

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**A PÁTY 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74,
0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 ÉS
A 4461/13 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**



Megbízó:

**Finext Global 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap - Finext Global
Ingatlanforgalmazó Zártkörű Esernyőalap
székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.
adószám: 19051176-2-42**

2024. május hó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A PÁTY, 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3,
0192/5, 0192/6 ÉS A 4461/13 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

VEZETŐ TERVEZŐ

dr. Oláh Mihály Zoltán
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-3029

TÁJ- TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM,
ZÖLDFELÜLET

Berek Tájépítész Iroda Kft.
Schindler-Kormos Eleonóra
Táj- természet- és környezetvédelem,
zöldfelület tervező
TT/T, TK, K 12-0154

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

Tusnádý Zsolt főépítész

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS	5
2.)	ELŐZMÉNYEK	6
3.)	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	7
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE	12
5.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE	23
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA	33
7.)	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSI KONCEPCIÓTERV	39
8.)	A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE	40
9.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK	41
10.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	47
11.)	ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	52

MELLÉKLETEK

1. *számú melléklet:* A Páty, 185/77-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
2. *számú melléklet:* A Páty, 0185/2-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
3. *számú melléklet:* A Páty, 0185/72-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
4. *számú melléklet:* A Páty, 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
5. *számú melléklet:* A Páty, 0185/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
6. *számú melléklet:* A Páty, 0185/61 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
7. *számú melléklet:* A Páty, 0185/72 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
8. *számú melléklet:* A Páty, 0185/73 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
9. *számú melléklet:* A Páty, 0185/74 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
10. *számú melléklet:* A Páty, 0185/75 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
11. *számú melléklet:* A Páty, 0185/76 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
12. *számú melléklet:* A Páty, 0185/77 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
13. *számú melléklet:* A Páty, 0192/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
14. *számú melléklet:* A Páty, 0192/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
15. *számú melléklet:* A Páty, 0192/6-os ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
16. *számú melléklet:* A Páty, 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
17. *számú melléklet:* A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság természetvédelmi kezelői állásfoglalása
18. *számú melléklet:* A Környezetvédelmi Főosztály előzetes állásfoglalása

19. *számú melléklet:* A Kozáromi-patak völgyében tervezett csapadékvíz tározó műszaki leírása
20. *számú melléklet:* A Kozáromi-patak völgyében tervezett csapadékvíz tározó vízgyűjtő területének lehatárolása
21. *számú melléklet:* A Kozáromi-patak völgyében tervezett csapadékvíz tározó méretezése
22. *számú melléklet:* T/2024. A pátyi ipari parkban fekvő 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan telekalakítási vázrajza
23. *számú melléklet:* T/2024. A tervezett tározó tó kialakítási javaslata

ÁBRAJEGYZÉK

1. *ábra:* A tervezési terület lehatárolása (forrás: E-KÖZMŰ)
2. *ábra:* Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: E-KÖZMŰ)
- 3-4. *ábra:* A Kozáromi-patak környezete az autópályáról északkeleti és délnyugati irányban (forrás: google maps)
5. *ábra:* A tervezési terület délnyugati részének látképe, háttérben a Kozáromi tóval (forrás: google maps)
- 6-7. *ábra:* A Kozáromi-patak völgye látképei, az elsőt a háttérben az ipari park egyik megvalósult épülete
- 8-9. *ábra:* A patak-völgy látképe északkelet felé nézve a szomszédos szántóföldről, és a terület autópályához közeli része
- 10-11. *ábra:* A Nagy-Gyurgyal elnevezésű terület és a Kozáromi-patak völgye nyugati irányból nézve
- 12-13. *ábra:* A Kozáromi-patak az M1 autópálya rézsűjének lábánál
14. *ábra:* A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan az összevonás után
15. *ábra:* A pátyi ipari park egyik, a tervezési terület közelében megvalósult csarnoképülete
16. *ábra:* Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből
17. *ábra:* A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei
18. *ábra:* A Településszerkezeti terv 2023 évi módosítása a 4461/-as hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában
19. *ábra:* Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
20. *ábra:* A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei
21. *ábra:* A Településszerkezeti terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében
22. *ábra:* Az SZT-1 jelű külterületi Szabályozási terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében
23. *ábra:* Az SZT-2 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon belül
24. *ábra:* A Kozáromi-patak tárgyi szakasza vízgyűjtő területének lehatárolása
25. *ábra:* A Kozáromi-patak vonalában tervezett átmeneti záportározó terve
26. *ábra:* A tervezési terület érintettsége az Országos Ökológiai Hálózattal (Forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)
27. *ábra:* Részlet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének övezeti tervéből
28. *ábra:* A Külterületi Szabályozási terven tájékoztató elemként ábrázolt helyi természetvédelmi területek
29. *ábra:* Részletek a Lejtőkategóriákat ábrázoló térképből (Forrás: MEPÁR)
30. *ábra:* Részlet az Erdőtérképből: Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>
31. *ábra:* Részletek a zajtérképből
31. *ábra:* A Szabályozási terven ábrázolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Budapest, 2024. május hó

Jelen tanulmány kizárólag a tervező hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A PÁTY, 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3,
0192/5, 0192/6 ÉS A 4461/13-AS HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE

1.) BEVEZETÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Új Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet I. fejezet, „A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések” című 1. alfejezet 2. § 17. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

Az Új Településrendezési kódex meghatározza azokat az eseteket is, amelyek Telepítési tanulmányterv készítését teszik szükségessé:

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

Az Új Településrendezési kódex 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a vonatkozó jogszabály szerint:

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

A kormányrendelet „10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv” című fejezetében a 19. § (4) bekezdés lehetőséget biztosít a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek a jogszabálytól eltérő meghatározására az alábbiak szerint:

„19. § (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

A tanulmányterv az Új Településrendezési kódex 19. § (1) bekezdésben felsoroltak alapján a településrendezési szerződés előkészítését szolgálja, amely Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén megalapozza Páty hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a tárgyi ingatlanok területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő csapadékvízvezetés megoldását, valamint a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon a telken belül kijelölt zöldfelületek áthelyezését az ingatlan más részére.

A telepítési tanulmányterv a Páty, 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5 és a 0192/6 hrsz.-ú ingatlanok területére, a Kozáromi-patak egy szakaszára és annak közvetlen környezetére, valamint a 4461/13-as hrsz.-ú gazdasági területre terjed ki. A beruházói szándék a szomszédos ipari park területén keletkező csapadékvizek műszakilag rendezett elvezetése a Kozáromi tóig, valamint a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan zöldfelületeinek telken belüli átrendezése.

2.) ELŐZMÉNYEK

Páty Község Önkormányzata a 2017-ben elfogadott településrendezési eszközeit (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) elfogadása óta többször módosította. **A csapadékvízvezetés tervezett megvalósításához és a zöldfelületek telken belüli átrendezéséhez szükséges a tárgyi ingatlanokat érintő jelenleg hatályban lévő Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv részleges módosítása.**

A tervmódosítás egyeztetési eljárása szerint lehet általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás. Az Új Településrendezési kódex „43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai” című fejezete határozza meg a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési szabályait.

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő (...)

