigetben áll, akkor annak minimum 1,44 m<sup>2</sup>/fa (legkisebb oldalméret: 1,2 m) szabad talajfelületet kell biztosítani,
  - ha a díszfa a parkolóterületen kívül áll, a fatörzs középpontja a burkolat szegélyétől 1,0-2,0 m között kell, hogy legyen,
  - a fák tőtávolsága nem lehet több, mint a 15 éves kori lombkorona-átmérő.
- **A zöldfelület minimális mértékét** az új funkcióhoz szükséges mértékben, a beépítési terv alapján javasolt **30 %-ban** meghatározni. Az új **Vi-M11 és Vi-M12 jelű intézményi vegyes építési övezet** legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke, ezáltal a korábbi Gksz-1.5 jelű építési övezet besorolásban előírt **minimum zöldfelületi arány** 25 %-ához képest **növekedni fog**. Ennek köszönhetően a **zöldfelületi arányban és kondicionáló értékben pozitív irányú változás következik be**.
- A jelentős forgalommal bíró 6-os sz. főút távolabb helyezkedik el, azonban a tervezési terület nyugati határán tervezett a 6238. jelű Paks nyugati elkerülő út kiépítése. Ennek következtében javasolt a **fejlesztési területen az úttal** határos telekhatáron többszintes növényállomány létesítésével **beültetési kötelezettség** előírása.



A Vitafoam ipari területbe sorolt területe a tervezési terület északi szomszédjában fekszik. Az Ipari terület elhatárolása miatt az északi telekhatáron is javasolt a beültetési kötelezettség előírása. A javaslat célja egyrészt a környezetminőség javítása, másrészt takaró hatása révén, vizuális-esztétikai szempontok érvényesítése.

- A szabályozásban a **Vi-M11 és Vi-M12 jelű** építési övezetekben a jelölt telekhatáron (északi és nyugati oldal) **10 m szélességben többszintes növényállomány** létesítésével - **beültetési kötelezettség előírása javasolt. Sajátos jogintézményként** meghatározott a Szabályozási Tervlapon is jelölt beültetési kötelezettség az Étv. - ben foglaltak alapján válik kötelezővé. A beültetési kötelezettség az alábbiak szerint alakítandó ki:
  - két sorban egymáshoz képest feles eltolással, kötésben telepített fasorral,
  - 6 m-es sortávolsággal és soronként 8 m-es tőtávolsággal telepített faegyedekkel,
  - 2,0 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel,
  - sorfa minőségű, az ökológiai igényeknek megfelelő növényanyag használatával.
- A fejlesztés keretében tervezett étterem, konferencia terem, üzlet, iroda funkcióhoz illeszkedő, használati értékkel is bíró zöldfelületi kialakítás javasolt. Az intézménykertben javasolt többszintű növényállományú minőségi zöldfelületek kialakítása, melyek a környezetminőség és a mikroklimatikus viszonyok kedvező alakulását is lehetővé teszik. A parkosítás során a szabad területrészekben pihenő- és rekreációs funkciók elhelyezése is lehetővé válik.
- A nyugati elkerülő út 25 m-es védőtávolságában javasolt zöldfelület kialakítása.

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet 20/A. §. (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

**(2) A szabályozási terven K-Eü, Vi-M11 és Vi-M12 jelű építési övezetekben jelölt „Beültetési kötelezettség” az alábbiak szerint alakítandó ki:**

- a) két sorban egymáshoz képest feles eltolással, kötésben telepített fasorokkal,
- b) 6 m-es sortávolsággal és soronként 8 m-es tőtávolsággal telepített faegyedekkel,
- c) 2,0 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel, továbbá
- d) sorfa minőségű, az ökológiai igényeknek megfelelő növényanyag használatával.

#### Környezeti állapot

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Pakson a környezeti levegő minősége SO<sub>2</sub>, CO légszennyező anyagok esetében kiváló, NO<sub>2</sub>, PM10 és O<sub>3</sub> tekintetében jó, az ülepedő por vonatkozásában pedig megfelelő.

**Levegőtisztaság-védelmi, zaj-és rezgésterhelési szempontból** legjelentősebb forrás **a közúti közlekedés** Pakson A tervezési terület a **fő forrásoktól, M6 és 6-os főút**, távolabb helyezkedik el, azonban a **tervezett nyugati elkerülő** közvetlenül a fejlesztési terület keleti határán halad. A közlekedési eredő emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják, az utóbbiak közvetlenül az utak környezetében rakódnak le, így közvetlenül érintik a fejlesztési területet.

A **fejlesztési területen** étterem, konferencia terem, üzlet, iroda és szállás jellegű funkció tervezett, melyek **érzékenyek a közúti közlekedés okozta** levegő-, zaj és rezgésterhelésre. Az út menti telekhatárokon azonban védelmi célú **beültetési kötelezettségként védő növényzóna** telepítése kerül előírásra szabályozási szinten. Ez mind a **levegőterhelés elleni védelem szempontjából kedvező**, mind vizuálisan biztosít takaró hatást. A tervezési területet érinti a nyugati elkerülő út



25 m-es védőtávolsága, mely miatt 25 m széles előkert került meghatározása. Ezt szintén javasolt zöldfelületként kialakítani, mely a zajterhelés csökkentése szempontjából is kedvező.

A **védőfásítások** kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő növényanyagot kell alkalmazni, továbbá azon fajok **telepítése támogatott**, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi index-el rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.

Zajtól védendő terület	országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól származó zajra,	
	nappal	éjjel
<b>Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
Gazdasági terület	65	55

Az UTIBER Közúti Beruházó Kft 6238. jelű Paks, nyugati elkerülő út Előzetes vizsgálati dokumentációjának zajvédelmi fejezete a tervezett fejlesztéssel érintett területet védendő épület és területfelhasználás hiányában még nem vizsgálta, így részletes adatok nem állnak rendelkezésre. Azonban a dokumentáció alapján vélelmezhető, hogy a tervezett elkerülő út, a beültetési kötelezettség és a 25 m széles előkert kialakításával a védendő épületeknél már nem okoz határérték feletti terhelést.

A védendő épületekre az alábbi beltéri határértékek vonatkoznak a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 4. melléklete alapján

Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
	nappal	éjjel
Lakoszobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
Éttermek, eszpresszók	55	-
Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

A határértékek érvényesülését építészeti eszközökkel, az épületek úttól elforduló tájolásával javasolt kialakítani. Passzív akusztikai védelem alkalmazása javasolt, hogy a belső terekben megállapított határértékek érvényesüljenek, mindez speciális építőanyagok és hangszigetelt ablakok alkalmazásával érhető el.

A vegyes intézményi területfelhasználásba átsorolt területek **környezetre gyakorolt hatásaiban negatív változás nem várható**. A tervezési területen új üzemi eredetű zajforrásnak helyt adó övezet újonnan nem kerül kijelölésre. A fejlesztési terület környezetében meglévő területhasználatok nem érzékenyek a levegőterhelésre, és nem számítanak zaj szempontjából védendő területhasználatoknak, így ebből fakadó **konfliktus nem várható**. A vizsgált tömbben



nem található jelenleg is működő, bejelentett légszennyező pontforrás, így ebből eredő konfliktus nem keletkezik a területen.

A tervezett funkcióváltás és tevékenység által többlet mérhető technológiai eredetű légszennyezés nem várható, a tervezett használatából származóan többlet zaj-és rezgésterhelés várhatóan nem jön létre. A **funkcióváltás a környezetre nem fog zavaró többlet mértékű környezeti terhelést jelenteni.**

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
Gazdasági terület	60	50

A területen a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM' megítélési szintre* (dB)					
	ha az építési munka időtartama					
	1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4. Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

A **fejlesztési területet** jelenleg minden irányból gazdasági ipari területek határolják, azonban a keletről és délről szomszédos területek átszorolása is tervezett, szintén Vi jelű területfelhasználásba. **Így az északi oldal kivételével a fejlesztési területtel szomszédos telkeken zavaró, vagy termelő ipari tevékenység nem végezhető majd. Új jelentős zajjal, porral járó tevékenységek megjelenése, így a fejlesztés környezetében nem lesz várható.**

A tervezési területet érintő **Vitafoam Kft.** veszélyességi övezete kijelölését a **veszélyeztető hatás** továbbiakban **nem indokolja**, ezért a katasztrófavédelem a veszélyességi övezet kijelölésére vonatkozó döntését visszavonta és a kijelölt **veszélyességi övezetet törölte**. A telephely azonban továbbra is a terület északi szomszédságában működni fog, az esetleges környezeti hatások és takaró hatás érdekében 10 méter széles többszintű növénytelepítés javasolt a fentebb meghatározottak szerint.

**Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme** szempontjából fontos szempont, hogy a fejlesztési területek az országos vízminőség védelmi terület részét képezik, mely a település egészére kiterjed, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkednek el. Felszín alatti víz szempontjából a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű.

A hidrogeológiai védőidom és védőzóna érintettségű területeken a 123/1997. (VII. 18.) a **vízbázisok, a távlati víz bázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről**



szóló Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni, különös tekintettel a 10. §-ban foglaltakra, miszerint az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

Az érintett terület fejlesztése során irodai és szállás jellegű rendeltetések tervezettek, melyek **kevésbé terhelő funkciók**, így **nem befolyásolják kedvezőtlen irányban a talaj és a felszín alatti vizek állapotát**.

A tervezett nyugati elkerülő út forgalma az útmenti területek **potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrása** lehet. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe. Az útmenti területeken előírt **beültetési kötelezettség** és az ezáltal kialakított többszintes növényállomány **mérsékeli a közlekedésből eredő szennyezést**, továbbá mikroklíma javító hatást eredményez



















A termőföld és talaj humuszos rétegének védelme az előírások betartásával biztosítható. Az érintett telek az ingatlan nyilvántartás szerint kivett terület, így nyilvántartott termőföld csökkenés nem történik. A **tervezett módosítások átlagosnál jobb minőségű termőföldeket nem érintenek**.

A jövőbeni építkezések során azonban fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezések okozta területfeltöltésekkor **szennyezett talaj nem használható**. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek a hatályos előírások betartásával vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsatornába.



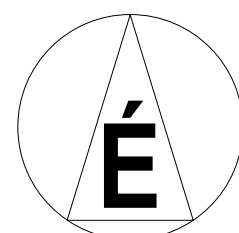


# JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Meglévő épület
-  Tervezett pergola
-  Tervezett épület
-  Szintszám
-  Tervezett telekhatár
-  Telken belüli burkolt felület / parkoló
-  Parkolószám
-  Közterületi útfelület
-  Szabályozási vonal
-  Kapubehajtó
-  Kerékpárút
-  Gyalogos burkolat
-  Közterületi zöldfelület
-  Telken belüli zöldfelület
-  Növényzet
-  Tervezési terület határa

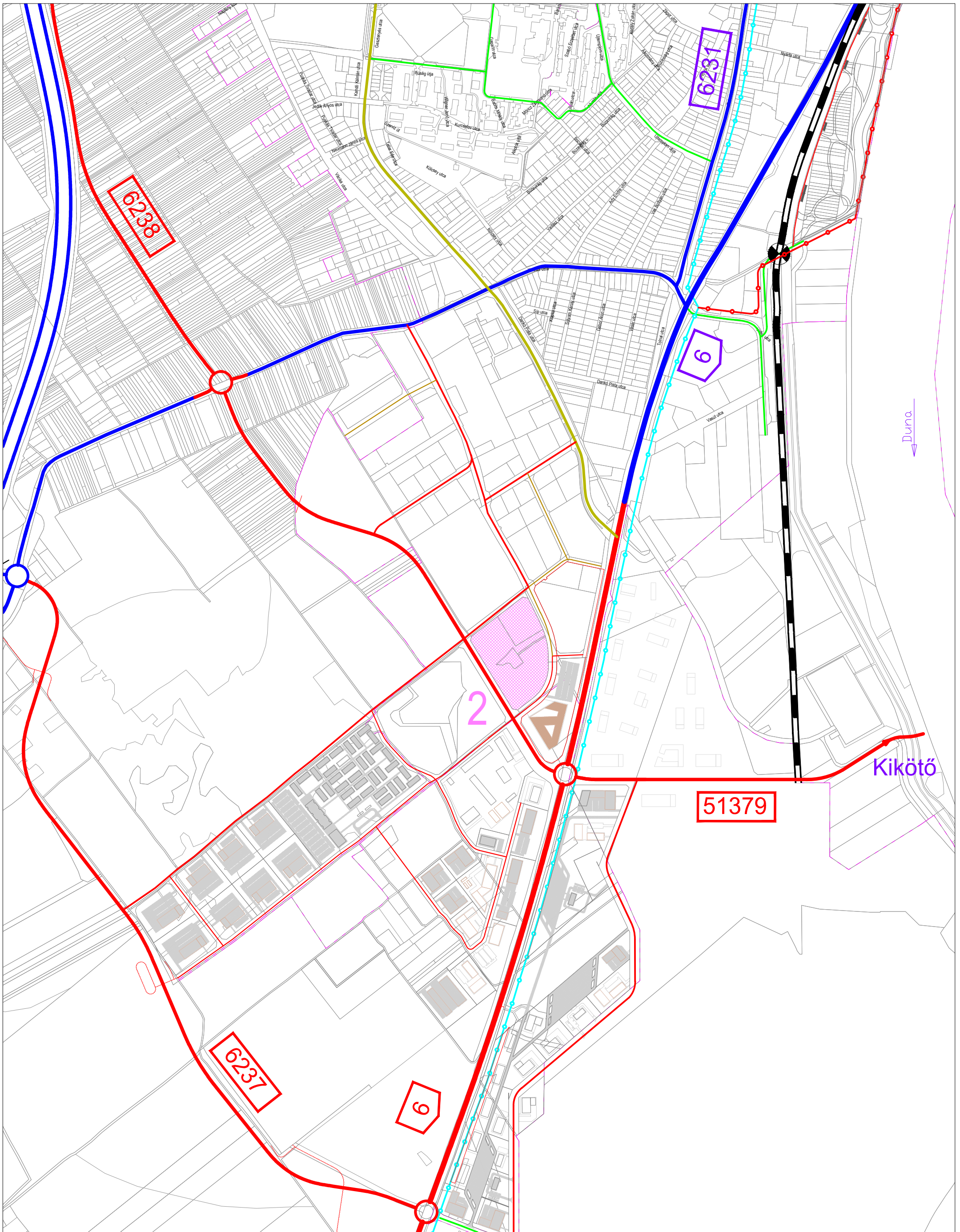
PAKS VÁROS  
VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS  
TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT - 1. ÉS 2. TERÜLET**  
M 1:2000



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda



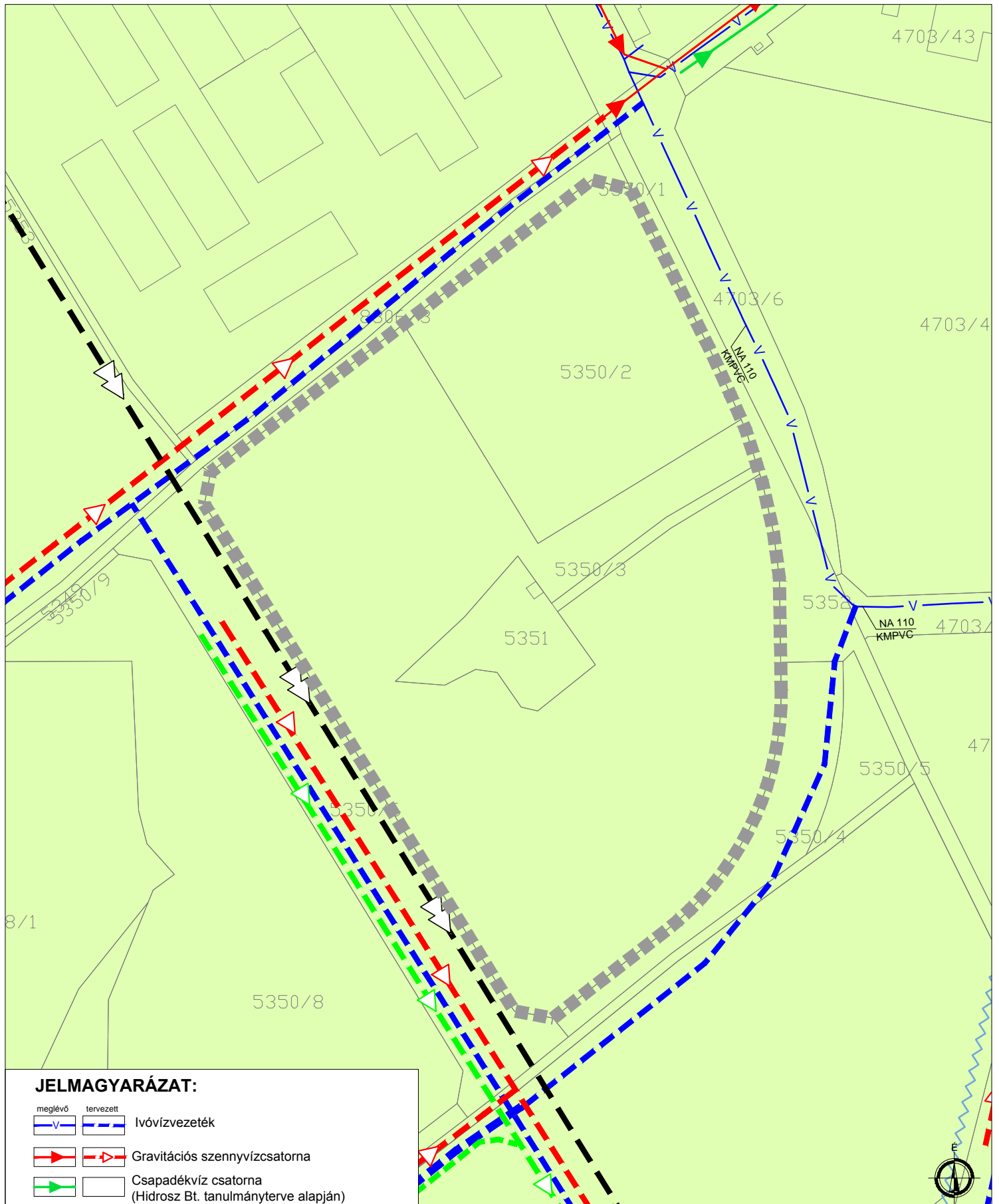


Jelmagyarázat:

















<table border="0"> <tr> <td></td> <td>autópálya</td> </tr> <tr> <td></td> <td>országos I. rendű főút</td> </tr> <tr> <td></td> <td>országos összekötő út</td> </tr> <tr> <td></td> <td>városi főút</td> </tr> <tr> <td></td> <td>városi gyűjtőtűt</td> </tr> </table>			autópálya		országos I. rendű főút		országos összekötő út		városi főút		városi gyűjtőtűt	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>városi kiszolgáló út</td> </tr> <tr> <td></td> <td>külterületi helyi jelentőségű út</td> </tr> <tr> <td></td> <td>vasútvonal</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kerékpárút</td> </tr> </table>			városi kiszolgáló út		külterületi helyi jelentőségű út		vasútvonal		kerékpárút	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>szintbeni közúti-vasúti keresztezés</td> </tr> <tr> <td></td> <td>különszintű keresztezés</td> </tr> <tr> <td></td> <td>körforgalmi csomópont</td> </tr> </table>			szintbeni közúti-vasúti keresztezés		különszintű keresztezés		körforgalmi csomópont
	autópálya																												
	országos I. rendű főút																												
	országos összekötő út																												
	városi főút																												
	városi gyűjtőtűt																												
	városi kiszolgáló út																												
	külterületi helyi jelentőségű út																												
	vasútvonal																												
	kerékpárút																												
	szintbeni közúti-vasúti keresztezés																												
	különszintű keresztezés																												
	körforgalmi csomópont																												

2. terület  
közúti kapcsolatai  
M=1:10000





### JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  |  | Ivóvízvezeték   |
|  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna                               |
|  |  | Csapadékvíz csatorna<br>(Hidosz Bt. tanulmányterve alapján) |
|  |  | Nyomott szennyvízcsatorna                                   |
|  |  | Csapadékvíz csatorna  |
|  |  | Árok (Hidosz Bt. tanulmányterve alapján)                    |
|  |  | Hidrogeológiai védőidom "B" zóna                            |
|  |  | Tervezési terület határa                                    |

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

### KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365  
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 68/2022

Módosítás:

Megbízó: KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft.  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Tervfázis: Javaslát

A munka megnevezése: PAKS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Tervszám: KF-V

A munkarész megnevezése: Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat:  
Víziközművek - 2. terület

Méretarány: M=1: 2 000

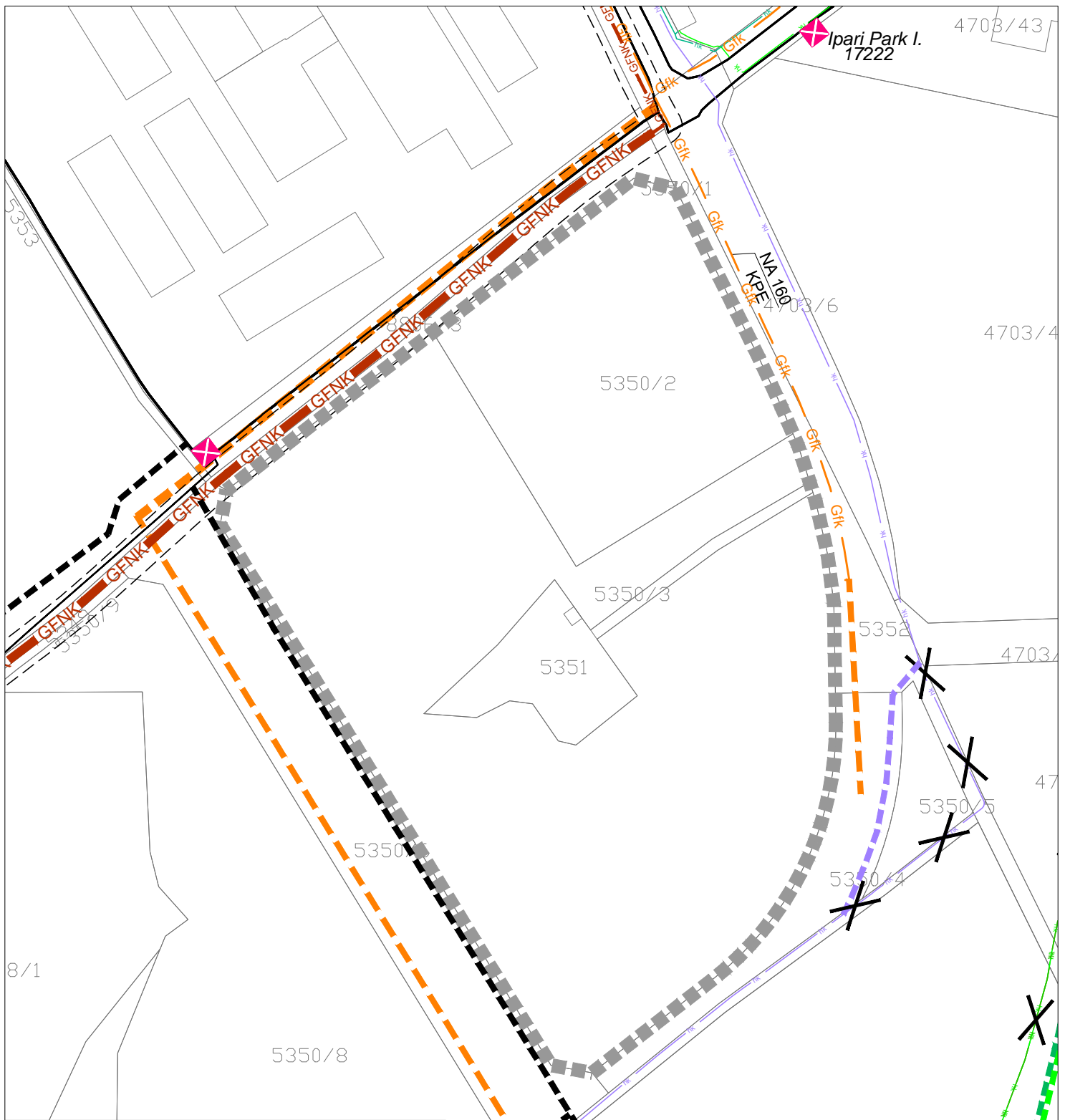
Tervezők:  
Bíró Erika  
Orteng-Székely Ágnes  
Csima-Takács Judit  
Hanczár Zoltán

Szakági vezető tervező:  
Bíró Attila  
Hanczár Zoltán  
Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell

Szakági vezető tervező:  
Hanczár Zoltán  
MK: 01-2418  
Tv-T-Tell, Te-T-Tell, Th-T-Tell

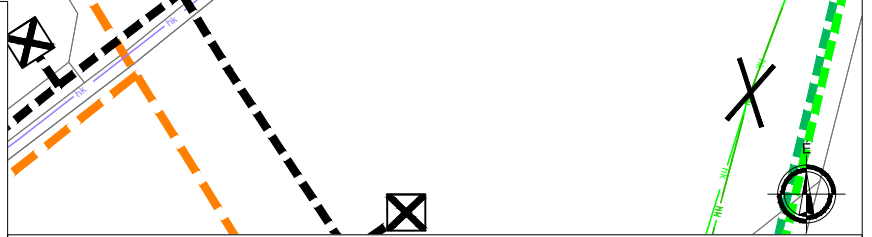
Ügyvezető:  
Hanczár Zoltán

Dátum: 2022. augusztus



**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | 22 kV-os földkábel   |
|  |  | 22/0,4 kV-os transzformátor                                    |
|  |  | Nagyközép-nyomású földgázvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel |
|  |  | Középnomású földgázvezeték                                     |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)                     |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (AH NET)                      |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (DIGI)                        |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (TARR)                        |
|  |  | Megszüntető jel  |
|  |  | Tervezési terület határa                                       |



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 68/2022
Megbízó:	KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Módosítás:
A munka megnevezése:	<b>PAKS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA</b> <b>VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS</b>	Tervfázis: Javaslat
A munkarész megnevezése:	Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: <b>Energiaközművek és elektronikus hírközlés - 2. terület</b>	Tervszám: KF-E
Tervezők: Biro Attila Ordog Beke Agnes Csimó Tamas Jozsef Hanczár Gabor	Szakági vezető tervező: <b>Biro Attila</b> Mk: 015416 Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell	Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsolt</b> Mk: 015416 Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell
	Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>	Dátum: 2022. augusztus

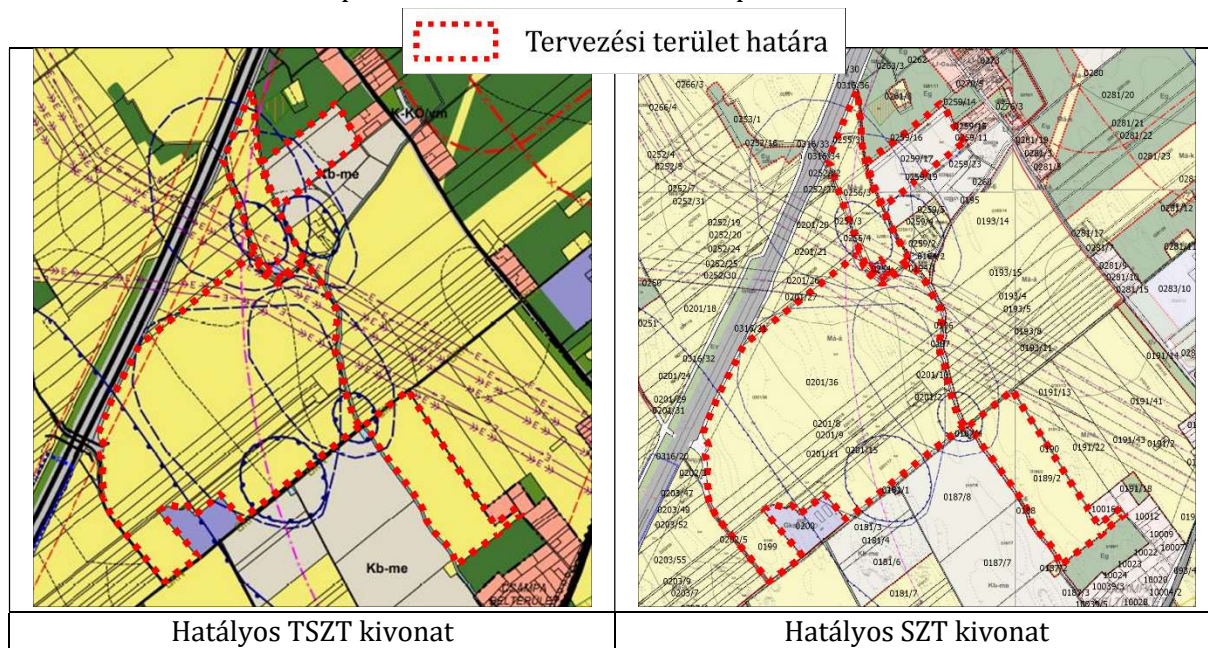


## 3.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

### Településtervezés

Paks hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint a négy nagyobb összefüggő részre osztható tervezési terület jelentős része általános mezőgazdasági területbe sorolt. Az egyik területrész már eleve Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területébe tartozik, ahogyan a környéken már megvalósult napelemes erőmű területek is. A terület északnyugati szélén az M6-os gyorsforgalmi út nyomvonala és védősávja került feltüntetésre. A tervezési területen északnyugat-délkelet irányban nagyfeszültségű vezetékek, délnyugat-északkelet irányban az egyik földút nyomvonalán nagyközép-nyomású földgázvezeték halad át. A terület nagy részére rátakar a paksi erőművel kapcsolatos tiltott légtér jelölés. Ezen kívül a tervezési terület országos vízminőségvédelmi területtel, vízbázis hidrogeológiai védőidommal és vízbázis védőidom határával érintett. A tervezett fejlesztés környezetében különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területe, gazdasági erdőterületek, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és falusias lakóterület található.

A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint a tervezési terület nagy része Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe, kisebb része Kb-me jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások területének övezetébe sorolt. A tervezett fejlesztés területileg a közelében már működő napelemes erőmű területekhez kapcsolódóan kerül kialakításra.



A HÉSZ a Kb-me jelű övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

### **68/A. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (Kb-me) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 76/A.§** (1) A megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezete a naperőmű-parkok számára kijelölt területeket foglalja magába.
- (2) Az övezetben kizárólag kutatás-fejlesztési vagy a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (energiatermelési) rendeltetések és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetnek a naperőmű-parkkal el nem foglalt részét az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágnak megfelelően kell művelni.



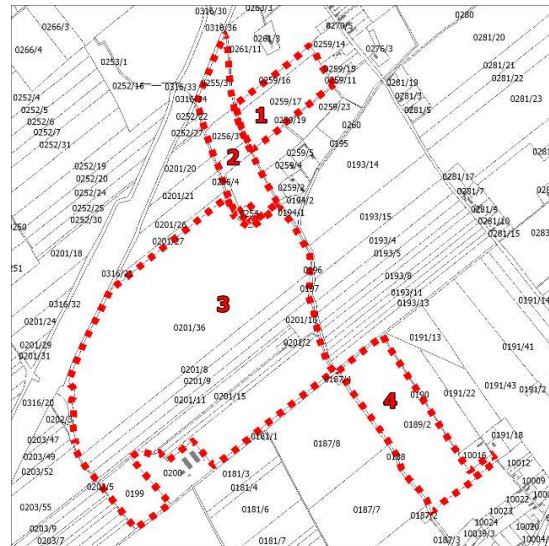
A HÉSZ 2.2 melléklete szerint a Kb-me jelű övezet paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	az épület megengedett										Q	R			
					legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb						legnagyobb		
					területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	terepszint alatti beép. m.	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma			alapterület e	mérete	mérete
m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>	%	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m						
23.	Kb-me	naperőmű-park	-	SZ	10 000	-	-	-	-	0,5	-	95	-	Ém. 4,5	-	-	DT: 10,0	-	

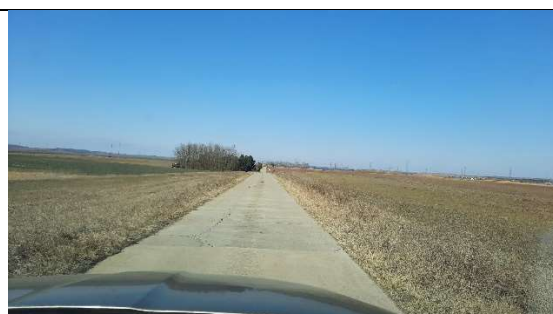
### A terület jelenlegi állapota

A húsz darab ingatlant érintő módosítás területe jelenleg beépítetlen. A terület környezetében két helyen is már megvalósult naperőmű park működik összesen több, mint 10 ha területen.

A tervezéssel érintett terület keleten és délkeleten falusias lakóterülettel határos.



Jobbra a tervezett 1. számú terület, tőle balra már megvalósult naperőmű park. A földút kiépítésre kerül a kapcsoló állomás és az alállomás megközelítésére.



A teljes naperőmű park a 0180 hrsz.-ú úton keresztül kerül megvalósításra.



A 0180 hrsz.-ú úttól jobbra megvalósult naperőmű park, az út végében elhagyott major található.



Balra a tervezett 3. számú terület, jobbra a megvalósult naperőmű park.

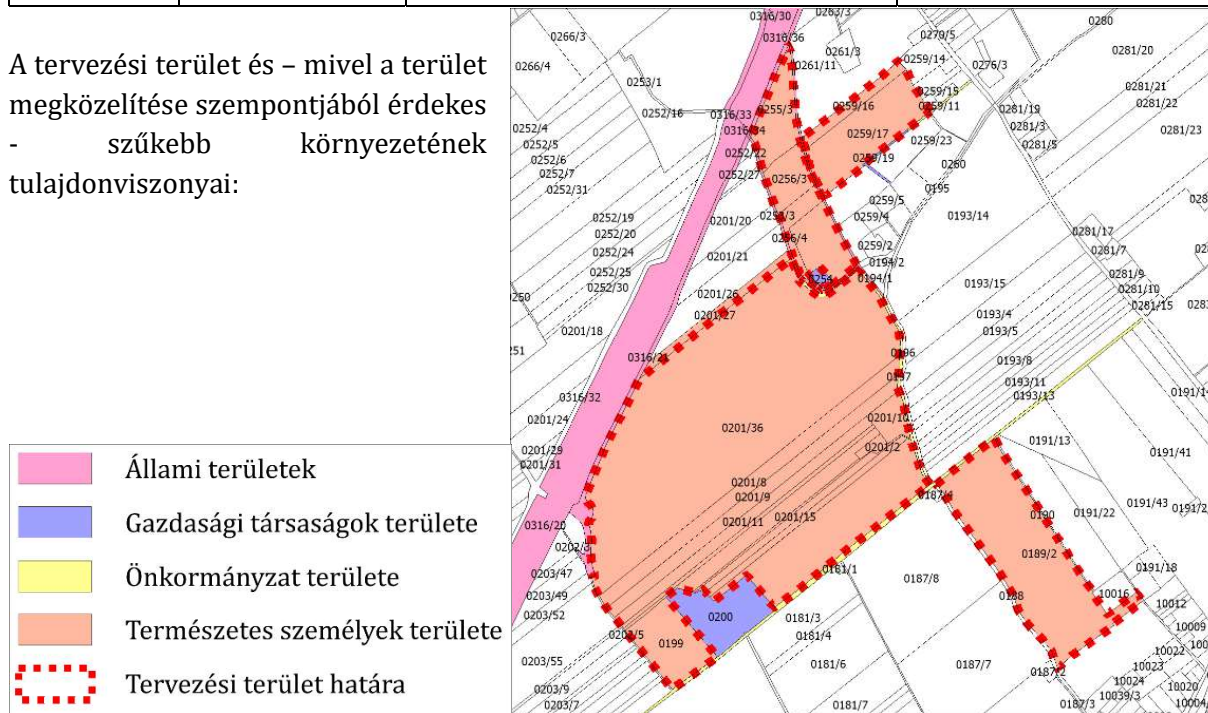


**Tulajdonviszonyok**

A tervezési terület tulajdonvizsgálata a 2022. évi alaptérkép adattartalma és a TTT alapján került ismertetésre. (A beruházó már elindította az ingatlanok megvásárlását.)

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág/minőségi osztály	Tulajdonos
0189/2	14 3923	szántó/6	természetes személyek
0199	3 8179	szántó/5	természetes személyek
0201/2	1115 + 2489	gazdasági épület, udvar és szántó/4	természetes személyek
0201/8	4 9522	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/9	4 1864	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/10	1 1432	szántó/6	természetes személyek
0201/11	3 0908	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/12	1 0249	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/13	3 3126	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/14	3972	szántó/4, 5	természetes személyek
0201/15	1 3471	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/16	1 4145	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/17	9 4107	szántó/4, 5, 6	természetes személyek
0201/36	43 0538	szántó/3, 4, 5, 6	természetes személyek
0255/3	2 6686 + 2354	szántó/5, 6 és erdő/3	természetes személyek
0256/1	2 7085	szántó/5	természetes személyek
0256/3	1 6723 + 2124	szántó/4 és legelő/3	természetes személyek
0256/4	6816 + 4669	szántó/4 és legelő/3	természetes személyek
0259/16	1 2291	szántó/4, 5	természetes személyek
0259/17	5 8330	szántó/4, 5, 7	természetes személyek

A tervezési terület és – mivel a terület megközelítése szempontjából érdekes - szűkebb környezetének tulajdonviszonyai:



- Állami területek
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzat területe
- Természetes személyek területe
- Tervezési terület határa



### Térségi területfelhasználási engedély

Mivel a jelentős méretű területen megvalósuló naperómű park még nem szerepel a Tolna Megyei Területrendezési Tervben az összhang megteremtése és a megvalósítás érdekében annak módosítása vált szükségessé. Ehhez kérelmet nyújtott be Paks Város Önkormányzata a Tolna Megyei Kormányhivatalhoz.

A Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda részéről az Állami Főépítész TOB/2/00083-18/2021. Iktatószámú határozatával az érintett ingatlanokon a 49,99 MW névleges teljesítőképességű naperómű park elhelyezéséhez, a TMTrT 1. melléklet 2.8.4 fejezet felsorolásában Paks-Nyugat néven való szerepeltetéséhez, továbbá a TMTrT 2. mellékletét képező térségi szerkezeti tervben a megfelelő piktogram beillesztéséhez az engedélyt megadta azzal, hogy a területre vonatkozó részletes előírások a településrendezési eszközökben határozandók meg. A határozat indoklásában megfogalmazta, hogy az érintett telkeket az erőmű építési engedélyének megszerzéséhez a településrendezési eszközökben különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe szükséges sorolni. A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos, kérelemre egy évvel meghosszabbítható.

### Termőföld végleges más célú hasznosítása

A Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya

- 13154/4/2021 ügyiratszámú határozatával a **0259/16 és 0259/17 hrsz.-ú** telkekre a szántó művelési ágú, 4, 5, 7 minőségi osztályú, 70621 m<sup>2</sup> területű, 114,15 Ak értékű termőföld ingatlan,
- 13155/4/2021 ügyiratszámú határozatával a **0255/3, 0256/1, 0256/3, 0256/4 hrsz.-ú** telkekre a szántó művelési ágú, 3-6 minőségi osztályú, 73287 m<sup>2</sup> területű, 109,27 Ak értékű termőföld ingatlan,
- 13156/4/2021 ügyiratszámú határozatával a **0201/36, 0201/2, 0201/8, 0201/9, 0201/10, 0201/11, 0201/12, 0201/13, 0201/14, 0201/15, 0201/16, 0201/17 és 0199 hrsz.-ú** telkekre a szántó művelési ágú, 3-6 minőségi osztályú, 676258 m<sup>2</sup> területű, 1119,69 Ak értékű termőföld ingatlan,
- 13157/4/2021 ügyiratszámú határozatával a **0189/2 hrsz.-ú** telekre a szántó művelési ágú, 6 minőségi osztályú, 143923 m<sup>2</sup> területű, 149,68 Ak értékű termőföld ingatlan

végleges más célú hasznosítását napelemes kiserőmű megvalósítása céljából engedélyezte.

Fenti határozatok, valamint a beruházó adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy a 0201/36 hrsz.-ú ingatlan teljes területéből (43,0538 ha) csak 33,2796 ha, a 0255/3 hrsz.-ú ingatlan teljes területéből (2,9040 ha) csak 1,587 ha került művelési ágból kivonásra. A teljes kivonásra került terület 96,5206 ha a teljes kivonással érintett 107,6119 ha-ból. (A már Kb-me övezetbe sorolt 0259/16 és 0259/17 hrsz.-ú telkek is most kerültek csak kivonásra.)





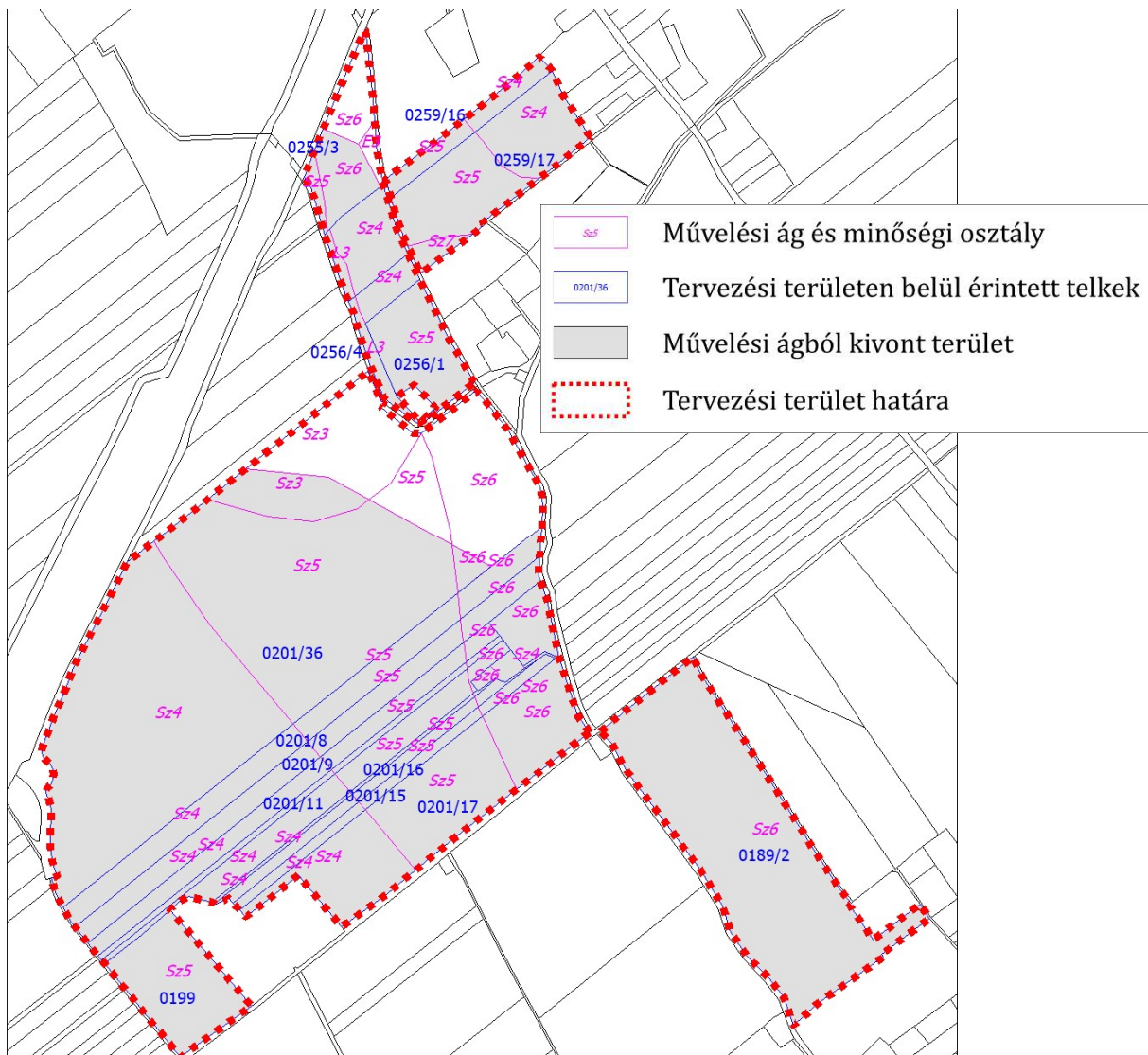
Az alábbi táblázat részletesen tartalmazza a művelési ágból kivonásra került területeket a 2022. évi alaptérkép művelési ága, minőségi osztálya, a beruházótól kapott térképi ábrázolások és a határozatok alapján:

határozat száma	hrs.	művelési ág	minőségi osztály	terület (m <sup>2</sup> )	összes terület (m <sup>2</sup> )
13154/4/2021	0259/16	szántó	Sz 4	6034	70621
			Sz 5	6256	
	0259/17	szántó	Sz 4	24131	
			Sz 5	30585	
		Sz 7	3615		
13155/4/2021	0255/3	szántó	Sz 5	2551	73287
			Sz 6	13319	
	0256/1	szántó	Sz 5	27085	
	0256/3	szántó	Sz 4	16723	
		legelő	L 3	2124	
	0256/4	szántó	Sz 4	6816	
legelő		L 3	4669		
13156/4/2021	0201/2	szántó	Sz 4	2490	676258
		kivett		1115	
	0201/8	szántó	Sz 4	24339	
			Sz 5	16630	
			Sz 6	8554	
	0201/9	szántó	Sz 4	21309	
			Sz 5	13510	
			Sz 6	7045	
	0201/10	szántó	Sz 6	11432	
	0201/11	szántó	Sz 4	17966	
			Sz 5	10700	
			Sz 6	2242	
	0201/12	szántó	Sz 4	5961	
			Sz 5	3414	
			Sz 6	874	
	0201/13	szántó	Sz 4	17087	
			Sz 5	13650	
			Sz 6	2390	
	0201/14	szántó	Sz 4	1998	
			Sz 5	1974	
Sz 6			190		
0201/15	szántó	Sz 4	6227		
		Sz 5	5862		
		Sz 6	1381		
0201/16	szántó	Sz 4	5671		
		Sz 5	5349		



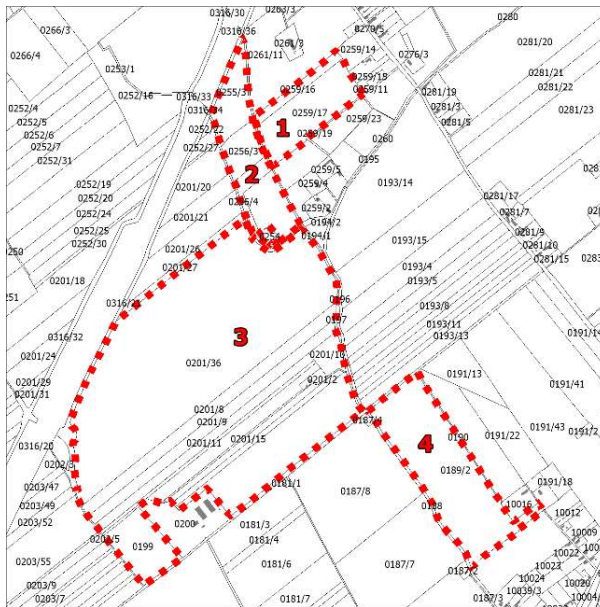
	0201/17	szántó	Sz 6	3125	
			Sz 4	28529	
			Sz 5	39334	
			Sz 6	26244	
	0201/36	szántó	Sz 3	19073	
			Sz 4	166597	
			Sz 5	144036	
			Sz 6	3112	
	0199	szántó	Sz 5	38179	
	13157/4/2021	0189/2	szántó	Sz 6	

Térképen ábrázolva az alábbiak szerinti a művelési ágból való kivonás:



### A TTT javaslat

Az MB Sunissimo Primo Kft. megbízásából a naperómű park Telepítési tanulmánytervét Baracsi Viktória településtervező készítette. A 20 telket (hrsz.: 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4) érintő módosítás célja, hogy a jelenleg főleg mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok Kb-me jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások területébe sorolásával a tervezett naperómű park megvalósulhasson. Mind a négy különálló területen telepítésre kerülnek napelemek, de nem mindegyik terület egység kerül teljes területét érintve felhasználásra. A már Kb-me jelű övezetbe sorolt terület egésze napelemek számára kerül felhasználásra. A nagyfeszültségű távvezetékektől északra eső terület egy része napelemek, egy része az alállomás és a kapcsolóállomás számára biztosít helyet, déli része tartalék terület. A legnagyobb egybefüggő terület nagyfeszültségű távvezeték alá eső északi sávja nem kerül napelemekkel betelepítésre. A művelési ág alóli kivonás sem érinti a telkek teljes területét. A negyedik terület sem teljesen kerül igénybe vételre.



### TTT telepítési javaslat

Az elhelyezésre kerülő napelemek észak-déli tengelyű földre telepített tartószerkezettel, fényérzékelős automata napkövető rendszerrel kerülnek kialakításra. 99 900 db napelem telepítése tervezett. Alattuk fűnyírás, illetve legeltetés biztosítja a növényzet karbantartását. Az időnkénti lemosás lajtkocsik által ide szállított vízzel történik. A nagyfeszültségű távvezeték biztonsági övezetébe nem kerülnek napelemek.

A kapcsoló állomás és az alállomás a 2. számú területen kerül kialakításra, megközelítésük az atomerómű déli bejárájával szemben nyíló Csámpai út felől tervezett.

Az összes napelem helyszínre szállítása és letelepítése a 6-os útról nyíló 0180 hrsz.-ú úton keresztül történik.



## **Közlekedés**

### **Közúti közlekedés**

A Napelem park létesítésére kijelölt 4 területegység közül kettőt érinti az M6 autópálya 100 méteres védőtávolsága, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a Magyar Közút Zrt. kezelői hozzájárulás szükséges.

A terület a 6. számú főút felől a Csámpapusztai bekötő úton, illetve a 0180 hrsz. úton közelíthető meg.

A Csámpapusztai bekötő út 3,5 m széles aszfalt burkolatú, 15 t össztömegkorlátozású. A 0180 hrsz. út beton burkolatú.

## **Közmű**

### **Helyzetfeltáró vizsgálat**

Paks Csámpa városrész területén az M6-os és a 6.sz főút között, a Csámpa-patak mentén több telken, három külön-külön lehatárolt területrészre naperómű park létesítését tervezik, kapcsolódva a térségben már üzemelő naperómű parkokhoz. A telkek között van már a naperómű park létesítéséhez szükséges beépítésre nem szánt, megújuló energiahordozó hasznosításra alkalmas (Kb-me) területfelhasználású telek, de a telkek döntő hányada általános mezőgazdasági hasznosítású. A tervezett naperómű park létesítéséhez a terület különleges beépítésre nem szánt megújuló energiatermelésre kijelölése szükséges. Ehhez a változtatáshoz a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A jelenleg általános mezőgazdasági hasznosítású terület beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. Közműves érintettségét területen és terület mentén áthaladó jelentős közműlétesítmények és közmű nyomvonalak jelentik. A terület mellett üzemelnek vízmű kutak. Ezek a Csámpai vízmű kutak a Paksi Atomerőmű vízellátását biztosítják. A kutaktól induló vezeték végighalad a 2. területrész dél-keleti szélén.

A terület mentén, illetve a közelében halad végig a Csámpa-patak, az 1. területrészt közvetlen nem érinti, a 2. területrész keleti oldalát határolja, a 3. területrész déli oldalának határán halad. A terület további közmű érintettsége, hogy a 2. és 3. területrészek között áthaladó helyi út mentén végighalad egy nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és mellette, párhuzamosan egy 22 kV-os középnyomású gerincelosztó hálózati nyomvonal is halad oszlopokra fektetve. Továbbá a 3. területrész észak-nyugati és dél-nyugati oldala mentén középnyomású földgázvezeték halad végig.

A terület legjelentősebb közmű érintettségét a területen áthaladó nagyfeszültségű főelosztó és átviteli hálózatok okozzák. Ezek a hálózatok oszlopokra fektetve haladnak át az 1. és a 2. területrész déli, illetve északi szélén.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy az 1. és 2. területrész mellett üzemelő Csámpai Vízmű kútjainak a hidrogeológiai védőidoma rányúlik a területre. A hidrogeológiai védőterülettel érintett területen az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A vizsgált három részterületet így közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyek előzetesen a tervezett fejlesztési szándék megvalósítását nem akadályozzák, csak a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

Természeti adottságok:

- Paks teljes közigazgatási területét érinti, hogy a település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség



védelmi területen lévő települések közé tartozik.

- A fejlesztésre tervezett terület egésze kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- Az 1. és 2. területrész mentén levő vízmű kút hidrogeológiai „B” védőidomának területe érinti a területet. A kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában rögzítettek és a 123/1997 VI. 18.) Kormányrendeletben előírtakat figyelembe kell venni.
- A terület érzékeny hidrogeológiai és geológiai adottságú, amely az építés lehetőségét nem akadályozza, csak szigorúbb közművesítési feltételek megoldását igényli.
- A terület topográfiai adottsága a Csámpa-patak irányú lejtése.
- A 2. területrész észak-keleti és 3. területrész dél nyugati oldalán végig haladó Csámpa-patak parti sávja is érinti a területet.

Közműves művi adottságok:

- A három részterületet határoló utak alatt haladó közművek a város közműhálózati rendszereinek a részét képezik.
  - o a 2. részterület dél-keleti szélén a vízműtől induló vízvezeték halad végig
  - o a 2. és 3. területrészek között áthaladó helyi út mentén nagyközép-nyomású földgázvezeték elhalad végig
  - o a 3. területrész észak-nyugati és dél-nyugati oldala mentén közép-nyomású földgázvezeték halad végig
  - o a 2. és 3. területrészek között áthaladó helyi út mentén a nagyközép-nyomású földgázvezeték mellett 22 kV-os hálózati nyomvonal halad végig oszlopokra fektetve
  - o közép feszültségű hálózat halad a tömb északi és észak-nyugati oldalán, amelyről táplálják a tömbben üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat
  - o a területen az 1. és 2. területrészt érintve áthaladnak főelosztó hálózati nyomvonalak és átviteli hálózati nyomvonalak oszlopokra fektetve, ezek:
    - 132 kV-os főelosztó hálózatok
    - 400 kV-os átviteli hálózatok

A közművek vizsgálata a vizsgált tömböt is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészének és az E-közmű felhasználásával készült.

#### Vízellátás-szennyvízelvezetés

A város közüzemű vízellátását és szennyvíz elvezetését a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A vizsgált területet kiépített hálózati rendszereik nem érintik.

#### Csapadékvíz elvezetés

A településen a vizsgált 3 területrész térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A vizsgált térségben kiépített csapadékvíz elvezetés csak a főbb utak, így az M6-os út, valamint a 6. sz főút mentén van nyílt árkos kialakítással.

A térségen áthalad a Csámpa-patak, amely egyben a térség csapadékvizeinek a befogadója. A Csámpa-patak szállítja tovább a vizeket a Dunáig.

#### Villamosenergia ellátás

A város 132 kV-os főgyűjtő és 22 kV-os gerinc elosztó villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. A területen áthaladó átviteli hálózatok a MAVIR Zrt kezelésében vannak.



### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.

### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas, amelynek hasznosítására már jelenleg is üzemelnek naperőmű parkok a város területén.

### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközponthoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a vizsgált térségben a fő utak mentén haladnak keresztül földalatti elhelyezéssel kiépítésre került hálózatok.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vizsgált három területrészen belül jelenleg a vezetékek nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.

### Zöldfelületek, táj-és természetvédelem

A vizsgált terület a földhivatali nyilvántartás szerint még nagyrészt szántó művelési ágú földrészleteket érint, kisebb mértékben legelő művelési ágú telekrészleteket is érintenek. A 0255/3 hrsz.-ú telek tartalmaz erdő művelési ágú alrészletet is. A jelenleg termőföldként nyilvántartott területekre a fentebb bemutatott részletes felsorolása szerint „A beruházó a – TM Kormányhivatal, Paksi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától a – termőföldek végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyét – a 13154/4/2021, a 13155/4/2021, a 13156/4/2021, és a 13157/4/2021 ügyiratszámokon kiadott határozatban - megkapta.”, így termőföld igénybevételével nem jár a módosítás.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelően – Má-á jelű - általános mezőgazdasági területbe sorolja az érintett ingatlanok nagy részét, ez alól kivétel a 0259/16 és 0259/17 hrsz.-ú telkek jelentik, amelyek - Kb-me jelű – megújuló energiaforrások övezetbe soroltak. A tervezett módosítás területeit túlnyomóan általános mezőgazdasági területek határolják. Északon az M6-os autópálya vonalában, délen pedig a Csámpai patak mentén – Eg jelű – gazdasági erdőterületek határolják módosítással érintett területeket.

A vizsgált területek jelenleg még a művelési ágak és településrendezési eszközöknek megfelelő mezőgazdasági hasznosítás alatt áll.

A **vizsgált terület nem érint** egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti területet**, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott **ex lege védett természeti területet és értéket**, továbbá **helyi jelentőségű védett természeti területet** vagy értéket.

A vizsgált terület **nem képezi részét** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területként meghatározott **Natura 2000 hálózat területének**. Továbbá **nem érinti**



a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. mellékletében meghatározott **ökológiai hálózat elemeit**.

### **Környezeti állapot**

A **felszín alatti vizek** szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg, mely alapján Paks, így a fejlesztési területek is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek számítanak, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkednek el.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján a vizsgált területek egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezik. A tervezési terület nagy részét lefedi a vízbázis hidrogeológiai B védőzóna.

**Élővízfolyásként a Csámpai-patak érinti a terület** keleti részét. A hatályos településrendezési eszközök is vízgazdálkodási területként jelölik.

A vizsgált területen a **talajvízszint** átlagos mélysége többségében 2-4 m, kémiaiilag főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű és magas keménységű.

**Levegőminőség szempontjából a 4/2002. (X.7) KvVM rendelet** alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Paks, így a vizsgált terület is a „10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” zónába tartozik. A táblázat alapján a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát, azonban a levegőterheltségi szint ez esetben az alsó és felső vizsgálati küszöb között van.

**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Pakson a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés a meghatározó. A tervezési terület szélén halad az M6 gyorsforgalmi út, melynek nyomvonala több szakaszon a fejlesztési terület északnyugati határa mellett húzódik. Az út áthaladó forgalma jelentős közlekedési eredetű légszennyezést eredményez, ami többek között a szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. A telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

A településen áthalad a Pusztaszabolcs-Dunaújváros-Rétság vasúti mellékvonalból Mezőfalvánál kiinduló vágány. A vasútvonal távolabb húzódik, így vasúti közlekedésből eredő konfliktus nem adódik a területen.

**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település mezőgazdasági területei környezetében helyezkedik el, közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatóak**. Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai szerint zajkibocsátási határérték megállapítás, illetve túllépés az elmúlt években nem történt.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján 23 db olyan üzem, telephely és intézmény található Pakson, melyekkel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt, ezek azonban a fejlesztési területtől távol helyezkednek el.



### 3.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész

#### Településtervezés

Az MB Sunissimo Primo Kft. által telepíteni szándékozott 49,99 MW teljesítményű naperómű park megvalósítása érdekében az érintett ingatlanok (hrsz.: 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4) több, mint 100 ha-os területének általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területébe való átsorolása szükséges. Ennek feltétele a telkek érintett területeinek művelési ágból való kivonása. Mivel a már Kb-me övezetbe sorolt 0259/16 és 0259/17 hrsz.-ú telkek is most kerültek csak kivonásra a tervezési területnek kb. 90 %-a kerül felhasználásra a napelemek telepítésére.

#### Közlekedés

A Napelem park létesítésére kijelölt 4 területegység közül kettőt érinti az M6 autópálya 100 méteres védőtávolsága, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a Magyar Közút Zrt. kezelői hozzájárulás szükséges.

A kapcsoló állomás és az alállomás a 2. számú területen kerül kialakításra, megközelítésük az atomerómű déli bejárójával szemben nyíló Csámpai út felől tervezett.

Az összes napelem helyszínre szállítása és letelepítése a 6-os útról nyíló 0180 hrsz.-ú úton keresztül történik.

#### Közműellátás

Paks Csámpa városrész területén az M6-os és a 6. sz. főút között, a Csámpa-patak mentén, három külön-külön lehatárolt, jelenleg általános mezőgazdasági hasznosítású területrésze naperómű park létesítését tervezik. A jelenleg általános mezőgazdasági hasznosítású terület beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. Bár a helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a területén jelentős közműhálózati nyomvonalak haladnak keresztül.

A területek új hasznosításánál a helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezett közművesítést érintő természeti adottságokat, kiemelten a hidrogeológiai védőidommal való érintettséget és a vízminőség védelmi területen való fekvést, figyelembe kell venni, amelyek a tervezett funkciójú hasznosítást nem akadályozzák meg, csak a szigorúbb feltételek teljesítését teszik szükségessé.

A tervezett új hasznosításnál a területen áthaladó nagyfeszültségű és átviteli hálózati nyomvonalakat, azok biztonsági övezetének helyfoglalását is figyelembe kell venni.

A tervezett beépítésre nem szánt hasznosítású területre vonatkozóan a hatályos településrendezési terv szabályozási előírása közművesítési kötelmet nem ír elő, csak a villamosenergia ellátás megoldását javasolja, amely a tervezett naperómű park esetén a termelt villamosenergia elszállításának nélkülözhetetlen feltétele is.

#### Zöldfelületek, természetvédelem és környezetállapot

A hatályos településrendezési eszközökben Má-á jelű - általános mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok szántó, legelő és erdő művelési ágú földrészek az ingatlan nyilvántartás szerint. A jelenleg termőföldként nyilvántartott területekre a beruházó a Paksi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától, a **termőföldek végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyét megkapta**, ez alapján a módosítás **termőföld igénybevételével nem jár**.

A tervezési terület **nem érint** országos jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett természeti területet és értéket, továbbá helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, emellett **nem képezi részét** Natura 2000 területnek s ökológiai hálózatnak.





A tervezési terület nagy része vízbázis hidrogeológiai B védőzóna. Élővízfolyásként a Csámpai-patak érinti a terület keleti részét.

**Zajvédelmi és levegőtisztasági szempontból** Pakson a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés meghatározó, mely az M6 gyorsforgalmi út mellett elhelyezkedő tervezési területet is érinti. A tervezett tevékenység azonban nem jelent védendő területhasználatot. **Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a tervezési terület közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatóak.**

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

- A napelemek telepítésével érintett, művelési ág alól kivont telkek és telekrészek átsorolása Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területének övezetébe
- A naperómű park kapcsoló állomása és alállomása számára új Kb-me/k jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges területek kiszolgáló területének övezet kijelölése
- Az M6 jelű autópályát zavaró tükröződés ellen, valamint a szomszédos falusias lakóterületek környezeti védelme (tükröződés, zajhatás elkerülése) érdekében beültetési kötelezettség előírása

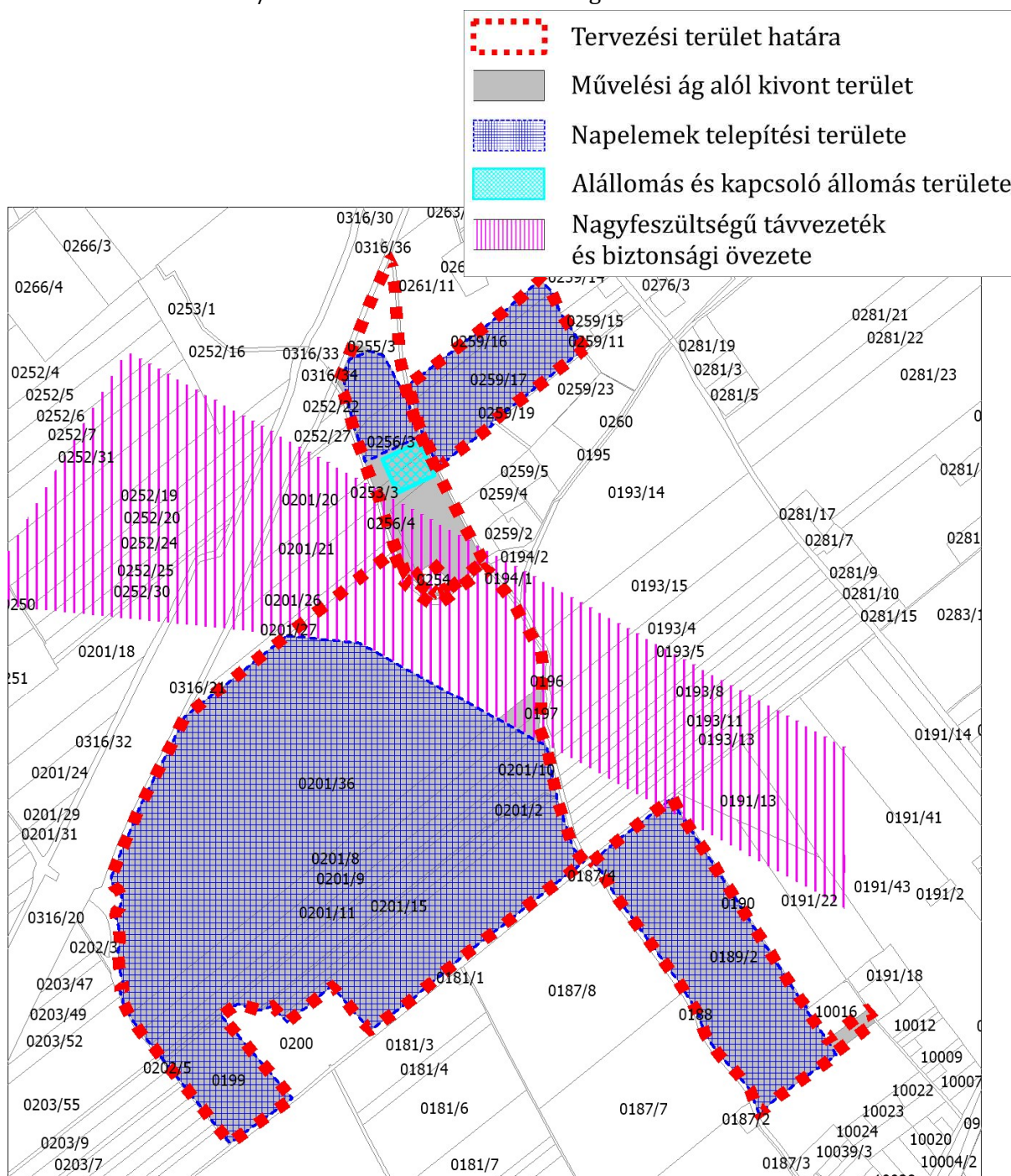


### 3.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### Településtervezés

##### Telepítési javaslat

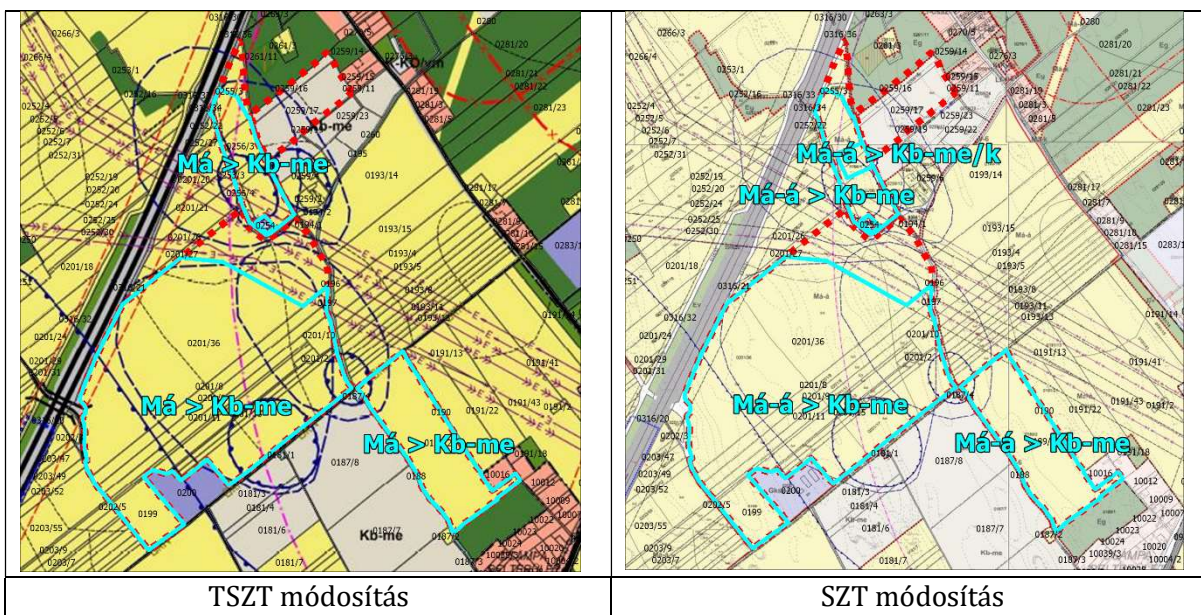
Összevetítve a napelemek telepítésére kijelölt területeket és a művelési ág alól kivont területeket, megállapítható, hogy a napelemek telepítése a művelési ág alól kivont területen belül kerül megvalósításra. A nagyfeszültségű távvezetékek és biztonsági övezeteik alatti terület nem kerül napelemmel betelepítésre, ezért ennek egy része nem is lett művelési ág alól kivonva. Szintén nem került kivonásra a 0255/3 hrsz.-ú telek erdő művelési ágba tartozó területe.



TSZT módosítás

A fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos TSZT **M-2 mellékletét** képező területi mérleg módosítása szükséges (Má > Kb-me 89,46 ha).

A TSZT **rajzi munkarésében** a 2. és a 3. számú területek művelési ág alól kivont része átsorolásra kerül Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területébe. A fennmaradó területek maradnak Má jelű általános mezőgazdasági területben. A 4. számú terület – mivel teljes egészében művelési ág alól kivonásra került - teljes egészében átsorolásra kerül Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területébe. Az 1. számú terület már Kb-me jelű területbe van sorolva, ez nem módosul.

HÉSZ/SZT módosítás

A 2. és a 3. számú területek művelési ág alól kivont része átsorolásra kerül Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területébe, illetve a 2. területből kb. 1 ha Kb-me/k jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások kiszolgáló területe övezetbe. A fennmaradó területek maradnak Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetében. A 4. számú terület – mivel teljes egészében művelési ág alól kivonásra került - teljes egészében átsorolásra kerül Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások övezetébe. Az 1. számú terület már Kb-me jelű övezetbe van sorolva, ez nem módosul.

Az M6 jelű autópálya mentén, valamint a közvetlenül falusias lakóterületekkel érintkező telekhatárok mentén – az autópályát zavaró tükröződés, illetve a lakóterületeket zavaró tükröződés és a napelemek mozgásából, karbantartásából, az elektromos berendezések működéséből adódó zajhatások elkerülése érdekében – 10 m széles beültetési kötelezettség kerül előírásra, illetve a szabályozási terven feltüntetésre.

A hatályos HÉSZ a Kb-me jelű övezetre vonatkozóan tartalmaz előírásokat.

Az új Kb-me/k jelű övezetre annak érdekében van szükség, hogy a naperómű park kapcsoló állomása és alállomása megvalósulhasson, mivel ezeken a területeken telekalakításra és olyan méretű épületek létesítésére kell számítani, amely kb. 4 % beépítési mértéket igényel. Ebbe az



övezetbe kerül besorolásra a körülkerített telek, valamint a hozzá tartozó víztelenítő árok és a 10 m-es biztonsági övezet területe is.

A beépítési mérték miatt módosítani szükséges a HÉSZ 75. § (1) bekezdését is az alábbiak szerint:  
*(1) A különleges beépítésre nem szánt területek a város azon sajátos felhasználású részei, melyeken legfeljebb 2 %-os beépítettséget igényelnek – kivéve, ha az övezeti előírások, vagy a 2. 2. melléklet másképp rendelkezik.*

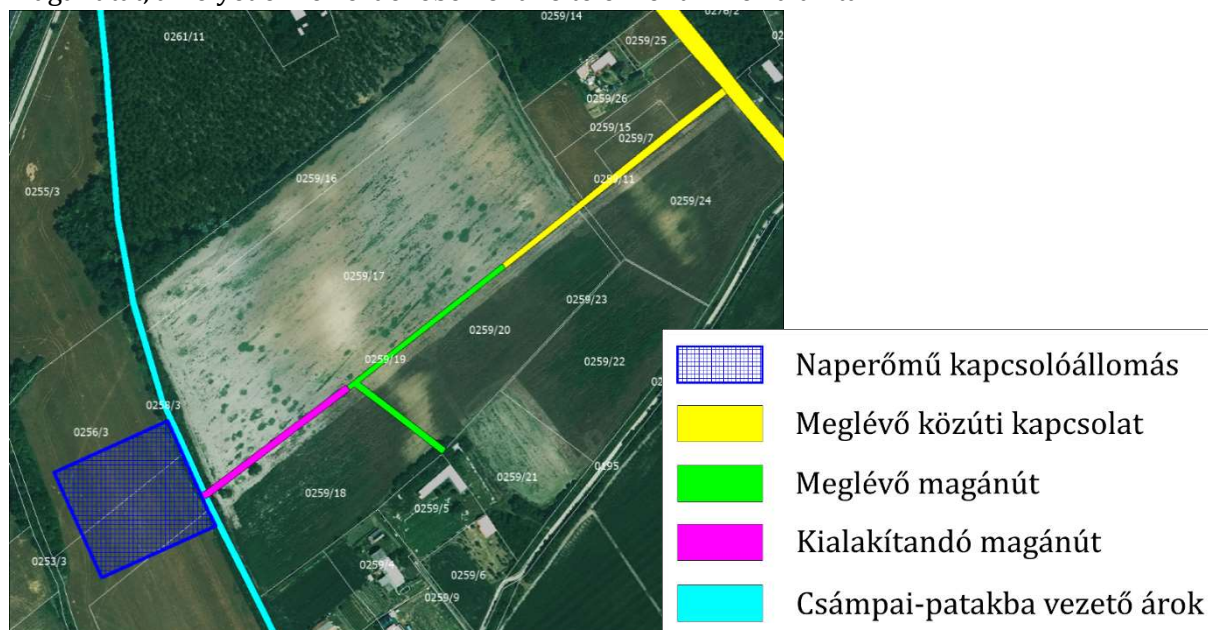
A HÉSZ 76/A. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

*(4) A **Kb-me/k** jelű - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges területek kiszolgáló területe övezet a naperómű-parkok számára kijelölt területek kiszolgálását biztosító elektromos kapcsolóállomás, illetve alállomás építményeinek elhelyezésére szolgál.*

A HÉSZ 2.2 mellékletében feltüntetésre kerül az új övezet:

az építési övezet jele	sajátos rendelkezés	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett
			legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
			területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága
			m <sup>2</sup>	%	%	m
<b>Kb-me/k</b>	<b>naperómű park kiszolgáló területe</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>5</b>	<b>50</b>	<b>ÉM: 6,0</b>

A Kb-me/k jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások kiszolgáló területe övezetbe sorolt alállomás és kapcsoló állomás területe átadásra kerül az üzemeltető EON számára. Ennek megfelelően telekalakítás történik és a megközelítését is biztosítani kell. Az alábbi magyarázó ábra mutatja azt a – HÉSZ 69. § (5) bekezdés a) pont szerinti - legalább 6,0 m széles magánutat, amelyet ennek érdekében önálló telekként ki kell alakítani.



### **Közlekedésfejlesztés**

A kapcsoló állomás megközelítése az atomerőmű déli bejárójával szemben nyíló un. Csámpai útról, kialakításra kerülő magánútról történik. A négy napelemmel betelepített terület a 6-os útról nyíló 0180 hrsz.-ú úton keresztül kerül megépítésre.

A területen kialakítandó Napelem parknak nincs számottevő, rendszeres közlekedési igénye. Mindkét kapcsolatot biztosító út az eseti forgalomnak megfelel.

### **Közműfejlesztés**

Paks Csámpa városrész területén az M6-os és a 6. sz. főút között, a Csámpa-patak mentén, több telken, három külön-külön lehatárolt, jelenleg többnyire általános mezőgazdasági hasznosítású területrészre naperőmű park létesítését tervezik. A tervezett naperőmű park létesítéséhez a terület különleges beépítésre nem szánt megújuló energiatermelésre kijelölése szükséges. Ehhez a változtatáshoz a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A jelenleg általános mezőgazdasági hasznosítású terület beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. Bár területén jelentős közműhálózati nyomvonalak haladnak keresztül.

A területfelhasználás módosítására javasolt területeken az új hasznosítás megvalósításához szükséges beruházások tervezésénél a helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezett közművesítést érintő természeti adottságokat, kiemelten a hidrogeológiai védőidommal való érintettséget és a vízminőség védelmi területen való fekvést, figyelembe kell venni, amelyek a tervezett funkciójú hasznosítást nem akadályozzák meg, csak a szigorúbb feltételek teljesítését teszik szükségessé.

A tervezett új hasznosítás megvalósításának előkészítésére tervek és tanulmányok készültek. A telepítési tanulmányterv alapján a területre 49,9 kW kapacitású naperőmű park elhelyezését tervezik. Meg kell említeni, hogy az erőmű létesítésére vonatkozó előírások alapján az 5-50 MVA (49,99 MVA) közötti teljesítményre tervezett kiserőmű létesítéséhez a területfelhasználási lehetőség megváltoztatásához a településrendezési terv módosításán kívül, a magasabb rendű területi tervek, így a megyei területrendezési tervbe történő beillesztése is szükséges. A megyei területrendezési tervbe való beillesztésének megoldásához szükséges eljárást már lefolytatták, amely lehetővé teszi a térségi területfelhasználási engedély kiadását. A térségi területfelhasználási engedély alapján már a településrendezési terv módosítására van lehetőség. A javasolt funkcióváltással a terület az általános mezőgazdasági hasznosítású területből, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiatermelésre hasznosítható területté alakul. A tervezett építmények elhelyezésénél a telkek területhasznosításának korlátozó adottságát okozó, területen áthaladó nagyfeszültségű és átviteli hálózati nyomvonalakat, azok biztonsági övezetének helyfoglalását figyelembe kell venni. A kiserőművek területén a naperőmű paneleket úgy kell elhelyezni, hogy a területen áthaladó vezetékek kiváltására nem legyen szükség.

Az előzetes tervek szerint a kb 50 MW-os kiserőművekben termelt villamosenergiát 22 kV-on gyűjtik össze a területen belül létesítendő alállomásra, ahol azt 132 kV-ra transzformálják és 132 kV-on tudja az iparág fogadni, így a területen belül 132 kV-os alállomás létesítése is szükséges. A 132 kV-os hálózatra való csatlakozásra kedvező lehetőséget ad, a területen áthaladó 132 kV-os hálózati nyomvonalak.

A tervezett beépítésre nem szánt hasznosítású területre vonatkozóan a hatályos településrendezési terv szabályozási előírása közművesítési kötelmet nem ír elő, csak a villamosenergia ellátás megoldását javasolja. Egyéb igénye kielégítésére a közműpótlók alkalmazása is megengedett, természetesen az arra vonatkozó előírások betartásával és kiemelt figyelmet fordítva a terület vízminőség védelmi területen való elhelyezkedésére.



Közműves szempontból így a javasolt különleges beépítésre nem szánt hasznosítású terület közműellátására közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia ellátásának kiépítése szükséges, amely részben a javasolt területhasznosításhoz kapcsoltnak is kialakítható.

A naperőmű parkok automatikus üzeműek, helyben nem kötelező és nem is szokásos kezelői hely kialakítása. Ha igényként kezelői helyet is kialakítanak, annak felmerülő közműigényeit, vízellátását, szennyvízkezelését, fűtését közműpótló alkalmazásával is megoldhatják. Ezek kialakításánál az ágazati előírásokat és a helyi építési szabályzatban rögzítetteket kell figyelembe venni.

Közműves feladat még a terület csapadékvíz elvezetésének és felszíni vízrendezésének a megoldása.

A terület, kedvező természeti adottsága, a területen végig haladó Csámpa-patak, amelybe a csapadékvizek közvetlen bevezethetők. A Csámpa-patak karbantartásához szükséges meder-karbantartó sávot ki kell jelölni és arra a karbantartó számára szolgálmi jog biztosításával kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

### **Zöldfelületek**

A fejlesztési terület **nem érintett** nemzetközi, országos illetve helyi jelentőségű **természetvédelmi terület, emlék által**, az Országos **Ökológiai Hálózat elemei** is távol helyezkednek el a területtől, így a módosítás során **ezen értékek sérülése nem áll fenn**.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja alapján **“új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”**. Jelen javaslatban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitási érték számítása nem előírt**.

**A zöldfelület minimális mértékét** az új funkcióhoz szükséges mértékben, a beépítési terv alapján javasolt **50%-ban** meghatározni.

A tervezési terület nagy részén jelenleg egyéves szántóföldi kultúra van. A biológiailag aktív felületeit, növényállományát egyéves **mezőgazdasági kultúrák alkotják**. A létesítmény helyszíne agrárgazdasági hasznosítás alatt áll, ezért védett fajok előfordulásával, jelentős **élőhelyvesztéssel nem kell számolni**. A beruházás az ott megtalálható élővilágra vonatkozó adatok alapján védett fajra vagy élőhelytípusra nincs jelentős hatással.

**A napelemek alatti szabadon hagyott felszín újra gyepesítésre kerül**, gyomosodása nem kívánatos. A cellák alatti felszín rendszeres kaszálásával/legeltetésével ki lehet kiküszöbölni.

Az erdősült területek fenntartásra kerülnek.

A korábbi beépítetlen mezőgazdasági területen napelemes kiserőmű jelenik meg gyepesített felszínen, háttérben a megmaradó külterületi területhasználatokkal. A területhasználatban bekövetkezett változás a tájban új elem. A változás nem tekinthető teljesen visszafordíthatatlannak, hiszen a kb. 25 év élettartam után a létesítmény elbontásával a korábbi területhasználat visszaállítható.

Az erőmű a környező tájképben csak részben új elem. A tervezett létesítéssel érintett terület tájképileg kevésbé érzékeny, már napelemekkel fedett területek is megtalálhatóak, és a tervezési területen vezet a nagyfeszültségű távvezeték csorda. A környezet domborzati és borítottsági



viszonyai viszonylag kedvezőek, melyek miatt a M6-os autópálya és a 6-os út egyes szakaszairól lesz látható leginkább.

A napelemes terület azonban közvetlenül határos az M6 autópályával, így a nagy felületen, egyes napelem állásoknál keletkező erőteljes tükröző hatás kiküszöbölése érdekében beültetési kötelezettség kerül előírásra az M6 menti telekhatárokon, valamint a közvetlenül falusias lakóterületekkel érintkező telekhatárok mentén azok védelme érdekében.

- A szabályozásban a **Kb-me jelű** övezetben az M6 jelű autópályával határos telekhatáron **10 m szélességben többszintes növényállomány** létesítésével - **beültetési kötelezettség előírása javasolt. Sajátos jogintézményként** meghatározott a Szabályozási Tervlapon is jelölt beültetési kötelezettség az Étv. - ben foglaltak alapján válik kötelezővé. A beültetési kötelezettség az alábbiak szerint alakítandó ki:
  - egy sorban 10 m-es tőtávolsággal telepített fasorral,
  - 2,0 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel,
  - sorfa minőségű, az ökológiai igényeknek megfelelő növényanyag használatával.

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet 20/A. §-a a (4) bekezdéssel egészül ki:

**(4) A szabályozási terven a Vi-M10 jelű építési övezetben és a Kb-me jelű övezetben jelölt „Beültetési kötelezettség” az alábbiak szerint alakítandó ki:**

- a) 10 m széles és az annál keskenyebb beültetési kötelezettségű területeket egy sorban legfeljebb 10 m tőtávolsággal telepített fasorból és 2,0 méter tőtávolságú középmagas, magas növekedésű cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani,
- b) a 10 m-nél szélesebb beültetési kötelezettségű területeket legalább 2 sorban kötésben, legfeljebb 10 m tőtávolsággal telepített fasorból és 2,0 méter tőtávolságú középmagas, magas növekedésű cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani, továbbá
- c) sorfa minőségű, az ökológiai igényeknek megfelelő növényanyag használatával.
- d) A „Beültetési kötelezettség” során eltelepített faegyedek a parkoló fásításba beszámíthatóak.

### **Környezeti állapot**

Jelen fejezet a rendelkezésre bocsátott KÖVTERV Kft. által készített Villamos Engedélyezési Tervdokumentáció Környezetvédelmi Munkarésze (Engedélyezési dokumentáció) alapján került kidolgozásra.

**Levegőtisztaság-védelmi, zaj-és rezgésterhelési szempontból** legjelentősebb forrás Pakson **a közúti közlekedés**, melynek a tervezési területen elsődleges **forrása az M6-os gyorsforgalmi út**. Levegőtisztaság-védelmi szempontból Pakson a környezeti levegő minősége SO<sub>2</sub>, CO légszennyező anyagok esetében kiváló, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> és O<sub>3</sub> tekintetében jó, az ülepedő por vonatkozásában pedig megfelelő. Levegőterhelés esetében a közlekedési eredetű légszennyezés meghatározó, az ebből eredő emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják, az utóbbiak közvetlenül az utak környezetében rakódnak le, így közvetlenül érintik a fejlesztési területet.

A tervezett Kb-Me jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások területe és a tervezett naperőmű park nem számít védendő területhasználatnak, **nem érzékenyek a közúti**



**közlekedés okozta** levegő-, zaj és rezgés**terhelésre**. Az út menti telekhatárokon azonban védelmi célú **beültetési kötelezettségként védő növény-sáv** telepítése kerül előírásra szabályozási szinten. Ez mind a **porterhelés elleni védelem szempontjából kedvező**, mind vizuálisan biztosít **takaró hatást, ezáltal mérsékelve a nagy felületű napelemek okozta tükröződést**. A **védőfásítások** kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő növényanyagot kell alkalmazni, továbbá azon fajok **telepítése támogatott**, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi index-el rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak. Por szűrő hatás szempontjából a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van.

Az naperómű park üzemeltetés nem jár légszennyező forrás létesítésével, levegőterhelő hatással, így ebből adódó konfliktus nem adódik.

**Zaj- és rezgésvédelmi szempontból** az Engedélyezési dokumentációban foglaltak kerültek az alábbiakban összefoglalásra.

*„A naperómű teljes kapacitással csak a nappali órákban üzemel. Az éjszakai órákban 22-06 óra között csak a nyári időszakban lehet 6 óra előtti működés azonban ekkor a kapacitás 10%-os terhelésen üzemel és például az inverterek hűtőventillátorai nem működnek, ezért zajhatásukkal nem kell számolni. A naperómű rendszer villamos gépei alacsony zajteljesítményű villamos gépek. A naperómű területén elhelyezett 222 db SUNGROW SG250HX inverter kompakt berendezések. Zajteljesítményük  $L_w=82,7$  dB.*

*A területen egyenletesen elhelyezésre kerülő inverterek hatását úgy modelleztük, hogy a terület középpontjában koncentrált pontforrásként zajforrás csoportként vizsgáltuk. A terület középpontjában történő zajkibocsátással számoltunk.”*

Az egyes területegységeken az eredő zajteljesítményük:  $LAW = 76$  dB és  $109$  dB között változott. A környező legközelebbi lakóterületek a 27/2008. (XII. 3.) EüM. sz. rendelet mellékletének 2. sora szerinti „Lakóterület falusias beépítéssel” területi kategória határértékei alkalmazhatók: Zajterhelési határérték nappal  $50$  dB, éjjel  $40$  dB. A környező Má zóna besorolású területen levő védett épületeknél a 27/2008. (XII. 3.) EüM. sz. rendelet 2. sz. mellékletének 4. sora szerinti „Gazdasági terület” területi kategória határértékei alkalmazhatók: Zajterhelési határérték nappal  $60$  dB, éjjel  $50$  dB.

A mértékadó A-hangnyomásszintek a megítélési pontokon nappal  $31$  dB és  $42$  dB között mozogtak, a zajkibocsátási A-hangnyomásszintek a kritikus pontokon pedig  $45$  dB és  $51$  dB között változtak.

Mindezek alapján megállapításra került, hogy **„a telephely várható eredő zajkibocsátása nem haladja meg az előírt határértéket.”**





A területen a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

Határérték (LTH) az LAM' megítélési szintre* (dB)						
Zajtól védendő terület	ha az építési munka időtartama					
	1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2. Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4. Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

**Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme** szempontjából fontos szempont, hogy a fejlesztési területek az országos vízminőség védelmi terület részét képezik, mely a település egészére kiterjed, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkednek el. Felszín alatti víz szempontjából a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű.