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

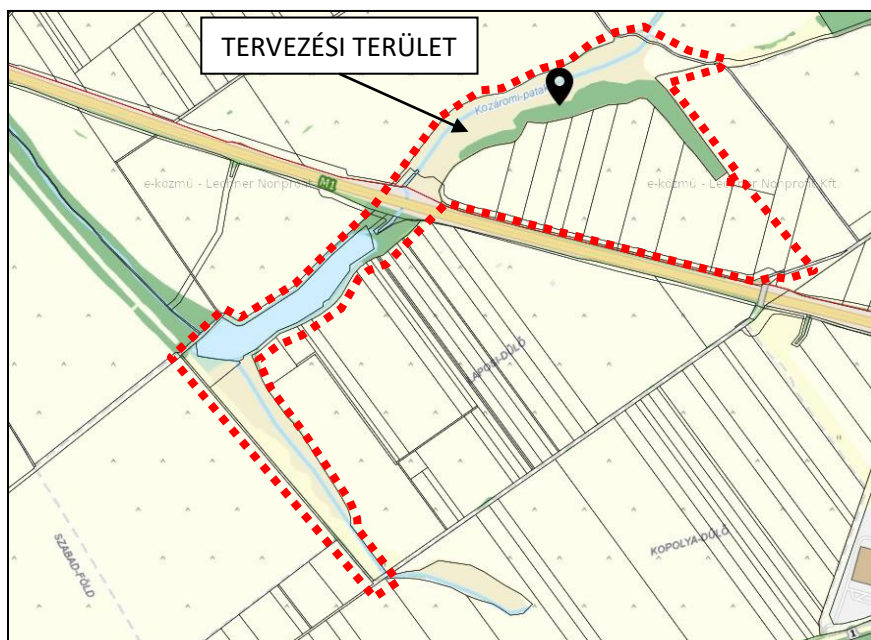
- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Mivel a jelen tanulmánytervvel megalapozott módosítás esetén a 68. § (1) bekezdés bb) pontjának 1. és 2. alpontja teljesül, de a 3. alpontjában előírt feltételek nem teljesülnek (a tervezett erdőterület nagysága csökken a vízgazdálkodási terület javára), ezért abban az esetben, ha jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza a község hatályban lévő településrendezési eszközeinek a módosítását, és a tárgyi tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a módosítás egyeztetése az egyszerűsített eljárás keretében történhet majd meg.

3.) A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

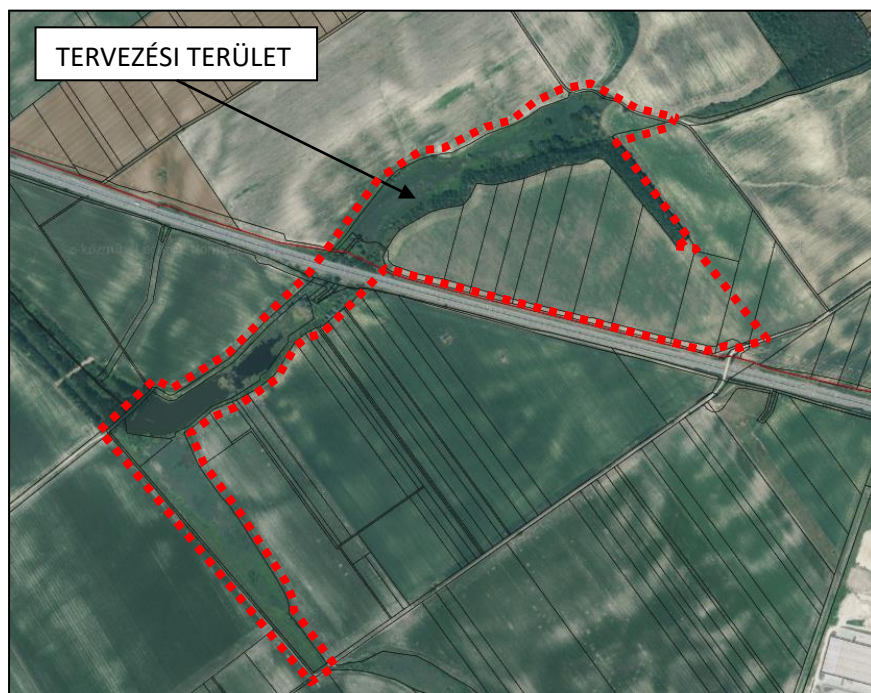
Páty Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Telki és Nagykovácsi, keletről Budakeszi, délről Biatorbágy, nyugatról Herceghalom, Zsámbék és Tök települések határolják. A község a Pátyi-medencében terül el, amely átlagosan 180 méterrel a tengerszint felett helyezkedik el, peremvidékét 210–360 méter magas dombvidék koszorúzza.

A Kozáromi-patak rendezése és a záportározó kialakítása céljára szolgáló terület ismertetése



A tervezett csapadékvíz-elvezetés rendezése érdekében szükségessé váló Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Páty közigazgatási területének délnyugati részén, az M1 gyorsforgalmi út 24 km szelvényének környezetében található.

1. ábra: A tervezési terület lehatárolása (forrás: E-KÖZMŰ)



Mint a légifotón is látható, a tervezési területet kettévágja az autópálya nyomvonala, az úttól északkeletre a Kozáromi-patak környezetében egy nádas és egy rét terül el, amelynek délkeleti sávja beerdősült. Az L alakú erdőfolt benyúlik az ipari park területébe is. Az autópálya mellett mindkét oldalon erdősült területek figyelhetők meg a gyorsforgalmi út alatt a Kozáromi-patak számára kiépített áteresz környezetében.

2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: E-KÖZMŰ)

Az autópályától délnyugatra egy jelentősen befásult területen folyik keresztül a patak, amely kb. 50 méter után mocsaras, nádas területen vezet tovább, míg el nem éri a Kozáromi tavat. A vízfelület kb. 300-400 méter hosszú és kb. 50-100 méter széles.

A tó partját körbe, csaknem teljes hosszában keskeny, helyenként kiszélesedő galériaerdősáv kíséri. A tótól délkeletre húzódó keskeny erdős, 0185/73-as hrsz.-ú ingatlan a vízfelület déli végénél délkelet felé a Kozáromi-patak egyik ága mentén befordul és kiszélesedik, ahol szintén egy rét kerül el.



3-4. ábra: A Kozáromi-patak környezete az autópályáról északkeleti és délnyugati irányban (forrás: google maps)

A tervezési terület körül, a galériaerdőn túl minden irányban mezőgazdasági művelés alatt álló területek húzódnak, kivéve a patak további, a tótól északnyugat felé tartó szakasza mentén, ahol szintén erdős területsáv alakult ki.

A tervezési területtől keletre a pátyi ipari park területe kerül el, amelynek néhány ingatlana már beépült, illetve építés alatt áll egy-egy nagyméretű ipari csarnokkal.



A tervezési terület északkeleti része a település belterülete felől a Pátykert nevű új településrész szélén vezető Rákóczi utca felől közelíthető meg keleti irányból. A Rákóczi utcára csatlakozó 0202/2-es hrsz.-ú földút a tárgyi terület részét képező 0185/77-es hrsz.-ú földrészlet északkeleti határán húzódik, majd északnyugat felé elfordulva tovább vezet a mezőgazdasági területeket feltáró 0198/6-os hrsz.-ú földútig, amely a tervezési területtől északra a térkép szerint szintén elvezet a belterület határáig.