A hidrogeológiai védőidom és védőzóna érintettséggű területeken a 123/1997. (VII. 18.) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni, különös tekintettel a 10. §-ban foglaltakra, miszerint az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

Az Engedélyezési dokumentáció az alábbiakat állapítja meg a talaj és felszín alatti vizek tekintetében:

*„A napelem park telepítése a lefolyási viszonyokat nem módosítja. A kiserőmű területén szennyvíz nem keletkezik.*

*A napelem panelekre hulló csapadék a ferdén telepített cellák felületéről lefolyik, szennyeződés nélkül levezetve elszikkad. A területre nem kerül olyan technológia telepítésre, ami a csapadékvizek bármilyen szennyezését okozhatná. A transzformátor betonháza kármentővel ellátott. A napelem paneleket ajánlott egy- két évente tiszta vízzel lemosni, ami néhány köbméter vízmennyiséget jelent a felszíni és felszín alatti vizek minőségét nem befolyásolja.*

*Az építményben, szigetelt tárolóban, medencében stb. tárolt anyagok a talajba vagy talajvízbe kerülhetnek, azok meghibásodása, tönkremenetele vagy helytelen használata következtében. Ezek az elhelyezések a potenciális szennyezőforrások. A beruházás kapcsán potenciális szennyezőforrásokkal nem kell számolni. Az engedélyezési eljárás során a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. §. szerint szennyezőanyag-elhelyezési engedély nem szükséges.”*

Az érintett terület naperőmű parki fejlesztése a fentiek értelmében nem számít **terhelő funkciónak, nem befolyásolja kedvezőtlen irányban a talaj és a felszín alatti vizek állapotát.**



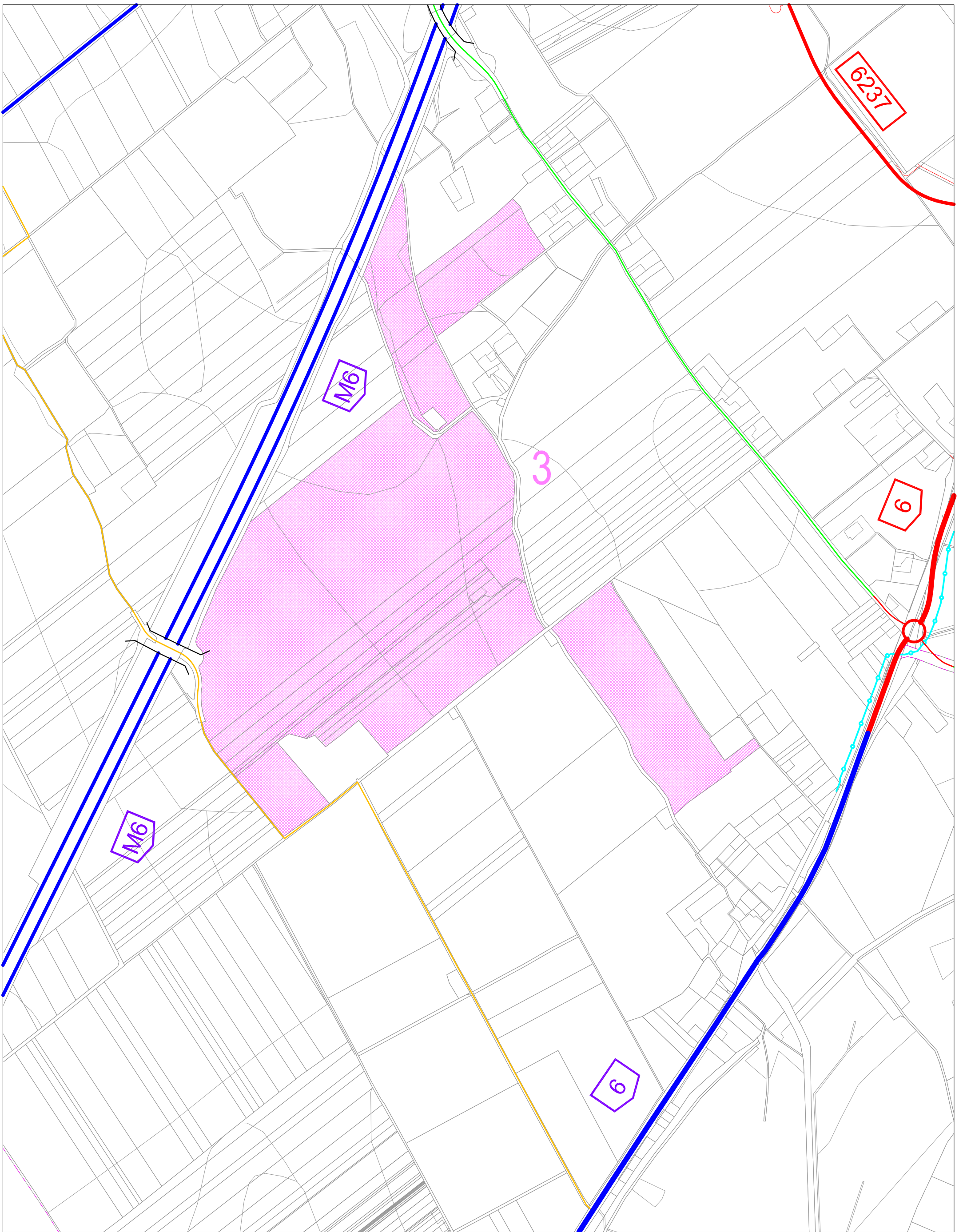
A termőföld és talaj humuszos rétegének védelme az előírások betartásával biztosítható. Az érintett telkek az ingatlan nyilvántartás szerint még jellemzően szántóként nyilvántartottak. Azonban a beruházó a – TM Kormányhivatal, Paksi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától a – **termőföldek végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyét** – a 13154/4/2021, a 13155/4/2021, a 13156/4/2021, és a 13157/4/2021 ügyiratszámokon kiadott határozatban – **megkapta, így** a fejlesztés során nyilvántartott termőföld csökkenés nem történik. A **tervezett módosítások átlagosnál jobb minőségű termőföldeket nem érintenek.**

A jövőbeni építkezések során azonban fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezésekkor szennyezett talaj nem használható.

Üzemszerű működés során hulladék nem keletkezik.

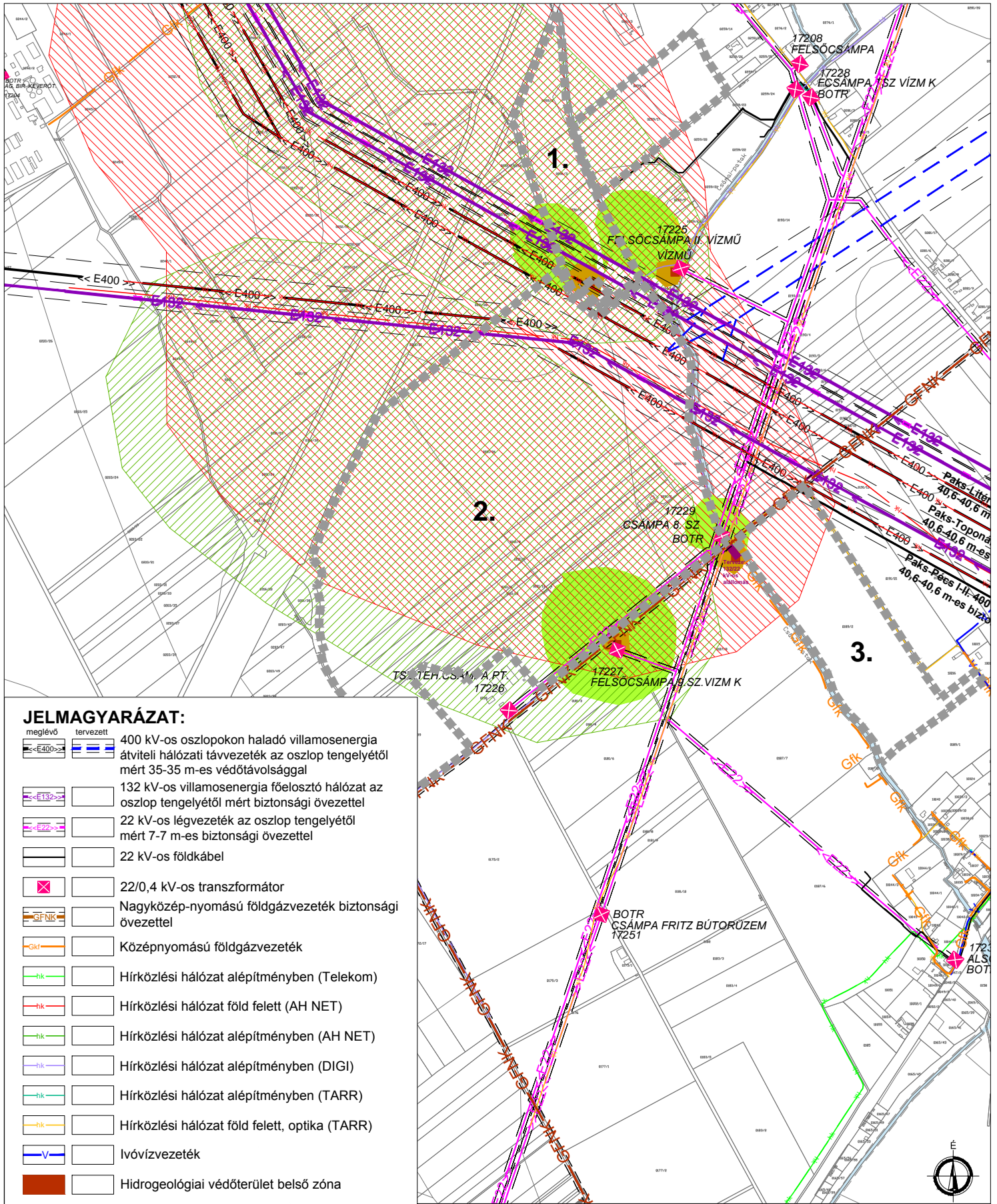
Összességében „A **beruházás közvetlen hatásterülete a legtöbb környezeti elem szempontjából a tervezési terület (a telepítési hely) határain belül marad.** Üzemeléskor várható zajterhelés hatásterülete nem nyúlik, túl a naperómű telekhatárain védett területet nem érint. Zajkibocsátási határérték kiadása nem szükséges.”



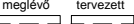
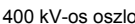

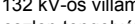

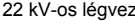
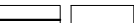


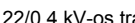

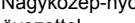






























**Jelmagyarázat:**

<table border="0"> <tr> <td></td> <td>meglévő</td> <td></td> <td>tervezett</td> <td>autópálya</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>országos I. rendű főút</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>országos összekötő út</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>városi főút</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>városi gyűjtőút</td> </tr> </table>		meglévő		tervezett	autópálya					országos I. rendű főút					országos összekötő út					városi főút					városi gyűjtőút	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>meglévő</td> <td></td> <td>tervezett</td> <td>városi kiszolgáló út</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>külterületi helyi jelentőségű út</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>vasútvonal</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>kerékpárút</td> </tr> </table>		meglévő		tervezett	városi kiszolgáló út					külterületi helyi jelentőségű út					vasútvonal					kerékpárút	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>meglévő</td> <td></td> <td>tervezett</td> <td>szintbeni közúti-vasúti keresztezés</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>különszintű keresztezés</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>körforgalmi csomópont</td> </tr> </table>		meglévő		tervezett	szintbeni közúti-vasúti keresztezés					különszintű keresztezés					körforgalmi csomópont	<p><b>3. terület közúti kapcsolatai</b></p> <p><b>M=1:10000</b></p> <p> <b>KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA</b></p>
	meglévő		tervezett	autópálya																																																											
				országos I. rendű főút																																																											
				országos összekötő út																																																											
				városi főút																																																											
				városi gyűjtőút																																																											
	meglévő		tervezett	városi kiszolgáló út																																																											
				külterületi helyi jelentőségű út																																																											
				vasútvonal																																																											
				kerékpárút																																																											
	meglévő		tervezett	szintbeni közúti-vasúti keresztezés																																																											
				különszintű keresztezés																																																											
				körforgalmi csomópont																																																											



**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  |  | 400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli hálózati távvezeték az oszlop tengelyétől mért 35-35 m-es védőtávolsággal |
|  |  | 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért biztonsági övezettel                                    |
|  |  | 22 kV-os légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel   |
|  |  | 22 kV-os földkábel   |
|  |  | 22/0,4 kV-os transzformátor  |
|  |  | Nagyközep-nomású földgázvezeték biztonsági övezettel   |
|  |  | Középnomású földgázvezeték   |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)   |
|  |  | Hírközlési hálózat föld felett (AH NET)  |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (AH NET)  |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (DIGI)  |
|  |  | Hírközlési hálózat alépítményben (TARR)  |
|  |  | Hírközlési hálózat föld felett, optika (TARR)  |
|  |  | Ivóvízvezeték  |
|  |  | Hidrogeológiai védőterület belső zóna  |
|  |  | Hidrogeológiai védőidom külső  |
|  |  | Hidrogeológiai védőterület "B"   |
|  |  | Hidrogeológiai védőidom "B" 1 termelési változat   |
|  |  | Hidrogeológiai védőidom "B" 2 termelési változat   |
|  |  | Tervezési terület határa   |

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365

Email: kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó:

KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft.  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

A munka megnevezése:

**PAKS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**

A munkarész megnevezése:

Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó munkarész:  
**Közműellátás- 3. terület**

Tervezők:

Óros István  
Órdög-Béke Ágnes  
Csimó-Takács Judit  
Hanczár-Gábor

Hírközlési vezető tervező:

Bíró Attila  
Bíró Attila  
TV-Tell, Te-Tell, Th-Tell

Szakági vezető tervező:

Hanczár Zsoltné  
MK: 01-2418  
TV-T-Tell, Te-T-Tell, Th-T-Tell

Ügyvezető:

Hanczár Zsolt

Munkaszám:  
68/2022

Módosítás:  
Tervfázis: Javaslat

Tervszám:  
KF-E

Méretarány:

Dátum:  
2022. augusztus

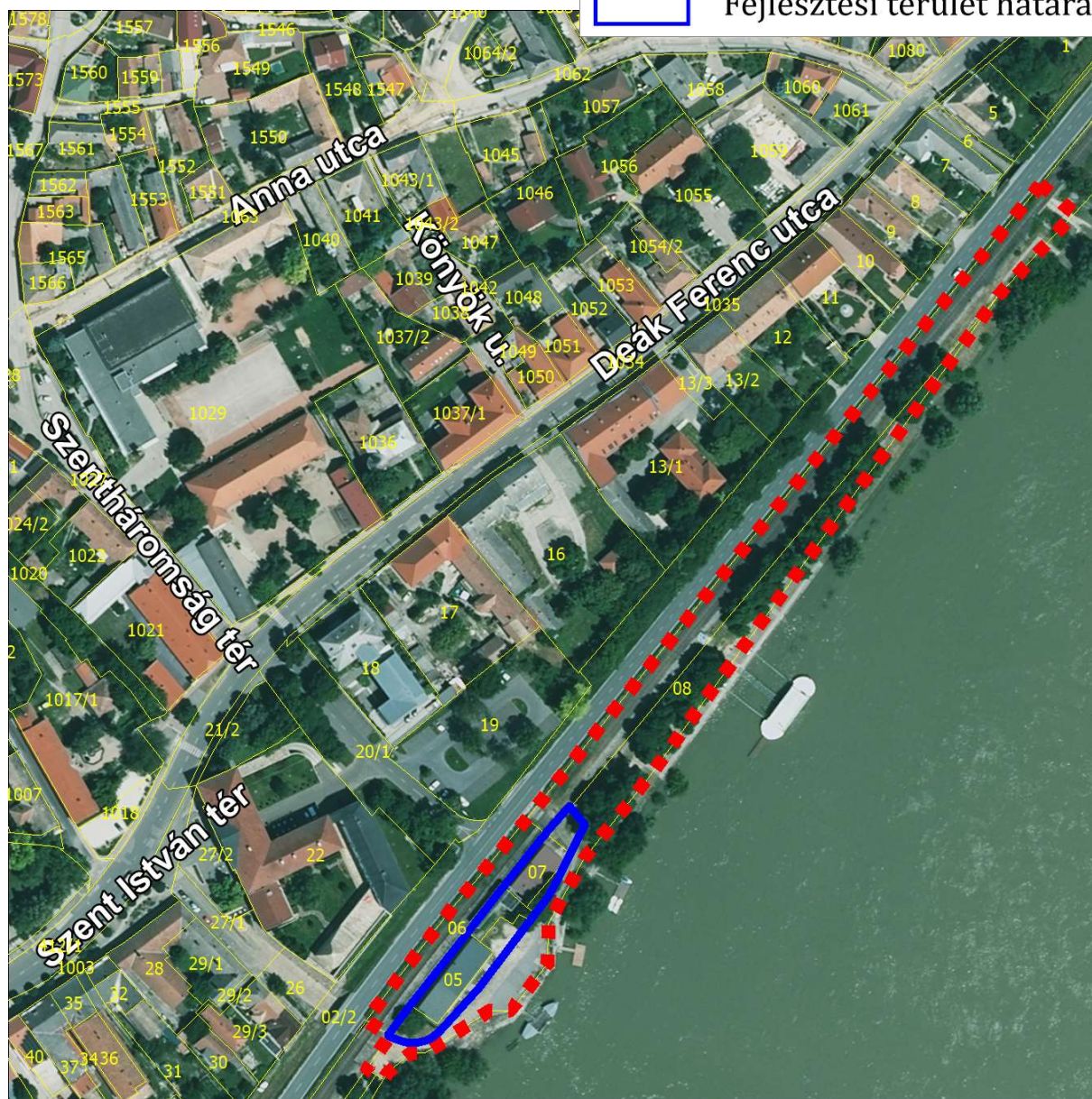
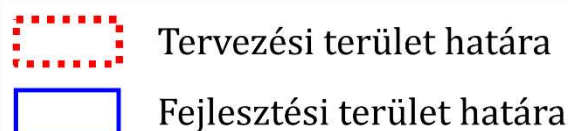
#### 4. Duna-part Gesztenyesor 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása

##### 4.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

A csaknem 1 ha-os tervezési terület Paks északkeleti részén, külterületen, a jelenleg használaton kívül álló Paks-Dunapart vasúti megálló környezetében, a Duna partján magába foglalja a vasúti területtől a Duna partjáig, a Szent István tértől az Anna utcáig a Duna menti telkeket (hrsz.: 05, 06, 07, 08 és 09 része).

A tervezett beruházás a vasútállomás környezetében kikötői ellátó és szolgáltató épület létesítését és közterületi átalakításokat, az Anna utca felé eső részen a sétány megújítását tartalmazza.

**A TSZT és a HÉSZ, SZT módosításának célja a 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, kb. 1500 m<sup>2</sup> fejlesztési területen belül a tervezett megújuló épületegyüttes megvalósításának lehetővé tétele.**



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

91



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2015

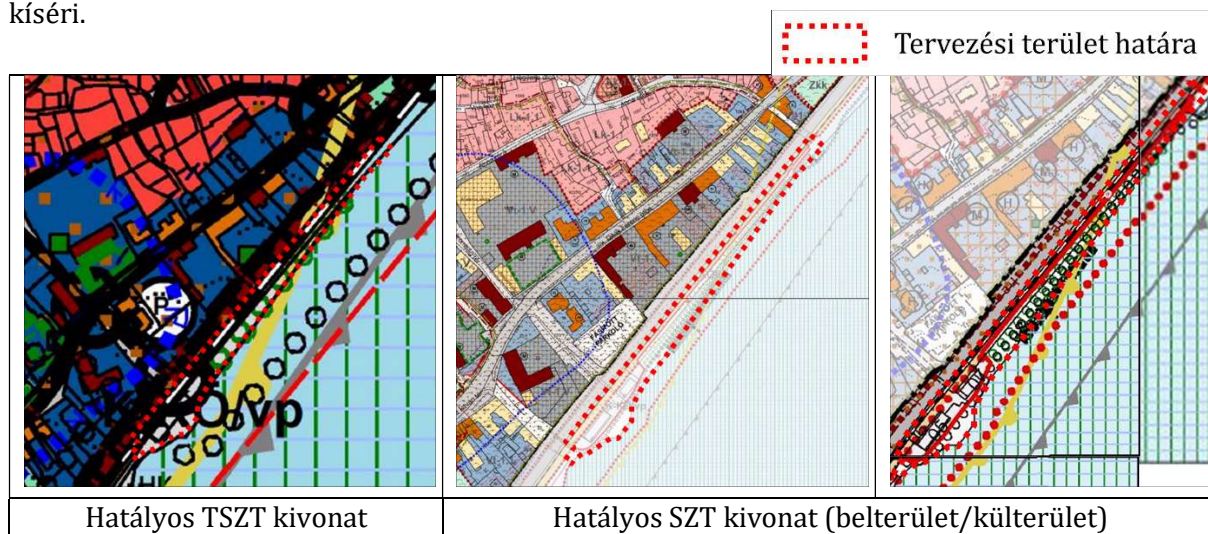
www.tuv.com  
ID 9105012036

## 4.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

### Településtervezés

Paks hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint a tervezési terület K-KÖ/vp jelű beépítésre szánt különleges vasúti pályaudvar, vasúti megálló területbe sorolt. Északról kötőtpályás közlekedési terület, délről a Duna vízgazdálkodási területe határolja. A terület keleti vége tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett. A part mentén helyi jelentőségű védett fasor, valamint tervezett kerékpárút jelölés látható.

A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) a fejlesztési területet K-KÖ/vp jelű beépítésre szánt különleges vasúti pályaudvar, vasúti megálló terület építési övezetébe sorolja. Északra KÖk jelű vasúti terület övezete, délről kiszolgáló út övezete, majd a Duna V3 jelű vízgazdálkodási területe kíséri.



A HÉSZ a K-KÖ jelű építési övezetet az alábbiak szerint tartalmazza: tartalmazza:

### 53. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

- e) **K-KÖ** az épületnek minősülő, nem közlekedési területen belül elhelyezett közlekedési és a közlekedőket kiszolgáló építmények valamint a közműtelepek területei;

A HÉSZ a K-KÖ/vp jelű építési övezetre vonatkozóan szöveges előírást nem tartalmaz.

A HÉSZ 2.1 melléklete szerint a K-KÖ/vp jelű építési övezet paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	a telek megengedett										előkert		hátsóker			
					legkisebb kialakítható			legnagyobb				terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	legkisebb	az épület megengedett legnagyobb		m	m	m	m
					területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	rendeltetés i egység száma				alapterület	mérete				
m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>	%	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m							
153.	K-KÖ/vp	vasúti pályaudvar, vasúti megállóhely	-	SZ	900	-	-	-	-	40	-	10 <sup>*</sup>	-	Ém: 9,0	-	-	-	-		



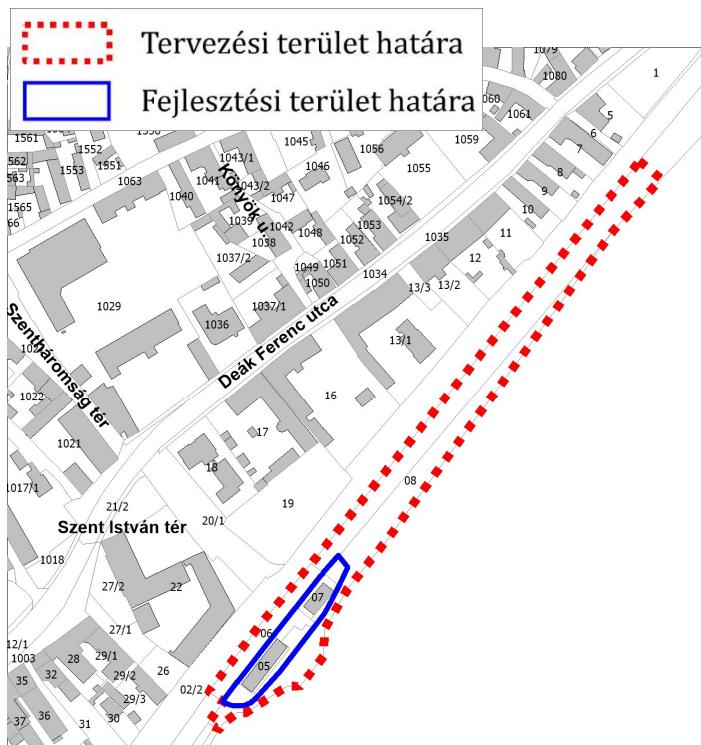
A terület jelenlegi állapota

A **tervezési terület** magába foglalja

- a 05 hrsz.-ú ingatlant a rajta álló használaton kívüli, korábban a Paksi Halászlati Szövetkezet tulajdonát képező csónakházzal,
- a 06 hrsz.-ú telket a vasúti peronnal,
- a 07 hrsz.-ú ingatlant a rajta álló elhanyagolt állapotú volt kikötő-, illetve vasúti jegypénztár, jelenleg az ASE kajak-kenu szakosztálya által használt épülettel,
- a 08 hrsz.-ú sétány területét, valamint
- a 09 hrsz.-ú vasúti területet.

A **fejlesztési terület** magába foglalja

- a 05 és 07 hrsz.-ú ingatlanokat,
- a 06 hrsz.-ú ingatlan egy részét, kb. 233 m<sup>2</sup> területet,
- a 08 hrsz.-ú telekből kb. 612 m<sup>2</sup>-t.



Paksi Halászlati Szövetkezet épülete



ASE kajak-kenu szakosztály épülete



Szent István téri átjáró



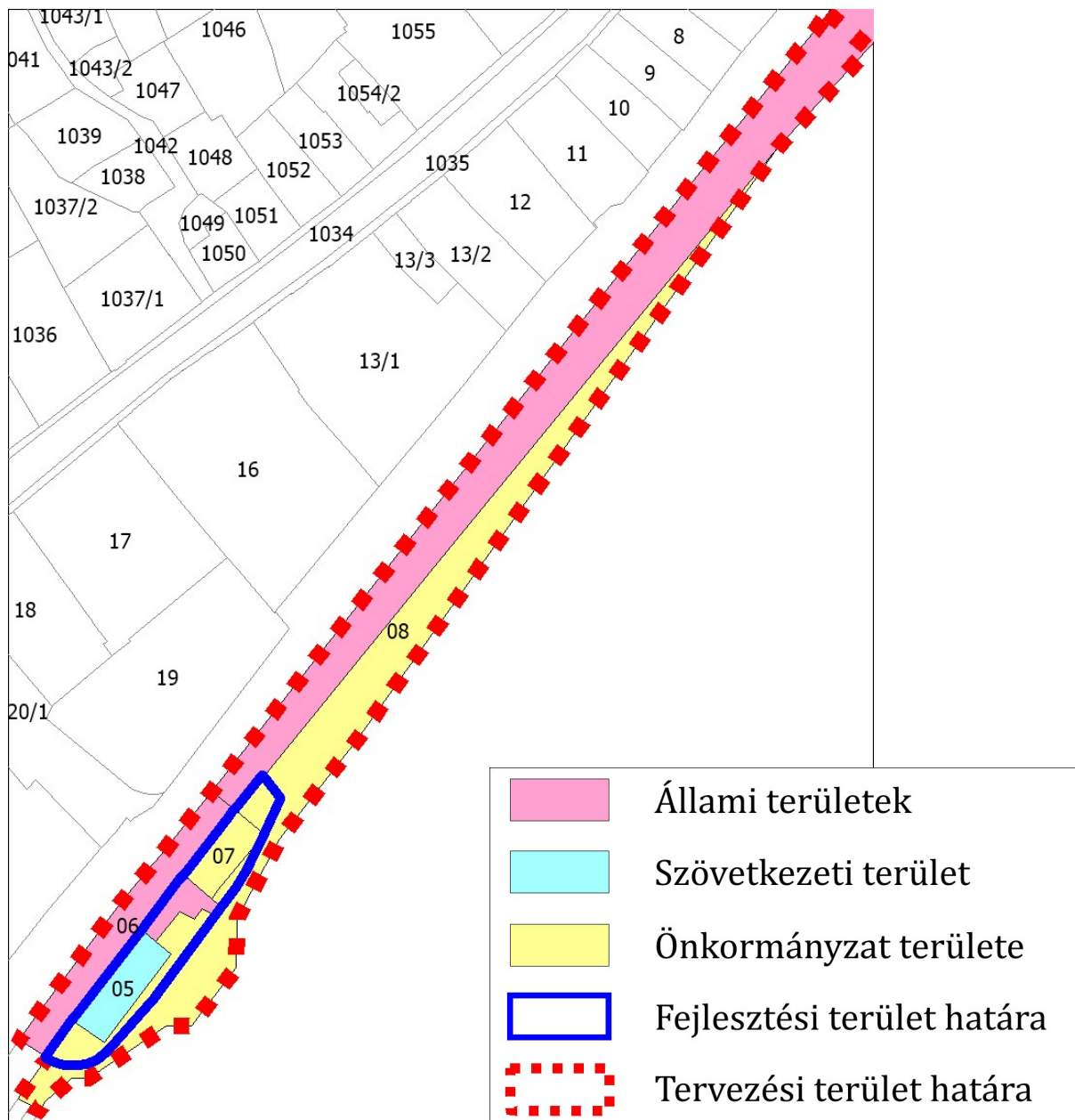
sétány a vízi színpaddal, lelátóval



Tulajdonviszonyok

A tervezési terület tulajdonvizsgálata a 2022. évi alaptérkép adattartalma alapján került ismertetésre.

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág/minőségi osztály	Tulajdonos
05	383	irodaház	szövetkezet
06	1164	vasútállomás	Magyar Állam
07	284	irodaház	önkormányzat
08	3780	töltés	önkormányzat
09	20 220	közforgalmú vasút	Magyar Állam





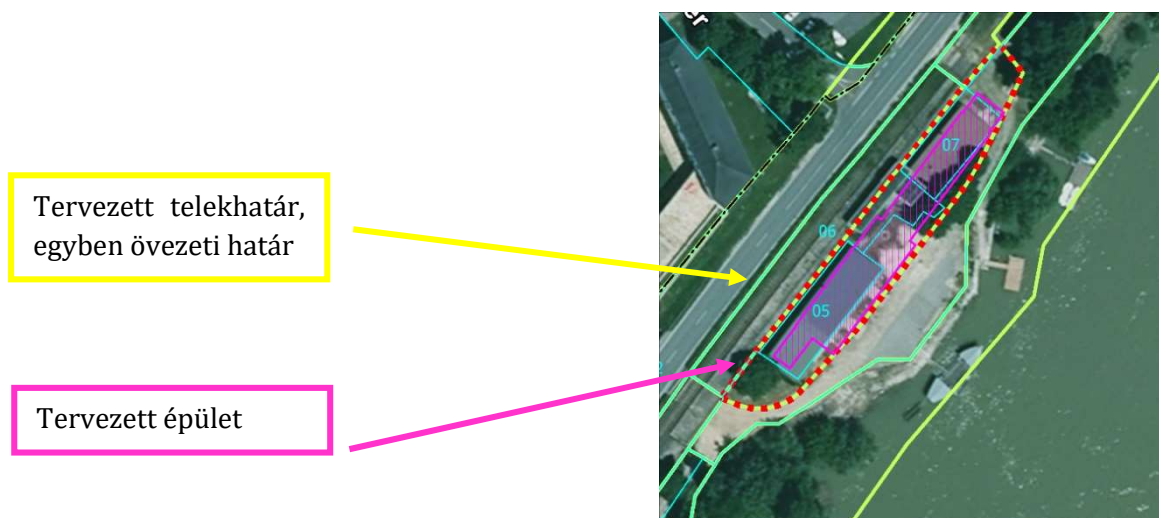
Az engedélyezési terv (ET) javaslata

Paks Város Önkormányzata Paks, Duna-part Gesztenyesor környezetének közösségi célú fejlesztését határozta el.

A fejlesztési terület Paks belváros északkeleti részén, a jelenleg használaton kívül álló Paks-Dunapart vasúti megálló környezetében magába foglalja a vasúti területtől a Duna partjáig a telkek egy részét. A fejlesztési terület részét képezi annak a kb. 400 m hosszú Duna-part szakasznak, mely védett gesztenyesoráról híres.

A Duna-part fejlesztési terveit, ennek részeként kikötői ellátó és szolgáltató épület engedélyezési terveit a Kern és Klenk Építészeti Bt. készíti.

A TSZT és a HÉSZ módosítása csak a fejlesztési területet érinti, azaz a 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokat. Az engedélyezési tervek második ütemeként a kb. 1500 m<sup>2</sup> területen belül a telekalakítások célja, hogy az új kijelölt építési övezet egy telekként adjon lehetőséget a megújuló épületegyüttes megvalósítására, mely azonban a teljes tervezési terület, azaz a teljes megújuló sétány kiszolgálását hivatott biztosítani. A szövetkezeti épület, csónakház és vizesblokk funkcióit magába foglaló épület bontásra kerül és helyükre egy komplex funkciójú kikötői ellátó és szolgáltató épület kerül, amely magában foglalja a Duna-parti rendezvényekhez szükséges vizesblokkot, rendezvénytermet és kávézót, valamint egy éttermi vendéglátó egységet.



A beruházással érintett terület hullámtérben helyezkedik el. A vonatkozó jogszabály - 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet - szerint elkészült az ilyen esetekben szükséges hidraulikai tanulmány (VITAQUA Közműtervező Kft.), amely igazolja, hogy a tervezett létesítmények megvalósítása és ezzel az áramlási viszonyok megváltozása nem befolyásolja kedvezőtlenül az érintett Duna szakasz hajózási viszonyait, illetve árvíz és jégelvezetési képességeit. Tekintettel arra, hogy az épület padlószintje a kialakult állapot (vasúti pálya szintje és a terepadottságok) miatt a mértékadó árvízszint + 1m alatt helyezkedik el, ezért az épület árvízi védelmét egyedileg meg kell oldani, amely az épületszerkezetek megfelelő kialakításával és mobilgát létesítésével tervezett. Az ADUVIZIG vízügyi vagyongazdálkodási hozzájárulása rendelkezésre áll, de természetesen az épület létesítéséhez a nagyvízi mederkezelői hozzájárulást is meg kell kérni, amelyhez az építészeti terveket és a hidraulikai vizsgálatot csatolni kell, továbbá az Önkormányzatnak nyilatkoznia kell, hogy a szükséges védelmi intézkedéseket elvégzi.



## **Közlekedés**

### **Hálózati kapcsolatok**

A terület országos főúthálózati kapcsolata a 6. számú főút, amelyről a megközelítés a Szentháromság tér – Deák Ferenc utca – Szent István tér irányban lehetséges.

A közvetlen közúti kapcsolatot a 6. számú főút és a vasúti pálya alatt átvezető aluljáró biztosítja.

A terület utasforgalmát a Deák Ferenc utcában közlekedő városi autóbuszjáratok bonyolítják le. A területet érintő vasútvonalon nincs személyforgalom.

### **Közúti közlekedés**

#### Országos közutak

A 6. számú főút 2x1 forgalmi sávos a Szentháromság téri kapcsolattól délre külterületi, észak felé lakott területi jellegű. A Szentháromság térnél csak kisíves forgalmat lebonyolító kapcsolatai vannak, a többi kapcsolatot a területtől 300 méterre északra a Deák Ferenc utcai csomópont biztosítja.

#### Települési utak

A Dunapart sétány megközelítése a Szent István tér felől a 6. számú főút és a vasúti pálya alatt kiépített közúti aluljárón lehetséges. Az aluljáró csökkentett úrszelvényű.

### **Közösségi közlekedés**

A területet érintő 42. számú vasútvonalon nincs személyszállítás, a Paks – Dunapart megálló meglévő peronja használaton kívül van.

A hajó kikötő eseti, turisztikai forgalmat bonyolít le.

A legközelebbi kapcsolat a Szt. István téri autóbuzsmegálló.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A terület kerékpáros és gyalogos megközelítését a Szent István utcai aluljáró biztosítja, a 6. számú főút és vasúti pálya alatt átvezetve. Szűk gyalogos aluljáró biztosítja a Dunapart kapcsolatát a Szentháromság utcánál is.

A Duna-parton kiépített gyalogos sétány húzódik a Szent István utcától az Anna utcáig.

### **Parkolás**

A Dunapart sétány hajóállomás melletti szakaszán, nem kijelölt, 4-5 férőhelyes parkoló van.

## **Közmű**

### **Helyzetfeltáró vizsgálat**

A Duna-part gesztenyefás északi sétányrészének hatékonyabb hasznosítását régóta tervezi a város. Ennek megvalósításához a Duna menti telkek övezeti besorolása az érintett területen megváltozik, ezért a településrendezési eszközök módosítása is szükséges.

A felújításra tervezett sétányrész kb. 1 ha-os terület, ahol a jelenleg a használaton kívül álló Paks-Dunapart vasúti megálló környezete és a Szent István tértől az Anna utcáig húzódó Duna menti telkek találhatóak, amelyek hasznosítását jelen formában erősen korlátoz és elválaszt a várostól a 6-os út.

Ezt az elválasztást még markánsabbá tette az, hogy a 6-os út korona szintjének meghatározásánál a város árvíz elleni védelemi igényeit is figyelembe vették.

Az út közlekedésben betöltött funkciója az autópálya létesítését követően ugyan csökkent, de az árvízvédelemben betöltött szerepe a beépített város és a Duna-part között az elmúlt években megjelenő nagyobb árhullámok mederbe tartása érdekében még fontosabbá vált. Ma is a kijelölt elsőrendű védvonal a 6-os út nyomvonalán halad, a 6-os út és a Duna meder telke közötti terület



hullámtérnek minősül, amelynek hasznosítási lehetősége szigorúan korlátozott, s bár évek óta készül a város a Duna-part városi szövetbe illesztésére, az eddigi tervek nem valósulhattak meg. A Duna-part ezen szakaszának fejlesztését két ütemben tervezik megvalósítani, amely közműellátás szempontjából az első ütemnél új közvilágítás kialakítását jelenti. A második ütemben a sétány déli részén a vasútállomás vonalában új kétszintes kikötői ellátó és szolgáltató épület kialakítását tervezik, amely közművesítés szempontjából teljes közműellátás kiépítését igényli.

A vizsgált sétányrész területét közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyeket a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

Természeti adottságok:

- Paks teljes közigazgatási területét érinti, hogy a település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- A fejlesztésre tervezett sétányrész egésze kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- A 6-os út és a Duna meder telke közötti terület hullámtérnek minősül.

Közműves művi adottságok:

- A vizsgált sétányrész kiépített közműhálózattal nem rendelkezik, leszámítva a jelenleg használaton kívüli Paks-Dunapart vasútállomás vízbekötését és föld feletti hírközlési hálózati csatlakozást.
- Több vízátvezetés is érinti a területet, így a 6-os út nyugati oldala felől érkező csapadékvizek Dunába történő bevezetését meg kell oldani.

A közművek vizsgálata a vizsgált területet/sétányrészt is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészének és az E-közmű felhasználásával készült.

#### Vízellátás

A város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A településrendezési eszközökben rögzítésre került, hogy a város ellátó rendszerének vízbázisa kellő tartalékokkal rendelkezik, így a felújításra tervezett Duna-parti sétányrészen javasolt új kétszintes vendéglátó, szolgáltató épület kialakításához szükséges vízellátásának bázis oldali kielégítésénél nem várható akadály.

A város területén a közüzemű ivóvíz ellátásra egységes vízelosztó hálózati rendszert építettek ki, amelynek jelenleg egy bekötővezeték megtalálható kiépítve a 6-os út keleti, hullámtéri oldalán a Paks-Dunapart vasúti megálló vízellátására is.

A Duna-part gesztenyefás felújításának második ütemben a sétány déli részén a vasútállomás vonalában tervezett új kétszintes vendéglátó, szolgáltató épület ivóvízellátásához a jelenlegi hálózat felszámolásával és új vízellátó rendszer kiépítésével kell számolni.

A 6-os út nyugati oldalán található utcákban haladó vízvezetékre, az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, alapját adva az egyes telkek tűzvíz ellátására.

#### Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízvezetést építettek ki, amellyel összegyűjtött szennyvizet a város szennyvíztisztító telepére szállítják. A település szennyvízelvezetését és a tisztító telep üzemeltetését is a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti.



A felújításra tervezett sétányrész környezetében kiépített szennyvízgyűjtő hálózat csak a 6-os út nyugati oldala mentén található utcákban van.

A Duna-part gesztenyefás felújításának második ütemben a sétány déli részén a vasútállomás vonalában tervezett új kétszintes vendéglátó, szolgáltató épület szennyvízelvezetésének biztosításához új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

#### Csapadékvíz elvezetés

A településen a vizsgált terület térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A csapadékvíz elvezetés feladata az önkormányzaté. Kiépített csapadékvíz elvezetés a 6-os út nyugati oldalát határoló utcákban üzemel zárt csapadékcatornával, de a 6. sz főúton nyílt árkos kialakítású a csapadékvíz elvezetése.

A sétányrész felújításánál figyelembe veendő közműves adottsága, hogy a 6- os út nyugati oldala felől érkező csapadékvizek Dunába történő bevezetését meg kell oldani, így több vízátvétel is érinti a fejlesztésre tervezett területet. Vannak természetesen gravitációsan kialakított vízbevezetések, ilyen van az Anna utca vonalán, a Erzsébet szálló mellett, ahol a természetes topográfiai viszonyok ezt lehetővé teszik. A mélyebben fekvő területekről érkező vizek magasabb árhullámoknál való dunai bevezetését biztosító zsilipes bevezetések közül is kettő érinti a vizsgált területet. Mindkettő VIZIG kezelésű, az egyik a Sétakerti zsilip, a másik a Tüzéptelepi zsilip. A zsilip műtárgyak és a torkolati vízfolyások jelenlétével továbbra is számolni kell. A tervezett fejlesztéssel ütköző szakaszok, létesítmények kiváltását meg kell oldani.

#### Árvízvédelem

A kijelölt elsőrendű védvonal ma is 6-os út nyomvonalán halad, a 6-os út és a Duna meder telke közötti terület hullámtérnek minősül, amelynek hasznosítási lehetősége szigorúan korlátozott.

A felújításra tervezett Duna-parti sétányrész hullámtérben fekszik.

A hullámtér, ami a Duna nagyvízi medre, annak hasznosítási lehetőségét a közelmúltban készült vízügyi ágazati nagyvízi mederkezelési tervben határozták meg. A nagyvízi meder területét az előntés valószínűségének függvényében levezető sávokra tagolták, amelyekre eltérő hasznosítási lehetőséget írtak elő, de a rendelet a kialakult állapot kezelésére, a szerzett jogok fenntartására is ad lehetőséget.

A felújításra tervezett sétányrészen korábban is voltak épületek, amelyeknek helye, így új hasznosításra is alkalmasak. A hullámtéri területen történő épületekre vonatkozó betartandó előírás, hogy a padlószint nem lehet a mértékadó árvízszint + biztonsági kiegészítő szint alatt, ami Pakson 94,39 mBf+ 1 m biztonsági magassítással kiegészítve 95,39 mBf. Ennek elérésének hiányában az épület árvízi védelmét meg kell oldani.

#### Energiaellátás

A vizsgált tömb energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a villamosenergia, a termikus energiaellátásra a vezetékes energiahordozók közül a földgázellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható.

#### Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, a felújításra tervezett sétányrész környezetében, a 6-os út nyugati oldalán haladó utcákban található 22 kV-os középvezetési földkábel, amelyről a fogyasztói transzformátor állomások betáplálása is megoldott.



### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a felújításra tervezett sétányrész déli részén a 6-os út mentén üzemel a középnyomású földgáz elosztóvezeték hálózata.

### Távhőellátás

A városban a távhőszolgáltatás hálózatát Duna Center Therm Kft. üzemelteti. A távhőszolgáltatás hőbázisa a Paksi Atomerőmű. A távhőellátás szabad és bővíthető kapacitással áll rendelkezésre, bár a vizsgált sétányrészen kiépítése nem várható.

### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Paks területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Paks térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A tervezett új vendéglátó, szolgáltató épület esetén a 7/2006 TNM rendelet előírásának a figyelembevétele is szükséges, amely a megújuló energiahordozó hasznosításának helyben való kiépítési kötelmét írja elő. A terület időjárás függő kihasználtságához jól kapcsolódhat a napenergia hasznosításának igénybevételi lehetősége.

### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközpontoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a vizsgált sétányrész környezetében, a 6-os út nyugati oldalán található utcákban mind földfeletti, földalatti és alépítményben elhelyezett hírközlő hálózat rendelkezésre áll. Jelenleg egy Telekom földfeletti hírközlő vezeték megtalálható kiépítve a 6-os út keleti, hullámtéri oldalán a Paks-Dunapart vasúti megálló ellátására.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatás széleskörű igénybevételi lehetőséggel egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására tágabb térségből rendelkezésre állnak, a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vizsgált tömbön belül jelenleg a vezetékek nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.

### Zöldfelületek, táj-és természetvédelem

A zöldfelületek, természeti értékek részletes vizsgálatát *dr. Tallósi Béla - A természeti értékekre és Natura 2000 érintettségére vonatkozó szakértői megállapítások A Paks „városi csomag” TSZT, HÉSZ módosítás keretében a Duna-part Gesztenyesor 05, 06, 07, 08 és 09 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása* c. dokumentáció tartalmazza, mely mellékletként szerepel. Az alábbi fejezet a dokumentáció felhasználásával készült.

A Paks északkeleti részén elhelyezkedő Duna-parti terület K-KÖ/vp jelű beépítésre szánt különleges vasúti pályaudvar, vasúti megálló területbe sorolt a hatályos terveken, a vasúti megálló azonban jelenleg használaton kívül áll. A tervezési terület elhelyezkedéséből adódóan **jelentős szabadtéri rekreációs és zöldfelületi potenciállal bír**, külön értéket képvisel a **Duna feltárló**



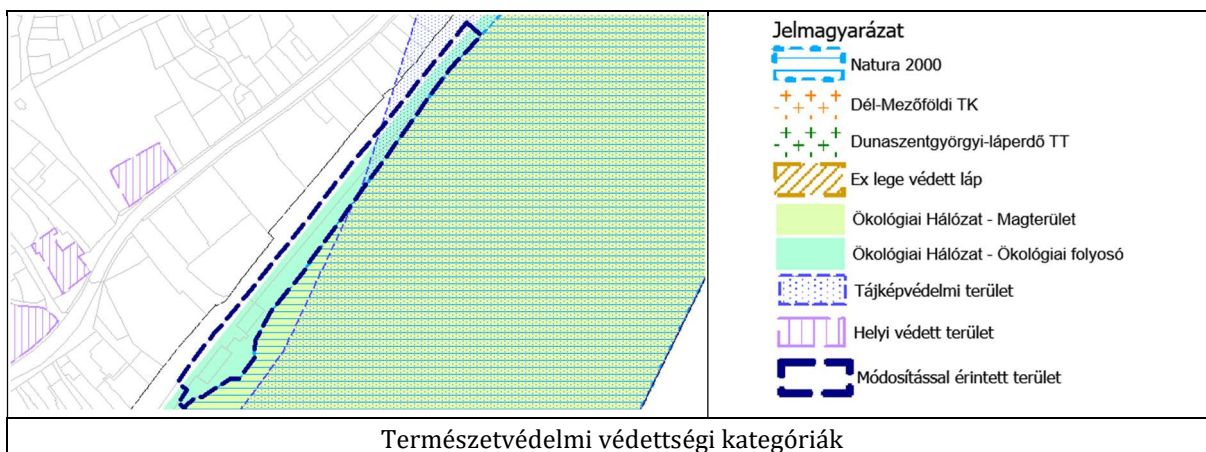
**látványa.** Emellett a közel 1 ha-os terület kiemelkedő értéke a **helyi jelentőségű védett gesztenyefasor.** Az egyedi tájértéknek is tekinthető nagyméretű fák meghatározó és jelentős tájésztétikai értéket képviselő elemei a város folyóparti részének. A több mint 200 m hosszan húzódó idős gesztenyefák többnyire jó állapotúak, gondozottak, a fasor hiányos szakaszainak pótlására egy-egy fiatal faegyed került telepítésre. A terület déli részén, a parti rézsűn vízpartra jellemző **fűzes-nyaras facsoportok** telepedtek meg, továbbá juhar és akác egyedek is láthatók, sűrű cserjeszint nem jellemző a területen. A parti sétány helyenként kikopott gypfelületei kevésbé jó állapotúak. **Jelentős a burkolt felületek aránya** a területen, szórt kavics sétány, kockakő sétány és burkolat a kihelyezett padok alatt, valamint beton teraszok és lépcsők kerültek kialakításra.



Parti sétány

A vizsgált terület nem érint egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti területet**, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott **ex lege védett természeti területet és értéket**, továbbá **helyi jelentőségű védett természeti területet** vagy értéket.

A Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a vizsgált terület **szomszédos** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területként meghatározott **Natura 2000 Duna-folyó területével, mely egyben az ökológiai hálózat magterülete is.** A tervezési terület **az ökológiai folyosó része**, valamint északi részét **érinti tájképvédelmi terület.**



Természetvédelmi védettségi kategóriák

A tervezési területhez tartozó rakpart jellegű, felső folyópart menti sáv mesterségesen kialakított, betonművekkel és kövezéssel stabilizált. Természetközeli élőhelyek nincsenek rajta. A Natura 2000 területhez tartozó folyópart és a középvízi meder szintén kövezett és helyenként különféle



vasbeton műtárgyak vannak rajta. A tervezési terület környezetében, a vasút és a folyóparti rézsű közötti sáv meredeken lejt a növényzetmentes, kövezett középvízi mederig. Azon foltokban, spontán települt, zömmel közepes életkorú vagy fiatal fűzek és hazai nyárok vannak, némi tájidegen eleggyel, főleg zöld juharral és gyalogakáccal. Meghatározóan magán viseli part stilizálását szolgáló tervszerű vízépítés nyomait. A kikötő és a vízi színpad környezetében a partot vasbeton művek borítják. A terület vízfolyás szerinti felső részén, kb. 0,1 ha nagyságú területen a faállományt a közelmúltban levágták. A terület jelenleg kifejezetten tájseb jellegű, erősen degradált, melynek rendezése szükséges.

Különös természetvédelmi értéket képviselő vagy védett növényfaj előfordulásának ezen a partszakaszon igen kicsi a valószínűsége. A Natura 2000 terület kijelölésének alapjául vett állatfajok többsége a folyóhoz vagy vizes élőhelyhez szorosan kötődő, így azoknak alig van jelentőségük a tervezési terület tekintetében.

### **Környezeti állapot**

A **felszín alatti vizek** szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg, mely alapján Paks, így a fejlesztési terület is érzékeny területnek számít, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkedik el.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján a vizsgált terület egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezi. Vízbázis hidrogeológiai védőterület, illetve védőzóna nem érinti a területet. A vizsgált terület keleti határvonalát a Duna jelenti, ami a hatályos TSZT szerint is vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt. A vizsgált területen **a talajvízszint** átlagos mélysége többségében 4-8 m, kémiailag főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű és magas keménységű.

A vizsgált terület az elsőrendű árvízvédelmi töltés mentetlen oldalán helyezkedik el. Árvízvédelmi szempontból a területre vonatkozó korlátozó tényezőket a Duna Nagyvízi Mederkezelési terv tartalmazza. Ennek alapján a paksi Duna-part vizsgált szakaszának jelentős része a Duna hullámterének Átmeneti zónájába tartozik, illetve érintett Másodlagos zónával és Áramlási holttérrel is. A nagyvízi meder, parti sáv, illetve hullámtér használatát, hasznosítását a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza.

**Levegőminőség szempontjából** a 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Paks, így a vizsgált terület is a „10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” zónába tartozik. A zónában a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát.

**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Pakson a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés a meghatározó. Paks belterületének keleti szélén halad a 6. sz. főút, melynek **nyomvonala közvetlenül a fejlesztési terület nyugati határa mellett húzódik**. Az út áthaladó forgalma **jelentősebb közlekedési eredetű légszennyezést eredményez**, ami többek között a szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. A telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. Ugyanakkor a tervezési terület vízparti jellegéből adódóan könnyebben átszellőzik, ezáltal kedvezőbb helyzetben van.

A **vizsgált terület nyugati oldalán áthalad** a Pusztaszabolcs-Dunaújváros-Rétság vasúti mellékvonalból Mezőfalvánál kiinduló vágány, melyen menetrendszerinti közlekedés és



személyszállítás nem történik, csak az erőműhöz kapcsolódó szállítmányozás céljára tartják fenn, ezáltal **konfliktust nem okoz** a területen.

**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatók**. Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai szerint zajkibocsátási határérték megállapítás, illetve túllépés az elmúlt években nem történt. Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján 23 db olyan üzem, telephely és intézmény található Pakson, melyekkel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt, ezek azonban a tervezési területtől távolabb helyezkednek el.





### 4.3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetértékelő munkarész

#### Településtervezés

A tervezett beruházás megvalósítása két ütemben tervezett. Az I. ütemben a terület északkeleti részén megújul a sétány. A II. ütemben a vasútállomás környezete kerül átépítésre kikötő létesítésével egyidejűleg.

A módosítás csak a fejlesztési területet érinti, azaz a 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokat. Telekrendezés után a fejlesztési területen belül egy építési övezetként és egy telekként kerül beépítésre a kétszintes vegyes funkciójú, elsősorban vendéglátó épület.

#### Közlekedés

A terület a 6. számú főút felől a Szentháromság tér – Deák Ferenc utca – Szent István tér irányból lehetséges. A közvetlen közúti kapcsolatot a 6. számú főút és a vasúti pálya alatt átvezető aluljáró, a kerékpáros és gyalogos megközelítést a Szent István utcai aluljáró biztosítja. Szűk gyalogos aluljáró biztosítja a Dunapart kapcsolatát a Szentháromság utcánál is. A területet érintő vasútvonalon nincs személyforgalom.

#### Közműellátás

A Duna-part menti területre készített helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezett közművesítést érintő természeti adottságok a terület vízminőség védelmi területen való fekvése és a 6-os főút-Duna meder közötti terület nagyvízi mederben való fekvése. A fővédvonal a 6-os sz főúton halad, a vasútállomás épülete kiemelésre került.

A tervezett új hasznosításnál csak olyan beruházás megvalósítása támogatható, amely a már beépített területen történik, illetve a nagyvízi mederben is megengedhető, a tervezett építmény padlószintjének a megfelelő szintre történő kiemelésével.

#### Zöldfelületek, természetvédelem és környezetállapot

A tervezési terület elhelyezkedéséből adódóan **jelentős szabadtéri rekreációs és zöldfelületi potenciállal bír**. Emellett a közel 1 ha-os terület kiemelkedő értéke a **helyi jelentőségű védett gesztenyefasor**. A tervezési területhez tartozó rakpart jellegű, felső folyópart menti sáv mesterségesen kialakított, betonművekkel és kövezéssel stabilizált. Természetközeli élőhelyek nincsenek rajta. A tervezési terület **nem érint** országos jelentőségű védett természeti területet, és ex lege védett természeti területet és értéket. A tervezési terület **szomszédos** a Natura 2000 Duna-folyó területével, mely egyben az ökológiai hálózat magterülete is. A tervezési terület az ökológiai folyosó része, valamint északi részét **érinti tájképvédelmi terület**. Különös természetvédelmi értéket képviselő vagy védett növényfaj előfordulásának ezen a partszakaszon igen kicsi a valószínűsége.

A tervezési terület az elsőrendű árvízvédelmi töltés mentetlen oldalán helyezkedik el. Árvízvédelmi szempontból a nagyvízi meder, parti sáv, illetve hullámtér használatát, hasznosítását a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza.

**Zajvédelmi és levegőtisztasági szempontból** Pakszon a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés a meghatározó. Paks belterületének keleti szélén halad a 6. sz. főút, melynek **nyomvonala közvetlenül a fejlesztési terület nyugati határa mellett húzódik**. Az út áthaladó forgalma **jelentősebb közlekedési eredetű légszennyezést eredményez**, ugyanakkor a tervezési terület vízparti jellegéből adódóan könnyebben átszellőzik, továbbá terepadottságai miatt is kedvezőbb helyzetben van.



**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatóak.**

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

- A jelenlegi K-KÖ/vp jelű építési övezet helyett olyan új építési övezet kerül kijelölésre, mely a kikötő funkcióhoz kapcsolódóan, annak kiszolgálását biztosítja.
- A jelenlegi építési övezeti paraméterek közül minél több megtartásra kerül. Módosítás csak minimális mértékben tervezett.
- A rekreációs célú hasznosítás érdekében a területen belül gépjármű forgalom nem tervezett, a parkolás telken kívül biztosítandó.
- A Szent István téri aluljárón keresztül biztosítható a gazdasági feltöltés, a szemétszállítás és a tűzoltók, mentők szabad bejárása a területre.
- A jelenlegi közhálózati csatlakozási helyeket célszerű megtartani. A terület jelenleg közcsatorna hálózati csatlakozással nem rendelkezik, arra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.



#### 4.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

##### Településtervezés

###### Tervezett fejlesztés

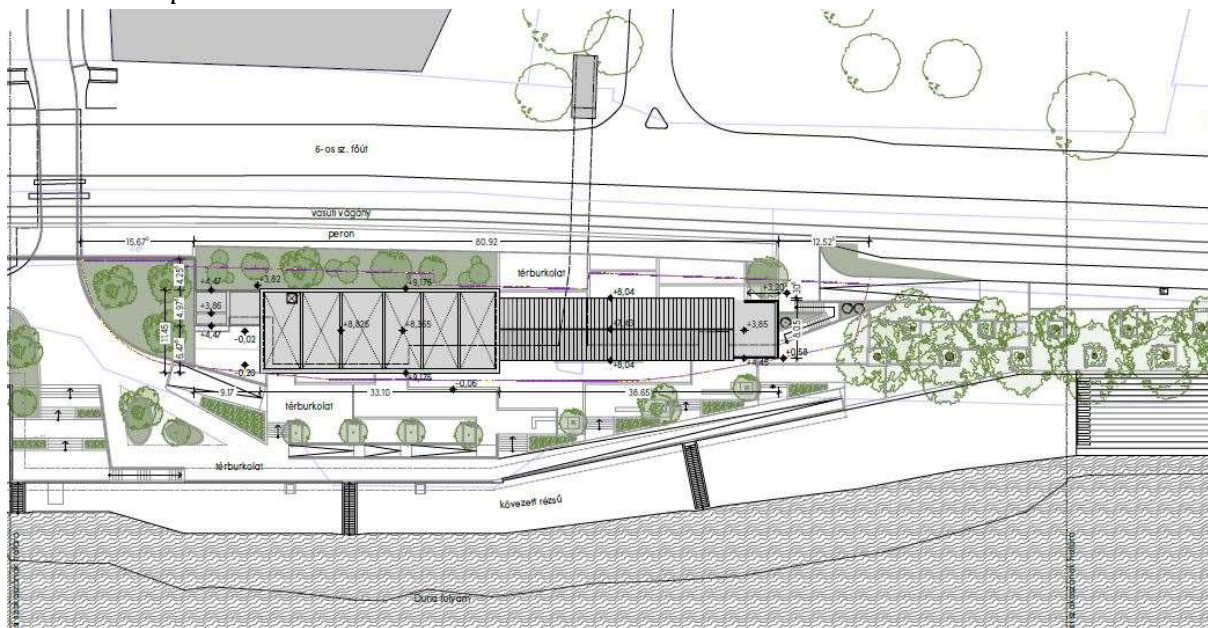
Az önkormányzat szándékai szerint a teljes Duna-parti terület megújítása várható. Az **első ütemben** az északi szakaszon, azaz az Anna utcától a szabadtéri színpadig felújításra kerülnek a térburkolatok, zöldfelületek, közvilágítás, utcabútorok, az aluljárókhöz kiépített rámpák által biztonságossá válik a terület kiürítése. A szabadtéri színpad új kikötővel kerül kibővítésre.

A **második ütemben** a szabadtéri színpadtól délre, a Szent István térig tartó partszakaszon új városi tér, minőségi parti terület kerül kialakításra, a vasútállomás vonalában árvíz elleni védelemmel kialakított új épület (vízzáró épületszerkezet, mobilgát), a parton kikötő létesül.

A Gesztenyesor partmenti szabadidős funkcióinak (sétány, szabadtéri vízi színpad), valamint a kikötő kiszolgálására, a kikötőhöz kapcsolódóan olyan vendéglátó épület kerül elhelyezésre, amely a vasúti peronhoz szervesen kapcsolódva kihasználja a kedvező kilátással rendelkező terület adottságait, egyben megoldja a parti szabadidős funkciók és a kikötő jelenleg hiányzó szociális helyiséggel való ellátását is.

Telekrendezés után a fejlesztési területen belül egy építési övezetként és egy telekként kerül beépítésre a kétszintes vegyes funkciójú, elsősorban vendéglátó épület.

###### Tervezett beépítés:



A tervezett beruházás célja:

- az új épületben a sétány szintjén kávézó és a sétányt is kiszolgáló vizesblokk, az emeleten étterem és konyha, illetve rendezvényterem és terasz kerül kialakításra
- az épület előtt új városi tér kialakítása
- a Szent István téri aluljáró felújításra kerül
- a vasúti gyalogos aluljáró átalakításával használhatósága javul.

A beruházás megvalósítása folyamán:

- az építési telek kialakítása a MÁV hozzájárulásával történik

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

105



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu



Management System  
ISO 9001:2015

www.tuv.com  
ID 9105012036

- a tervezett épület a hatályos szabályozási vonalak által határolt területen belül valósul meg
- a kötelező árvízvédelmi előírásokat a vízzáró épületszerkezetek és mobilgát rendszer biztosítja
- a Szent István tér felől a terület megközelítése akadálymentesen biztosított
- parkolók a területen belül nem létesülnek, azok a terület 500 m-es környezetében kerülnek kialakításra.

Módosítási javaslat:

- A jelenlegi K-KÖ/vp jelű építési övezet helyett új építési övezet kerül kijelölésre. Mivel az illetékes Vízügyi Igazgatóság a nagyvízi mederben csak a vízgazdálkodási terület használatával összefüggő, azaz pl. a kikötőhöz kapcsolódó funkciók elhelyezéséhez járul hozzá, ezért **javasolt ezt a funkcionális tartalmat már az új építési övezet nevében is kihangsúlyozni. Javasolt építési övezet: K-Kk jelű, azaz beépítésre szánt különleges kikötői kiszolgáló terület építési övezete.**
- A jelenlegi építési övezeti paraméterek közül megtartásra kerül a szabadon álló beépítés, a 900 m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható telekterület, a már OTÉK eltéréssel rendelkező 10 %-os zöldfelületi mérték, valamint a 9,0 m-ben meghatározott legnagyobb épületmagasság
- A speciális telekállapot és a sajátos helyszíni adottságok (pl. parti szintkülönbségek) miatt a tervezett telekalakítás után a **kitűzött fejlesztési cél gazdaságos megvalósíthatósága érdekében szükség van a beépítés mérték megemelésére - a kidolgozott beépítési és építészeti koncepcióterv szerint - a jelenlegi 40 % helyett 60 %-ra, amely OTÉK eltérési engedélyt igényel.**
- A rekreációs célú hasznosításra szánt partszakasz zavartalanságának és gyalogos jellegének megőrzése érdekében **kifejezett cél a terület gépjárműforgalomtól való megkímélése. Az előzetes javaslat szerint ezt 50%-os parkolási kedvezmény biztosításával javasolt megoldani**, oly módon, hogy a gépjárművek a telken kívül, annak 500 m-es körzetében kerüljenek elhelyezésre. Az ET műszaki leírása szerint a parkolási igény 90 db parkoló. Ennek 50 %-ával számolva 45 db parkoló biztosítandó 500 m-en belül. A 6. sz. út túloldalán, a Szentháromság téri irodaház melletti 19 hrsz.-ú telken kiépített parkoló található, melynek férőhelye 75 db. A csatlakozó 16 hrsz.-ú önkormányzati telken további parkoló felületeken még további 30 db parkolóval lehet számolni. Az irodaház és a Duna-part külön-idejű használatát feltételezve tehát a szükséges parkolás megoldható.
- A Szent István téri aluljárón keresztül biztosítható a gazdasági feltöltés, a személyszállítás és a tűzoltók, mentők szabad bejárása a területre.
- A jelenlegi közhálózati csatlakozási helyeket célszerű megtartani. A terület jelenleg közcsatorna hálózati csatlakozással nem rendelkezik, arra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.



TSZT módosítás

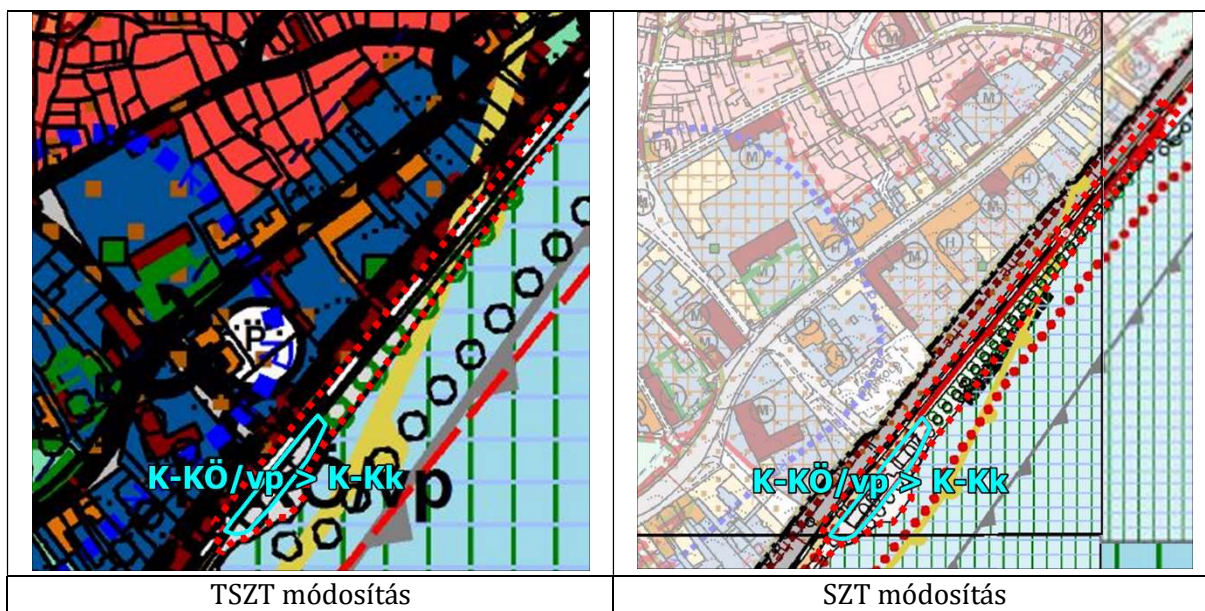
A fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos TSZT M-1 mellékletét képező **leíró munkarész** alábbi módosítása szükséges:

- 1.3. fejezet táblázatának „Különleges – beépítésre szánt – terület második sora kiegészítésre kerül a K-Kk jelű „Térképi jellel”
- 1.5.4. fejezet táblázata kiegészül az alábbi sorral:

Terület-felhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Kikötői kiszolgáló területek	K-Kk	1,0

- M-2 melléklet területi mérlege (K-KÖ/vp > K-Kk 0,15 ha),

A TSZT **rajzi munkarészeiben** a korábban K-KÖ/vp jelű beépítésre szánt különleges vasúti pályaudvar, vasúti megálló terület átsorolásra kerül K-Kk jelű beépítésre szánt különleges kikötői kiszolgáló területbe.



HÉSZ/SZT módosítás

A korábban K-KÖ/vp jelű beépítésre szánt különleges vasúti pályaudvar, vasúti megálló terület építési övezete teljes területével (kb. 1500 m2) átsorolásra kerül K-Kk jelű beépítésre szánt különleges kikötői kiszolgáló terület építési övezetébe. A HÉSZ 61. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

- l) **K-Kk** kikötői kiszolgáló terület.

Az új építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ az alábbi címsorral és előírásokkal egészül ki:

**60/D. - K-Kk – Kikötői kiszolgáló terület**

**68/D. § (1)** A K-Kk jelű építési övezet a Duna-part gesztenyesor terület részének megújításával kapcsolatos, elsősorban kikötői kiszolgáló rendeltetések elhelyezésére szolgál.

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető építmény
  - a) vízi és vasúti közlekedést kiszolgáló,



- b) kereskedelem, szolgáltató, vendéglátó,  
 c) kulturális, közösségi szórakoztató,  
 d) ismeretterjesztési és turisztikai célú,  
 e) iroda, továbbá  
 f) a terület fenntartásához szükséges és a területet használók ellátását kiszolgáló rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben lakó és szállás jellegű funkció nem létesíthető.
- (4) A rendeltetéshez előírt számú gépkocsi parkolóhely 50 %-át kell biztosítani, amelyet – a mozgássérült parkolók kivételével - a területen kívül, a terület 500 m-es környezetében kell elhelyezni.

A javasolt építési övezeti paraméterek az alábbiak:

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett			az épület megengedett
		legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
		területe	beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága
		m <sup>2</sup>	%	%	m
<b>K-Kk</b>	<b>SZ</b>	<b>1500</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>Ém: 9,0</b>

#### OTÉK eltérés

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá  
 b) közérdeket nem sért, valamint  
 c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A 31. § (1) bekezdése szerint:

*31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.*

Paks Város Önkormányzata Paks, Duna-part Gesztenyesor környezetének közösségi célú fejlesztését határozta el. A tervezett beruházás megvalósítása két ütemben tervezett.

Az önkormányzat szándékai szerint a teljes Duna-parti terület megújítása várható. Az **első ütemben** az északi szakaszon, azaz az Anna utcától a szabadtéri színpadig felújításra kerülnek a térburkolatok, zöldfelületek, közvilágítás, utcabútorok, az aluljárókhöz kiépített rámpák által biztonságossá válik a terület kiürítése. A szabadtéri színpad új kikötővel kerül kibővítésre.

A **második ütemben** a szabadtéri színpadtól délre, a Szent István térig tartó partszakaszon új városi tér, minőségi parti terület kerül kialakításra, a vasútállomás vonalában árvíz elleni védelemmel kialakított új épület (vízzáró épületszerkezet, mobilgát), a parton kikötő létesül.



A Gesztenyesor partmenti szabadidős funkcióinak (sétány, szabadtéri vízi színpad) kiszolgálására, a kikötőhöz kapcsolódóan olyan vendéglátó épület kerül elhelyezésre, amely a vasúti peronhoz szervesen kapcsolódva kihasználja a kedvező kilátással rendelkező terület adottságait, egyben megoldja a parti szabadidős funkciók jelenleg hiányzó szociális helyiséggel való ellátását is.

Telekrendezés után a fejlesztési területen belül egy építési övezetként és egy telekként kerül beépítésre a kétszintes vegyes funkciójú, elsősorban vendéglátó épület.

A tervezett épület – minél kisebb telekterületet elfoglalva a szabadidős területektől – koncentráltan a lehető legkisebb alapterülettel kerül kialakításra annak érdekében, hogy a vasúti peront megtartva, a kikötői funkciót is kiszolgálva a Duna-part rekreációs területét igénybe vevők szociális igényeit is kiszolgálja.

A fejlesztéssel érintett ingatlanon megvalósuló beruházás a sajátos helyszíni adottságok (pl. parti szintkülönbségek), valamint a koncentrált kialakítás miatt **a már OTÉK eltéréssel rendelkező 10 %-os zöldfelületi mérték mellett a beépítés mérték megemelését igényli - a jelenlegi 40 % helyett 60 %-ra, amely OTÉK-tól való eltérési engedély alapján lehetséges.**

A csupán kb. 1500 m<sup>2</sup>-es fejlesztési területen történő zöldfelületi minimum fentiek szerinti mennyiségi csökkentését és a beépítési mérték növelését kompenzálja a csatlakozó csaknem 1 ha-os beépítésre nem szánt Duna-parti szabadidős terület megújuló zöldfelülete és a Duna vízfelülete.

Összességében tehát megállapítható, hogy a módosítás keretében kért OTÉK eltérési engedély megadása esetén sem módosul jelentős mértékben a teljes Duna-parti területre számított övezeti paraméter, csak a módosított értékek kisebb területre koncentrálnak, mivel a beépítés egy telken, egy építési övezetben kerül megvalósításra.

**Fentiek alapján az OTÉK 111.§ (2) a, b, c, pontjában foglaltak teljesülnek, a módosítás megfelel a vonatkozó előírásoknak.**

### **Közlekedésfejlesztés**

#### Hálózati kapcsolatok

A terület közúti hálózati kapcsolatai nem változnak.

A közösségi közlekedés a 42. számú vasútvonalon a személyszállítás beindítása esetén nagy mértékben javulhat.

#### Közúti közlekedés

A terület közúti megközelítése nem változik, a meglévő közúti aluljáró megfelel kis forgalmi igényeknek.

#### Parkolás

A tervezett Kikötői ellátó és szolgáltató épülethez – a terület városközponti elhelyezkedése, a tervezett rendeltetések gyalogosan, illetve kerékpárral preferált megközelítése okán - az OTÉK előírása szerinti parkoló 50 %-a biztosítandó az alábbi megoldás szerint.

A rekreációs célú hasznosításra szánt partszakasz zavartalanságának és gyalogos jellegének megőrzése érdekében kifejezett cél a terület gépjárműforgalomtól való megkímélése. Az előzetes javaslat szerint ezt 50%-os parkolási kedvezmény biztosításával javasolt megoldani, oly módon,



hogy a gépjárművek a telken kívül, annak 500 m-es körzetében kerüljenek elhelyezésre. Az ET műszaki leírása szerint a parkolási igény 90 db parkoló. Ennek 50 %-ával számolva 45 db parkoló biztosítandó 500 m-en belül. A 6. sz. út túloldalán, a Szentháromság téri irodaház melletti 19 hrsz.-ú telken kiépített parkoló található, melynek férőhelye 75 db. A csatlakozó 16 hrsz.-ú önkormányzati telken további parkoló felületeken még további 30 db parkolóval lehet számolni. Az irodaház és a Duna-part külön-idejű használatát feltételezve tehát a szükséges parkolás megoldható.

### **Közműfejlesztés**

A vizsgált Duna-parti sáv új hasznosításánál a közművek és természet adta korlátozások, az azokra vonatkozó előírások figyelembe vétele szükséges. Beépítésre ott van lehetőség, ahol már jelenleg is beépítéssel rendelkezik a terület. Új helyen a nagyvízi mederben építési lehetőséget biztosítani csak a nagyvízi mederből való kivétellel lehet.

A fejlesztés előkészítésére készített tervekben a terület feltöltésével számoltak, a tervezett terepszintet a mértékadó árvízszint +1 m-re tervezik kiemelni. A feltöltéssel a terület a nagyvízi mederből kivehető, mint magas part természetes védelmet kap a levonuló árhullámok ellen.

A területen a változtatási szándékkal érintett telkek új intenzívebb hasznosításának előkészítésére a telkek jelenlegi avult, vagy funkciót veszített épületeinek a felszámolása szükséges. Az épületek lebontásával együtt, az épülettel együtt funkciót veszített közműellátásának a teljes felszámolását is meg kell oldani. Funkciót veszített vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

A tervezett új hasznosításnál a vizsgált területet érintő, jelenlegi csapadékvíz dunai bevezetések fenntartása szükséges, azok nyomvonalát és műtárgyait a továbbtervezés során adottságként kezelve figyelembe kell venni.

Az Északi Duna-part hasznosításának meghatározó alapja a vasúti megálló, kikötő és ahhoz kapcsolódó tervezett új beruházások, amelynek megvalósításához igénybe venni tervezett területek különleges beépítésre szánt közlekedési építmények, vasúti pályaudvar, vasúti megállóhely kijelölésével nyílik lehetőség. A vízrendőrség telkének különleges beépítésre szánt vízrendőrség kijelölésével a területfejlesztési lehetőség biztosítható.

A vizsgált sétányrész területét közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyeket a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

A Duna-part ezen szakaszának fejlesztését két ütemben tervezik megvalósítani, amely közműellátás szempontjából az első ütemnél új közvilágítás kialakítását jelenti. A második ütemben a sétány déli részén a vasútállomás vonalában új kétszintes vendéglátó, szolgáltató épület kialakítását tervezik, amely közművesítés szempontjából teljes közműellátás kiépítését igényli.

A teljes közműellátáshoz a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás - kizárólag a közüzemű- szennyvízelvezetés, a földgáz és/vagy megújuló energiahordozó, valamint a csapadékvíz elvezetésének a megoldása szükséges. A közüzemű szennyvízelvezetésének követelményét a terület országos vízminőség védelmi területen való fekvése miatt kell előírni.

A teljes közműellátás igénye, követelménye összhangban van a hatályos településrendezési eszközökben is a beépítésre szánt területekre meghatározott előírásokkal. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők.





A javasolt új beépítés megvalósítása esetén várható új közműigények:

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény	termikus energiaigény
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW
10	9	145	174

Ezek az adatok csak a szolgáltatók számára nyújtanak előzetes tájékoztatást a várható fejlesztések közműigényeinek várható alakulásáról.

A közmű-üzemeltetők majd a konkrét beruházáshoz, annak a tényleges igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Előzetesen célszerű a már meglévő, kiépített hálózati csatlakozási helyeket, azok felülvizsgálatával megőrizni, de természetesen új bekötések kiépítésére is van lehetőség.

Az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózati csatlakozások kiépítése, közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik. Fel kell hívni a figyelmet, hogy az átépítésre tervezett telkek jelenleg is rendelkeznek lekötött közműkontingenssel, így annak beszámításával, csak a többlet új igények után kell közműfejlesztési hozzájárulást fizetni.

Meg kell említeni, a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni, továbbá. az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A továbbtervezés során ennek kielégítésére törekedni kell.

#### Vízellátás

A település vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti.

A vizsgált területen levő épületek vízellátása jelenleg megoldott. A vízellátás bázisa a 6-os úti vízmű, amelynek egyik gerincvezetéke halad a Deák Ferenc utcában. A javasolt új beépítéssel a Duna parti területen belül kiépített vízelosztó vezeték hálózati szakaszát fel kell számolni és bár alapelv, hogy a meglévő közhálózati csatlakozási helyeket lehetőleg meg kellene őrizni, a továbbtervezés során mégis célszerűbbnek tűnik a Szentháromság tér felől a Deák Ferenc utcai vízvezetékéről új közhálózati csatlakozást kiépíteni. A Szentháromság tértől csatlakozni lehet a meglévő vízvezeték 6-os utat és vasutat keresztező szakaszához, amelynek felülvizsgálata során ha műszaki állapota megengedi továbbra is hasznosítható. Az Északi Duna-parti területen belül a vasútállomás és a vízirendőrség irányába is új elosztóvezeték építési igénye várható.

A vízelosztó hálózatra a tűzvíz ellátás biztosításához az előírások szerint föld feletti tűzcsapokat is el kell helyezni. A továbbtervezés során, ha egy létesítmény tűzvíz ellátását a közhálózatról vételezhető vízzel nem lehet kielégíteni, akkor a beruházással érintett területen belül kell a tűzvíz ellátásról gondoskodni.

A fenntartási költségek csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű locsolóvizet célszerű helyi vízbeszerzés létesítésével megoldani, amelynek a Duna jelenléte kedvező lehetőséget kínál.

#### Szennyvízelvezetés

A kiépített elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő hálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetője a vízellátási rendszer üzemeltetője is a Mezőföldvíz Kft.-hez tartozó Paksi Főmérnökség.



A területen jelenleg közcsatorna nem üzemel. Közhálózati csatlakozási lehetőség a Szentháromság téren üzemelő szennyvízátemelő műtárgynál biztosítható. Az Északi Duna-part tervezett beruházásához a közcsatornás szennyvízhálózati csatlakozás kiépítése szükséges. A Duna-parton házi szennyvízátemelő létesítése szükséges, amelynél a parti terület szennyvizet össze lehet gyűjteni, majd a házi átemelőtől új nyomóvezetékekkel kell a vasút és a 6-os út keresztezését kiépíteni és nyomócsatornával lehet a Szentháromság téri átemelő műtárgyhoz csatlakozni.

#### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem

A területen áthaladó városi csapadékvíz elvezetésre szolgáló műtárgyak, hálózatok és vízfolyások fenntartása szükséges. Amennyiben ütközne a parti fejlesztési beruházásokkal, feltöltéssel, tereprendezéssel, akkor annak kiváltását a beruházás terhére meg kell oldani.

A Duna-parti területről a csapadékvizek zavarmentes elvezetését a Duna jelenléte biztosítja. A tervezett beruházásról területen belül új vízvezető csatornát kell építeni a Dunáig.

A Duna-part új hasznosításánál figyelembe kell venni a terület nagyvízi meder okozta korlátozásokat, a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat.

Az előzetes tervek szerint az új épület padlóvonalát 94 mBf-ire tervezik, így megvalósításának feltétele lesz az érintett vízügyi igazgatósággal egyeztetve a helyi árvízvédelmének a megoldása, amelyre mobilvédelem megoldásának alkalmazását irányozták elő.

A terület hullámtéri adottsága mellett várhatóan a sétány és annak az utcabútorozásának létesítésének elméleti akadálya nem lesz, de mindent, ami a hullámtérben történik egyeztetni kell a vízügyi hatósággal. A kivitelezésnél, pedig a terület időnkénti vízelöntésével számolni kell, figyelembe kell venni, hogy a vízelöntés komolyabb kárt ne okozzon és a víz levonulását követően a terület fertőtlenítését el lehessen végezni.

#### Energiaközművek

A tervezett új beruházások környezetbarát, automatikus üzemvitelű energiaellátására a vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. Az energiaellátásának meghatározásánál törekedni kell a kedvezőbb fenntartási költségű megoldásra. Energiahatékonyság javítás megújuló energiahordozók hasznosításával érhető el.

Az előírásoknak megfelelően az új beruházásoknál az energiaigény 25 %-át helyben előállított megújuló energiahordozóval kell kielégíteni. Az előírás teljesítésére a napenergia hasznosítása kínál lehetőséget. A napenergia hasznosításával a közhálózatról vételezendő igény csökkenthető. A megújuló energiahordozóval történő energiatermelés és a fogyasztás nem egyidőben jelentkezik, az eltérést az ad-vesz rendszer igénybevételével lehet kompenzálni. Így a hálózatépítést a teljes igényre kell kiépíteni, a megújuló energiahordozó hasznosítása az éves fogyasztás csökkenésében játszik szerepet.

#### Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia ellátását szolgáló hálózat üzemeltetője az E.ON-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Kft. A város jelenlegi helyi fogyasztóinak ellátását Paks-DÉDÁSZ 132/22 kV-os alállomás biztosítja, amely táppontja a közép feszültségű gerinchálózatnak.

A Duna-part korábbi és jelenlegi fogyasztóinak az ellátása a Szentháromság tér irányából, az ott üzemelő transzformátor állomásról induló kiefeszültségű elosztóhálózattal megoldott. A beépítés felszámolásával egyidejűleg a jelenlegi villamosenergia ellátás hálózati rendszere is felszámolandó, de ezzel a terület jelenlegi villamosenergia ellátási kontingense fennmarad és fenntartható.



Az Északi Duna-part új beépítésének várható villamosenergia igénye vélelmezhetően kiefeszültségen lesz kielégíthető. A pontos megoldást a konkrét igénybejelentésre határozza meg a szolgáltató. Ha a térség kiefeszültségű hálózata kiterhelte válna, akkor a 6-os út nyugati oldalán üzemelő transzformátoroknál lenne célszerű kapacitást bővíteni, vagy új állomás elhelyezésének sincs akadálya, mivel a 6-os út nyugati oldalán halad közepfeszültségű kábel nyomvonal is. Ha új transzformátor elhelyezés igénye merülne fel, annak helyet az elsőrendű védvonalon kívül, a 6-os út nyugati oldalán kell keresni. Külön szabályozási szintű helykijelölés nem szükséges, mert műszaki létesítmény bármely övezetbe elhelyezhető. Kedvező megoldást nyújt a ma egyre szélesebb körben alkalmazott ún járdába telepíthető süllyesztett transzformátor típus.

Az Északi-Duna-part területére a villamosenergia már kiefeszültségen érkezne. Célszerű a jelenlegi kiefeszültségű hálózati csatlakozás nyomvonalának igénybe vétele. A hálózatépítés a Duna-parti területen is földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A Duna-part közvilágítását is ki kell építeni, amelynek betáplálására kábelhálózatot kell építeni és világításra önálló lámpatestek elhelyezése szükséges. A Duna-part közvilágításának megjelenése jelentősen befolyásolja a városrész arculatát, ezért tervezésénél a vagyonvédelem, a személyvédelem mellett a városrész látványának alakítási szempontjait is figyelembe kell venni.

#### Termikus energiaellátás

A vizsgált terület térségében az automatikus üzemvitelre is alkalmas, komfortos életkörülményt nyújtó termikus célú energiaellátásra vezetékcsatlakozóként a földgázellátást építették ki. A vizsgált terület térségében a gerinc elosztóhálózat a Dózsa György út-Szent István tér-Deák Ferenc utca nyomvonalán halad, amelyről a Szentháromság térnél épült ki az a leágazó elosztóvezeték, amelyen keresztezve a 6-os utat és a vasutat érkezik a gáz a Duna-part területére, ahol a vízirendőrség ellátását biztosítja.

Ez a kiépített közhálózati kapcsolat biztosítja a tervezett új beruházás gázellátásának is a lehetőségét, amennyiben a továbbtervezés során, a termikus energiaellátást földgázzal szeretnék megoldani. A továbbtervezés során a beruházó szabadon dönthet, hogy melyik energiahordozót hasznosítja a termikus energiaellátásra. Mivel az utóbbi időkben a klímaváltozás kapcsán a hűtés megoldása is szükséges, a fűtés-hűtés kiépítésének együttes megoldását kell keresni. Erre kedvező megoldási lehetőséget kínál a megújuló energiahordozó-villamosenergia használata, ebben az esetben a gázellátás kiépítése nem szükséges.

#### Megújuló energiaforrások alkalmazása

A Duna-part területére javasolt új beruházásnál jelentkező energiaigények környezetbarát és a fenntartható fejlődést is szolgáló megoldásához a megújuló energiaforrások alkalmazása is szükséges. A településrendezési eszközök keretében készített vizsgálatokban rögzítésre került, hogy energetikailag a megújuló energiaforrások közül leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget a napenergia hasznosítása kínálja, ennek hasznosítása javasolható a Duna-part energiaellátásának gazdaságosabbá tételére is, különös tekintettel arra, hogy a terület igénybevétele a napsütéses időszakban intenzívebb, így a nagyobb fogyasztás és a nagyobb termelési lehetőség egybe is esik. A napenergia hasznosításának passzív és aktív lehetőségét is igénybe lehet venni. Új beruházásnál a megfelelő tájolás, a megfelelő épületszerkezet lehetőséget ad a nap passzív energiahasznosítására. A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok, naperőmű panelek alkalmazása nyújt kedvező műszaki megoldást.

A napenergia hasznosításához szükséges műszaki berendezések legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére szereléssel helyezhetők el, befolyásolva az épület és környezetének arculatát. A



látvány szempontból érzékenyebb Duna-part területén csak szigorúbb szabályozással helyezhető el napenergia hasznosító berendezés. Ennek szabályozása a TKR hatáskörébe tartozik.

### Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

A város vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközponthoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

A vizsgált Duna-part szakasz előtt, a 6-os út nyugati oldalán halad végig a vezetékes távközlési hálózat földalatti elhelyezéssel. A vezetékes hírközlési szolgáltatás alanyi jogú szolgáltatás, így az egyes szolgáltatásra rendelkezésre álló szolgáltatók egyedileg állapotodnak meg a szolgáltatást igénybe vevőkkel. Az ágazati előírásoknak megfelelően a hálózatépítés kötelezettsége a szolgáltatót terheli. A településrendezési eszközökkel szigorúan kell szabályozni a hálózatépítést a racionális területgazdálkodás és az igényes arculat alakítás érdekében. A szabályozás a TKR keretébe tartozik.

#### Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák a településen elhelyezésre kerültek, így kellő lefedettség biztosításával a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. műszaki építményeit hasznosító szolgáltatók szolgáltatásai is igénybe vehetők.

A vezetékek nélküli szolgáltatás fejlesztése újabb és újabb műszaki berendezés (antenna) elhelyezését fogja igényelni. Mivel a létesítménynek arculatalakító hatása van, elhelyezési lehetőségét a TKR rendelet szabályozza.

### Zöldfelületek, táj-és természetvédelem

Az alábbi fejezet dr. Tallósi Béla - *A természeti értékekre és Natura 2000 érintettségre vonatkozó szakértői megállapítások A Paks „városi csomag” TSZT, HÉSZ módosítás keretében a Duna-part Gesztenyesor 05, 06, 07, 08 és 09 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása c. dokumentáció felhasználásával készült, mely mellékletként szerepel.*

A fejlesztési terület **nem érintett** nemzetközi, országos illetve helyi jelentőségű **természetvédelmi terület, emlék által.** Az Országos **Ökológiai Hálózat elemei** közül **ökológiai folyosó érinti** a területet. Továbbá a tervezési terület keleti határvonala **szomszédos Natura 2000 területekkel.** Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján amennyiben a tervezett tevékenység, beruházás hatásterülete Natura 2000 területet érint és arra jelentős hatása lehet, akkor el kell készíttetni a Natura 2000 hatásbecslési dokumentációt a rendelet 14. melléklete alapján.

A Natura 2000 terület kijelölésének alapjául vett állatfajok többsége a folyóhoz vagy vizes élőhelyhez szorosan kötődő, így azoknak alig van jelentőségük a tervezési terület tekintetében.

A természeti állapot ismeretében megállapítható, hogy a tervezési terület és annak vízfolyás szerinti alsó részén tervezett beruházási elemek hatótényezői, továbbá az azok nyomán kialakuló ökológiai állapot, **nem idéz elő értékelhető romlást a Natura 2000 terület jelölő élőhelyeinek és jelölő fajainak természetvédelmi helyzetében.** A Natura 2000 terület kijelölésének alapjául vett zömmel vízhez kötődő fajok nem fordulnak elő a tervezési területen és az azzal érintett folyómederben, illetve folyóparton. A jelölő fajok és élőhelyek a tervezett beavatkozásokkal előre



láthatóan nem lesznek érintve. Továbbá a tervezett beruházási elemekkel érintett területrészen nem terjed ki arra a partszakaszra sem, amelyen a védett fák vannak, így előreláthatóan, az elvárhatóan körültekintő tervezés és kivitelezés **nem károsítja őket**. Az Engedélyezési Terv II. üteme *Közlekedési és növénytelepítési Műszaki leírás* szerint a komplex tervezés során külön figyelmet kapott a meglévő fásor állapotjavítási lehetőségeinek számbavétele is.

A tervezett módosítás **a környezetét nem károsítja**, az építési beavatkozásnak várhatóan **negatív, hátrányos hatásai nem keletkeznek** az Engedélyezési Terv szerint.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja alapján *“új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”*. Jelen javaslatban **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitási érték számítása nem előírt**.

A **zöldfelület minimális mértéke** a hatályos HÉSZ szerinti övezetben **10 %**, mely jelen módosítás során is fenntartásra kerül a javasolt K-Kk jelű beépítésre szánt különleges kikötői kiszolgáló terület építési övezeten. Ennek köszönhetően a zöldfelületi arányban növekedés ugyan nem következik be, de a tervezett zöldfelület fejlesztések **minőségi változást eredményeznek** és hozzájárulnak a terület **kondicionáló értékének pozitív irányú változásához**, nemcsak az övezetben hanem sétány teljes közterületi szakaszán.

Az Engedélyezési Terv II. ütemére vonatkozó *Közlekedési és növénytelepítési szakágak Műszaki leírása* szerint a tervezett sétány korszerűsítése annak komfortos és biztonságos használhatóságát is növeli. A sétányon található faállomány generációk történeteit őrzi, így a **helyi védett gesztenyefasor megtartása, védelme és pótlása elengedhetetlen**, ezért *Faápolói felmérés és szakvélemény* is készült a területre. A minden évszakban különleges helyszín atmoszféráját a Duna közelsége mellett a gesztenyefasor értéke biztosítja. Jelen tervezés során elsődleges szempont volt a **környezet megóvása** és olyan **közlekedési szempontból biztonságosan használható felület létrehozása**, ahol minden korosztály igény szerint töltheti rekreációs szabadidejét.

A komplex tervezés során külön figyelmet kapott a meglévő fásor állapotjavítási lehetőségeinek számbavétele és jövőbeli fenntartási munkáinak kezelhetősége. A meglévő terepszint lemosódásainak következménye a meglévő fák gyökérzetének felszínre kerülése. A jobb életfeltételek biztosítása érdekében a tervezett terepszint emelése is megtörténik.

A növénytelepítési terv a Duna közelsége és természetessége, a vasútállomás hagyományos hangulatának felidézésére hivatott. A jelen terület kialakításánál a természetközeli fák, többek között hagyományos cserjékkel, virágzó gyógynövényekkel, rózsákkal kívánja biztosítani a helyszín emelkedett színvonalú használhatóságát.



### **Környezeti állapot**

**Levegőtisztaság-védelmi, zaj-és rezgésterhelési szempontból** legjelentősebb forrás **a közúti közlekedés**, melynek elsődleges **forrása a 6-os főút**, mely a település egyik fő közlekedési útvonalát képezi.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Pakson a környezeti levegő minősége SO<sub>2</sub>, CO légszennyező anyagok esetében kiváló, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> és O<sub>3</sub> tekintetében jó, az ülepedő por vonatkozásában pedig megfelelő. Levegőterhelés esetében a közlekedési eredetű légszennyezés meghatározó, a 6. sz. főút nyomvonala a fejlesztési terület mellett húzódik. Az ebből eredő emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják, az utóbbiak közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A tervezési területet azonban a vasútvonal és a töltés választja el az úttól, így közvetlenül nem érintik a fejlesztési területet.