5. ábra: A tervezési terület délnyugati részének lát képe, háttérben a Kozáromi tóval (forrás: google maps)

A terület délnyugati része szintén a belterület határától délnyugat felé induló, a 0202/2-es hrsz.-ú földúttal párhuzamosan, attól kb. 500 méterre délre futó földúton át közelíthető meg. Ez az út az M1 autópályát külön szintben keresztezi, és egyenes vonalban halad délnyugat felé, majd derékszögben megtörik északnyugat felé. Ez az útszakasz a tervezési terület déli részét képező 0185/73-as és a 0185/61-es hrsz.-ú földrészlet délnyugati határán fut a 0186-os hrsz.-ú földrészleten.



6-7. ábra: A Kozáromi-patak völgye lát képei, az elsőn a háttérben az ipari park egyik megvalósult épülete

A tó vonalában ez az északnyugat – délkeleti irányú földút nekifut egy erre merőleges földútra, amely a tó mellett a 0201/1-es és az attól északkelet felé induló 0185/75-ös hrsz.-ú keskeny földrészleten halad tovább egy darabig az erdős tóparti területsávon belül.



8-9. ábra: A patak-völgy látképe északkelet felé nézve a szomszédos szántóföldről, és a terület autópályához közeli része



10-11. ábra: A Nagy-Gyurgyal elnevezésű terület és a Kozáromi-patak völgye nyugati irányból nézve



12-13. ábra: A Kozáromi-patak az M1 autópálya részűjének lábánál

A Kozáromi-patak a tervezési területtől északra fekvő Nagy-Gyurgyal elnevezésű, mezőgazdasági művelés alatt álló földterületről érkezik a 0202/2-es hrsz.-ú út alatt átvezetve a 0185/77-es hrsz.-ú földrészletre, amin nagyobb vízállás esetén teljes hosszában végigfolyik, majd a 0185/76-os hrsz.-ú földrészleten áthaladva 0192/6-os és a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon beleköt az M1 autópálya alatt kiépített áteresztbe. Ezután, a gyorsforgalmi úttól délre a 0192/5-ös hrsz.-ú ingatlanon folyik tovább, átszelve a 0185/72-es és a 0185/73-as hrsz.-ú földrészletek egy-egy keskeny sávját. A patak ezen szakaszának délnyugati vége a 0185/2-es hrsz.-ú ingatlanon torkollik bele a Kozáromi tóba. A tó délnyugati részén a patak két irányban folytatódik, egyik ága délkelet felé tart a Kopolya-dűlőig, a másik ága északnyugat felé ágazik ki a tóból, és az M1 autópályát megközelítve átvezet Herceghalomra, ahol a Békás-patakba folyik bele, és azon keresztül táplálja a Biai halastavakat.

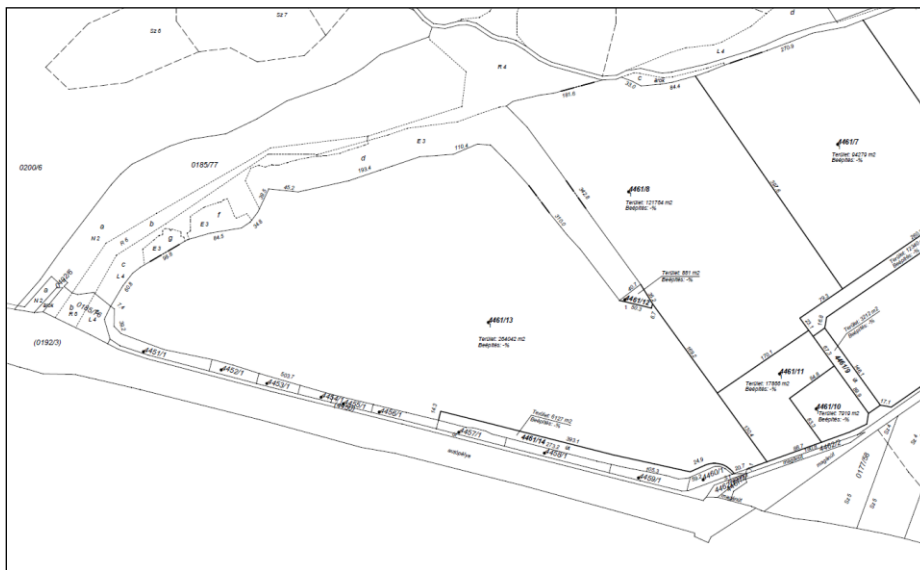
A Kozáromi-patak völgye a környező dombvidéki terület mélyvonala, amelyet e szakaszon keletről az ipari park szélén húzódó rézsú, nyugatról a fokozatosan emelkedő szintű szántóföldek határolják.

A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan ismertetése

A 4461/13-as hrsz.-ú, több mint 2,6 ha nagyságú ingatlan, mint kivett beépítetlen terület a pátyi ipari park részét képezi, de közvetlenül a korábban ismertetett térséghez tartozik. A közel háromszög alakú ingatlan a 4451/2-től a 4458/2-es hrsz.-ú ingatlanok és a 4459/2-es, a 4460/2-es, valamint a 4461-es hrsz.-ú ingatlanok egy részének összevonásával keletkezett.

A 4457/2-től a 4460/2-es hrsz.-ú ingatlanokból összevont területből az autópálya mellett kialakításra került a 4461/14-es hrsz.-ú út is, amely a 4451/1-től a 4460/1-es hrsz.-ú keskeny ingatlanokból összeálló sáv kiegészítéseket képezik majd a gyorsforgalmi út mellett vezető utat a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan déli határán.

A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlantól északra a Kozáromi-patak térségében található 0185/7-es hrsz.-ú földrészlet fekszik, amelyet korábban részletesen ismertettünk. Az ingatlan erdő művelési ágba sorolt „L” alakú része benyúlik a tárgyi ingatlan északkeleti határának kb. feléig. Az erdősáv túloldalán a 4461/8-as hrsz.-ú ingatlan került kialakításra, amely az ipari park részét képezi.



14. ábra: A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan az összevonás után

A tárgyi ingatlan északkeleti határát az erdős területen túlmenően a szomszédos 4461/8-as és a 4461/11-es hrsz.-ú, a gazdasági területhez tartozó beépítetlen ingatlanok képezik.

Az erdősáv délkeleti végénél egy kis háromszög alakú ingatlan is képződött a 4461/12-es hrsz-on, amely a beruházó tulajdonában van, de nem tartozik a gazdasági területhez, önálló zöldterületként tervezett.

A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan jelenleg még csak a környező földutakon át közelíthető meg mind a környező, részben megvalósult gazdasági területek, mind a település irányából.

A terület közel sík, és az autópálya szintjénél jóval mélyebben fekszik.