A fejlesztési területen vendéglátást kiszolgáló és szabadterei rekreációs lehetőségeket biztosító fejlesztések tervezettek. A partszakasz zavartalanságának és gyalogos jellegének megőrzése érdekében kifejezett cél a terület gépjárműforgalomtól való megkímélése, mely parkolási kedvezmény biztosításával és a parkolók tervezési területen kívüli elhelyezésével elérhető, ezáltal **számottevő forgalomnövekedés, ebből fakadóan többlet zaj,- és légszennyezés nem várható a területen.**

A tervezési terület változatlanul különleges beépítésre szánt területfelhasználási kategóriában marad, ezáltal a módosítás **környezetre gyakorolt hatásaiban negatív változás nem várható.** A tervezési területen új üzemi eredetű zajforrásnak helyt adó övezet újonnan nem kerül kijelölésre, továbbá jelentős légszennyező pontforrás létesítése sem várható. **A funkcióbővítés a környezetre nem fog zavaró többlet mértékű környezeti terhelést jelenteni.**

Az Engedélyezési tervdokumentáció szerint az építkezéseknek várhatóan negatív hatásuk nem lesz. Azonban terület jövőbeni átépítésekor időszakos zajterheléssel kell számolni.

Erre vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM' megítélési szinthe* (dB)					
	ha az építési munka időtartama					
	1 hónap vagy kevesebb nappal		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
	06-22 óra	éjjel 22-06 óra	06-22 óra	éjjel 22-06 óra	06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2. Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45

**Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme** szempontjából fontos szempont, hogy a fejlesztési terület az országos vízminőség védelmi terület részét képezi, mely a település egészére kiterjed, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkedik el. Felszín alatti víz szempontjából a település egésze a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízminőségű.



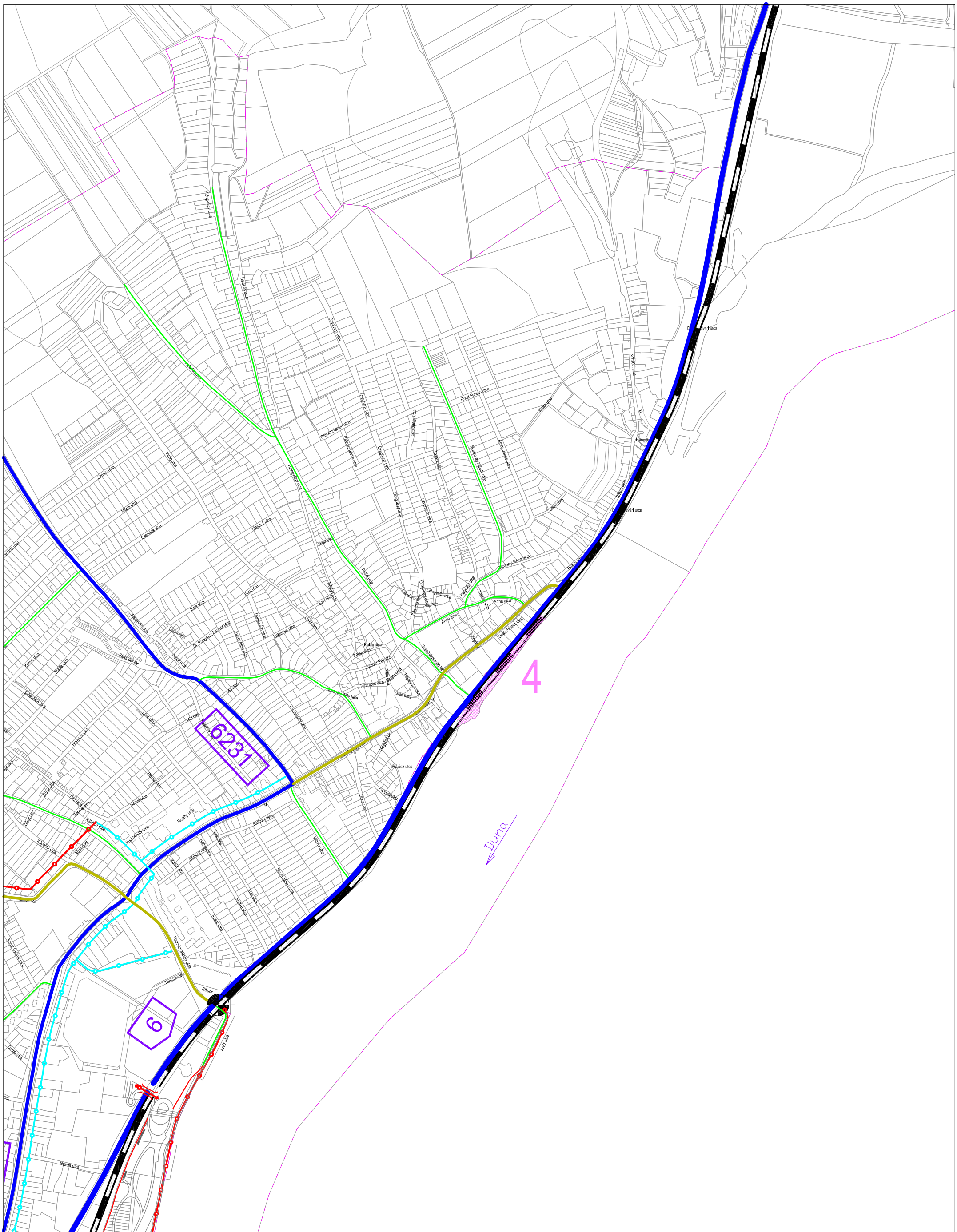
Az érintett terület fejlesztése során szélesebb körű rekreációs lehetőségek biztosítása tervezett, mely **kevésbé terhelő funkciók megjelenését okozza, így nem befolyásolja kedvezőtlen irányban a talaj és a felszín alatti vizek állapotát.**

A tervezett állapot **nem módosítja a felszíni és a felszín alatti vizek áramlását, vízi életközösséget nem károsít.** A tervezett átépítések, fejlesztések **nem érintik** a meglévő vízelvezetési rendszereket. Elsődleges cél a meglévő és tervezett növényzet vízigényének biztosítása, a lehulló csapadékvizek helyben tartása. A sétány részen **vízáteresztő burkolat létesül.** Az elszivárogni nem **tudó csapadékvizek a Duna irányába folynak le.** A telepítendő növények környezetében **vízáteresztő növénykazetták** létesülnek. A nagykockakő burkolatra lefolyó csapadékvizek szintén a Duna irányába távoznak.

A termőföld és talaj humuszos rétegének védelme az előírások betartásával biztosítható. Az érintett telek az ingatlan nyilvántartás szerint kivett terület, így nyilvántartott termőföld csökkenés nem történik. A **tervezett módosítások átlagosnál jobb minőségű termőföldeket nem érintenek.**

A jövőbeni építkezések során azonban fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezések okozta területfeltöltések esetén szennyezett talaj nem használható. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadécsatornába.





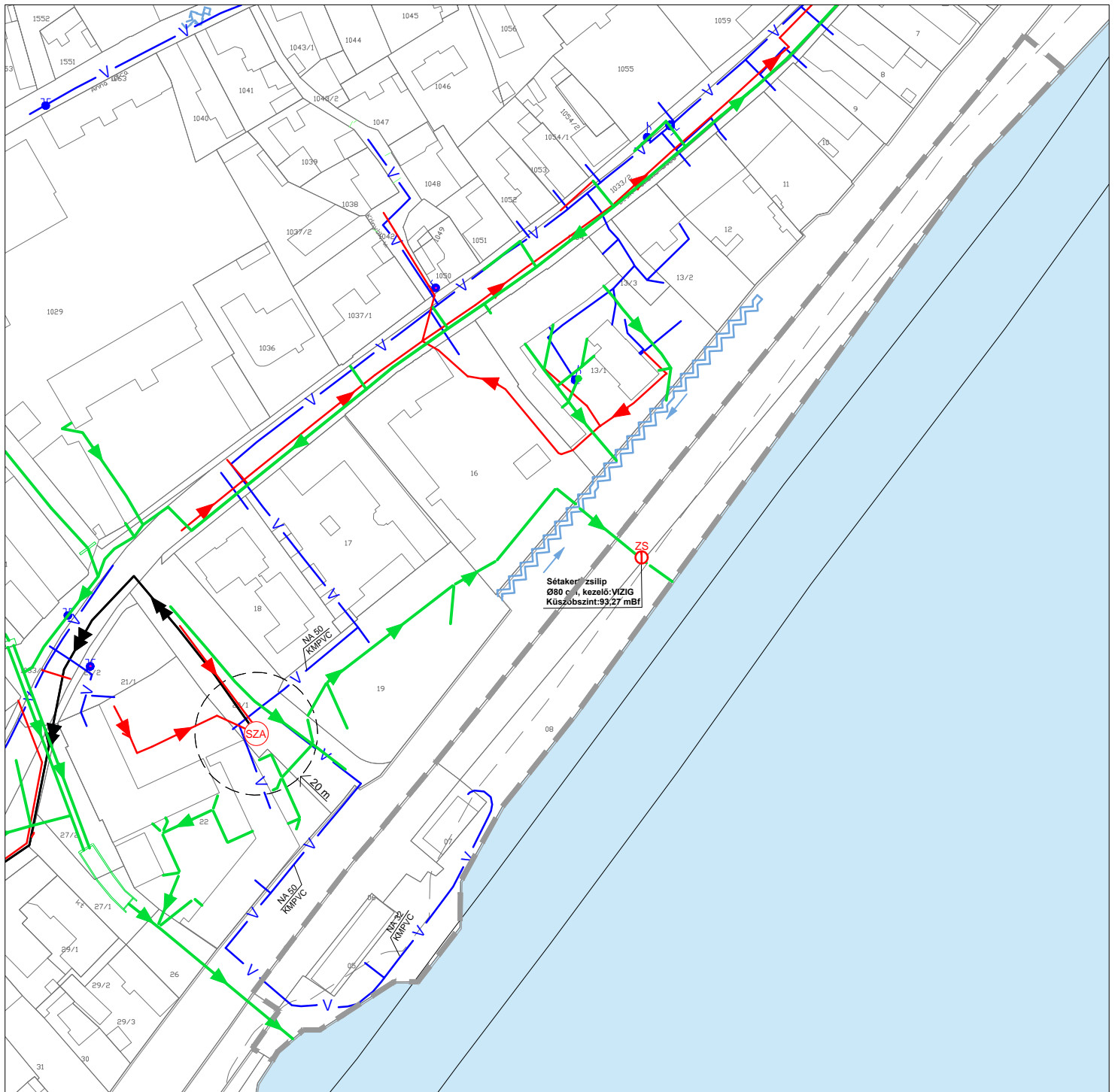
Jelmagyarázat:

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

4. terület  
közúti kapcsolatai  
M=1:10000







### JELMAGYARÁZAT:

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Ivóvízvezeték  |
|  |  | Tűzcsap  |
|  |  | Közkifolyó   |
|  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna                            |
|  |  | Nyomott szennyvízcsatorna                                |
|  |  | Szennyvíztisztító szaghatásvédelmi területtel            |
|  |  | Csapadékvíz csatorna (Hidosz Bt. tanulmányterve alapján) |
|  |  | Árok (Hidosz Bt. tanulmányterve alapján)                 |
|  |  | Zsilip   |
|  |  | Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval          |
|  |  | Tervezési terület határa                                 |

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

### KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365  
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:  
68/2022

Módosítás:  
Tervfázis:  
Javaslat

Megbízó:  
KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft.  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

A munka megnevezése: **PAKS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**

Tervszám:  
KF-V

A munkarész megnevezése: **Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: Víziközművek- 4. terület**

Méretarány:

Tervezők:  
Biro Eőd  
Ortög-Bárány Agnes  
Csima-Takács Judit  
Hanczár Gábor

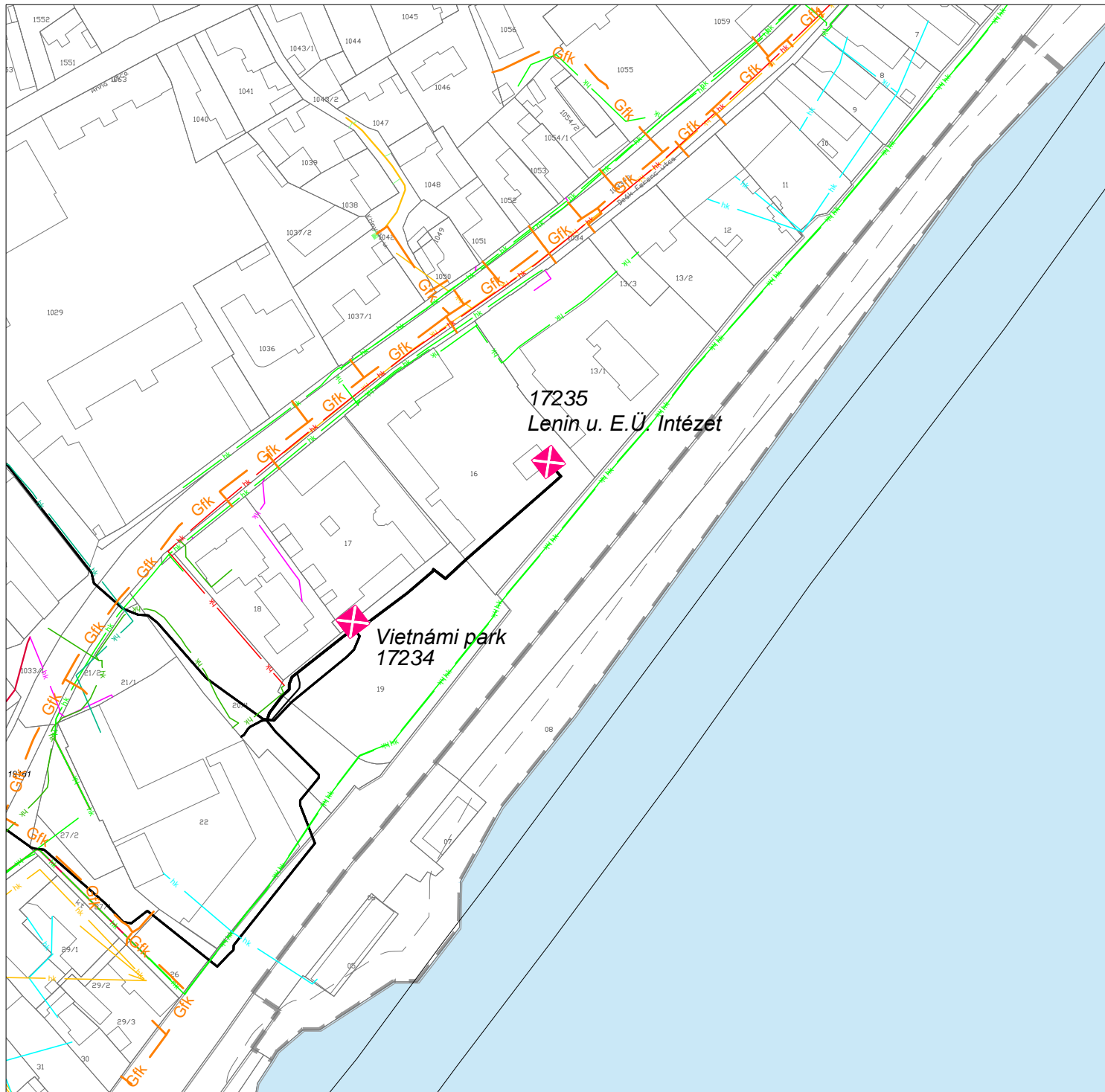
Herczák Eszter  
Szabócskei Bálint  
Tóth Árpád  
Tóth Domonkos  
Tóth Gábor  
Zimán György

Szakági vezető tervező:  
**Bíró Attila**  
TV-Tell, Te-Tell, Th-Tell



Szakági vezető tervező:  
**Hanczár Zsoltné**  
MKC: 01-2418  
TV-T-Tell, Te-T-Tell, Th-T-Tell

Ügyvezető:  
**Hanczár Zsolt**

Dátum:  
2022. augusztus



### JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  |  | 22 kV-os földkábel                            |
|  |  | 22/0,4 kV-os transzformátor                   |
|  |  | Középnomású földgázvezeték                    |
|  |  | Kisnyomású földgázvezeték                     |
|  |  | Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)      |
|  |  | Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)       |
|  |  | Hírközlési hálózat alépitményben (Telekom)    |
|  |  | Hírközlési hálózat föld felett (AH NET)       |
|  |  | Hírközlési hálózat alépitményben (AH NET)     |
|  |  | Hírközlési hálózat alépitményben (DIGI)       |
|  |  | Hírközlési hálózat alépitményben (TARR)       |
|  |  | Hírközlési hálózat föld felett, optika (TARR) |
|  |  | Tervezési terület határa                      |

17235  
Lenin u. E.Ü. Intézet

Vietnámi park  
17234



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

### KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365

Email: kozmu@kesztervezo.hu

Megbízó: KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft.  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

A munka megnevezése: **PAKS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
**VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**

A munkarész megnevezése: **Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat:**  
**Energiaközművek és elektronikus hírközlés- 4. terület**

Tervezők:  
Bíró Attila  
Ónody Beke Ágnes  
Csima Takács Judit  
Hanczár Zoltán

Szakági vezető tervező:  
Bíró Attila  
Mik: 01-2/113  
Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell

Szakági vezető tervező:  
Hanczár Zoltán  
Mik: 01-2/113  
Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell

Ügyvezető:  
Hanczár Zoltán

Dátum:  
2022. augusztus

Munkaszám:  
68/2022

Módosítás:  
Tervfázis:  
Javaslat

Tervszám:  
KF-E

Méretarány:

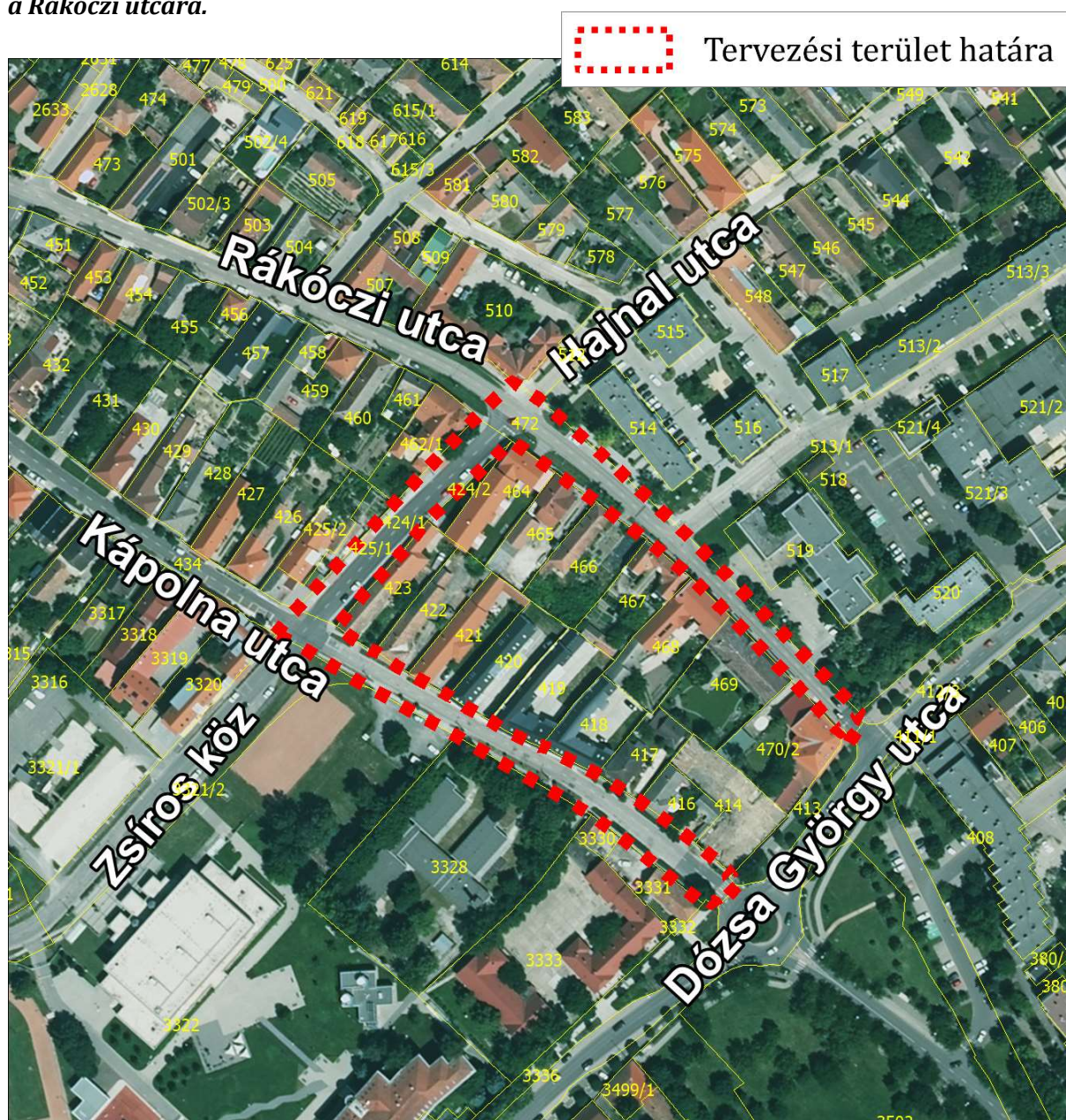
## 5. Kápolna utcába tervezett kerékpárút áthelyezése a Rákóczi utcába

(A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló tájékoztatás szerint 6. sorszámú téma)

### 5.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

Paks belvárosában a Kápolna utca – Zsíros köz felújításának folyamata a tervezési program fázisában tart. Ennek keretében a kerékpáros közlekedés is tervezésre kerül. Az elképzelések szerint a Zsíros közben tervezett kerékpáros forgalom a Rákóczi utcán kerülne kikötésre a Dózsa György útra. A hatályos településrendezési eszközök ezzel szemben a Kápolna utcán tervezett kerékpárutat tartalmaznak.

**A TSZT és az SZT módosításának célja a tervezett kerékpárút áthelyezése a Kápolna utcáról a Rákóczi utcára.**



## 5.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

### Településtervezés

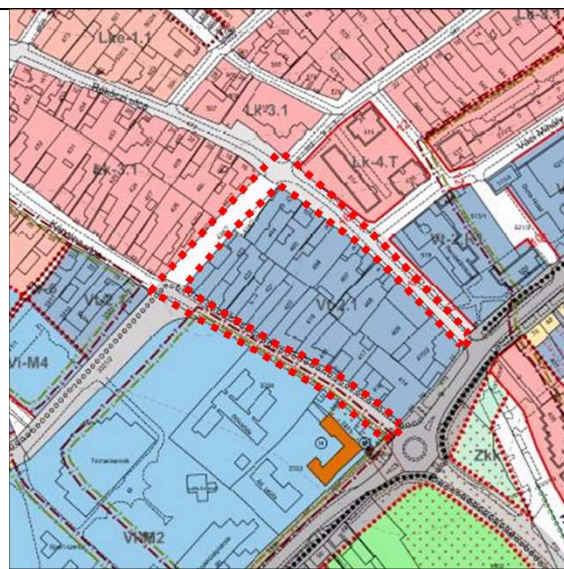
Paks hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint Paks Város kerékpárhálózatának tervezett nyomvonala a Kápolna utcánál csatlakozik a Dózsa György utcai meglévő nyomvonalhoz. A tervezett nyomvonal a Zsíros köz vonalán halad tovább a Pollack Mihály utcára.

A hatályos szabályozási terv (SZT) szerint a tervezett kerékpárút a Kápolna utcánál csatlakozik a Dózsa György utcai meglévő nyomvonalhoz.

 Tervezési terület határa



Hatályos TSZT kivonat



Hatályos SZT kivonat

### A terület jelenlegi állapota



A kiépített kerékpárút kezdete a Rákóczi utca  
– Hajnal utca találkozásánál



A kiépített egy tömbnyi szakasz vége a  
Rákóczi utca – Váci Mihály utca találkozásánál

### Közlekedés

#### Közúti közlekedés

A Dózsa György utca – Táncsics Mihály utca körforgalmú csomóponthoz csatlakozó Kápolna utca a Zsíros köz – Pollack Mihály utca irányban jelentős települési hálózati eleme Paksnak. A Kápolna utca 2x1 sávú egyik oldalán megengedett várakozással. A Kápolna utcával párhuzamos Rákóczi utca szintén 2x1 sávú, települési gyűjtőút kategóriájú. A két útvonalat összekötő Hajnal utca 2x1 sávú kiszolgáló utca.



### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Mindhárom vizsgált útszakaszon, mindkét oldalon megfelelő járda kiépült. A Rákóczi utcában kerékpáros – gyalogos járda van az északi oldalon.

A városközpont kerékpáros hálózatának tengelye a Dózsa György utca, amelynek kerékpárútja a Rákóczi utcánál keresztezi az útpályát.

### Közmű

#### Helyzetfeltáró vizsgálat

Paks kerékpár úthálózatának a fejlesztését tervezik a Kápolna utcában, amelyen keresztül tervezték a forgalmat a Dózsa György utcába meglévő kerékpáros útra vezetni. A Pollack Mihály utca folytatását biztosító Zsíros köz felújítása, kiépítése is zajlik és kedvezőbbnek ígérkezik, ha a kerékpáros forgalmat a korábbi Kápolna utca helyett a Zsíros köz-Rákóczi utca nyomvonalán vezetik a Dózsa György utcára. A kerékpárút nyomvonalának a hatályos tervben rögzítettektől való eltérése igényli a településrendezési terv módosítását.

A belvárosi beépített terület teljes közműellátással rendelkezik, így az érintett Rákóczi utcában is a teljes közműellátáshoz szükséges közhálózatok üzemelnek. A közművek vizsgálata az E-közmű felhasználásával készült. Az E-közmű alátámasztja, hogy a Zsíros köz megnyitása a közelmúlt eredménye, a Zsíros közben csak hírközlési hálózati nyomvonal jelenlétét mutatja az E-közmű.

A továbbtervezés számára fel kell hívni a figyelmet a területet érintő természeti és művi adottságokra, amelyekre vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni:

Természeti adottságok:

- Paks teljes közigazgatási területét érinti, hogy a település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- A fejlesztéssel érintett utcák kiemelt vízminőség védelmi területen fekszenek, amelyekre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

Közműves művi adottságok:

- teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózati rendszerek jelenléte
- helyi adottság a tömbbelsőben átvezetett hírközlési hálózati nyomvonalak jelenléte, amelyeknek a közterületi kiváltása célszerű és szükséges

#### Vízellátás

A város közüzemű vízellátását a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A város területén a közüzemű ivóvíz ellátásra egységes vízelosztó hálózati rendszert építettek ki, amelyhez tartozó vízvezeték üzemel a Kápolna és a Rákóczi utcában, valamint a Dózsa György utcában is. A Zsíros köz Kápolna utca - Rákóczi utca közötti szakaszán vízvezeték nincs.

A beépített utcákban a vízvezetékre, az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzcsapok is felszerelésre kerültek.

#### Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki, amellyel összegyűjtött szennyvizet a város szennyvíztisztító telepére szállítják. A település szennyvízelvezetését és a tisztító telep üzemeltetését is a Mezőföldi Regionális Víziközmű Kft.-hez (Mezőföldvíz Kft.) tartozó Paksi Főmérnökség üzemelteti. A város területén a szennyvízgyűjtés egységes hálózati rendszerét építettek ki, amelyhez tartozó gyűjtőcsatorna üzemel a Kápolna és a Rákóczi utcában, valamint a



Dózsa György utcában is. A Zsíros köz Kápolna utca - Rákóczi utca közötti szakaszán csatorna nem üzemel.

#### Csapadékvíz elvezetés

A településen a vizsgált terület térségében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A csapadékvíz elvezetés feladata az önkormányzaté. A Kápolna utcában nincs kiépített csapadékvíz elvezetés, a topográfiai adottságok hatására, a csapadékvizek az útburkolaton folynak le a Dózsa György utcába, ahol kiépített csapadékvíz csatorna gyűjti össze a vizeket. A Rákóczi utcában is van zárt csapadékvíz elvezetés. A Zsíros köz Kápolna utca - Rákóczi utca közötti szakaszán nincs kiépített csapadék elvezetés. A csapadékvíz az útburkolaton, a kiemelt szegélyek között fut le a Rákóczi utcára, ahol van gyűjtőcsatorna.

#### Energiaellátás

A belváros vizsgált beépített tömbjében fekvő telkek energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolati lehetőséggel a villamosenergia, a termikus energiaellátásra a vezetékes energiahordozók közül a földgázellátás lehetősége áll rendelkezésre. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható.

#### Villamosenergia ellátás

A város villamosenergia hálózatok üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása szerint, vizsgált területen a Dózsa György utcában üzemel a szolgáltató 22 kV-os középvezetékű hálózati rendszere földkábelbe fektetve. A Kápolna utca és a Rákóczi utca vizsgált szakaszain csak kisméretű elosztóhálózat üzemel jellemzően oszlopokra fektetve. A közvilágítás is a kisméretű tartóoszlopokra épített lámpafejekkel megoldott. A közelmúltban kiépített Zsíros köz Kápolna utca - Rákóczi utca közötti szakaszán a közvilágítás táphálózatát már földalatti elhelyezéssel kiviteleztek és önálló lámpatesteket helyeztek el.

#### Földgázellátás

A város földgázellátásának üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Az E-közmű nyilvántartása alapján a város területén a gázellátásra egységes hálózati rendszert építettek ki, amelyhez tartozó földgázvezeték üzemel a Kápolna és a Rákóczi utcában, valamint a Dózsa György utcában is. A Zsíros köz Kápolna utca - Rákóczi utca közötti szakaszán földgázvezeték nincs.

#### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Paks településen a vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, illetve a Tarr Kft. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a pécsi szekunderközpontozóhoz tartozó, primer központ. Paks a 75-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A város kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása mutatja a hálózatok jelenlétét valamennyi vizsgált utcában, sőt mutatja a tömbbelsőben áthaladó hálózati nyomvonalat is, amelynek a közterületi kihelyezését célszerű lenne megoldani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vizsgált tömbben jelenleg a vezeték nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel.



### 5.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

#### Településtervezés

Az önkormányzat fejlesztési elképzelései szerint a Dózsa György utcai kapcsolatot kedvezőbb lenne a Rákóczi utcánál megoldani. Ebben az esetben a Pollack Mihály utca felől érkező kerékpáros nyomvonal a Zsíros köz Rákóczi utcáig történő meghosszabbításában és a Rákóczi utcán a Dózsa György utcáig levezetve kerül megvalósításra.

A KREATERV Bt. tervei alapján a Rákóczi utcában a kerékpárút Hajnal utca és Váci Mihály utca között megépült. *(Kivonat a KREATERV Bt. Útépítési engedélyezési tervéből)*

#### TSZT és SZT módosítás

A tervezett beruházás megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges. Csak a TSZT és a HÉSZ tervlapjai módosulnak, a szöveges munkarészek változtatására nincs szükség.

#### Közlekedésfejlesztés

A Zsíros köz – Pollack Mihály út irányban kiépítendő kerékpárút Dózsa György utcai kerékpárút csatlakozását a rendelkezésre álló terület miatt kedvezőbben lehet kiépíteni a Kápolna utcában kijelölt kerékpárutat a Hajnal utca – Rákóczi utca irányban. A Hajnal utcában a kiépült burkolaton a leállási lehetőség megszüntetésével irányhelyes kerékpársáv létesíthető. A Rákóczi utca települési gyűjtőút, tervezési osztálya: B.V.c.B., a Hajnal utca kiszolgáló út, tervezési osztálya: B.IV.d.C.

#### Közműfejlesztés

Paks hatályos tervében a Kápolna utcában rögzítették a tervezett kerékpárút nyomvonal megvalósítását, amelyet szeretnének módosítani. Az új kerékpárút nyomvonalat a Zsíros köz-Rákóczi utca nyomvonalára szeretnék áthelyezni. A kerékpárút nyomvonalának a hatályos tervben rögzítettektől való eltérése igényli a településrendezési terv módosítását.

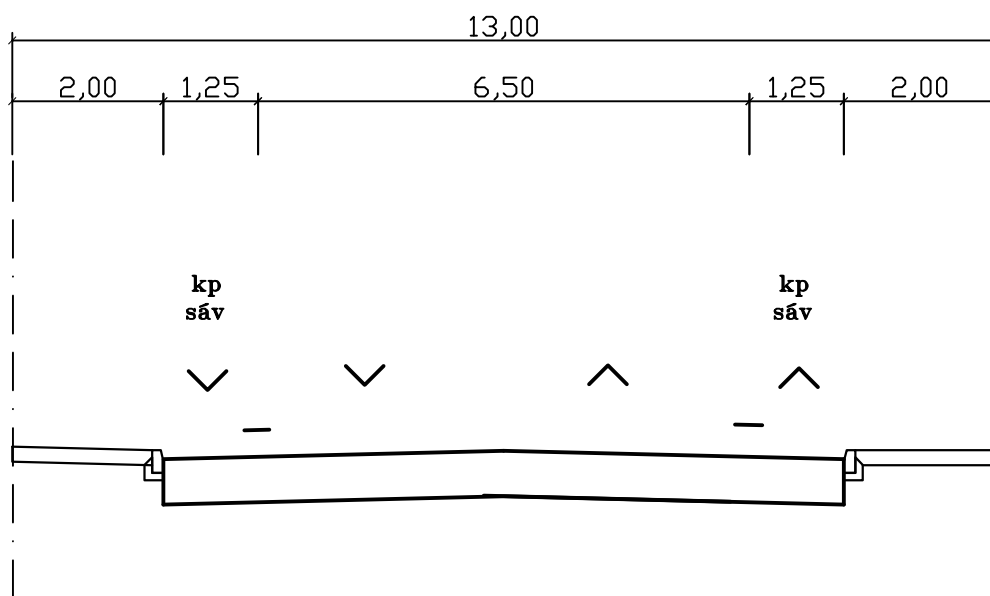
A kerékpárút nyomvonalának a korrekciója érdemileg közműves feladatot nem okoz, csak a helyzetfeltáró vizsgálatban rögzített közművek helyét és védelmét kell biztosítani. A kerékpárút megvalósításakor, az ahhoz szükséges építési tevékenység során a helyzetfeltáró vizsgálatban részletezett természeti és művi közművekkel összefüggő adottságokat, az azokra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

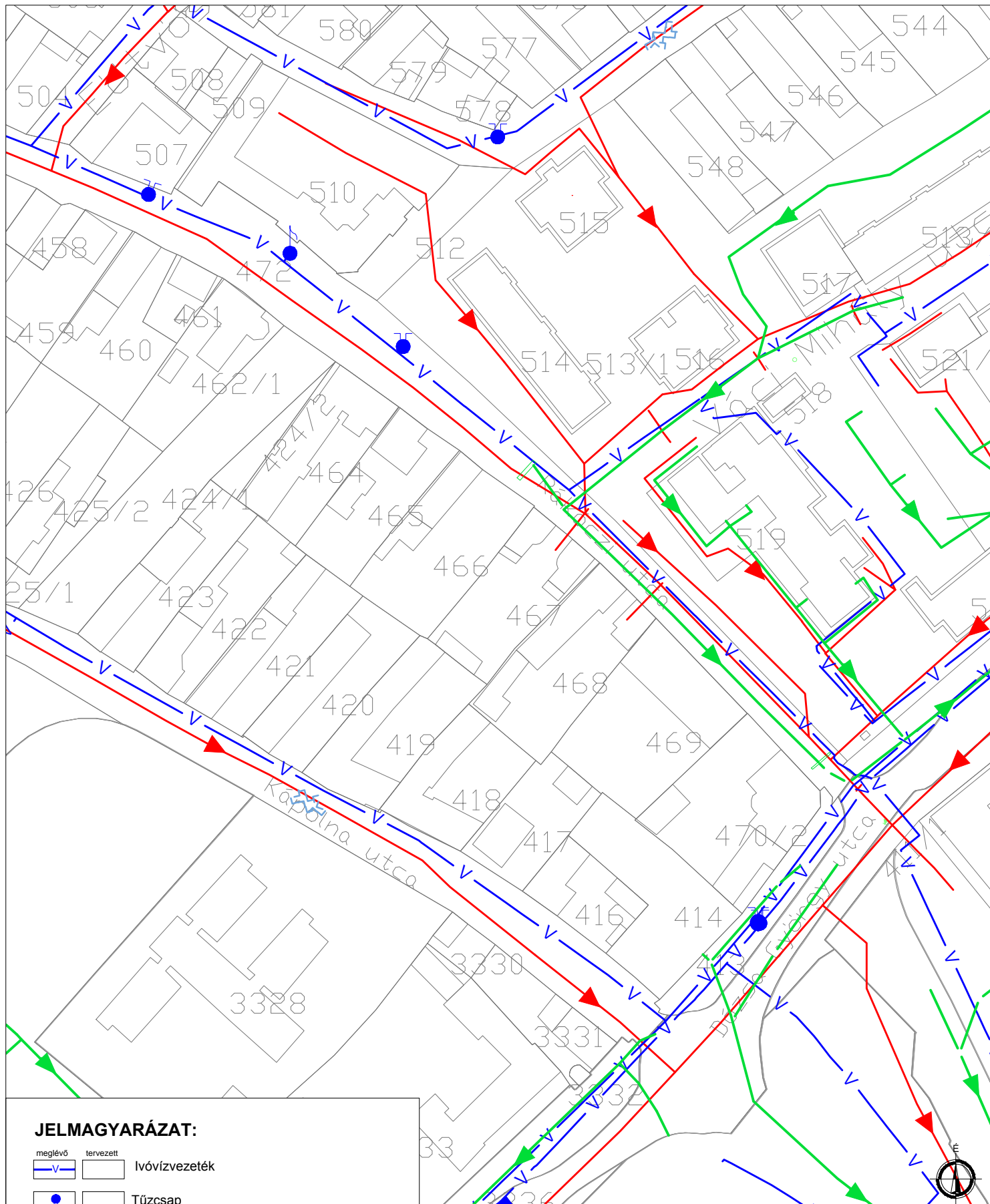






Paks, Hajnal utca  
mintakeresztmetszvény M=1:100





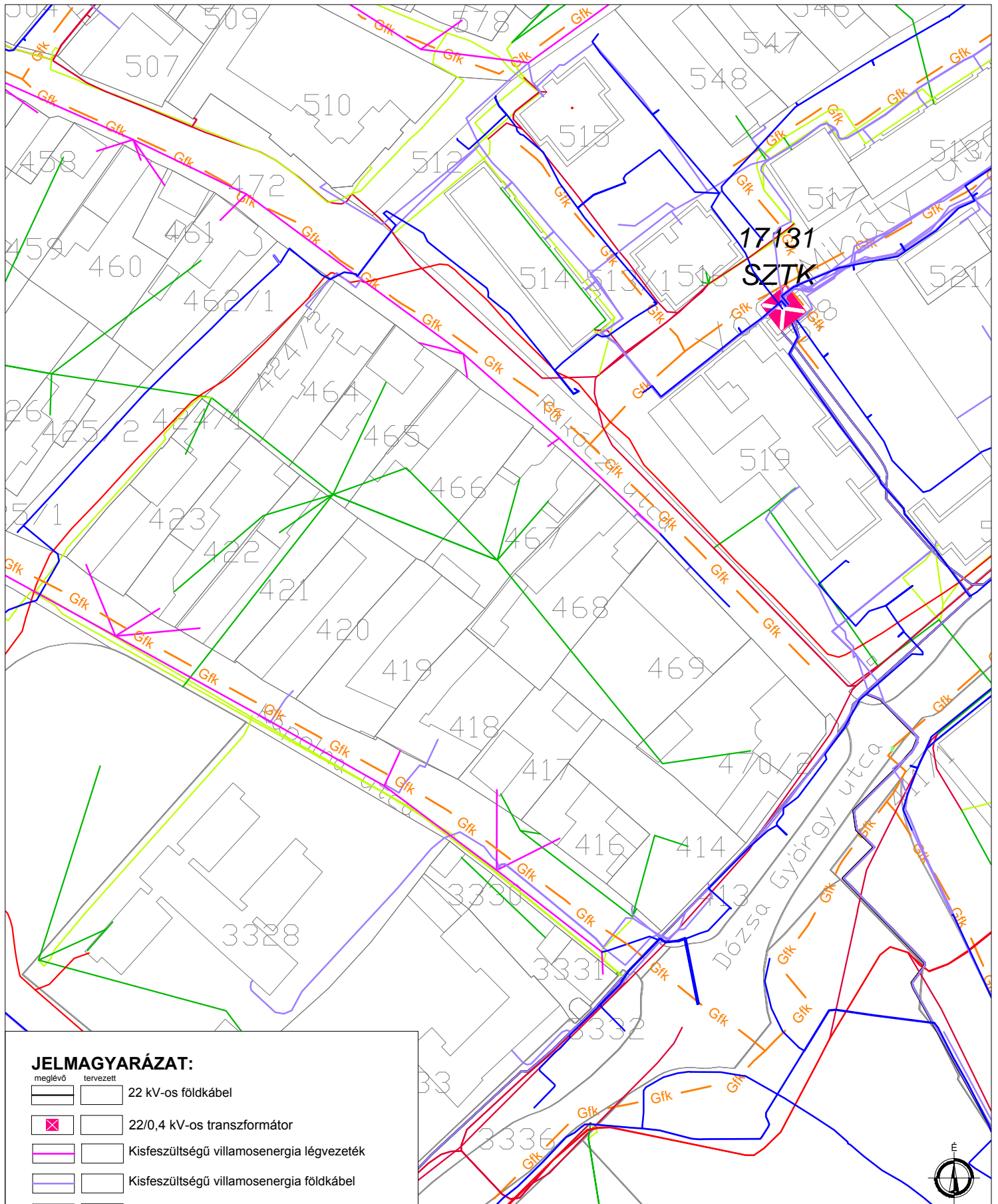
**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | Ivóvízvezeték  |
|  |  |  | Tűzcsap  |
|  |  |  | Közfolyó   |
|  |  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna                                |
|  |  |  | Csapadékvíz csatorna<br>(Hidrosz Bt. tanulmányterve alapján) |
|  |  |  | Tervezési terület határa                                     |

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 68/2022	
Megbízó:	KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Módosítás: Tervfázis: Javaslat	
A munka megnevezése:	<b>PAKS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA</b> <b>VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS</b>	Tervszám: KF-V	
A munkarész megnevezése:	Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: <b>Víziközművek- 5. terület</b>	Méretarány:	
Tervezők: Bíró Zoltán Óriás-Béke Ágnes Csima-Takács Judit Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2418 Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell	Szakági vezető tervező: Hanczár Zoltán MK: 01-2418 Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell	Ügyvezető: Hanczár Zoltán
		Dátum: 2022. augusztus	



**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | 22 kV-os földkábel   |
|  |  | 22/0,4 kV-os transzformátor                                |
|  |  | Kisfeszültségű villamosenergia légvezeték                  |
|  |  | Kisfeszültségű villamosenergia földkábel                   |
|  |  | Kisfeszültségű villamosenergia földkábel, közvilágítás     |
|  |  | Középnomású földgázvezeték                                 |
|  |  | Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)                   |
|  |  | Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)                    |
|  |  | Hírközlési hálózat alépitményben (Telekom)                 |
|  |  | Hírközlési hálózat alépitményben, országos gerinc (MVMNET) |
|  |  | Tervezési terület határa                                   |

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	68/2022
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Módosítás:	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365		Tervfázis:	Javaslat
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervszám:	KF-E
Megbízó:	KASIB Manager Mérnöki Iroda Kft.	Méretarány:	
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.		Dátum:	2022. augusztus
A munka megnevezése:	<b>PAKS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA</b>		
<b>VÁROSI CSOMAG - I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS</b>			
A munkarész megnevezése:	<b>Közmű- és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés- 5. terület</b>		
Tervezők:	Herczék Eszter Sapoczkó Balint Tóth Árpád Tóth Donát Tomcsányos Tóth Gábor Zsolt Gergely	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:
Bíró Attila Csima-Takács Judit Herczék Gábor	Hanczár Zsoltné MK: 01-2411	Hanczár Zsolt	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2411 Tv-Tell, Te-Tell, Th-Tell		Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2411 Tv-T-Tell, Te-T-Tell, Th-T-Tell	

## 6. A Vitafoam Magyarország Kft. kijelölt veszélyességi övezetének törlése

(A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló tájékoztatás szerint 7. sorszámú téma)

### 6.1. A változással érintett terület, a módosítás célja, indoka

A Vitafoam Magyarország Kft. Paks belterületén belül, a 6-os út közelében, a Paksi Ipari Park középű részén, a 8806/2 hrsz.-ú ingatlanon működik.

Az 1949-ben alapított angol cég a 2000-es években létesített Magyarországon zöldmezős beruházásokat. A Vitafoam Magyarország Kft. 2005 óta az angol Vita Csoport tagja, a paksi telephelyen poliuretán habszivacs gyártására specializálódtak. Az alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem a veszélyes anyag csökkenését igazolva kérelmezte a telephely körüli veszélyességi övezet törlését.

**A TSZT és az SZT módosításának célja a 8806/2 hrsz.-ú telek körül kijelölt „telephely védőterülete” jelölés törlése.**

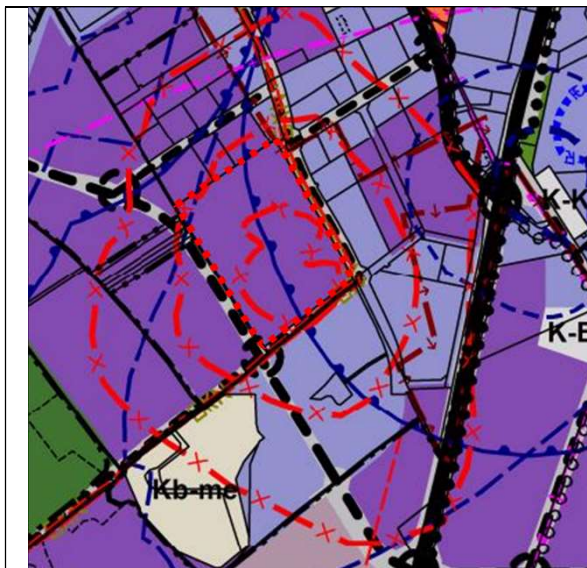


## 6.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### Településtervezés

Paks hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint a 8806/2 hrsz.-ú telek ipari gazdasági területbe sorolt. Az ingatlan déli részén működő üzemrész körül került kijelölésre a három különböző méretű veszélyességi övezet, melynek külső zónája az ipari park jelentős részét érinti. A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint a teljes tömb Gip-1.1 jelű ipari gazdasági terület építési övezetébe tartozik, mely a Paksi Ipari Park és a hozzá településszerkezeti kapcsolódó meglévő és tervezett ipari gazdasági tevékenységek telephelyeinek területeire vonatkozik.

 Tervezési terület határa



Hatályos TSZT kivonat



Hatályos SZT kivonat

A HÉSZ a Gip-1.1 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

#### 48. „Gip – 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

**56. § (1)** Hatályon kívül helyezve

(2) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6-os számú főút, a forgalmi, illetve a határoló utak felé ne alárendelt homlokzattal jelenjenek meg.

(3) A területen konténer, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként az építkezés időtartamára telepíthető.

(4) Az 55.§ (4) bekezdése szerinti „telken belüli kötelező fasor” telepítését a telkek előkertjében is el kell végezni.

A HÉSZ 2.1 melléklete szerint a Gip-1.1 jelű építési övezet paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	az épület megengedett										Q	R			
					legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb					legnagyobb		
					területe	szélesség	mélysége	szélesség	kialakítható terület	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetés i egység száma			alapterület	mérete	mérete
m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>	%	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m						
112.	Gip-1.1	-	-	SZ	3 000	50	-	-	-	50	-	25	-	Ém: 12,0	-	-	-	-	

Az ipari gazdasági területbe sorolt telephely környezetében ipari, illetve kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt telephelyek találhatók.



### Előzmények

A telephely üzemeltetője 2019-ben a hatályos rendeletek alapján kérelmet terjesztett elő a biztonsági elemzés elbírálása és a katasztrófavédelmi engedély megadása érdekében, a Hatóság a veszélyes tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt feltételek nélkül megadta.

A Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a telephelyre a veszélyes tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt megadta és a telephely környezetében **2011-ben** kijelölésre került a veszélyességi övezet. **Mivel a telephely üzemeltetője csökkentette a veszélyes anyag mennyiségét és igazolta, hogy a veszélyeztető hatás nem indokolja veszélyességi övezet kijelölését. Ennek megfelelően a Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36700/1817-4/2019. iktatószámú határozatában a veszélyességi övezet kijelölésére vonatkozó döntését visszavonta és a kijelölt veszélyességi övezetet törölte.**

### Közlekedés

#### Közúti közlekedés

A terület közúti kapcsolatát a 6. számú főút – Biztonsági elkerülő út és a Kölesdi út felől az Ipari Park kiszolgáló úthálózata biztosítja. A közvetlen megközelítés a 4703/15 hrsz.-ú út felől van kiépítve, az út az Ipari Park teherforgalmának megfelelő.

#### Közösségi közlekedés

A terület előtt van az Ipari Park utasforgalmát lebonyolító 3/I városi autóbuszjárat megállója.

#### Parkolás

A telken belül kiépült a telephely szükséges személygépjármű parkolója.

### Zöldfelületek, táj-és természetvédelem

A Vitafoam Kft. telephelyén poliuretán habszivacs gyártás működik. A telken belüli zöldfelületek kiterjedését és minőségét is meghatározza az ide települt tevékenység, a területen **jellemzően gyepfelületek** találhatóak, melyek állapota vegyes képet mutat. A közterületi zöldfelületekre is gyepesítés jellemző, a telek **keleti oldala mentén fasor** került telepítésre.

A **vizsgált terület nem érint** egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett természeti területet és értéket, továbbá helyi jelentőségű védett természeti területet** vagy értéket. A vizsgált terület **nem képezi részét Natura 2000 hálózat területének**. Továbbá **nem érinti az ökológiai hálózat elemeit**.

### Környezeti állapot

A **felszín alatti vizek** szempontjából a terület érzékeny besorolásúnak számít, továbbá nitrátérzékeny területen helyezkedik el, és az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének része. A vizsgált terület szinte egészét lefedi a vízbázis hidrogeológiai B védőzóna. **Élővízfolyás** a telken és környezetében nem halad keresztül, illetve a hatályos TSZT szerint sem található vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt terület.

**Levegőminőség szempontjából a 4/2002. (X.7) KvVM** rendelet alapján Paks a „10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat” zónába tartozik, mely kategóriában a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát.

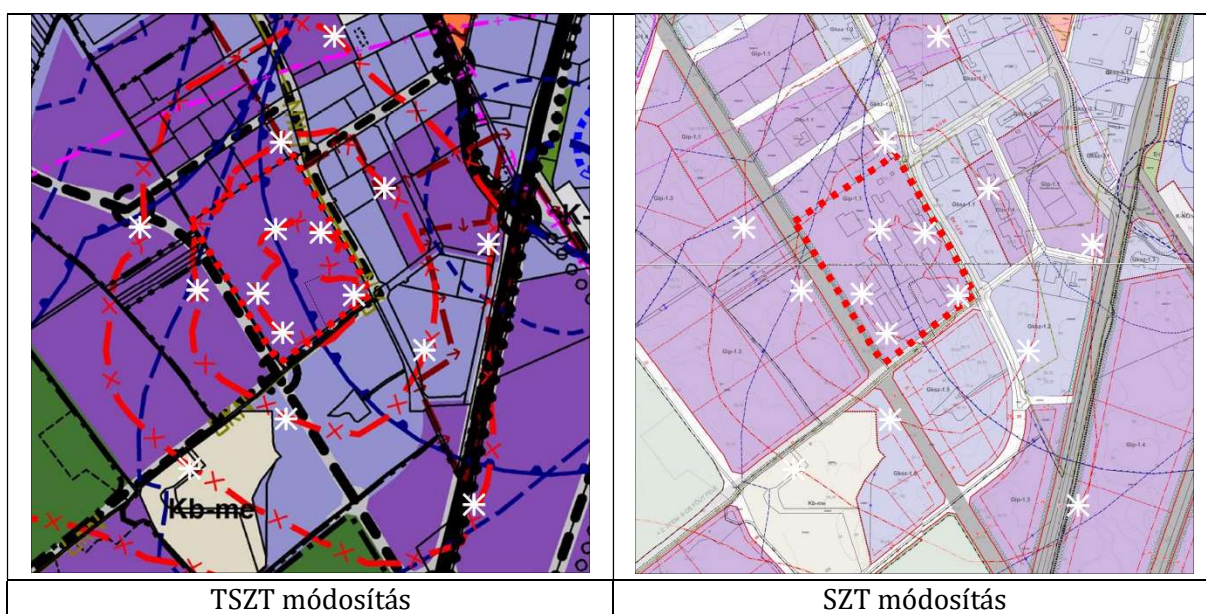
**Zajvédelmi és levegőminőségi szempontból** Paks a **közlekedési eredetű** zajterhelés és légszennyezés meghatározó. Paks belterületének keleti szélén halad a 6. sz. főút, melynek nyomvonala a vizsgált területtől 250 m-re húzódik.



**Üzemi eredetű** zajterhelés tekintetében a vizsgált terület a település ipari, gazdasági területei környezetében helyezkedik el, azonban közvetlen **környezetében jelentős zajterhelést okozó üzemek nem találhatóak**. Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai szerint zajkibocsátási határérték megállapítás, illetve túllépés az elmúlt években nem történt. Továbbá a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján sem történt hatósági eljárás vagy határérték túllépés, vagy önbevallás történt. A telephelyen **veszélyes hulladék keletkezik**.

### 6.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata alapján mind a TSZT, mind a szabályozási tervlapokról törlésre kerül a Vitafoam Magyarország Kft. telephelye körül kijelölt három biztonsági övezet, azaz „telephely védőterülete” jelölés.



Csak a TSZT és a HÉSZ tervlapjai módosulnak, a szöveges munkarészek változtatására nincs szükség.

#### **Táji és természeti értékek, zöldfelületek**

A tervezett módosítás kapcsán nem releváns.

#### **Környezeti állapot**

A Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 36700/1817-4/2019. iktatószámú határozatában megállapította, hogy az üzemeltető a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően kérelmet terjesztett elő a biztonsági elemzés elbírálása és a katasztrófavédelmi engedély megadása érdekében.

A biztonsági elemzést az Igazgatóság megvizsgálta, a 36700/1817-4/2019. ált. iktatási számon a veszélyes tevékenység végzésére vonatkozó katasztrófavédelmi engedélyben a Telephely körüli

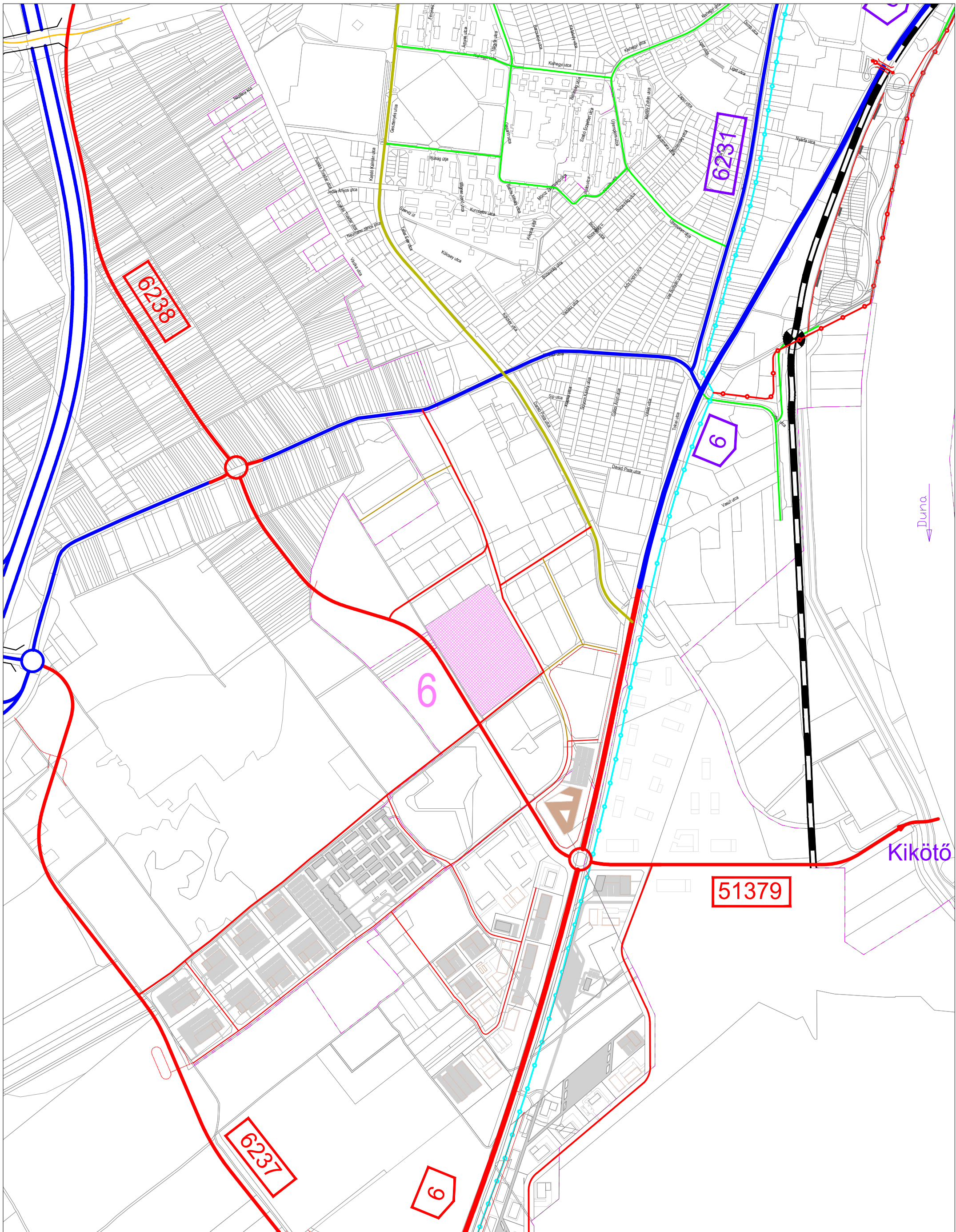


**veszélyességi övezet kijelölésére vonatkozó döntését visszavonta és a kijelölt veszélyességi övezetet törölte, így ebből adódó környezeti hatás már nem áll fenn.**

A Vitafoam Kft. telephelyén poliuretán habszivacs gyártás működik, mely során **veszélyes hulladék keletkezik**. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.







Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		autópálya
		országos I. rendű főút
		országos összekötő út
		városi főút
		városi gyűjtőút

meglévő	tervezett	
		városi kiszolgáló út
		külterületi helyi jelentőségű út
		vasútvonal
		kerékpárút

meglévő	tervezett	
		szintbeni közúti-vasúti keresztezés
		különszintű keresztezés
		körforgalmi csomópont

6. terület  
közúti kapcsolatai  
M=1:10000

## **7. HÉSZ 2.1 melléklet 134. sorának B-oszlopának ártalmatlanítás szava ártalmatlanításra változik**

*(A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló tájékoztatás szerint 8. sorszámú téma)*

### **7.1. A módosítás célja, indoka**

A hatályos HÉSZ használata során az önkormányzat által felfedezett apró elírás kiigazításának igénye merült fel.

***Az elírás javítása a HÉSZ 2.1 mellékletének módosítását igényli.***

### **7.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

A hatályos HÉSZ 2.1 melléklete a beépítésre szánt területek építési övezeti paramétereit tartalmazza. Ezek között a K-H/hull jelű építési övezet sajátos rendeltetését tartalmazó oszlop elírást tartalmaz: „hulladékkezelés ártalmatlanítás”.

### **7.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

Javításra kerül a HÉSZ 2.1 mellékletének K.H/hull jelű építési övezetre vonatkozó paramétersorának B oszlopa.



## 8. HÉSZ 2. számú mellékletéből hiányzik az Lke 4.5 sor, ennek pótlása

(A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló tájékoztatás szerint 9. sorszámú téma)

### 8.1. A módosítás célja, indoka

A hatályos HÉSZ használata során az önkormányzat által felfedezett hiányzó építési övezeti paramétersor pótlásának igénye merült fel.

### 8.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A hatályos HÉSZ 2.1 melléklete a beépítésre szánt területek építési övezeti paramétereit tartalmazza. A 45/a. jelű sor korábban részét képezte a 2.1 mellékletnek. Létező építési övezetről lévén szó a hibajavítás szükséges.

### 8.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Javításra kerül a HÉSZ 2.1 melléklete a hiányzó paramétersor pótlása által az alábbiak szerint:

A	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett			
		legkisebb kialakítható			legnagyobb					legkisebb	legnagyobb		
		területe	szélessége	mélysége	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	alapterülete
		m <sup>2</sup>	m	m	m	m <sup>2</sup>	%	%	%	m	m	db	m <sup>2</sup>
<b>Lke-4.5</b>	<b>SZ</b>	<b>2500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>Ém: 5,0</b>	<b>2</b>	<b>-</b>



## 9. Szikkasztás kérdésével kapcsolatos előírás

(A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló tájékoztatás szerint 10. sorszámú téma)

### 9.1. A módosítás célja, indoka

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelete 25. § (4) bekezdése a település teljes területén tiltja a csapadékvíz talajba szikkasztását:

**25. § (4)** A település talajmechanikai adottsága miatt a csapadékvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén nem megengedett.

A hatályos rendelet teljes közigazgatási területre kiterjedő fenti normatív előírása nagyon sok vitát indított el, bár a szükségszerűsége és fontossága nem vitatható, betartatása, végrehajtása konfliktusokat okozott. Ezért igényként merült fel, hogy a település- szintű normatív korlátozás helyett kerüljön meghatározásra, hogy milyen feltételek mellett, milyen alátámasztó vizsgálatokkal és mely városrészekben lehet ezt a korlátozást lazítani, esetleg a csapadékvíz helyi szikkasztását is megengedni.

Az önkormányzathoz több kérelem is érkezett az előírás módosítása tárgyában, e körben kiemelendő a Paks II. beruházás kapcsán érkező megkeresés. A kérelmezők konkrét területek, illetve konkrét beruházások esetén kérik a csapadékvíz szikkasztásának lehetővé tételét a szükséges vizsgálatok és szikkasztási próbák pozitív eredménye alapján. Talajmechanikai szakértői vélemény kedvező eredménye esetén javasolják a szikkasztás lehetővé tételét.

### 9.2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Az igazgatási területen a humuszos takarósáv alatt terület- vagy városrészenként eltérő hidrogeológiai adottságokkal jellemezhető kőzettér ismeretes, továbbá a belterület olyan területrészekre is kiterjedő, ahol a szikkasztás a kőzettérben a szerkezet módosulása mellett korróziós üregek kialakításával állékonyság-gyengülést is okozhat.

Megvizsgálva a város geológiai és hidrogeológiai adottságait, a löszös, homokos, iszapos-homokos talajadottság egyik oldalról a csapadékvíz elnyelésére nagyon alkalmas, de egyidejűleg a csúszásveszély forrása is. A csapadékvíz helyi szikkasztásának lehetőségeit ezért szükséges korlátozni. A csapadékvíz elhelyezésére a talaj vízbefogadó képessége nagyon kedvező, amit egyszerű szikkasztási próbával lehet igazolni, azonban ez önmagában nem ad kellő garanciát a szikkasztási helytől távolabb jelentkező csúszásveszély kizárására. A talajvíz, rétegvíz mozgása a Duna irányába történik, ezért a szikkasztási helyszíntől a veszélyeztetés, az esetleges csúszás előfordulása a Dunáig terjedhet. Ennek kizárását rögzíti a hatályos helyi építési szabályzatban korábban rögzített szigorú szabályozás. Feloldására csak korlátozottan szabad lehetőséget adni. Geológiai és hidrogeológiai vizsgálattal alátámasztva lehet a település közigazgatási területén lehatárolni azt a területet, ahol a talajvíz és a rétegvizek mozgása a szikkasztás hatására az épített környezetben már nem okozhat kárt.

Az elszikkasztott talajvíz a mélyebben fekvő agyagos rétegeken a csúszás kockázatát fokozza, másrészt a település magasabban fekvő területein a löszös talaj teherviselő képességét csökkenti. Ezért a szikkasztással terhelt rétegvizek mozgási lehetőségét és a környező felszíneséseket célszerű vizsgálni. A rétegvizek természetes áramlása a Duna felé irányul. A vizek mozgását azonban a 6-os főút erősen akadályozza. A főút jelenleg is a Duna felől az elsőrendű árvízi



védelmet biztosítja, s ahogy a Duna felől a talaj, rétegvizek útját árhullámok levonulása idején a város épített területe felé aléptítményével megakadályozza, az út aléptítménye vízzáróan üzemel a város épített környezete felől érkező vizek esetében is. Az elsőrendű védvonalon kiépített átvezetésekkel történik az épített környezetből a vizek továbbszállítása a Dunáig. A 6-os út, közlekedésben betöltött szerepe az M6-os út megépítésével csökkent, árvízvédelmi szerepe azonban változatlanul megmaradt.

### 9.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A szikkasztás kérdésköre – az önkormányzat szándékai szerint - a jövőben a város egész területére kiterjedően egységesen kerül felülvizsgálatra, amelynek keretében célzott szakértői vizsgálatok alapján lehatárolásra kerülnek a szikkasztás szempontjából differenciáltan kezelhető területek, így azon területrészek is, ahol a szikkasztás engedélyezése lehetséges.

Ennek a felülvizsgálati, módosítási folyamatnak első állomásaként került a HÉSZ-be a 25. § (4a) bekezdése, mely a nyugati elkerülő út tervezése kapcsán történt módosítás során adott lehetőséget a szikkasztás kérdéskörének differenciált kezelésére. Ezt követte a Déli ipari terület és KKV terület tervezése kapcsán történő módosítás, s ekkor született meg a 24. §-ba beillesztett (4b) bekezdés, mely a 6-os két oldalára (az 5. mellékletben lehatárolt területekre) fogalmazott meg speciális szabályokat a tárgykörben.

Jelen eljárásban, még a fent említett teljes közigazgatási területre kiterjedő részletes vizsgálatot megelőzően, megfogalmazásra került egy olyan általános kritérium-rendszer, amely – átmenetileg – általánosan rögzíti az egyedi beruházási igények esetén követendő vizsgálati tematikát a szikkasztás normatív tiltása alóli eseti eltérés feltételeként. Jelen tárgyalásos eljárás keretei között a kidolgozott kritériumrendszer csak a tárgy szempontjából kiemelt fejlesztési területre (6. mellékletben lehatárolt terület) alkalmazható. A város egészére tehát csak a jelen tárgyalásos eljárást követően készülő teljes eljárásos módosítás keretében lesz kiterjeszhető.

Megvizsgálva, hogy az épített környezetben a szikkasztással okozható kár Paks területén hol kisebb, erre előzetesen csak a 6-os út és a Duna közötti területen van esély, ahol a rétegvíznek a Duna irányába már szabad mozgása van, és a felszínesítés is elhanyagolható, azáltal kisebb a csúszásveszély. Ez lehet a város területéből az első olyan kiemelt területrész, ahol a megfelelő vizsgálatokkal és hatósági engedélyekkel a helyi szikkasztás korlátozásának feloldására lenne lehetőség. Az elsődlegesen Paks II. megvalósítását elősegítő területi lehatárolásos kiemelés későbbiekben kiegészíthető-bővíthető lehet megfelelően alátámasztott szakértői vizsgálatokkal, engedélyekkel.

Fentiek alapján a HÉSZ 25. §-a az alábbi (4c) bekezdéssel és egy új 6. melléklettel egészül ki:

**(4c) A 6. mellékletben lehatárolt területen szikkasztásos csapadékvíz elhelyezés csak abban az esetben alkalmazható, ha a csapadékvíz elhelyezésre geotechnikai vizsgálatokkal, továbbá talajmechanikai és geotechnikai szakvéleménnyel alátámasztott dokumentáció készül, amely nem a lokális elszikkasztás kérdéskörére korlátozódik, hanem a talajvízáramlást figyelembe véve a befogadóig rögzíti a kockázatokat és ez alapján a szakértői nyilatkozat igazolja, hogy a szikkasztás nem jelent kockázatot sem az érintett területre, sem Paks város közigazgatási területére.**



## II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Paks Város területére vonatkozó területrendezési tervek:

**Országos Területrendezési terv (OTrT)** (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második részében foglalt terv)

**Tolna Megye Területrendezési Terve** (a 8/2020. (X:29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott terv, valamint annak a 49/2020. (X.29.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott megyei szabályozási ajánlásai)

Paks város hatályos településrendezési eszközei:

**Integrált Településfejlesztési Stratégiája** 68/2015. (IX. 9.) Kt. számú határozat  
**Paks Városfejlesztési Koncepciója** 55/2010. (V. 26.) Kt. számú határozat  
**Hatályos TSZT:** 92/2016. (VIII.17.) Kt. számú határozat

Módosítások:

69/2017. (V.29.) határozat  
123/2017. (X.18.) határozat  
24/2018. (II.14.) határozat  
98/2018. (V.30.) határozat  
99/2018. (V.30.) határozat  
124/2018. (VI.27.) határozat  
13/2019. (II.20.) határozat  
57/2019. (IV.24.) határozat  
168/2019. (XI.20.) határozat  
169/2019. (XI.20.) határozat  
16/2020. (II.12.) határozat  
194/2021. (IX.8.) határozat  
62/2022. (IV.7.) határozat  
117/2022. (VI.22.) határozat

**Hatályos HÉSZ:**

Módosítások:

33/2016. (VIII.22.) önkormányzati rendelet  
19/2017. (V.31.) Önk. rendelet  
27/2017. (X.20.) Önk. rendelet  
10/2018. (II.16.) Önk. rendelet  
20/2018. (VI.1.) Önk. rendelet  
24/2018. (VI.29.) Önk. rendelet  
5/2019. (II.22.) Önk. rendelet  
12/2019. (IV.29.) Önk. rendelet  
28/2019. (XI.27.) Önk. rendelet  
7/2020. (II.14.) Önk. rendelet  
40/2020. (XII.11.) Önk. rendelet  
42/2020. (XII.18.) Önk. rendelet  
27/2021. (IX.10.) Önk. rendelet  
7/2022. (IV.8.) Önk. rendelet  
12/2022. (VI.23.) Önk. rendelet

**Településképi arculati kézikönyv**  
**Településképi védelméről szóló**

292/2020. (XII.9.) határozat  
40/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelet

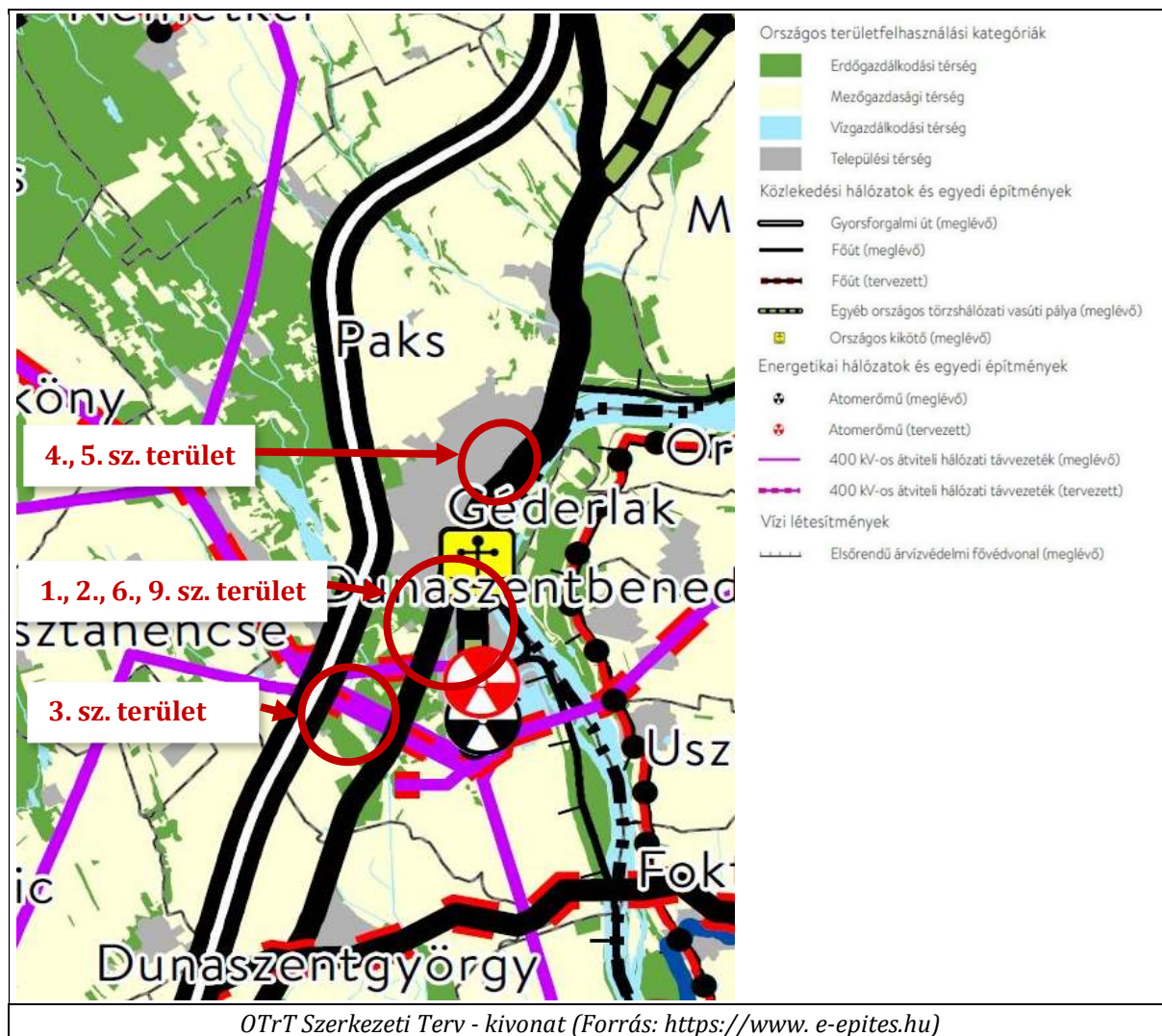


## 1. Az Országos Területrendezési Terv vizsgálata

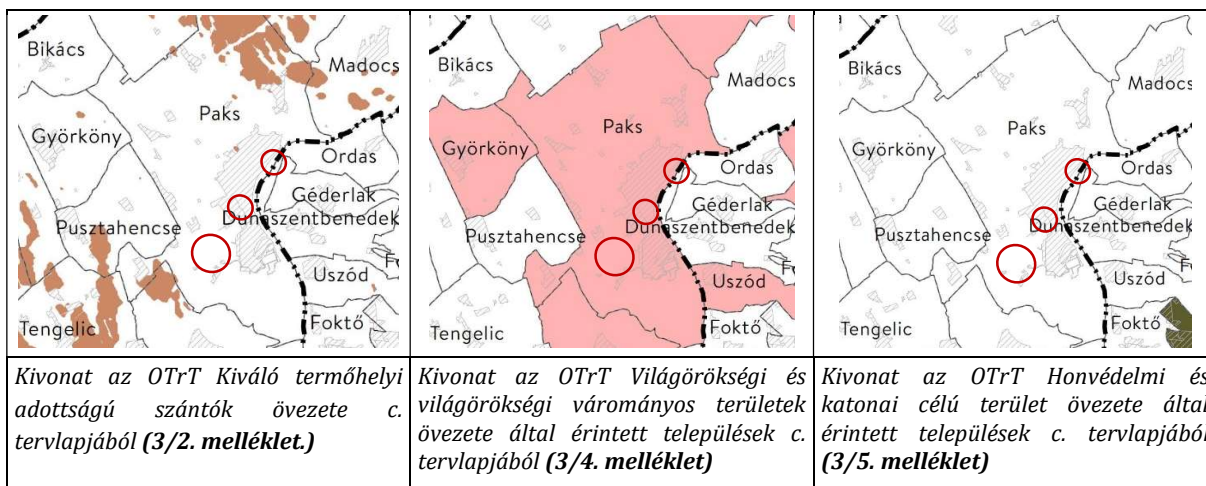
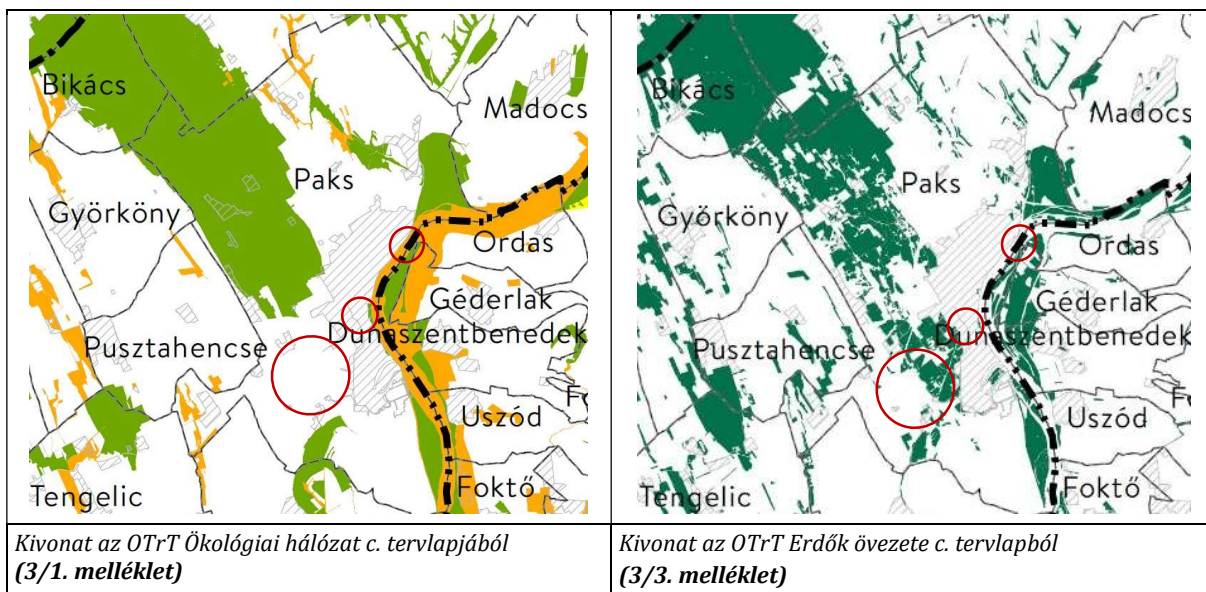
A módosítások lokális jellege miatt és a jobb áttekinthetőség érdekében, a területileg lehatárolható módosítások (1-6. és 9. sz. területek), a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása során összevontan szerepelnek. A HÉSZ-t és mellékleteit érintő szöveges javítások (7-8. módosítás) az alábbi fejezetekben nem szerepelnek.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Paks város erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és települési térség területfelhasználási kategóriákba sorolt.

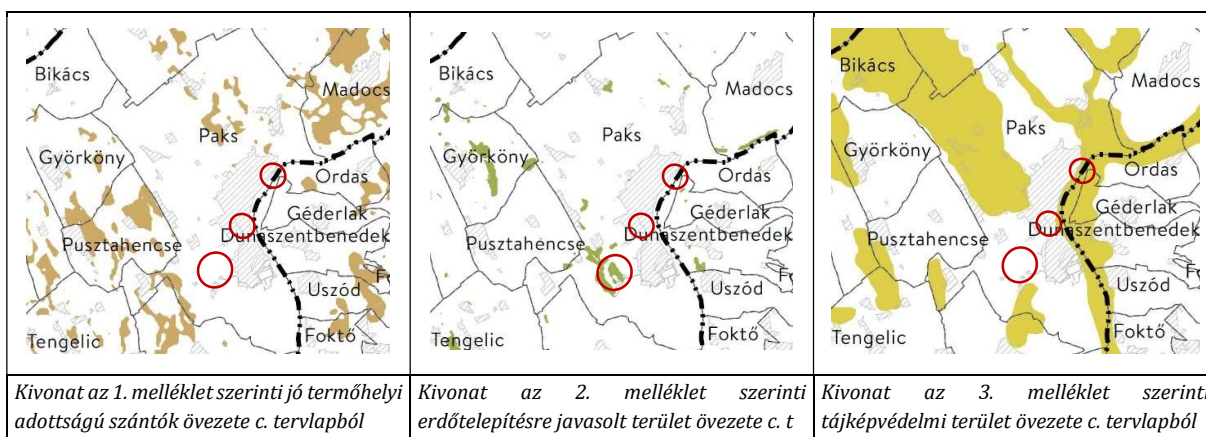
A város területén É-D-i irányban az M6 gyorsforgalmi út, a 6. sz. főút valamint egyéb országos törzshálózati vasúti pálya nyomvonala (42. sz. Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks vasútvonal) fut végig. Az M6 gyorsforgalmi utat az 51. sz. főúttal Kalocsánál összekötő 512. sz. főútvonal tervezett nyomvonala Paks déli határát érinti. A település déli részén meglévő és tervezett atomerőművet jelöl a terv. Az atomerőművekhez kapcsolódóan Paksot meglévő és tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezetékek keresztezik. A Duna mentén végig elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal húzódik, a település központjában pedig országos kikötőt jelöl a terv.



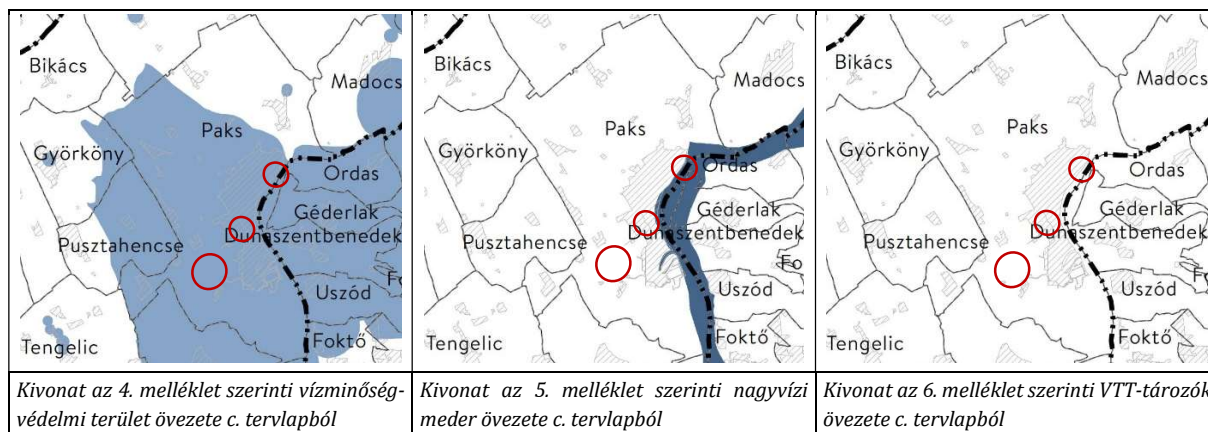
**Tervezési területek érintettsége az országos övezetekkel:**



A MATrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI.14.) MvM rendelet** alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, **a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége** a területeknek:







<b>Országos Övezeti Terv övezetei</b>	<b>1. WHB Ipari park terület e</b>	<b>2. Atompar k Kft. területe</b>	<b>3. MB Sunissi mo Primo Kft. terület ei</b>	<b>4. Duna-part Geszteny esor</b>	<b>5. Kerékp árút áthelye zésével érintett tervezé si terület</b>	<b>6. Vitafoa m Magyar ország Kft. terület e</b>	<b>9. Szikkas ztással érintett terület</b>
Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete és pufferterületének övezete (3/1. melléklet)	-	-	-	-	-	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	-	-	-	-	-	-	-
Erdők övezete (3/3. melléklet)	+	+	-	-	-	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	+	+	+	+	+	+	+
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	-	-	-	-	-	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	-	-	-	-	-	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	-	-	+	-	-	-	-
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	-	-	-	+	-	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	+	+	+	+	+	+	+
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	-	-	-	+	-	-	-

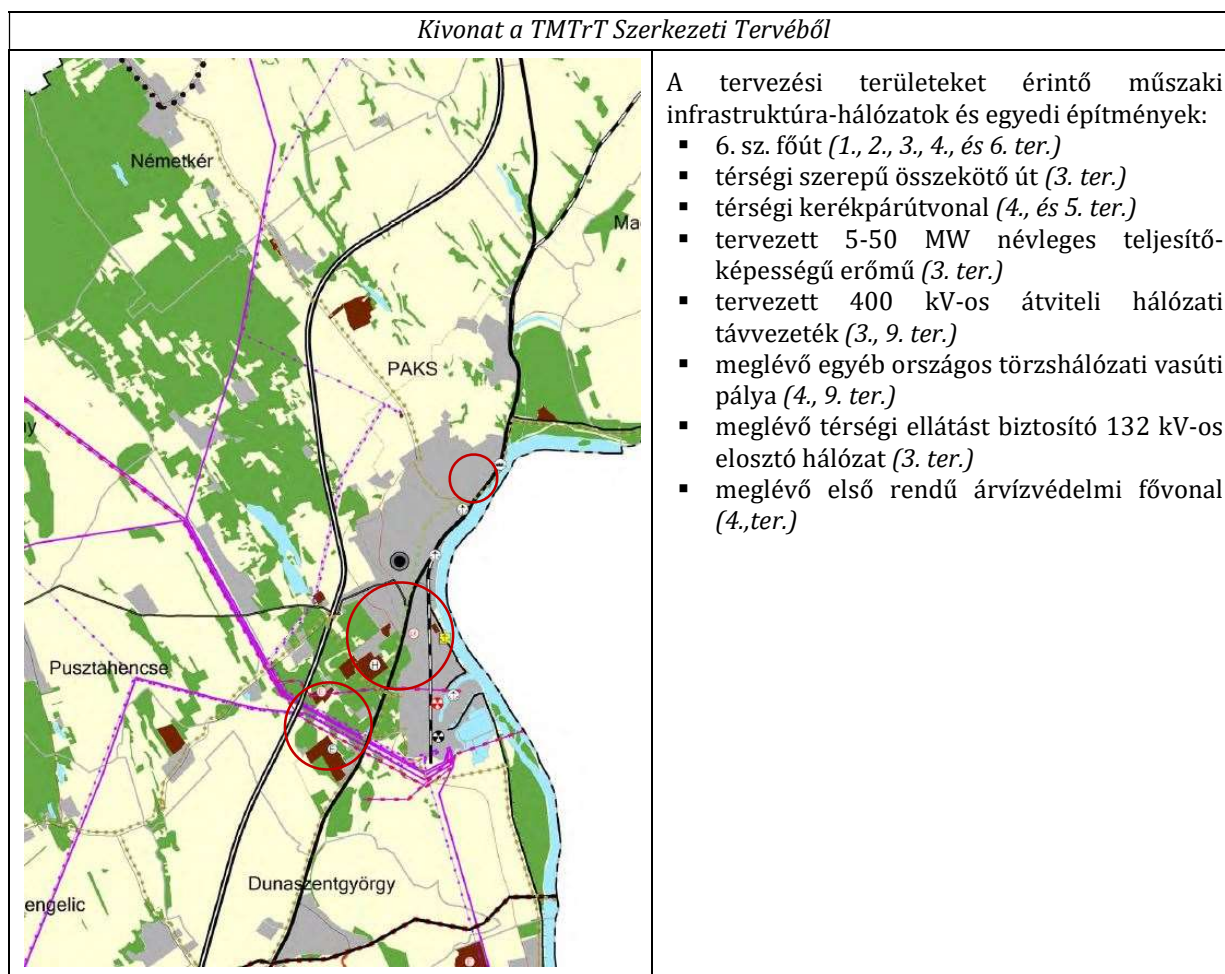
**A tervezési területeket érintő országos övezetekre vonatkozó előírásai:**

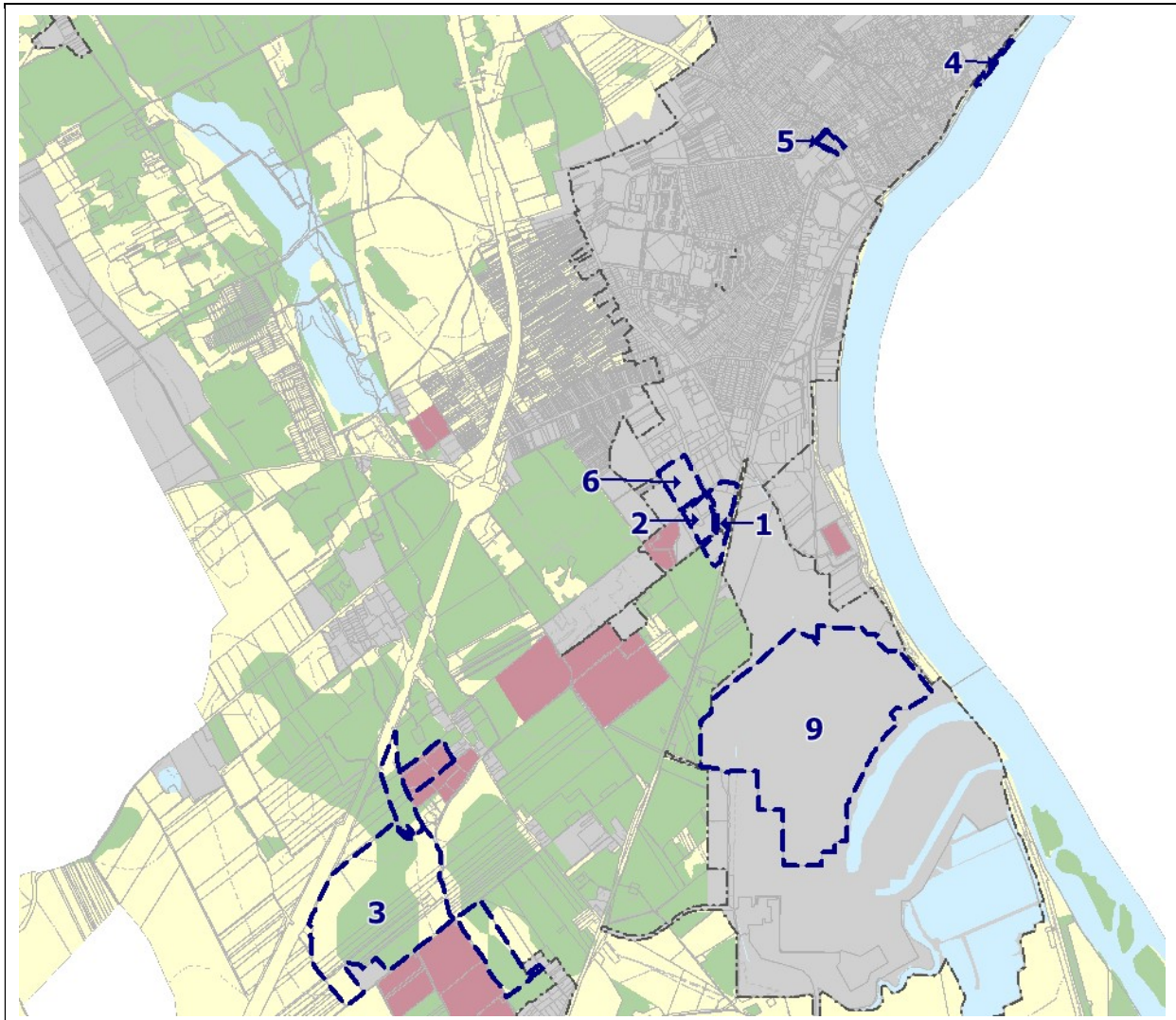
Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a Tolna megye Területrendezési Tervének (TMTrT) elemzését követően az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.