15. ábra: A pátyi ipari park egyik, a tervezési terület közelében megvalósult csarnoképülete

A tervezési területet képező ingatlanok földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Min. osztály	Terület (m ²)	Tulajdonos	Megjegyzés
0185/2	nádas közösségi mintatér kivett horgásztó nádas	2 0 2	47231	Páty Község Önkormányzata	
0185/61	nádas legelő	3 3	8364	Magántulajdon	
0185/72	legelő	3	1391	Magyar Állam kezelő: NIF Zrt.	
0185/73	legelő nádas	3 3	84499	Magántulajdon	
0185/74	legelő	3	540	Magyar Állam kezelő: NIF Zrt.	
0185/75	legelő	3	9018	Magántulajdon	
0185/76	nádas rét legelő	2 6 4	6098	Magyar Állam kezelő: NIF Zrt.	Vezetékjog 283 m ² -re ELMŰ Hálózati Kft. részére
0185/77	nádas rét legelő erdő	2 4,6 4 3	130609	Magántulajdon	
0192/3	kivett autópálya	0	126370	Magyar Állam Működtetési jog: MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.	
0192/5	kivett árok	0	608	Magyar Állam Magyar Közút Kht.	
0192/6	kivett árok	0	409	Magyar Állam Magyar Közút Kht.	Vezetékjog 24 m ² -re ELMŰ Hálózati Kft. részére
4461/13	kivett beépítetlen terület		264042	Gazdasági társaság	Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség 33013/2024.02.13 Nyilvántartott régészeti lelőhely

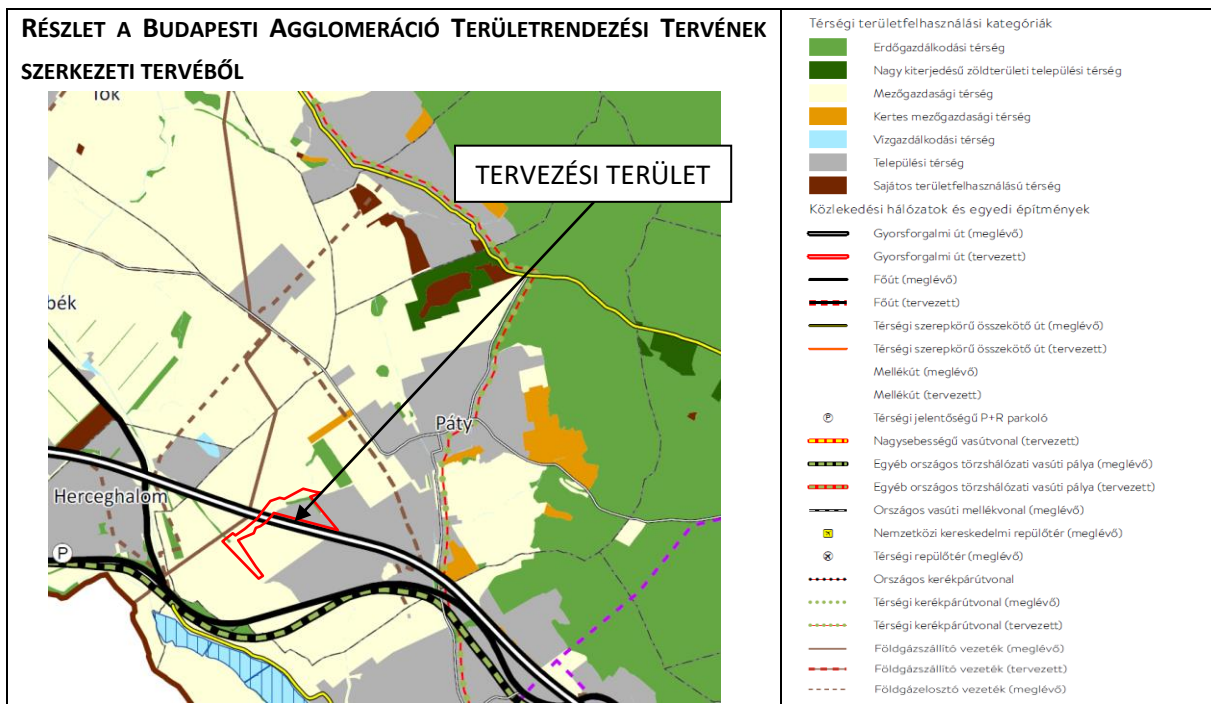
4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg.

2018. december 12-én a Parlament elfogadta a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.)*, amely 2019. március 15-én lépett hatályba. A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 381/2017. (X.12.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTRT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása teljesszűn megtörtént.

- **Országos és térségi területfelhasználási kategóriák**



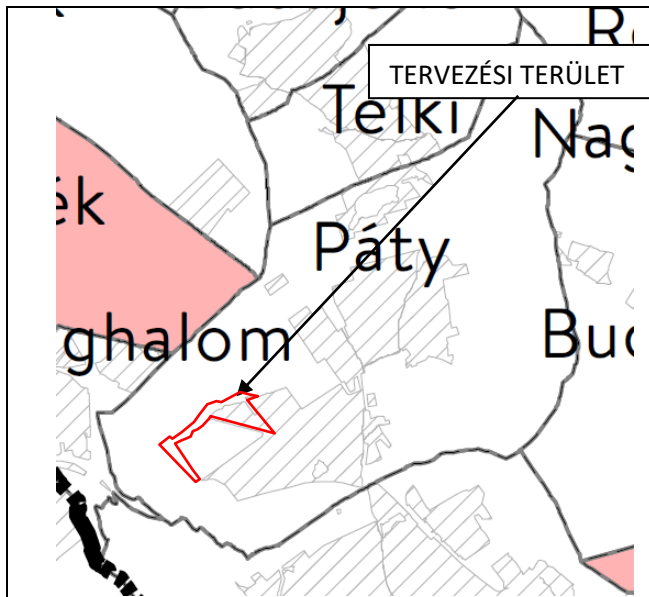
A 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 hrsz.-ú ingatlanok és a 0185/76-os hrsz.-ú földrészlet egy része a Páty községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a BATrT Szerkezeti terve alapján a **mezőgazdasági térség területére** esnek. A 0185/76-os hrsz.-ú földrészlet keskeny, L alakú sávja az **erdőgazdálkodási térség részét képezi**. A 4461/13-as hrsz.-ú belterületi ingatlan a **települési térség része**. Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással érintett, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is teszi szükségessé.

A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen tervmódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.**

- Országos és kiemelt térségi övezetek

A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

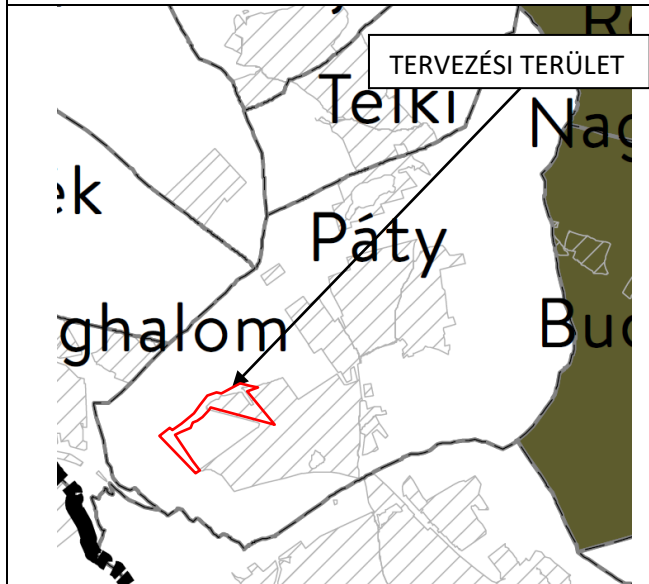
<p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE ÉRINTI!</p>
<p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
<p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdők övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>