## 2. A Tolna Megyei Területrendezési Terv vizsgálata

Paks települést a Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020.(X.29.) Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének önkormányzati rendeletének a *TMTrT Szerkezeti Terve* erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési és sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja.





TMTTrT – 2. melléklet szerint

## TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A MATrT 11. §

„d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető,”

A MATrT 11. § d) pontja alapján a települési térségbe tartozó **1., 2., 5., 6., 7. és 9. sz. módosítással érintett terület egy részén** kijelölt települési térség területén tervezett fejlesztések esetében a törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásainak megfelelően **az összhang biztosított.**

## SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG

A MATrT 11. §

„e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A MATrT 11. § e) pontja alapján sajátos területfelhasználású térség érinti a **3. sz. módosítással érintett területet**, melyen *Kb-me jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások*



területe területfelhasználás kerül kijelölésre. Ezáltal a MATrT területfelhasználásra vonatkozó előírásainak megfelelően **az összhang biztosított.**

### MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A MATrT 11. §

„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A **3. sz. terület nagy része, illetve a 4. sz. terület** kis része mezőgazdasági térségbe tartozik. **Mezőgazdasági térség** esetében a MATrT 11. § b) pontja kimondja, hogy a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni.

A 4. sz. módosítással érintett területen jelölt mezőgazdasági térség, már a hatályos településrendezési eszközökben is a mezőgazdasági területtől eltérő területfelhasználásba sorolt, így az itt keletkezett mezőgazdasági térségi hiányt a településrendezési eszközök már kezelték. A mezőgazdasági térség területén **nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem kerül kijelölésre.**

A teljes település mezőgazdasági térségre vonatkozó mérlege alapján megállapítható, hogy jelenleg 8097,2 ha a mezőgazdasági térség, amiből a hatályos TSZT szerint 7281,22 ha sorolt a megfelelő Má, M<sub>k</sub> területfelhasználásba, ez 89.95 %-ot tesz ki. A 3. sz. területen 38,9 ha kerül átsorolásra általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területébe (Má > Kb-me).

TMTrT Mezőgazdasági térség területe (ha):	8097,2 ha	100 %
A TMTrT mezőgazdasági térségébe eső, a hatályos TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt ter. (ha):	7281,44 ha	89,93 %
A TMTrT mezőgazdasági térségébe eső, javasoltan a 3. sz. területen TSZT-n egyéb (különleges beépítésre nem szánt) területfelhasználásba sorolt területek (ha):	38,9 ha	0,48 %
A TMTrT mezőgazdasági térségébe eső, a javasolt TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek (ha):	7242,54 ha	89,44 %
Mezőgazdasági térség területének 75%-a:	6072,9 ha	75 %

A MATrT területfelhasználásra vonatkozó előírásainak megfelelően **az összhang biztosított.**

### ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A MATrT 11. §

„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

ERDŐK ÖVEZETE:

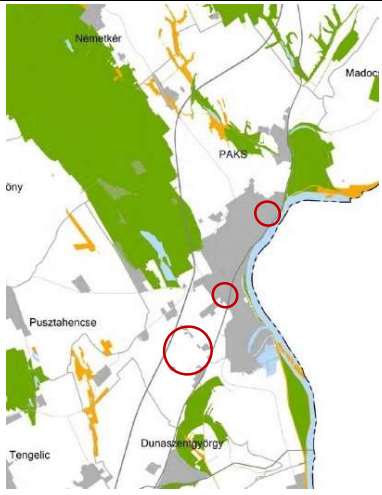
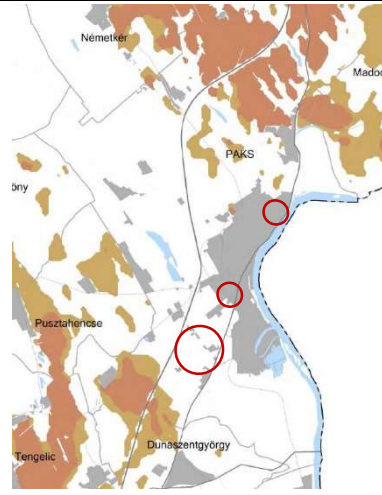
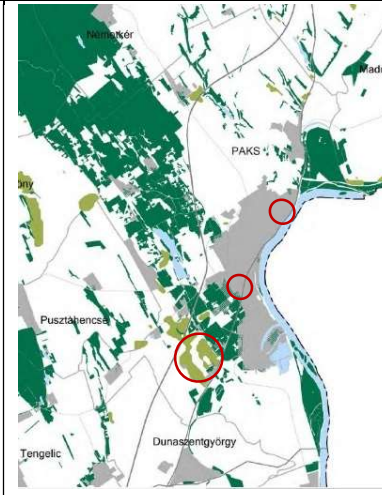
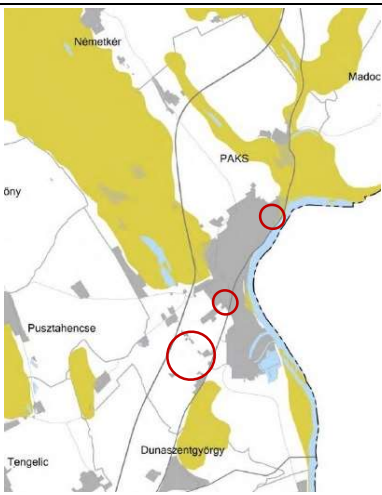
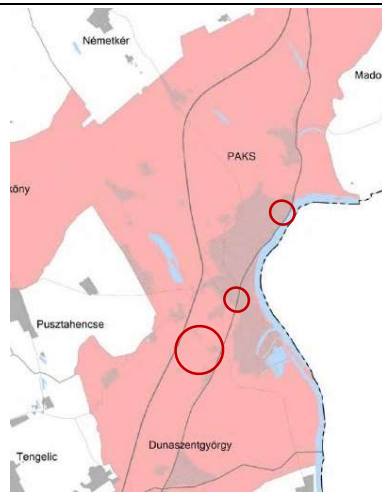
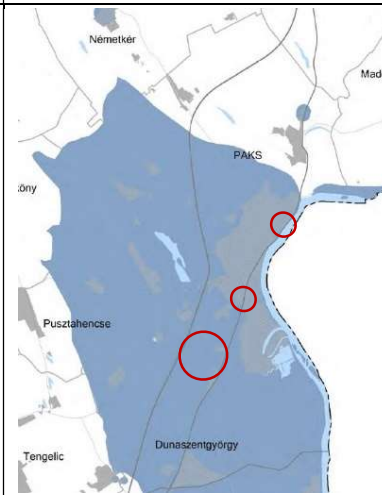
a MATrT 29. §-a „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. ... Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, ... továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. ”



Az 1. sz. területből 2,36 ha, a 2. sz. területből 3,7 ha az **erdő övezet** része. Az erdők övezetére vonatkozó előírásokat a MATrT 29. §-a tartalmazza. Az 1. és 2. sz. módosítással érintett terület már a MATrT hatálybalépését megelőzően is beépítésre szánt területként a **települési térség része** volt, így a törvény 29. § alapján az itt jelölt **erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni**. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott kataszteri erdőkkel a terület **nem érintett**.

Az erdőgazdálkodási területbe tartozik a **3. sz. terület** egy része, azonban erdők övezetével nem érintett, kizárólag erdőtelepítésre javasolt terület övezetével. Ennek következtében az erdők övezetére vonatkozó 95 %-os igazolási kötelezettség számítása nem szükséges.

**Paks város és a tervezési területek érintettsége a térségi övezetekkel:**

		
<i>Kivonat a Rendelet 3.1. melléklete szerinti Ökológiai hálózat övezetei c. tervlapból</i>	<i>Kivonat a Rendelet 3.2. melléklete szerinti Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból</i>	<i>Kivonat a Rendelet 3.3. melléklete szerinti Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból</i>
		
<i>Kivonat a Rendelet 3.4. melléklete szerinti Tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból</i>	<i>Kivonat a Rendelet 3.5. melléklete szerinti Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete c. tervlapból</i>	<i>Kivonat a Rendelet 3.6. melléklete szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból</i>



Paks – Városi csomag – I. Tárgyalásos eljárás  
Településrendezési eszközök módosítása

<p><i>Kivonat a Rendelet 3.7. melléklete szerinti Nagyvízi meder övezete c. tervlapból</i></p>	<p><i>Kivonat a Rendelet 3.8. melléklete szerinti Honvédelmi és katonai célú terület övezete c. tervlapból</i></p>	<p><i>Kivonat a Rendelet 3.9. melléklete szerinti Ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból</i></p>
<p><i>Kivonat a Rendelet 3.10. melléklete szerinti Rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból</i></p>	<p><i>Kivonat a Rendelet 3.11. melléklete szerinti Földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból</i></p>	<p><i>Kivonat a Rendelet 3.12.1 melléklete szerinti Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete c. tervlapból</i></p>
<p><i>Kivonat a 3.12.2 melléklet - Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete c. tervlapból</i></p>	<p><i>Kivonat a 3.12.3 melléklet - Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete c. tervlapból</i></p>	



**Összefoglaló táblázat a fejlesztési terület TMTrT övezeti érintettségéről:**

TMTrT szerinti övezetek	1. WHB Ipari park területe	2. Atompark Kft. területe	3. MB Sunissimo Primo Kft. területei	4. Duna-part Gesztenyesor	5. Kerékpárút áthelyezésével érintett tervezési terület	6. Vitafoam Magyarország Kft. területe	9. Szikkasztással érintett terület
<b>ORSZÁGOS ÖVEZETEK</b>							
<i>Országos ökológiai hálózat (3.1. sz. m.)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület (3.2. sz. melléklet)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Erdők és Erdőtelepítésre javasolt terület (3.3. sz. melléklet)</i>	+	+	+	-	-	-	-
<i>Tájképvédelmi terület (3.4. sz. melléklet)</i>	-	-	-	+	-	-	-
<i>Világörökségi és világörökségi várományos terület (3.5. sz. melléklet)</i>	+	+	+	+	+	+	+
<i>Vízminőség-védelmi terület (3.6. sz. melléklet)</i>	+	+	+	+	+	+	+
<i>Nagyvízi meder övezete (3.7. sz. melléklet)</i>	-	-	-	+	-	-	-
<i>Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. sz. melléklet)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>MEGYEI ÖVEZETEK</b>							
<i>Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. sz. melléklet)</i>	+	+	+	+	+	+	+
<i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. sz. melléklet)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Földtani veszélyforrás terület övezete (3.11. sz. melléklet)</i>	+	+	+	+	+	+	+
<b>EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK (3.12. sz. melléklet)</b>							
<i>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.12.1. sz. melléklet)</i>	+	+	+	+	+	+	+
<i>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.12.2. sz. m.)</i>	+	+	+	+	+	+	+
<i>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.12.3. sz. m.)</i>	+	+	+	+	+	+	+



## **A tervezési területeket érintő országos és megyei övezetekre vonatkozó előírások:**

### **Erdők övezete (TMTrT - 3/3. melléklet szerint)**

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

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

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

Erdő övezet érinti az 1. WHB és 2. sz. Atompark Kft. területét, továbbá erdőtelepítésre javasolt terület található a 3. sz. tervezett napelempark területén.

Az 1. és 2. sz. terület már a MATrT hatálybalépését megelőzően is beépítésre szánt területként a települési térség része volt, így a törvény 29. § alapján az itt jelölt erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdőgazdálkodási területbe tartozó **3. sz. terület** erdők övezetével nem érintett, kizárólag erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.

Mindezek következtében az erdők övezetére vonatkozó 95 %-os igazolási kötelezettség számítása nem szükséges.

### **Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint)**

**4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

**A 4. sz. Duna-parti tervezési terület** egy kisebb szakaszon **tájképvédelmi terület övezetével érintett**, így a TAK iránymutatásait és a TKR vonatkozó előírásait a terület tervezése során figyelembe kell venni és azoknak meg kell felelni.

### **27. Tájvédelmi területre vonatkozó egyedi követelmények**

**27. § (1)** A területek használata és fejlesztése során a természetkímélő használati módok figyelembevételével biztosítani kell a tájjellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megőrzését, melyhez a beavatkozás jellegétől függően tájépítésmérnök bevonása szükséges.





**(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet érintő ingatlanok esetében a tájképet jelentősen megváltoztató építmények nem tervezhetők külön jogszabályban meghatározott látványtervek nélkül.**

**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (TMTrT - 3/5. melléklet szerint)**

**MATrT 31. § (1)** A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Az előírásoknak megfelelően Paks településrendezési eszközeiben a világörökségi és világörökségi várományos területek lehatárolása a tényleges kiterjedésüknek megfelelően megtörtént, mely alapján megállapítható, hogy a tervezési területek **nem érintettek**.

**Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - 4. melléklet szerint)**

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

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

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

**A tervezési területek országos vízminőség-védelmi terület övezetében fekszenek, így a vonatkozó előírásokat a terület tervezése során figyelembe kell venni és azoknak meg kell felelni.**

A Tolna megye területrendezési tervében foglaltak szerint:

**TMTrT 5. § (3)** A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó megyei rendelkezések:

- a) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön **ki kell térni a vízminőségvédelmi szempontok fokozott érvényesítésére.**
- b) **Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el.** Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.
- c) **Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztítórendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.”**

Paks településrendezési eszközeinek készítése során a vízvédelemmel érintett területek kijelölése megtörtént, a vonatkozó egyedi szabályokat a HÉSZ tartalmazza:

**HÉSZ 24. § (8)** Országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen fekvő beépítésre nem szánt hasznosítású, továbbá egyéb belterület beépítésre szánt hasznosítású területén, az ágazati előírások alapján megengedetten létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t (200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.



- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
  - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
  - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
  - ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást függetlenül attól, hogy az mekkora távolsággal érhető el.

A lehatárolás alapján a tervezési területek **az országos vízminőségvédelmi terület részei**, így a területek továbbtervezése során a HÉSZ-ben meghatározott egyedi előírásokat be kell tartani.

**MVM 5. § (3)** A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A dokumentációban tárgyalt területek fejlesztése során **bányászati tevékenység nem tervezett.**

### **Nagyvízi meder övezete**

- 6. § (1)** A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.  
**(2)** A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.  
**(3)** A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. „

A 4. sz. terület Duna felőli szakasza Nagyvízi meder övezetén belül található. A hatályos TSZT-n **K-KÖ/vp jelű beépítésre szánt különleges vasúti pályaudvar, vasúti megálló terület** javasoltan átsorolásra kerül **K-Kk jelű beépítésre szánt különleges kikötői kiszolgáló területbe**. Az **övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. A vonatkozó előírásoknak a terület tervezése és az építkezések során figyelembe kell venni és meg kell felelni.

### **Ásványi nyersanyagvagyon övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet)**

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

Az előírásoknak megfelelően Paks településrendezési eszközeiben az ásványi nyersanyagvagyon területeinek lehatárolása a tényleges kiterjedésüknek megfelelően megtörtént, mely alapján megállapítható, hogy ásványi nyersanyagvagyon területe a **tervezési területeket nem érinti**.

### **Földtani veszélyforrás terület övezete**

- 11. § (1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.  
**(2)** Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.  
**(3)** A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.  
**(4)** A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”



Az előírásoknak megfelelően Paks településrendezési eszközeiben a Földtani veszélyforrás területeinek lehatárolása a tényleges kiterjedésüknek megfelelően megtörtént, mely alapján megállapítható, hogy **az övezet területe az 1. és 5. tervezési területek egy részét érinti. Az érintett tervezési területeken új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

#### **Az egyedileg meghatározott megyei övezetek vonatkozó előírásai:**

##### ***Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (TMTrT)***

**8. §** Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Az önkormányzat a 105/2021. (V. 10.) határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 3. sz. területet, valamint a 104/2021. (V. 10.) határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az 5. sz. területet.

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületévé nyilvánított terület azonban a **módosítással érintett területeken nem található.**

##### ***Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (TMTrT)***

**9. §** A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületévé nyilvánított területek **a módosítással érintett területeken nem találhatók.**

##### ***Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (TMTrT)***

**10. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

**Paks településrendezési eszközei készítése a térségi turisztikai fejlesztési szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.**



### III. ÉRTÉKVÉDELEM

#### *Épített környezet értékei*

A **WHB Vagyonkezelő Kft.** tulajdonát képező 4703/45 hrsz.-ú ingatlan, mint fejlesztéssel érintett telek és a környezetében tervezési területként lehatárolt 4703/2-3, 5346, 5350/5, 5352 és 0312/2-3 hrsz.-ú ingatlanok - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintettek. Ennek megfelelően a tervezett beruházások sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoznak.

Az **ATOMPARK Kft.** tulajdonát képező, 5350/2, 5350/3 és 5351 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömb - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintett. Ennek megfelelően a tervezett beruházás sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoz.

Az **MB Sunissimo Primo Kft.** 49,99 MW teljesítményű naperómű park telepítésével érintett 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4 hrsz.-ú telkeket tartalmazó terület - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintett. Ennek megfelelően a tervezett beruházás sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoz.

A módosításokkal kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről előzetesen nyilatkozó Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztály felhívta a figyelmet a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerinti nagyberuházásokra vonatkozó előírásra, melynek alapján a területre előzetes régészeti dokumentáció készítenendő. A Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály TOD/25/608-2/2021. iktatószámú előzetes tájékoztatásában megállapította, hogy mivel az érintett terület régészeti lelőhelynek vagy régészeti védőövezetnek nem része, a beruházónak előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készíttetési kötelezettsége nincs.

A **Duna-part Gesztenyesor** 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanok - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintettek. Ennek megfelelően a tervezett beruházás sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoz.

A **6. sz. út északi oldalán** tervezett fejlesztéssel érintett terület - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintett. Ennek megfelelően a tervezett beruházás sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoz.

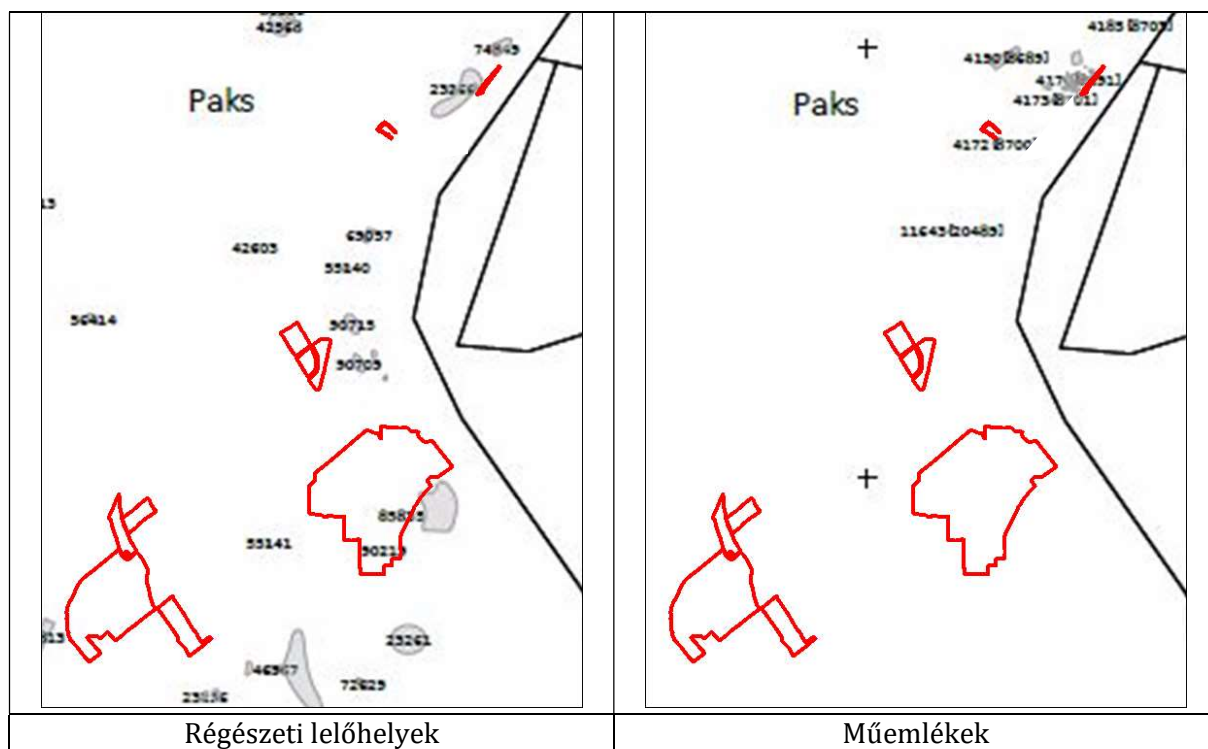


A **Kápolna utcából a Rákóczi utcába áthelyezésre kerülő kerékpárút** által érintett közterületek - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintettek. Ennek megfelelően a tervezett beruházás sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoz.

A **szikkasztás** szempontjából érintett kiemelt fejlesztési terület - a hatályos településrendezési tervek vizsgálata és a jelen eljárás keretében kapott adatszolgáltatások alapján - sem nyilvántartott műemlékkel, sem helyi védett értékkel, sem régészeti lelőhellyel nem érintett, csak határos az egyik régészeti lelőhellyel. Mivel a tervezett előírás a régészeti lelőhelyekre vonatkozóan kedvező irányt tartalmaz, azok megvédése biztosított. Ennek megfelelően a tervezett beruházás sem nyilvántartott műemlékre, sem helyi védett értékre, sem régészeti lelőhelyre kedvezőtlen hatást nem okoz.

A többi módosítás nem területi jellegű, vagy nem meghatározható területi vonatkozású, ezáltal az épített környezeti hatásai vizsgálata nem releváns.

A tervezési területek érintettsége a Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása alapján:



### **Táji-, természeti értékek vizsgálata**

A Táji-, természeti értékek vizsgálatát dr. Tallósi Béla - *A természeti értékekre és Natura 2000 érintettségre vonatkozó szakértői megállapítások A Paks „városi csomag” TSZT, HÉSZ módosítás keretében a Duna-part Gesztenyesor 05, 06, 07, 08 és 09 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása* c. dokumentációja részletesen is tartalmazza, mely mellékletként szerepel.

A **fejlesztési területek nem érintenek** egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti területet**, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott **ex lege védett természeti területet és értéket**, továbbá **helyi jelentőségű védett természeti területet** vagy értéket.

A fejlesztési területek **nem képezik részét** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területként meghatározott **Natura 2000 hálózat területének**. Továbbá **nem érinti** a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. mellékletében meghatározott **ökológiai hálózat elemeit**.

A Duna-Dráva Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján az Országos **Ökológiai Hálózat elemei** közül **ökológiai folyosó érinti** a 4. számú fejlesztési területet, melynek egy kisebb szakasza tájképvédelmi terület. A tervezett módosítások a **környezetet nem károsítják**, az építési beavatkozásoknak várhatóan **negatív, hátrányos hatásai nem keletkeznek** a fejlesztési területeken.

### **MELLÉKLET: Értékvédelmi munkarész régészeti fejezete**



# RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY

## PAKS VÁROS

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA VÁROSI CSOMAG I. TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSHOZ

#### ÉRTÉKVÉDELMI MUNKARÉSZ RÉGÉSZETI FEJEZETE



Megrendelő:  
**KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.**  
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40  
tel.: 06-1-297-1730  
e-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu)  
web.: [www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)

Készítette:  
**Dr. Tankó Károly**  
tel.: 06 30 263 40 24,  
e-mail: [csisztar@gmail.com](mailto:csisztar@gmail.com)

Budapest, 2022 október 23.

BEVEZETÉS: A települési értékvédelmi munkarész készítésének célja	3
1) ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT	4
1.1) A település történeti leírása	4
1.2) A település régészeti örökségének felmérése terepbejárással	6
1.3) A település régészeti értékleltára	9
1.3.1) Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek	9
1.3.2) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek	9
2) A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE	16
2.1) A jelenlegi állapot és terület-felhasználás a régészeti örökség összefüggésében	16
2.2) Változtatási szándékok	17
2.3) A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre	18
3) ÉRTÉKVÉDELMI TERV	18
3.1) Az értékleltárban szerepeltetett régészeti értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények	18
3.1.1) A régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	18
3.2) Önkormányzati feladatok meghatározása	19
3.2.1) Folyamatok iránya és visszafordíthatósága	19
3.2.2) Kárenyhítés lehetősége és költsége	19
4) ÖSSZEFOGLALÁS	19
5) NYILATKOZAT	21
6) A régészeti lelőhelyek térképi ábrázolása	22
7) Fényképek	24
8) Hatályos örökségvédelmi jogszabályok rövid ismertetése	28



## BEVEZETÉS

### A települési értékvédelmi munkarész elkészítésének célja

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete határozattal elfogadta a 92/2016. (VIII.17.) Településszerkezeti terv 1. mellékletét képező leíró munkarészének módosítását. A hatályos településrendezési eszközök módosítását a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készíti. Ennek magalapozásaként készülő értékvédelmi munkarész célja a terület régészeti érintettségének egyértelmű tisztázása, a régészeti örökségi elemekre vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzése és pontosítása.

Az értékvédelmi munkarész készítését indokolja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (1) bekezdése értelmében, a településfejlesztés és a településrendezés során a kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését, valamint a régészeti örökség védelmét, felújításának és továbbfejlesztésének lehetőségét figyelembe kell venni.

A város teljes közigazgatási területére vonatkozóan örökségvédelmi hatástanulmány legutóbb ugyan kevesebb, mint 10 éve, 2016-ban készült, de mivel a jelen változtatási szándékok új területeket érintenek, ezért értékvédelmi munkarész készült.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 84. § (1) értelmében a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről köteles gondoskodni. Továbbá, a Kr. 91. § (1) figyelembe véve a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség megőrzésének alapvető követelményére.

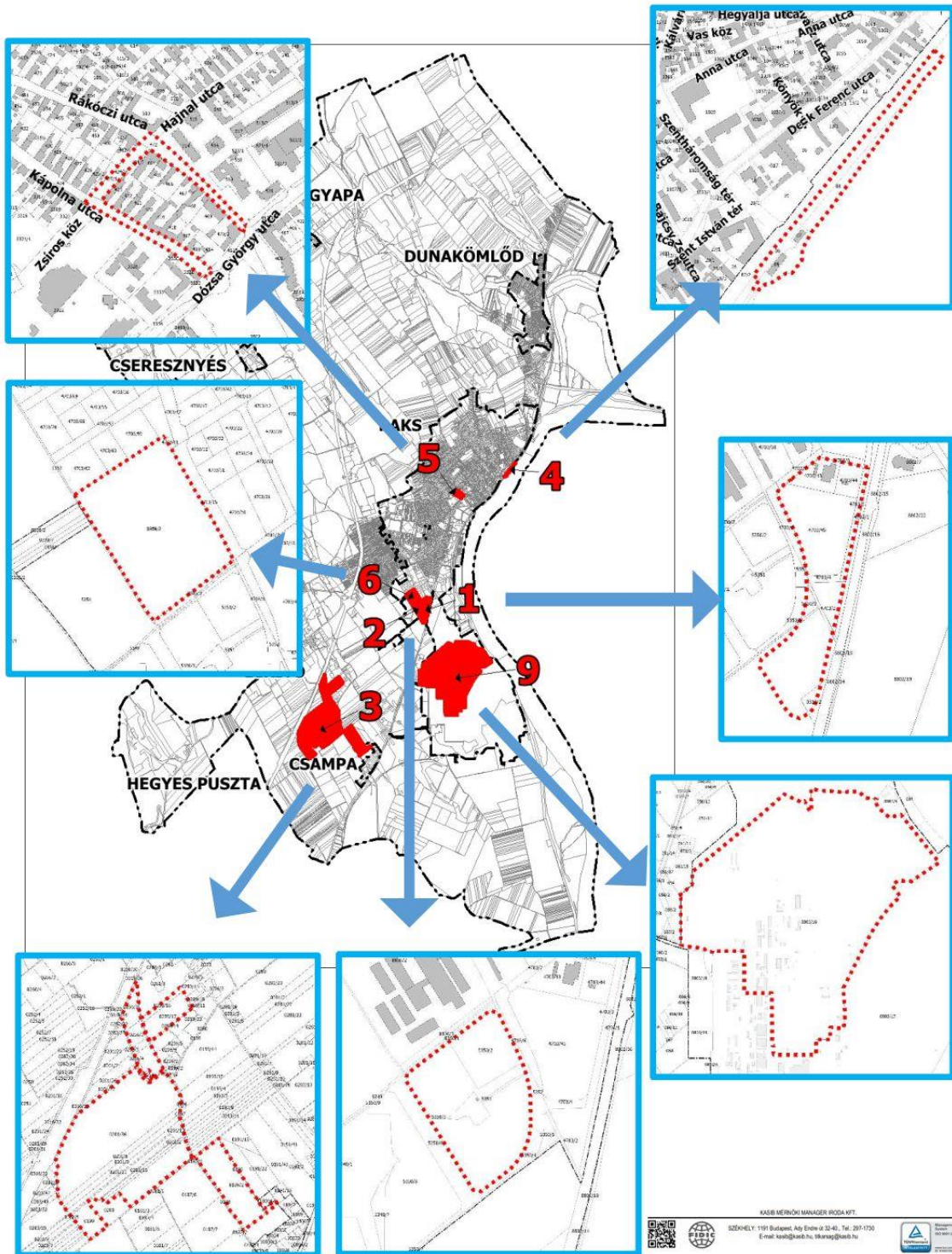
*A jelen tanulmányt és részeit a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A tanulmány sokszorosítása, átdolgozása vagy a szerződésben rögzített céltól eltérő felhasználása csak a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet. A tanulmányból való idézés, arra való hivatkozás csak a forrás pontos megjelölésével jogszerű. A szerzői jog megsértése büntetőjogi és kártérítési következményekkel járhat. A vagyoni jogok kizárólagos jogosultja annak készítője. A tanulmányt annak megrendelője csak a szerződésben meghatározott célra jogosult felhasználni.*

Lényeges felhívni a figyelmet arra, hogy a hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült, ezért a jövőben ismertté váló új adatok a hatásvizsgálat eredményeinek és következtetéseinek felülvizsgálatát tehetik szükségessé!

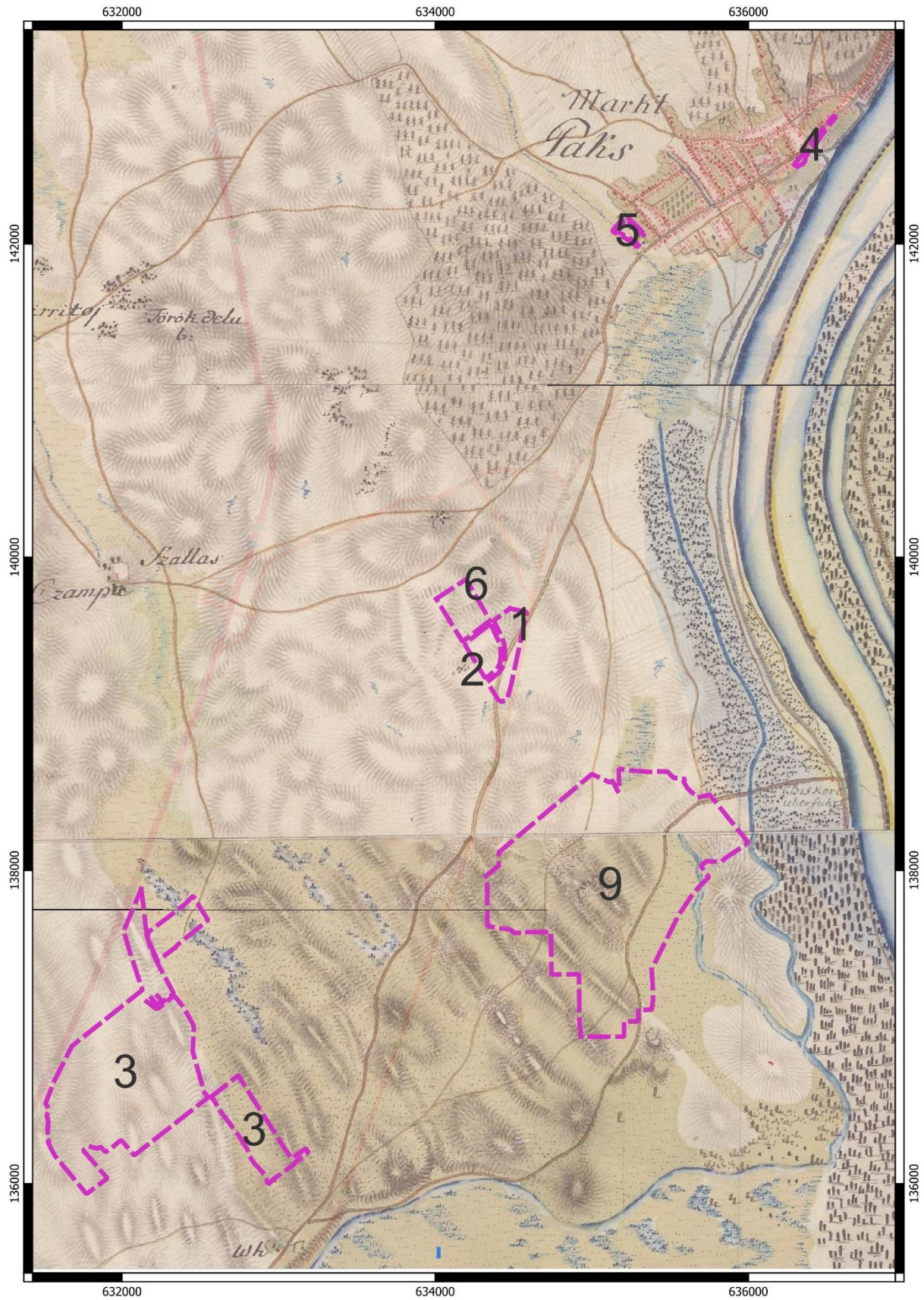
# 1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

## 1.1) A település történeti leírása

Paks város a Duna jobb partján, részben a Duna korábbi mederroncsaival és hordalékkúpokkal tagolt ártéri síkságán, közigazgatásilag Tolna megyében, a Paksi Járásban fekszik. A település története a 2016-ban készült örökségvédelmi hatástanulmányban részletesen bemutatásra került, ezért itt ettől most eltekintünk.



1. kép: Változtatással érintett területek Paks város térképén



2. kép: Vizsgálat alá vont részterületek (lila) az 1763-1787 között készült Első katonai felmérésen (forrás: Arcanum /mapire.eu)

## 1.2) A település régészeti örökségének felmérése terepbejárással

A jelen értékvédelmi munkarész a jogszabályi kereteknek megfelelő tartalommal, különösen a Kr. 14. mellékletében foglaltakat figyelembe véve készült. Ennek alapján a hatástanulmány tartalmát, valamint az alkalmazott módszereit alapvetően meghatározza, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása örökségvédelmi szempontból milyen kockázattal járt.

### Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

A vizsgálat során alkalmazható módszerek a következők:

- (1) Az előzetesen ismert régészeti lelőhelyek adatainak felkutatása:  
Az adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés, a közhiteles lelőhelyadatok lekérdezése, valamint ezek összehasonlító vizsgálata és bemutatása.
- (2) Prediktív modell eredményeire való támaszkodás:  
Amennyiben ilyen modell az adott település relációjában elkészíthető vagy korábban már készült és rendelkezésre áll.
- (3) Régészeti terepbejárás:  
A település régészeti örökségének terepbejárással kell megvalósítani.
- (4) A lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, amely itt a régészeti terepbejárás során, indokolt esetben fémkereső műszer alkalmazását jelenti.

A jelen értékvédelmi munkarész készítése során az adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtésre, a közhiteles lelőhelyadatok lekérdezésére, az adatok értékelésére, továbbá légi-régészeti lelőhely-felderítésre és régészeti terepbejárásra került sor.

### Kutatási előzmények:

Paks város területe a múlt számos szakaszában lakott volt, ezért a település határából több jelentős régészeti emlék ismert. Ugyanakkor ezek többnyire a jelenlegi települést körülvevő, főleg mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanokon lokalizálhatók, miközben az erősen beépített belterület nem kedvez a régészeti kutatás lehetőségének.

Magyarország Régészeti Topográfiájának Paks területét magában foglalóan tervezett kötete nem készült el, így az ismert régészeti emlékek teljességre törekvő összegyűjtése eddig még nem történt meg. Ennek hiányában kijelenthető, hogy település közigazgatási területére kiterjedő szisztematikus terepbejárásra, átfogó régészeti kutatására a mai napig nem került sor. Ebből az következik, hogy a település régészeti emlékeire vonatkozóan csak szórványos adatokkal rendelkezünk, vagyis a jövőben további régészeti leletek előkerülése és új lelőhelyek felfedezése várható a város közigazgatási területén. Számos adattal rendelkezünk például arra vonatkozóan, hogy Paks környéke a római korban a Duna-menti limes része, vagyis jelentős hely katonai felvonulási terület volt. Az egykori limesút nagyjából a mai 6-os számú fő közlekedési út nyomvonalán haladt, és mivel ezt a limesutat máshol bizonyítottan számos őrtorony, katonai állomás és egyéb épület szegélyezte, ezért ilyen régészeti értékek napvilágra kerülése a jövőben, Paks határában is várható.

2013-ban a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központja a MVM Paks II Atomerőműfejlesztő Zrt. előzetes régészeti dokumentációt készített a paksi atomerőmű telephelyén új atomerőművi blokk(ok) létesítésének előkészítését szolgáló tevékenységek megkezdéséhez. Az ERD a jelen hatástanulmányban 9. számmal jelölt módosítási területre vonatkozóan készült, ezért az abban megfogalmazott irányelvek 9. számmal jelölt módosítási területre továbbra is figyelembe kell venni. A területre vonatkozóan a Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály TOD/25B/1100-2/2022. iktatószámú szakhatósági állásfoglalása, kiváltképp pedig az Országos Atomenergia Hivatal OAH-2022-05427-0031/2022 iktatószámú határozata irányadó.

2016-ban a Lenzsér és Társa Kft. K. Németh András régész, örökségvédelmi szakértő közreműködésével örökségvédelmi hatástanulmányt készített Paks Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének felülvizsgálatához. Az ÖHT a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült.

2022-ben A PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Kft. a Paksi Atomerőmű bővítésével kapcsolatos infrastruktúra-fejlesztési feladatai körébe tartozó területekre vonatkozóan különböző fejlesztéseket tervezett, amelyekhez kapcsolódó hatályos településrendezési eszközök módosítását a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette. Ennek magalapozásaként a jelen tanulmány készítője által értékvédelmi munkarész készült.

### **Adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés**

A jelen hatáselemzés elsődlegesen a Magyar Nemzeti Múzeum, a Tolna megyében gyűjtőkörrel rendelkező Wosinsky Mór Megyei Múzeum adatairaiban fellelhető, a korábban készült hatástanulmányban jelölt, illetve kiváltképpen az Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárságán belül az Építészetért és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkársága (továbbiakban Építési és Beruházási Minisztérium) lelőhely-nyilvántartásában szereplő adatokra, vagyis a korábbi régészeti kutatások eredményeire, továbbá a jelen tanulmányt megalapozó terepbejárás eredményeire támaszkodik.

A rendelkezésre álló térképészeti dokumentumok közül régészeti szempontból elsősorban a katonai felmérésekre támaszkodhatunk (2. kép). Ezeket áttekintve megállapítható, hogy a jelenleg változással érintett részterületekre vonatkozóan nincs olyan jelölés feltüntetve, amely régészeti szempontból relevanciával bírna.

### **Régészeti terepbejárás**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet az újonnan beépítésre szánt területek esetén kötelező érvénnyel írja elő a település régészeti örökségének terepbejárással való felmérését. Újonnan beépítésre szánt terület nincs a jelen módosítások között

Annak ellenére, hogy a Kr. a régészeti terepbejárást csak a beépítésre jelölt területek esetén írja elő, több szakmai iránymutatás szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány készítésekor ajánlatos azon területek extenzív lelőhelylokalizációs terepbejárással való kutatása, ahol még egyáltalán nem, vagy nem kielégítő mértékben ismerünk régészeti lelőhelyeket. A nem kielégítő mérték ez esetben azt jelenti, hogy olyan múzeumi, szakirodalmi adatok birtokában vagyunk, amelyek alapján a vizsgált területen régészeti lelőhely valószínűsíthető, de sem pontos helye, sem lehatárolása nem ismert, vagy nem kellően dokumentált.

Mindezek figyelembe vételével a vizsgálandó területen cél volt a lehetséges összes régészeti lelőhely felkutatása. A terepbejárás előkészítését pedig minden esetben a már ismert adatok összegyűjtése előzte meg (pl. múzeumi adattár és leltárkönyvek, szakirodalom, korábbi térképek összegyűjtése, továbbá légi felvételek használata).

A régészeti lelőhelylokalizációs és állapotfelmérő bejárásokra 2022. október 12-én került sor. A tervezési részterületek jelen állapotban való hasznosításuk terepbejárásra csak erősen korlátozottan voltak alkalmasak. Terepbejárást eredményesen megvalósítani csak a 3. számmal jelölt részterületen volt lehetséges. A különböző művelésű mezőgazdasági területeken a vegetációtól mentes területeken jó, a lucernával, repcével ültetett területek korlátozott észlelési körülmények közepette, még nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhely felfedezésére nem került sor. A terület egyes részein (pl. kukoricás) a régészeti terepbejárást eredményesen megvalósítani nem volt lehetséges.

### **Légi régészeti lelőhely-felderítés**

Paks Atomerőmű és védőövezete minden légi jármű számára tiltott légtér, ezért pilóta nélküli légi járművel végzett légi régészeti lelőhely-felderítésre nem került sor.

## **1.3) A település régészeti értékleltára (a részterületre vonatkozóan)**

### **1.3.1. Védett régészeti lelőhelyek**

Paks közigazgatási területén a jelen termódosításokkal érintett részterületeken a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 45. pontja, továbbá a 11-17 § szerint meghatározott, miniszteri rendelettel kiemelten vagy fokozottan védett, történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található.

### **1.3.2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

A régészeti lelőhelyekről az Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárságon belül az Építészetért és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkárság vezet közhiteles nyilvántartást. Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 2020. szeptember 30-án kelt TOD/25B/672-2/2020 iktatószámú ügyiratában nyújtott adatszolgáltatása alapján, az IVO-ban 2022.10.23. időpontban ellenőrzött adatokat felhasználva készült.