3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

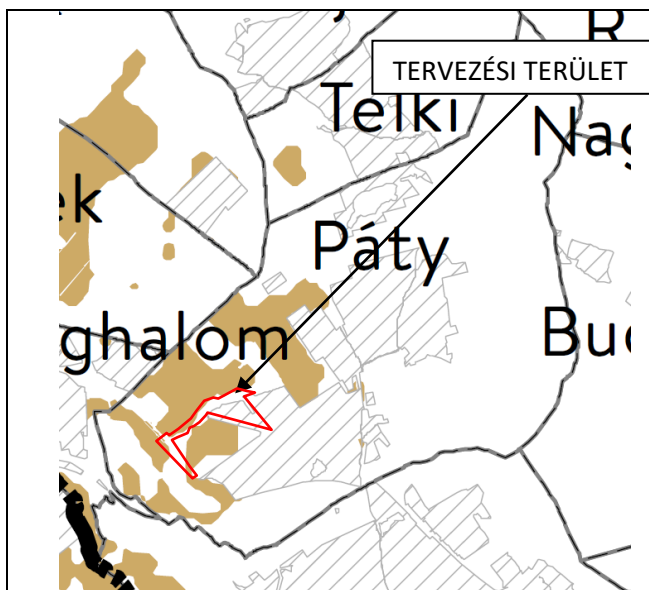


3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

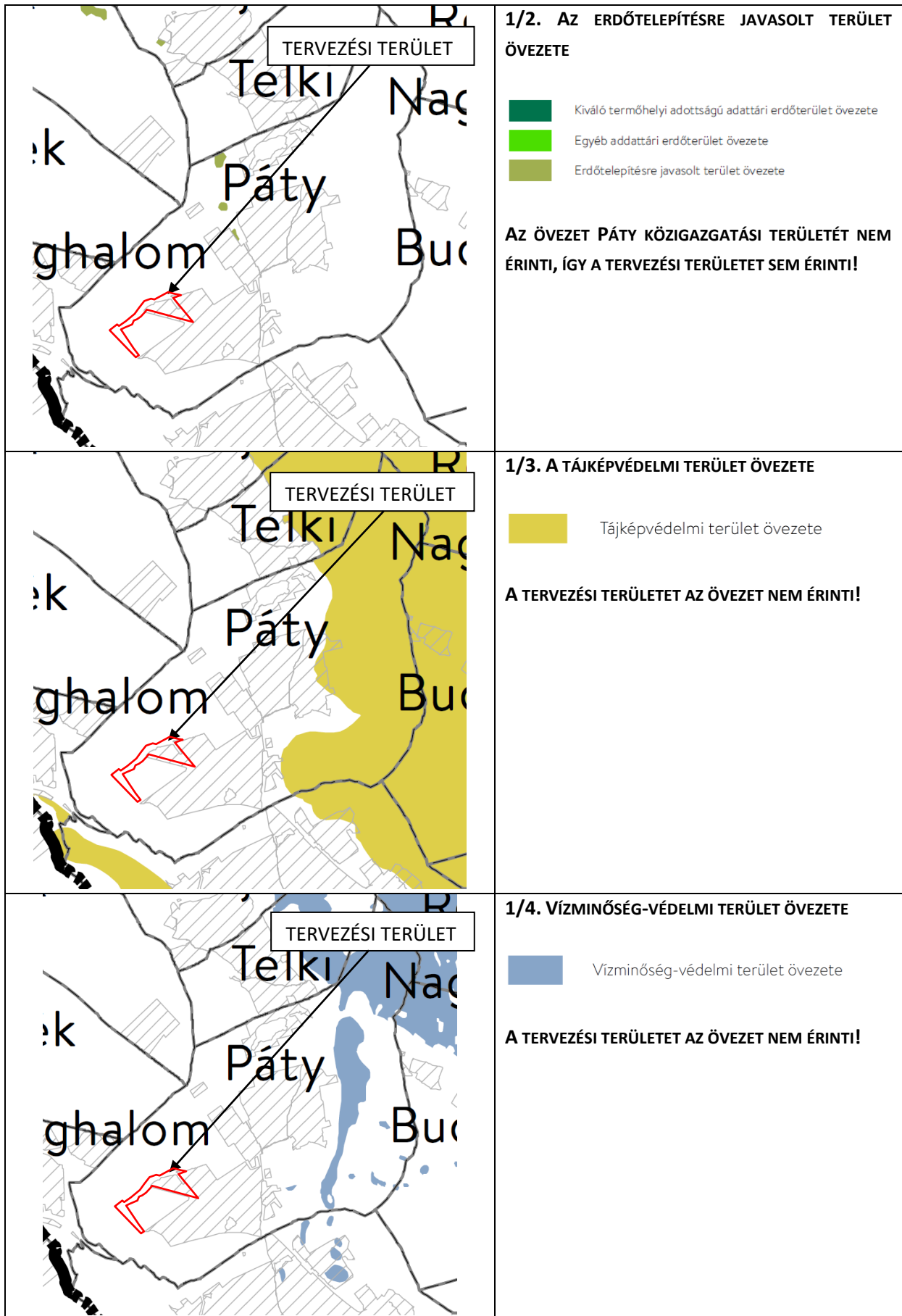
A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

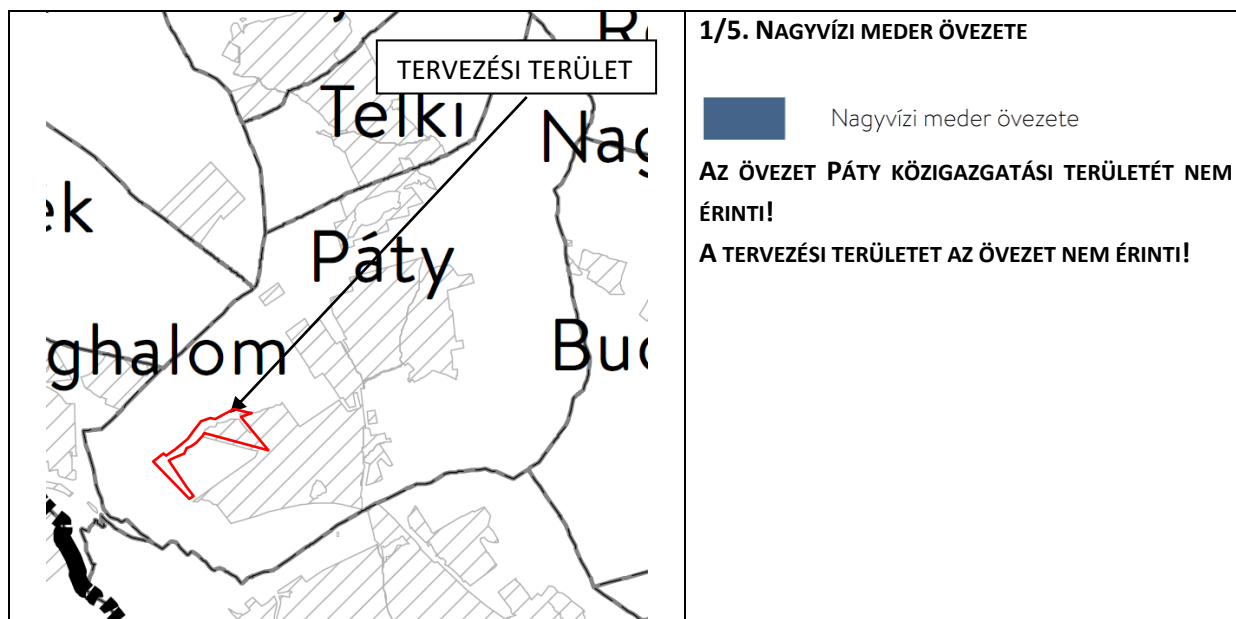


1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!





- Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet – a 4461/13-as hrsz.-ú belterületi ingatlan kivételével – az ökológiai folyosó övezete érinti.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére a Trtv. 26. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3)* A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”

Az országos övezet a tervezési terület nagy részét érinti, de a területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a csapadékvízvezetés jogszerűvé tételére irányuló termódosítás, az új vízgazdálkodási területek kijelölése az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja, így a módosítás a fenti jogszabályi előírásoknak megfelel.

- Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet az erdők övezete érinti.

Az erdők övezetére a Trtv. 29. §-a vonatkozik:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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.”

Páty hatályos településrendezési eszközeiben a tárgyi erdőterület a környező területekkel együtt az erdőgazdálkodási területbe van besorolva. A módosítás azonban nem érinti a 0185/77-es hrsz.-ú ingatlan erdő művelési ágba sorolt alrészleteit, azaz az „L” alakú üzemtervezett erdőterületet, amely a Trtv. szerint az erdőgazdasági térségbe és az erdők övezetébe tartozik.

- Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet a pontatlan, nem telekhatárokhoz igazodó lehatárolás miatt a jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti.

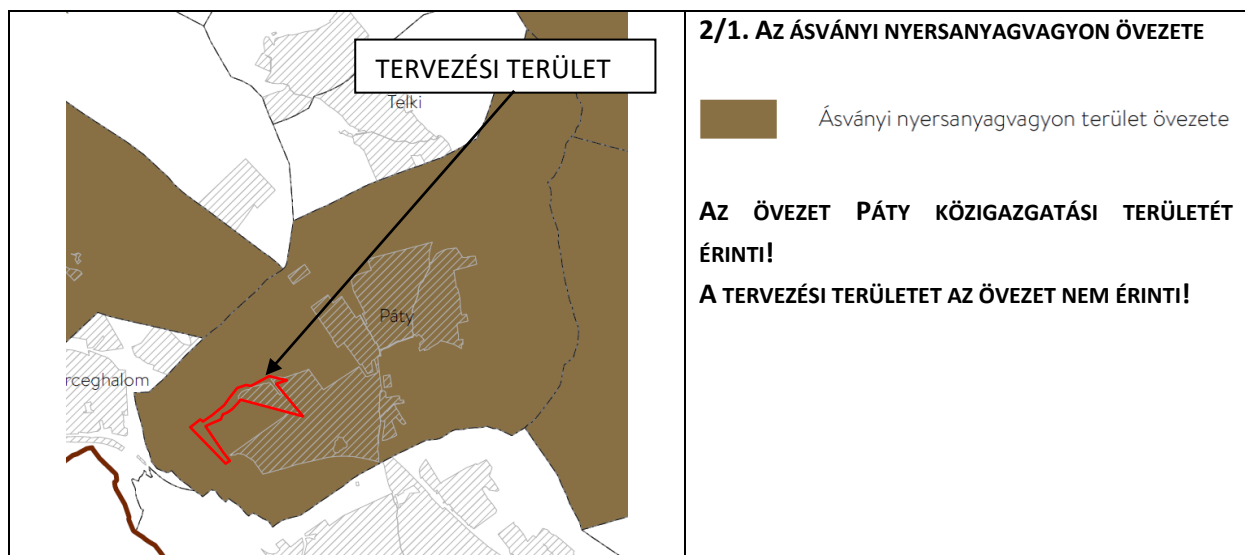
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. §-ának alábbi előírása vonatkozik:

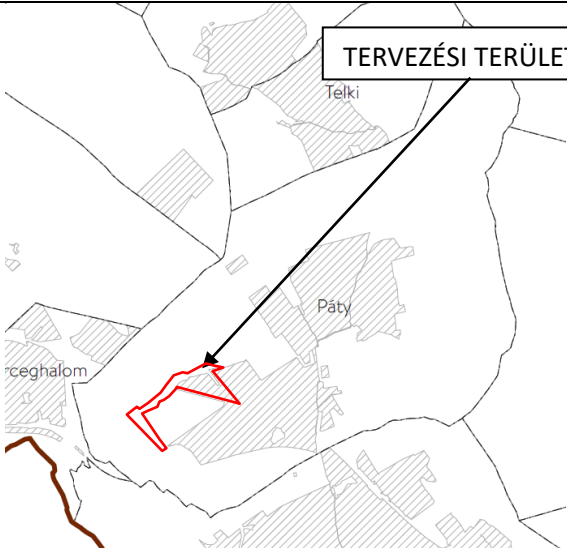

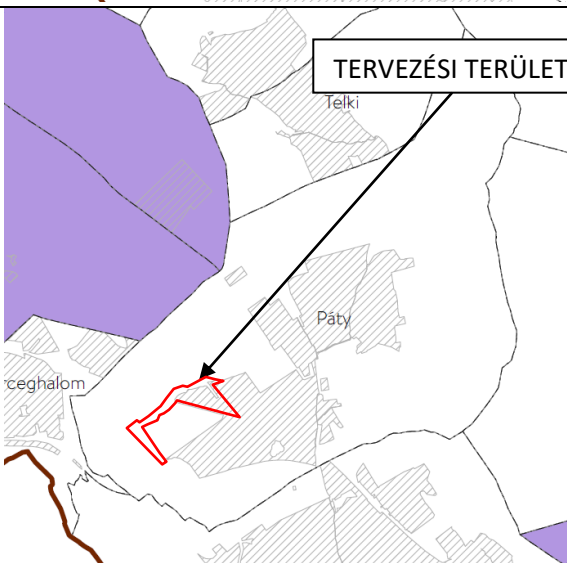

„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.”

A tervezési terület nem mezőgazdasági területbe sorolt, így a fenti előírás jelen esetben nem releváns.

A fentiek alapján a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai



	<p>2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

- **A kiemelt térségi övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a település közigazgatási területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.**

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-ának alábbi előírása vonatkoznak:

„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.”

Mivel a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák az övezet tényleges lehatárolását, és az övezet a tervezési területet nem érinti, így fenti előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

- **Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv három egyedileg meghatározott övezete érinti Páty közigazgatási területét:**

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével

A PmTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek határai

	<p>2/1. AZ INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p> Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>
	<p>2/2. A LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p> Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>
	<p>2/3. A TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p> Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>

- **Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 8. §-a vonatkozik:**

„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató 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.”

Pátyon nincs kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési terület kijelölve, így az övezeti érintettség a tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbös.