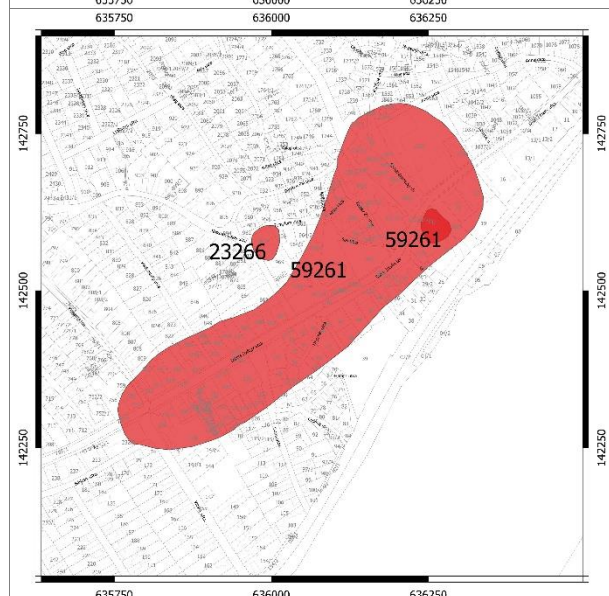
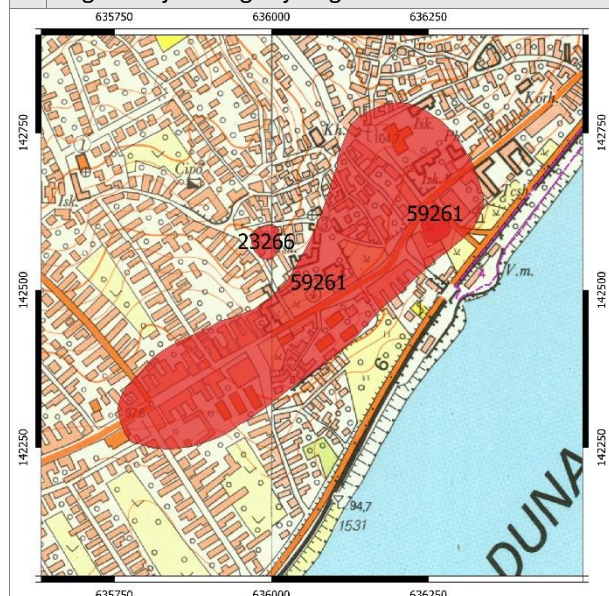
AZONSÍTÓ	LELŐHELY- SZÁM	NÉV	HRSZ	KORRDINÁTÁK	AZONOSÍTÁS ALAPJA
59261	63	Erzsébet szálló	1029, 1017/1, 1021, 863, 1028, 1741, 22, 980/1, 950/1, 1011, 980/2, 980/3, 1017/2, 20/1, 21/1, 21/2, 139/2, 174, 412/3, 231, 155, 119, 411/5, 129, 130, 816, 817, 855, 852, 853, 137/1, 814, 815, 132, 131, 133/5, 133/4, 139/3, 134/5, 133/6, 813, 812, 811, 138, 133/2, 133/1, 133/3, 133/7, 135, 136, 133/8, 133/9, 411/4, 755/2, 1567, 1063, 1566, 1565, 1564, 1553, 1036, 1033/2, 1034, 1035, 17, 18, 1033/1, 1022, 1024/1, 1025/1, 1025/2, 1027, 1016, 1020, 1024/2, 1018, 28, 1014, 1006, 1007, 1009, 1013, 944, 19, 970/3, 894, 862, 861, 860, 856, 854, 931, 1568, 1743, 1742, 947, 963, 1010, 58, 54, 59, 56, 52, 39, 1003, 412/1, 34, 37, 33, 35, 41, 44, 40, 1001, 981, 979, 45, 757, 758, 756, 780/1, 836, 780/2, 780/3, 819/2, 412/2, 63, 102, 60, 69, 71, 48, 68, 64, 946, 1015, 943, 143/2, 118, 810, 120, 126, 117, 121/1, 121/2, 122, 125, 124, 123, 127, 134/4, 134/1, 134/2, 821, 857, 411/6, 851, 820, 850, 32, 31, 36, 1008, 47, 49, 50, 53, 51, 46, 966/2, 232/2, 27/1, 27/2, 29/1, 966/3, 966/4, 966/5	636075 142512 (EOV 35-321)	nyilvántartás
59813	64	Felső-Csámpa, RM 10	0316/20, 0316/32, 0203/39, 0203/41, 0203/45	631267 136237 (EOV 35-314)	nyilvántartás
85835	10 2	Atomerőmű 1.	8803/16	635403 137634 (EOV 35-314)	nyilvántartás
85837	10 3	Magyari	8803/16, 8803/17	635843 137716 (EOV 35-314)	nyilvántartás
90217	10 4	Atomerőmű 2.	8803/16	635297 137570 (EOV 35-314)	nyilvántartás

3. táblázat: A részterületek módosításánál figyelembe vett régészeti lelőhelyek összefoglaló táblázata

63. lelőhely 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

<b>1</b>	Megye	Tolna	Település neve	Paks					
	Nyilvántartási azonosító szám			59261					
<b>2</b>	Leelőhely neve								
	Erzsébet szálló								
<b>3</b>	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	35-321	Koordináták	EOV Y	636075	EOV X	142512
	Helyrajzi szám	1029, 1017/1, 1021, 863, 1028, 1741, 22, 980/1, 950/1, 1011, 980/2, 980/3, 1017/2, 20/1, 21/1, 21/2, 139/2, 174, 412/3, 231, 155, 119, 411/5, 129, 130, 816, 817, 855, 852, 853, 137/1, 814, 815, 132, 131, 133/5, 133/4, 139/3, 134/5, 133/6, 813, 812, 811, 138, 133/2, 133/1, 133/3, 133/7, 135, 136, 133/8, 133/9, 411/4, 755/2, 1567, 1063, 1566, 1565, 1564, 1553, 1036, 1033/2, 1034, 1035, 17, 18, 1033/1, 1022, 1024/1, 1025/1, 1025/2, 1027, 1016, 1020, 1024/2, 1018, 28, 1014, 1006, 1007, 1009, 1013, 944, 19, 970/3, 894, 862, 861, 860, 856, 854, 931, 1568, 1743, 1742, 947, 963, 1010, 58, 54, 59, 56, 52, 39, 1003, 412/1, 34, 37, 33, 35, 41, 44, 40, 1001, 981, 979, 45, 757, 758, 756, 780/1, 836, 780/2, 780/3, 819/2, 412/2, 63, 102, 60, 69, 71, 48, 68, 64, 946, 1015, 943, 143/2, 118, 810, 120, 126, 117, 121/1, 121/2, 122, 125, 124, 123, 127, 134/4, 134/1, 134/2, 821, 857, 411/6, 851, 820, 850, 32, 31, 36, 1008, 47, 49, 50, 53, 51, 46, 966/2, 232/2, 27/1, 27/2, 29/1, 966/3, 966/4, 966/5							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Paks város beépített belterületén, a Dózsa György út és Szent István tér tágabb környezetében található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							

**4** Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔



<b>5</b>	Jelenlegi állapot	bolygatott, beépített, elfedett
<b>6</b>	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
<b>7</b>	Ismertség	nyilvántartás
<b>8</b>	Tevékenység	adatgyűjtés
<b>9</b>	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
<b>10</b>	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK
<b>11</b>	Kelt	2022.10.07.

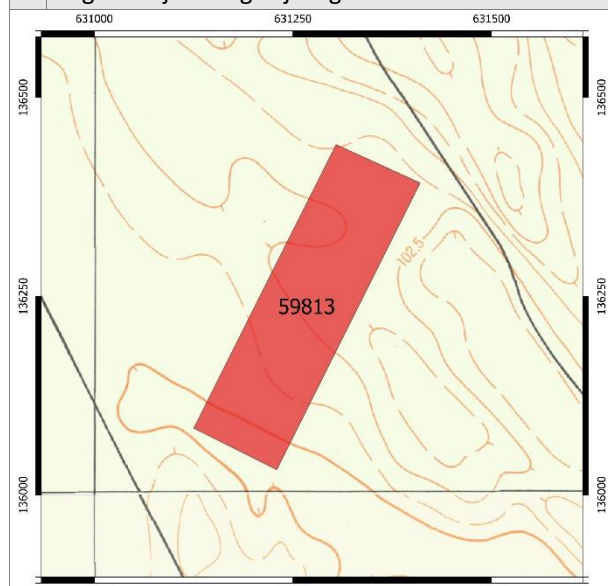


64. lelőhely

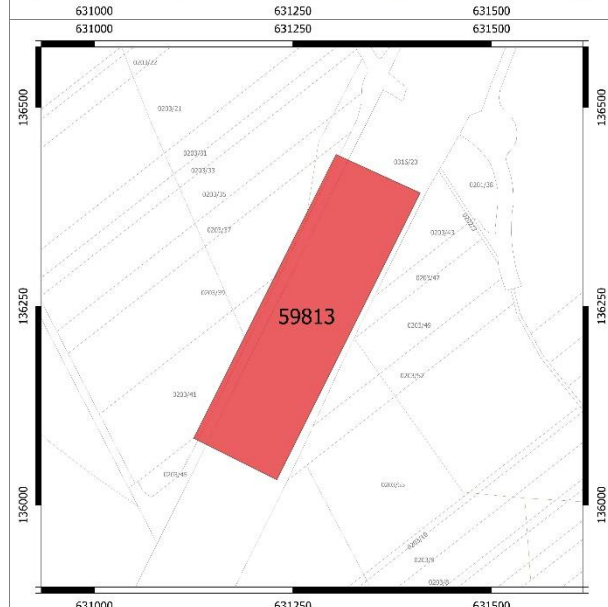
68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

<b>1</b>	Megye	Tolna	Település neve	Paks					
	Nyilvántartási azonosító szám			59813					
<b>2</b>	Leelőhely neve			Felső-Csámpa, RM 10					
<b>3</b>	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	35-314	Koordináták	EOV Y	631267	EOV X	136237
	Helyrajzi szám								
	0316/20, 0316/32, 0203/39, 0203/41, 0203/45								
	Földrajzi leírás								
	A régészeti lelőhely Paks város külterületén, a belterülettől DNy-ra, a az M6 autópálya nyomvonalán található.								
	Helymeghatározás pontossága								
	< 10 m								

**4** Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔



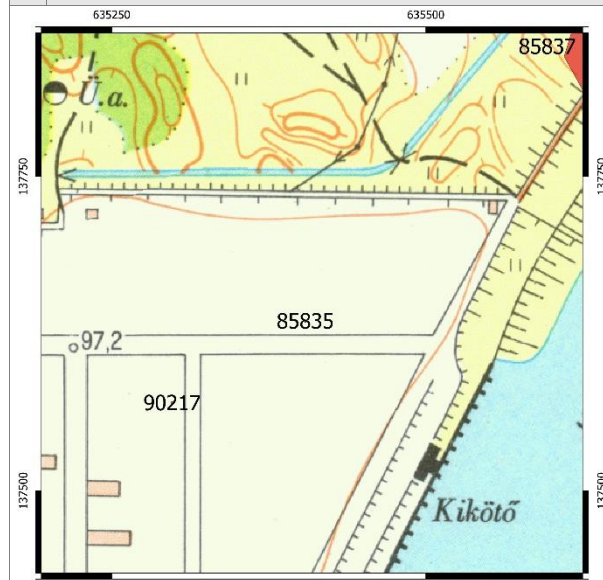
<b>5</b>	Jelenlegi állapot	bolygatott, részben feltárt
<b>6</b>	Veszélyeztetettség	talajművelés, erózió
<b>7</b>	Ismertség	nyilvántartás
<b>8</b>	Tevékenység	adatgyűjtés
<b>9</b>	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
<b>10</b>	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK
<b>11</b>	Kelt	2022.10.07.



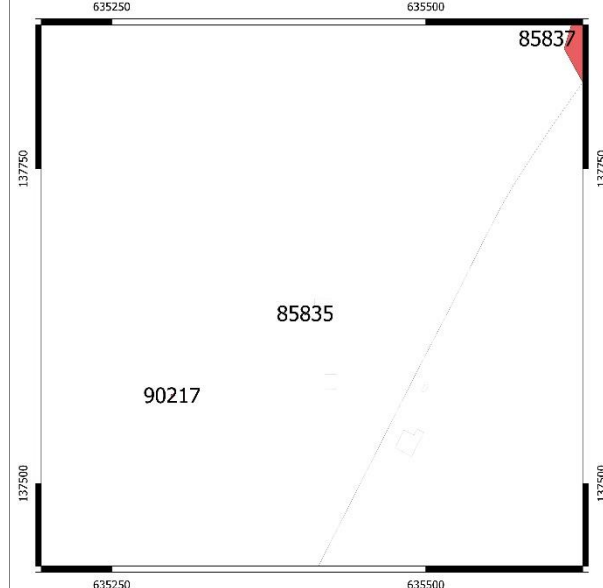
102. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

<b>1</b>	Megye	Tolna	Település neve	Paks
	Nyilvántartási azonosító szám			85835
<b>2</b>	Leelőhely neve			Atomerőmű 1.
<b>3</b>	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	35-314
	Koordináták	EOV Y	635403	EOV X 137634
	Helyrajzi szám	8803/16		
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Paks város külterületén, az atomerőmű területén található.		
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m		

**4** Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔

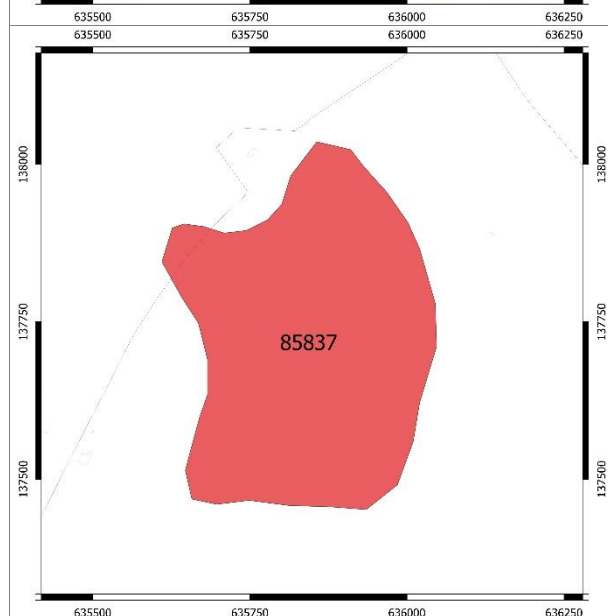
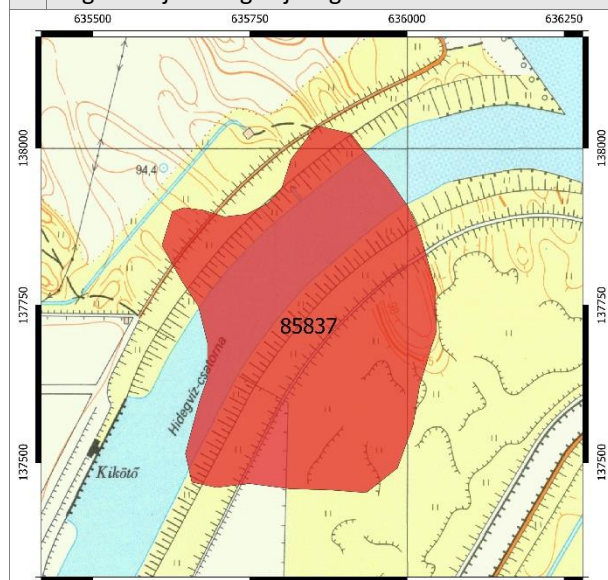
<b>5</b>	Jelenlegi állapot	beépített
<b>6</b>	Veszélyeztetettség	bolygatás
<b>7</b>	Ismertség	nyilvántartás
<b>8</b>	Tevékenység	adatgyűjtés
<b>9</b>	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
<b>10</b>	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK
<b>11</b>	Kelt	2022.10.07.



103. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

<b>1</b>	Megye	Tolna	Település neve	Paks					
	Nyilvántartási azonosító szám			85837					
<b>2</b>	Leelőhely neve			Magyari					
<b>3</b>	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	35-314	Koordináták	EOV Y	635843	EOV X	137716
	Helyrajzi szám	8803/16, 8803/17							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Paks város külterületén, az atomerőmű területén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							

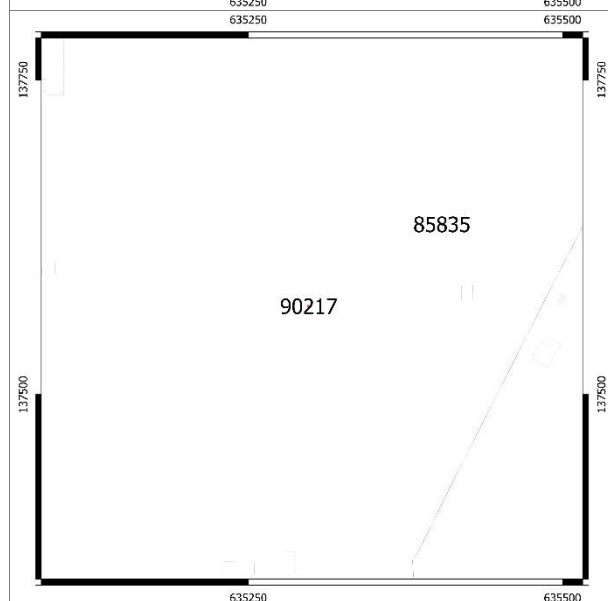
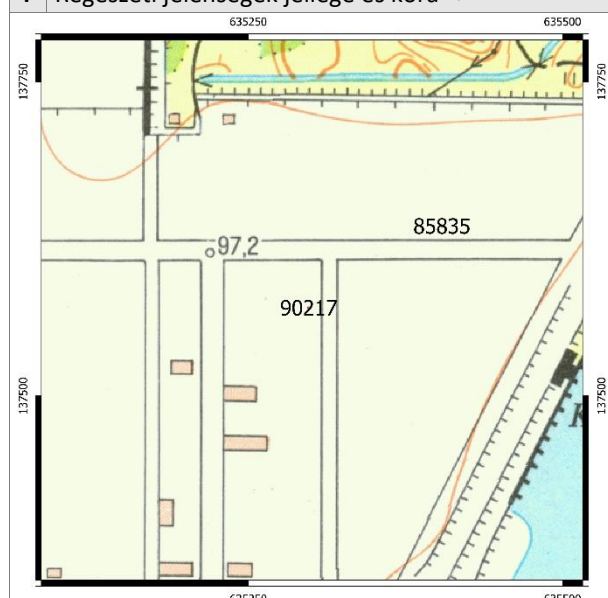
**4** Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔

<b>5</b>	Jelenlegi állapot	beépített
<b>6</b>	Veszélyeztetettség	bolygatás
<b>7</b>	Ismertség	nyilvántartás
<b>8</b>	Tevékenység	adatgyűjtés
<b>9</b>	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
<b>10</b>	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK
<b>11</b>	Kelt	2022.10.07.

104. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti adatlap

<b>1</b>	Megye	Tolna	Település neve	Paks	
	Nyilvántartási azonosító szám			90217	
<b>2</b>	Leelőhely neve			Atomerőmű 2.	
<b>3</b>	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	35-314	
	Koordináták	EOV Y	635297	EOV X	137570
	Helyrajzi szám	8803/16			
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Paks város külterületén, az atomerőmű területén található.			
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m			

**4** Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔

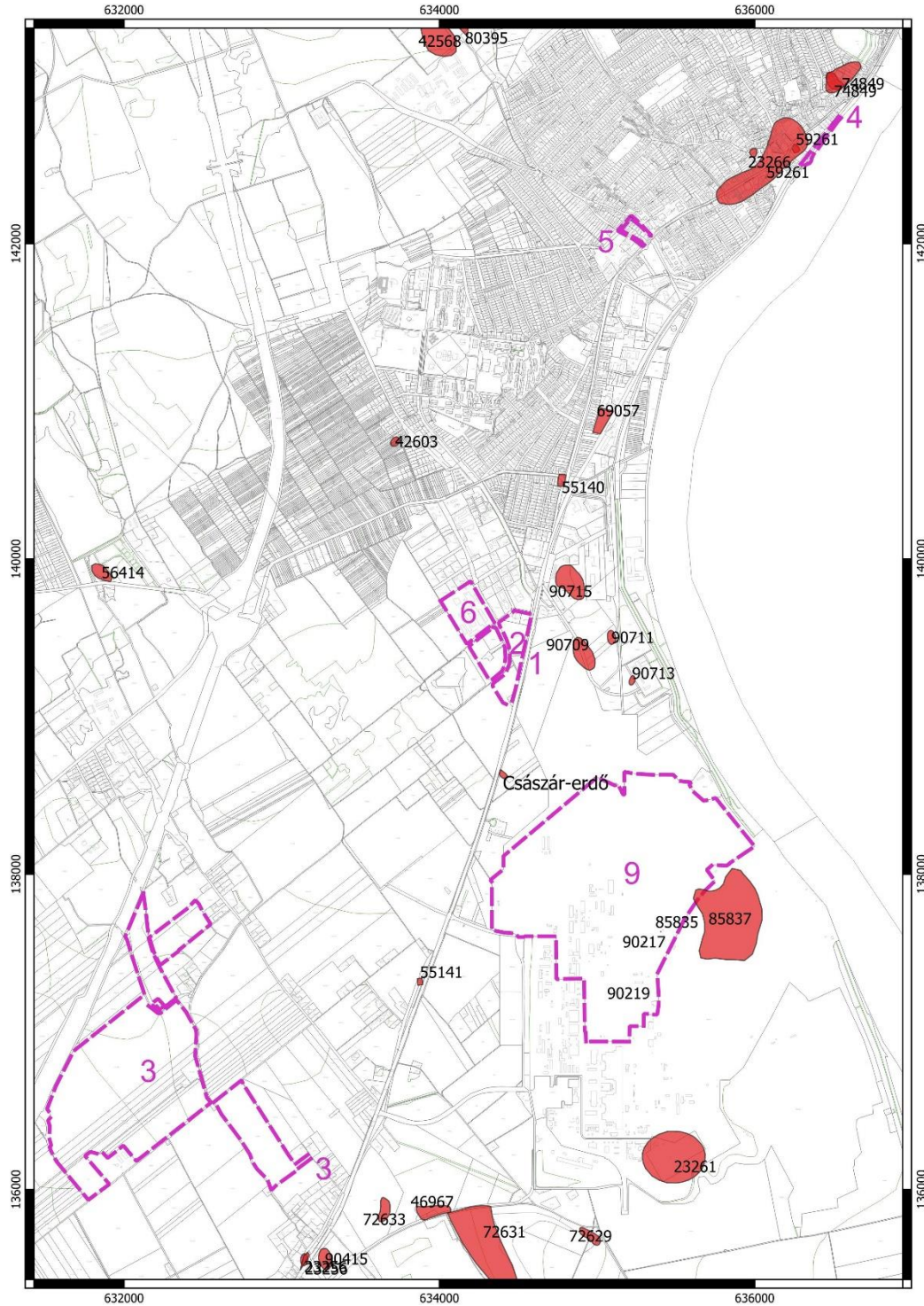
<b>5</b>	Jelenlegi állapot	beépített
<b>6</b>	Veszélyeztetettség	bolygatás
<b>7</b>	Ismertség	nyilvántartás
<b>8</b>	Tevékenység	adatgyűjtés
<b>9</b>	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
<b>10</b>	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK
<b>11</b>	Kelt	2022.10.07.

Az érintett örökségi elemek számbavétele és állapotuk ismertetése kapcsán fel kell hívni a figyelmet arra az általános szabályra, amely szerint a régészeti lelőhelyek pontos kiterjedése pusztán felszíni vizsgálatokkal (pl. terepbejárás) csak hozzávetőlegesen állapítható meg, továbbá a felszíni lokalizációt erőteljesen korlátozó tényezők (pl. vegetáció, beépítés, elfedés, stb.) miatt a régészeti érintettség meghatározásánál gyakran csak a korábbi, vegetáció-mentes időszakban végzett megfigyelésekre támaszkodhattunk. Fontos továbbá kiemelni, hogy a régészeti lelőhelyek helyzete és kiterjedése a jövőbeni régészeti kutatások eredményei alapján módosulhat.

## 2) A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

### 2.1) A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

#### 2.1.1. A jelenlegi állapot és terület-felhasználás a régészeti örökség összefüggésében



Tervezési részterületek (lila) és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros)

A tervezett fejlesztési elképzelések közül az 1, 2, 3, 4, 5 és 6. számmal jelölt területeken nincs jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhely és jelenleg nem rendelkezünk olyan adattal, amely még nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhely felfedezésének lehetőségére utalna. A 9. sz. területen a 85835, 85837, 90217 és 90219 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak.

### **2.1.2 Változtatási szándékok (rövid összefoglalás)**

1. részterület: WHB Vagyonkezelő Kft. Ipari parkban lévő 4703/45 hrsz.-ú területén, valamint a csatlakozó Gip-1.3 jelű építési övezeti besorolás megváltoztatása. A változással érintett terület, a módosítás indoka, hogy a WHB Vagyonkezelő Kft. tulajdonát képező 4703/45 hrsz.-ú, csaknem 2,5 ha-os ingatlan Paks belterületi részén, a Paksi Ipari Park északkeleti részén, a 6-os út mellett található. A konkrét fejlesztés a tervezési területnek csak egyetlen telkére terjed ki, de szakmai indokoltság okán a tervezés a teljes tömbre kiterjed. A TSZT és a HÉSZ, SZT módosításának célja a 4703/45 hrsz.-ú telken szállás funkció létesítésének lehetővé tétele.
2. részterület: ATOMPARK Kft. 5350/2, 5350/3 és 3531 hrsz.-ú ingatlanain építési övezeti besorolás megváltoztatása. A változással érintett területen a módosítás célja, hogy az ATOMPARK Kft. tulajdonát képező, 5350/2, 5350/3 és 3531 hrsz.-ú telkeket tartalmazó, csaknem 5 ha-os tömbön a tulajdonos a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt területen üzlet, iroda, étterem, konferencia terem, apartman hotel és lakás funkciók megvalósítását tervezi. A TSZT és a HÉSZ, SZT módosításának célja a három telken megvalósítani tervezett funkciók lehetővé tétele.
3. részterület: MB Sunissimo Primo Kft. 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4 hrsz.-ú ingatlanain az övezeti besorolás megváltoztatása. A módosítás célja, az MB Sunissimo Primo Kft. 49,99 MW teljesítményű naperőmű park telepítésével érintett 0189/2, 0199, 0201/2, 0201/8-17, 0201/36, 0255/3 és 0256/1, 3, 4 hrsz.-ú telkeket tartalmazó, kb. 100 ha-os, jelenleg elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területen, a környezetében már megvalósult napelemes erőmű rendszerrel összefüggő fejlesztési szándék megvalósításának lehetővé tétele.
4. részterület: Duna-parti Gesztenyesor 05, 06, 07 és 08 hrsz.-ú ingatlanokon övezeti besorolás megváltoztatása. A változással érintett terület, a módosítás célja, a Paks északkeleti részén csaknem 1 ha-os tervezési területen, jelenleg használaton kívül álló Paks-Dunapart vasúti megálló környezetében, új épület elhelyezése, közterületi átalakítások, és a sétány megújításának lehetővé tétele.
5. részterület: Kápolna utcába tervezett kerékpárút áthelyezése a Rákóczi utcába.
6. részterület: A Vitafoam Magyarország Kft. kijelölt veszélyességi övezetének törlése. A TSZT és az SZT módosításának célja a 8806/2 hrsz.-ú telek körül kijelölt „telephely védőterülete” jelölés törlése.
7. részterület: HÉSZ 2.1 melléklet 134. sorának B-oszlopának ártalmatlanítás szava ártalmatlanításra változik. A hatályos HÉSZ használata során az önkormányzat által felfedezett apró elírás kiigazításának igénye merült fel.
8. részterület: HÉSZ 2. számú mellékletéből hiányzik az Lke 4.5 sor, ennek pótlása.
9. részterület: Szikkasztás kérdésével kapcsolatos előírás. Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelete 25. § (4) bekezdése a település teljes területén tiltja a csapadékvíz talajba szikkasztását: 25. § (4) A település talajmechanikai adottsága miatt a csapadékvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén nem megengedett.

## **2.2. A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre**

A tervezett fejlesztési elképzelések közül az 1, 2, 3, 4, 5 és 6. számmal jelölt területeken nincs jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhely és jelenleg nem rendelkezünk olyan adattal, amely még nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhely felfedezésének lehetőségére utalna. A 9. sz. területen a 85835, 85837, 90217 és 90219 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak.

Az 1. számú módosítással érintett területen a 4703/45 hrsz ingatlanra vonatkozó Előzetes Régészeti Dokumentáció készült, amely régészeti lelőhelyet nem mutatott ki.

A 9. sz. területen a 85835, 85837, 90217 és 90219 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak. A területre 2013-ban Előzetes Régészeti Dokumentációk készült, az abban megfogalmazott irányelveket pedig továbbra is figyelembe kell venni. A jelen módosítás – a csapadékvíz földbe szikkasztásának tiltása –elsősorban adminisztratív jellegű, régészeti örökségvédelmi szempontból nem releváns. A területre vonatkozóan a Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály TOD/25B/1100-2/2022. iktatószámú szakhatósági állásfoglalása, kiváltképp pedig az Országos Atomenergia Hivatal OAH-2022-05427-0031/2022 iktatószámú határozata az irányadó.

## **3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV**

Az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint az önkormányzati feladatok meghatározása.

### **3.1. Az értékleltárban szerepeltetett régészeti értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények**

A régészeti emlékek megmaradásának, feltárhatóságának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei a 2001. évi LXIV. törvény értelmében a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban és eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző és csak szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. Amennyiben a régészeti örökség elemeit eredeti összefüggésükből, a régészeti lelőhely területről valamely oknál fogva mégis el szükséges mozdítani, arra csak régészeti feltárás keretében kerülhet sor.

A régészeti leletek jelenleg a földfelszín alatt vannak. A jelenlegi állapot fenntartása a Paks területén nyilvántartott lelőhelyek esetében biztosítja a még bolygatatlan régészeti leletek eredeti összefüggésben való megőrzését. Amennyiben ez az állapot bármilyen földmunkával járó beruházás megvalósítása végett változik, úgy a régészeti leletek szakszerű feltárása a fejlesztést megelőzően, a földmunkákhoz ütemezve lehetséges. Ha a feltárás során országos jelentőségű régészeti objektum kerül napvilágra, úgy annak konzerválását, eredeti helyén való megőrzését, az építési kiviteli tervekbe beépítve kell biztosítani.

A régészeti emlékek megóvása érdekében és a Kötv.-nek megfelelően, a régészeti lelőhelyekkel érintett ingatlanrészeket a földmunkával járó beruházásokkal elkerülni javasolt. Ennek módja lehet például, hogy tervezett épület vagy épületek a régészeti lelőhellyel nem érintett ingatlanrészen kerülnek tervezésre. Amennyiben ez nem megoldható, vagy jelentős költségnövekedéssel járna, abban az esetben a régészeti leletek eredeti összefüggésükből kizárólag megelőző feltárás (próba- vagy teljes felületű feltárás) útján mozdíthatók el. A régészeti feltárás költségeit pedig annak kell állnia, akinek a leletek elmozdítása az érdekében áll, vagyis ennek időbeli és pénzügyi vonatásával tehát már a tervezés szakaszában kalkulálni

javasolt. A régészeti feltárások elvégzésére Paks esetében elsősorban a szekszárdi Wosinsky Mór Megyei Múzeumjogosult. A várható költségek kalkulálásához, a lehetséges megoldások kockázatainak elemzéseihez, a régészeti érintettség intenzitásának és a lelőhely pontos kiterjedésének meghatározásához pedig Előzetes Régészeti Dokumentáció készítése ajánlott. Fontos kiemelni, hogy nagyberuházás esetén a beruházás tervezett teljes bekerülési költségétől függően az Előzetes Régészeti Dokumentáció készítése jogszabály által előírt kötelesség lehet. Amennyiben a régészeti lelőhely kiterjedése tudományos módszerekkel nem kerül pontosan meghatározásra, akkor földmunka a régészeti lelőhellyel nem érintett ingatlanrészen is csak folyamatos régészeti megfigyelés mellett végezhető.

### **3.2. Az önkormányzati feladatok meghatározása**

#### **3.2.1. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága**

A régészeti lelőhelyek területének jelenlegi hasznosításából adódó károsan ható folyamatok lassítása, visszafordítása érdekében az ingatlanulajdonos, a helyi önkormányzat és az örökségvédelmi szakemberek (hatóság, múzeum) konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a negatív folyamatok visszafordíthatatlan károkat okozhatnak, amelyek a kulturális örökség elemeinek részleges vagy teljes megsemmisüléséhez vezethetnek.

#### **3.2.2. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei**

A régészeti lelőhelyek fokozatos állagromlásának lassítása, megállítása csak a helyi önkormányzat, a szakemberek (területileg illetékes megyei kormányhivatal örökségvédelmi irodája, megyei múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások együttműködésével lehetséges.

A fejlesztési övezetben található régészeti lelőhelyen a tervezett beruházás megvalósulása esetén a régészeti emlékekben keletkező károk enyhítésére nincs, csupán megelőzésre van lehetőség. Ennek a törvény által előírt módja a régészeti lelőhely elkerülése, jogszabályi módon meghatározott elfedése, vagy a beruházást megelőző feltárása.

## **4. Összefoglalás**

A régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárt a nemzeti kulturális örökség iránti megbecsülés, a régészeti értékek megóvása és az örökségvédelmi törvények tiszteletben tartása.

Paks város településrendezési eszközeinek a tervezett fejlesztési elképzelések közül az 1, 2, 3, 4, 5 és 6. számmal jelölt területeken nincs jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhely és jelenleg nem rendelkezünk olyan adattal, amely még nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhely felfedezésének lehetőségére utalna.

Az 1. számú módosítással érintett területen beépítés tervezett, ahol a 4703/45 hrsz ingatlanra vonatkozóan korábban Előzetes Régészeti Dokumentáció készült, amely régészeti lelőhelyet nem mutatott ki.

A 3. számú módosítással érintett területen (jelenleg különböző művelésű mezőgazdasági területek) terepbejárásos lelőhelyfelderítés csak a vegetációtól mentes ingatlanrészekben, vagyis korlátozottan volt megvalósítható. Ebből következően, valamint az 59813 számon nyilvántartott régészeti lelőhely relatív közelsége okán a napelem park létesítése során régészeti megfigyelés javasolt.



A 4. számú módosítással érintett területen (közpark és Duna-part) terepbejárásos lelőhelyfelderítés csak erősen korlátozottan volt lehetséges. Ebből következően, valamint az 59261 számon nyilvántartott régészeti lelőhely relatív közelsége okán a tervezett változtatások megvalósítása során régészeti megfigyelés javasolt.

A 9. számú területen a 85835, 85837, 90217 és 90219 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók. A területre 2013-ban Előzetes Régészeti Dokumentációk készültek, az abban megfogalmazott irányelveket pedig továbbra is figyelembe kell venni. A jelen módosítás – a csapadékvíz földbe szikkasztásának tiltása –elsősorban adminisztratív jellegű, régészeti örökségvédelmi szempontból nem releváns. A területre vonatkozóan jelenleg a Tolna Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály TOD/25B/1100-2/2022. iktatószámú szakhatósági állásfoglalása, kiváltképp pedig az Országos Atomenergia Hivatal OAH-2022-05427-0031/2022 iktatószámú határozata az irányadó.

Általánosságban fontos felhívni a figyelmet arra, hogy kiemelt nagyberuházás, vagyis a Kormány rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított, továbbá a nagyberuházásokra vonatkozó eljárásrend szerint a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás esetén Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíttetni. Az ERD készítésre a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete jogosult. Kiemelt nagyberuházásnak vagy nagyberuházásnak nem minősülő beruházás esetén a normál eljárásrend szerint a régészeti emlékek megóvása érdekében és a Kötv.-nek megfelelően, a régészeti lelőhelyekkel érintett ingatlanrészeket a földmunkával járó beruházásokkal elkerülni javasolt. Amennyiben ez nem megoldható, vagy jelentős költségnövekedéssel járna, abban az esetben a régészeti leletek eredeti összefüggésükből kizárólag megelőző feltárás (próba- és/vagy teljes felületű feltárás) útján mozdíthatók el. Az építkezéshez kapcsolódó földmunkák megkezdése előtt a régészeti lelőhellyel érintett ingatlanrészen próba- és/vagy megelőző feltárás javasolt. A régészeti lelőhellyel nem érintett ingatlanrészen, a lelőhely pontos kiterjedésének és intenzitásának nem ismertsége okán, a beépítéshez kapcsolódó földmunkák során régészeti megfigyelést, valamint hozzá kapcsolódóan régészeti bontómunka lehetőségével tervezni javasolt. A régészeti feltárás és feladatellátás költségeit annak kell állnia, akinek a leletek elmozdítása az érdekében áll, vagyis ennek időbeli és pénzügyi vonzatával már a tervezés szakaszában kalkulálni javasolt. A régészeti feltárások elvégzésére elsősorban a szekszárdi Wosinsky Mór Megyei Múzeumjogosult.

Amennyiben pedig régészeti lelőhelynek vagy régészeti érdekű területnek nem minősülő területen, előre nem várt módon régészeti lelet vagy emlék kerül elő, úgy haladéktalanul értesíteni kell szekszárdi Wosinsky Mór Megyei Múzeumot.

\* \* \*

*A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült! A nyilvántartott lelőhelyekről az Építési és Beruházási Minisztérium Építésügyi Államtitkárságon belül az Építészetért és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkárság vezet közhiteles nyilvántartást. Minden tervezett beruházás előtt javasolt a lelőhellyel való érintettségről időben meggyőződni!*

*A hatástanulmány alapjául szolgáló tervek módosítása vagy a tervezési terület bővítése esetén új hatásvizsgálat szükséges!*

## **5. Nyilatkozat**

Alulírott dr. Tankó Károly régész nyilatkozom, hogy a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről szóló 19/2010. (IV. 23.) OKM rendeletben meghatározott kulturális szakértői tevékenység folytatására jogosító szakértői engedéllyel, az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet régészet részsakterületen szakértői tevékenység végzésére szakértői jogosultsággal rendelkezem. A Paks város TRE módosítás, Városi csomag – I. tárgyalásos eljáráshoz készített értékvédelmi munkarész régészeti szakági része, az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült. A tervezett változtatásokra vonatkozó javaslatok és megoldások az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak megfelelnek.

Budapest, 2022 október 23.



Dr. Tankó Károly

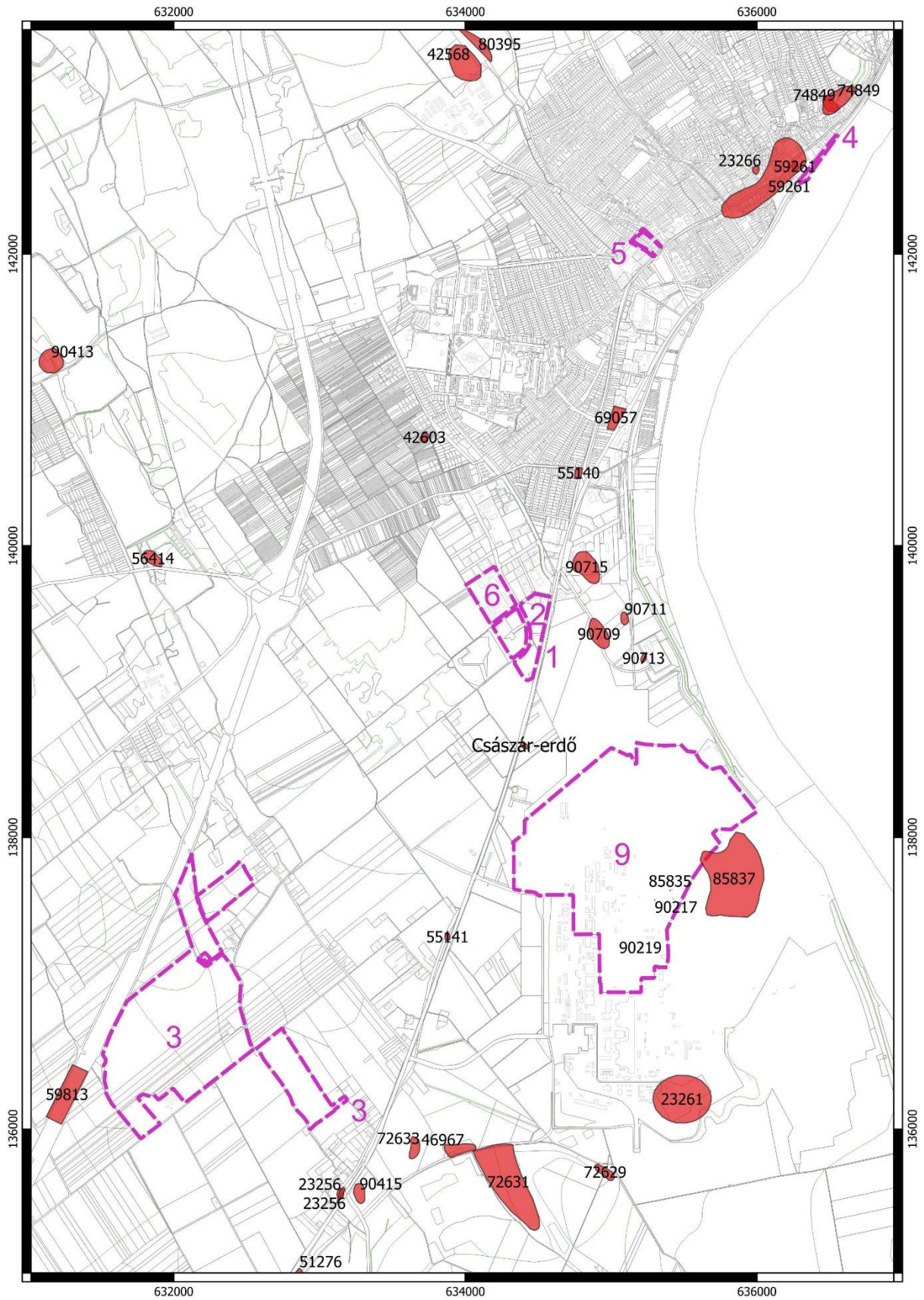
régész, örökségvédelmi szakértő

Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

## 6. A régészeti lelőhelyek térképi ábrázolása



1. térkép: Tervezési részterületek (lila) a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros) EOVS térképszelvényen ábrázolva



2. térkép: Tervezési részterületek (lila) a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (piros) hrsz-os alaptérképen térképszelvényen ábrázolva

## 7. Fényképek



1. fénykép: 59261 számon nyilvántartott régészeti lelőhely



2. fénykép: 4. számú módosítással érintett terület



3. fénykép: 4. számú módosítással érintett terület



4. fénykép: 3. számú módosítással érintett terület



5. fénykép: 3. számú módosítással érintett terület



6. fénykép: 3. számú módosítással érintett terület



7. fénykép: 1. számú módosítással érintett terület



## 8. Hatályos örökségvédelmi jogi szabályozás rövid ismertetése

### II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

**2001. évi LXIV. törvény** a kulturális örökség védelméről

**2001. évi LXXX. törvény** a jogellenesen kivitt kulturális javak visszaszolgáltatásáról

**2001. évi XXVIII. törvény** a lopott vagy jogellenesen külföldre vitt kulturális javak nemzetközi visszaadásáról szóló, Rómában, 1995. év június hó 24. napján aláírt UNIDROIT Egyezmény kihirdetéséről

**1997. évi CXL. törvény** a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről **(különösen a 38-49. §)**

**1996. évi LIII. törvény** a természet védelméről (különös tekintettel a földvárak és kunhalmok néven itt védett tájlelemként szereplő lelőhelyekre)

**1985. évi 21. törvényerejű rendelet** a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

**1979. évi 2. törvényerejű rendelet** a kulturális javak jogtalan behozatalának, kivitelének és tulajdona jogtalan átruházásának megakadályozását és megelőzését szolgáló eszközökről szóló, az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetének Közgyűlése által Párizsban az 1970. évi november hó 14. napján elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

**1957. évi 14. törvényerejű rendelet** a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi Egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről

**149/2000. (VIII. 31.) Korm. rendelet** a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Valettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről

**47/2001. (III. 27.) Korm. rendelet** a muzeális intézményekben folytatható kutatásról

**191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet** az örökségvédelmi bírságról

**2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

**362/2008. (XII.31.) Korm. rendelet** a Nemzeti Hírközlési Hatóság eljárásában közreműködő szakhatóságok kijelöléséről, valamint egyes szakhatósági közreműködések megszüntetéséről és módosításáról.

**39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet** a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról

**68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet** a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

**19/2010. (IV. 23.) OKM rendelet** a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről

**14/2010. (XI. 25.) NEFMI rendelet** a kulturális javak kiviteli engedélyezéséről

**3/2009. (II. 18.) OKM rendelet** a muzeális intézményekre vonatkozó szakfelügyelet rendjéről

**2012. évi II. törvény** a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről. Ennek 177. § (3) szerint, aki a kulturális örökség

védett elemeit, gondatlanul megsemmisít, megrongál, elvisz, áthelyez vagy elmozdít, szabálysértést követ el.

**2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről.** Ennek 358.§ szerint, aki kulturális javak körébe tartozó tárgy, régészeti lelőhely vagy műemlék megsemmisítésével vagy megrongálásával kárt okoz, az okozott kár mértékétől függően 1-5 évig terjedő szabadságvesztéssel sújtható.

## II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

1.) Miniszteri rendelet által kiemelten vagy fokozottan védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében a hatóság (megyei kormányhivatal örökségvédelmi irodájának) engedélye szükséges bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató, vagy a terület jellegét megváltoztató, egyébként engedélyhez nem kötött tevékenység végzéséhez. Ennek hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltak szerint kell eljárni.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében, a 2001. évi LXIV. tv. alapján a régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, továbbá a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A földmunkával járó fejlesztésekkel a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett területet előzetesen fel kell tární. Ennek részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően, bizonyos esetekben, a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő. Nagyberuházások és kisajátítási törvényben meghatározott közérdekű cél esetén megelőző régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. A régészeti feltárást költségeit annak kell fedeznie, akinek a régészeti leletek elmozdítása érdekében áll, azonban az előzetes régészeti dokumentáció elkészítéséhez szükséges régészeti feltárást költségei - nemzetgazdasági szempontból indokolt esetekben - a központi költségvetésből fedezhetőek. A régészeti feltárással kapcsolatos szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie. Ez a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum **Paks város esetében a szekszárdi székhelyű Wosinsky Mór Megyei Múzeum.** A szerződés érvényességéhez a hatóság jóváhagyása szükséges. A törvény szerint megelőző régészeti feltárást a területileg illetékes múzeum, valamint a Magyar Nemzeti Múzeum végezhetnek.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik a hatóság hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben előre nem látott örökségvédelmi érdek merül fel, vagy addig ismeretlen jelenség kerül napvilágra, úgy a végzett tevékenységet korlátozni kell. A hatóság a munka felfüggesztése esetén lehetősége van régészeti

védelem megindítására, illetve annak megvalósulása esetén a kisajátítás kezdeményezésére.

A védelem alatt álló kulturális örökségi elemekben (védett vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyek) vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, megrongálása, vagy veszélyeztetése büntetendő cselekmény: örökségvédelmi bírság kiszabásával jár, ill. bizonyos esetekben e cselekedet a BTK hatálya alá esik.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése szerint, ha az építési munka végzése során régészeti emlék kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz (járási hivatal vagy jegyző), valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Más szóval, amennyiben nem ismert és így hivatalosan nyilván nem tartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a hatóság szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan - az elvárható ütemben - végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentő feltáráshoz feltárási engedély nem szükséges. Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a hatóság ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet.

A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

A hatóság a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. A 2001. évi LXIV. törvény 66. § (2) bekezdés alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit a 395/2012. (XII.20.) Korm. rendelet melléklete tételesen meghatározza. A tanulmány elkészítése a beruházót terheli és készítésére kizárólag a rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak olyan személy készítheti, aki a 19/2010. (IV. 23) OKM rendelet 2. § (5) bekezdésében meghatározott feltételeket teljesíti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl arról is nyilatkozik, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.