- **A logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezetére Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 9. §-a vonatkozik:**

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató 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.”

Pátyon nincs kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölve, így az övezeti érintettség a tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbös.

- **A turisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezetére Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 10. §-a vonatkozik:**

„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.”

Mivel jelen módosítás nem turisztikai célú, ezért a fenti előírások nem relevánsak.

- **Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok (2019. március 15-től)**

A javasolt módosítás egyetlen országos műszaki infrastruktúra hálózati elemet érint, a Budapest – Győr – Hegyeshalom – (Ausztria) között húzódó M1 gyorsforgalmi utat.

Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatokra a Trtv. 14-17. §-ának előírásai vonatkoznak.

Mivel a terv csupán az autópálya alatt jelenleg is átvezető Kozáromi-patak rendezését szolgálja, és az út területén belül csak a meglévő átereszt bővítése tervezett, a vonatkozó előírások tárgyi módosítás tekintetében nem relevánsak. A másik módosító javaslat, egy belterületi ingatlanon belül a zöldfelületek átrendezése nem érinti a Településszerkezeti tervet, így annak vizsgálata nem releváns.

- **Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása**

Az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térségre a Trtv. 11. § a) és b) pontja vonatkozik:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

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;”

Az erdők övezetére a Trtv. 29. §-a vonatkozik:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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.”

Jelen módosítás során az erdőgazdálkodási térségbe és az erdők övezetébe sorolt terület nagysága nem csökken, így azzal nem kell számolni!

A mezőgazdasági térség területébe sorolt tárgyi ingatlanok már a hatályos településrendezési eszközökben sem mezőgazdasági területként vannak ábrázolva, hanem védőerdő területként, így a jelen módosítás során a mezőgazdasági térség területén belül kijelölt mezőgazdasági területek nagysága sem csökken!

A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

Jelen módosítás települési térségen belüli ingatlanán belül a zöldfelületek átrendezése a Településszerkezeti tervet nem érinti, így annak vizsgálata nem releváns.

Páty Község Településszerkezeti tervét az Önkormányzat legutóbb a Képviselő-testület 64/2023. (V.3.) határozatával módosította, amelynek 5. melléklete tartalmazta a település térségi területi mérlegét:

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Páty	814,553	3929,68	20,73

A jelen módosítás során a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik, eltérés nem keletkezik, így a területi mérleg változatlan marad.

Mivel a javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a Trtv. 12. és 38. §-ának az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeire vonatkozó előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

- **Egyéb előírások**

A fentiekben túlmenően betartandók a Trtv. 13. § előírásai is.

„(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A borrégiók és borvidékek lehatárolását a 26/2021. (VII. 29.) AM rendelet 1. melléklete határozza meg, azaz az adott borvidék oltalom alatt álló eredetmegjelölés termékleírásának IV. „Körülhatárolt terület” fejezetében felsorolt települések összessége.

(<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2100026.am>

valamint a

<https://boraszat.kormany.hu/download/9/4f/e2000/ETYEK-BUDA%20term%C3%A9kle%C3%ADr%C3%A1s%20m%C3%B3dos%C3%ADtott%2020220801t%C5%91l%20alkalmazand%C3%B3kn.pdf>

Bár Páty borvidéki település az Etyek-Budai borvidéken és a Nyakas hegyközség része, de a tárgyi ingatlanok nem tartoznak az Borszőlő Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez. Továbbá nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a fent idézett törvényi előírásnak a terv megfelel.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté."

A tárgyi ingatlanok nem tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez a NÉBIH adatszolgáltatás 2014. év előtti adatai szerint. A 2014 utáni adatok nem tartalmaznak Pátyra gyümölcskataszteri területeket. Az alábbi táblázat szerint a 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanok egyike sem érintett.

Hrsz	lehetséges méret (ha)	valós méret (ha)	Gyümölcs fajta	Bejegyzés éve
011	105	56	szilva	1981
025	56	56	őszibarack	1981
029	70	70	őszibarack	1981
0126/32	2,9	2,9	őszibarack	1996
028/37	3,6	3,6	dió	2003
045/1	63	63	őszibarack	1981
07	40	18	szilva, meggy	1981
023	42	42	cseresznye, meggy	1981
0205	36	18	szilva, meggy	1981
0207	36	25	szilva, meggy	1981
0209	81	38	szilva, meggy	1981
020	126	91	cseresznye, meggy, szilva	1981
0126/39	2,3	2,3	meggy, szilva, cseresznye, őszibarack, kajszi	1996
0139/3	1	1	kajszi, meggy, cseresznye, őszibarack, szilva	1996

A Trtv. 39. §-a előírja, hogy:

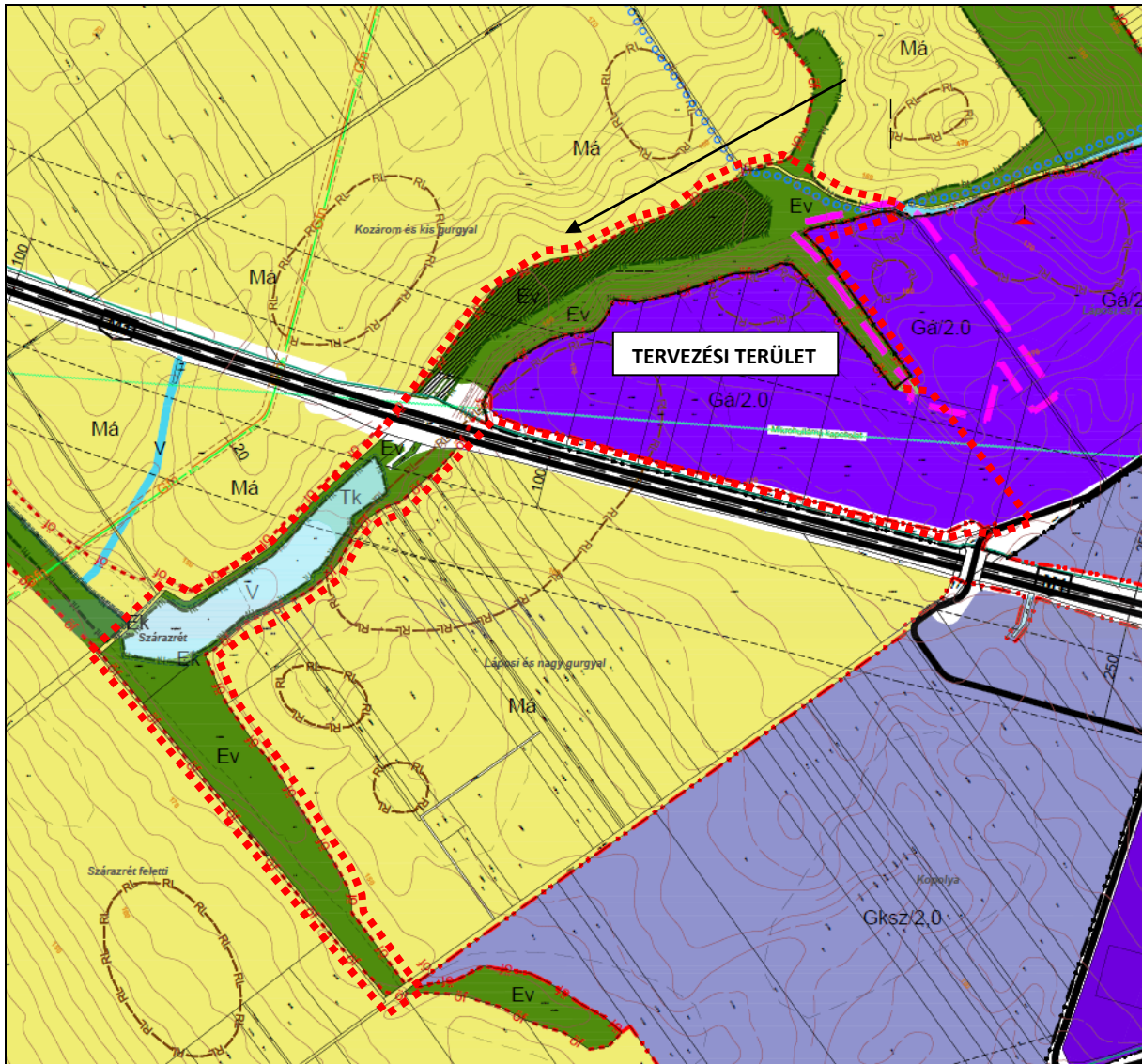
„39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”

A hatályos Településszerkezeti terv olyan felülvizsgálata, ami kifejezetten a törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történne, nem került kidolgozásra, de a korábbi módosítások során minden esetben igazolásra került a megfelelés.

A jelen módosítás sem erdőterületeket, sem természetközeli területeket nem csökkent sem országos erdő övezetként, sem a valóságban. Bár a tervezési terület igen, de a konkrét módosítással, a vízügyi beruházással érintett, átsorolásra javasolt terület nem része az Országos Erdőállomány Adattárnak. Az OEÁ részét képező erdőterület a 0185/77-es hrsz.-ú ingatlanon belül önálló alrészletekbe (d, f és g) sorolt, amelyek egyikét sem érinti a tervezett záportározó. A tervezési terület a településrendezési eszközök szerint csupán tervezett erdő. A tervezett időszakos záportározó segítheti a természetközeli területek mértékének növekedését még akkor is, ha nem természetközeli területbe kerül átsorolásra, hanem vízgazdálkodási területbe.

5.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

Páty község jelenleg érvényben lévő, a 381/2017. (X.12.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, többször módosított Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlanok – mint az alábbi tervrészleten is látható – különböző területfelhasználási egységébe tartoznak.



16. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből

Jelmagyarázat

igazgatási határ

belterületi határ

tervezett belterületi határ

beépítésre szánt és nem szánt terület határa

Beépítésre szánt területek

autópálya

helyi védett természeti terület határa













Natura 2000 terület

Országos Ökológiai Hálózat - magterület

Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó

Országos Ökológiai Hálózat - pufferterület

természetközeli állapot megtartandó

	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		régészeti terület határa
	ipari gazdasági terület		Vízfelszín mederkarbantartási sávval
	általános gazdasági terület		Telekkönyvileg nem rendezett vízfolyás
Beépítésre nem szánt területek			
	védelmi erdő		általános mezőgazdasági terület
	közzélzeti erdő		vizgazdálkodási terület - patak
			vizgazdálkodási terület - tó
			természetközeli terület

17. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei

A 0185/2-es hrsz.-ú ingatlan a Kozáromi tó területe, amely a TSZT-n részben a V jelű vízgazdálkodási területbe, részben a Tk jelű természetközeli területbe sorolt. A tó déli részének két szélén egy-egy kis folton Ek jelű közzélzeti erdő jelölés látható. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik. A tó helyi természetvédelmi területként is lehatárolásra került.

A 0185/61-es hrsz.-ú ingatlan a tó vízfelületétől délnyugatra fekszik, ami az Ev jelű védelmi erdőterületbe sorolt. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.

Az M1-től délre fekvő, beerdősült 0185/72-es hrsz.-ú ingatlan az autópálya területének részét képezi, a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. Ez az ingatlan öleli körül a Kozáromi-patak egy szakaszát magába foglaló 0192/5-ös hrsz.-ú földrészletet, és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.

A 0185/73-as hrsz.-ú ingatlan hosszan elnyúlik a tó mellett, magába foglalja az autópálya és a tó közötti erdős területet, a tó délkeleti partjának keskeny sávját, és a földrészlet jelentős kiterjedésű délkeleti irányba elnyúló nyúlványát. Az egész ingatlan az Ev jelű védelmi erdőterületbe sorolt. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik. A terület északkeleti részét érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely.

Az M1-től délre fekvő, beerdősült 0185/74-es hrsz.-ú ingatlan az autópálya területének részét képezi, a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.

A 0185/75-ös hrsz.-ú ingatlan a tó északnyugati partján végig húzódó sáv, amelynek déli részén egy kitaposott út látható, északi része pedig erdő. A földrészlet az Ev jelű védelmi erdőterületbe sorolt. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.

A 0185/76-os hrsz.-ú ingatlan az autópályától északra fekszik az út mellett. Mivel az M1 bővítési területének részét képezi, a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik. A terület keleti csücskét érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely.

Az autópályától északra elterülő 0185/77-es hrsz.-ú ingatlan a TSZT szerint az Ev jelű védelmi erdőterületbe sorolt. A földrészlet egésze az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, délkeleti része pedig helyi természetvédelmi területként került lehatárolásra, a további részeken „természetközeli állapot megtartandó” jelölés szerepel a terven. Az ingatlan északkeleti határánál egy fontosabb helyi kerékpárutat jelöl a TSZT, amely a település belterülete felől érkezik, és északnyugat felé tovább haladva elvezet a község közigazgatási területének északnyugati határáig, ahol a határ mentén északkelet felé fordul és Zsámbék, majd Tök közigazgatási területe mellett halad.

A 0192/3-as hrsz.-ú ingatlan – mint kivett autópálya – a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében tartozik.

A 0192/5-ös hrsz.-ú ingatlan – mint kivett árok – a Kozáromi-patak autópályától délre húzódó rövid szakaszát foglalja magába és a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében tartozik.

A 0192/6-os hrsz.-ú ingatlan – mint kivett árok – a Kozáromi-patak autópályától északra húzódó rövid szakaszát foglalja magába és a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében tartozik.

A 4461/13-as hrsz.-ú belterületi ingatlan az ipari park részét képezi, mint Gá/2,0 jelű általános gazdasági terület.

A TSZT az autópálya mentén jelöli a 100 méteres védőtávolságot, és annak a 250 méteres sávnak a határát, amelyen belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A terven a Kozáromi-patak autópályától északkeletre és délnyugatra húzódó szakasza nincs feltüntetve, csupán a tó vízfelülete került ábrázolásra.

A 0185/77-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti határvonalán húzódik Páty belterületének határa. A belterületen az ipari park nagyméretű ingatlanjai találhatóak, amelyek nagy része a TSZT szerint eredetileg a Gá jelű általános gazdasági területbe tartoznak, a korábbi 4461-es (most 4461/8-as) hrsz.-ú ingatlan pedig Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 64/2023. (V.3.) határozatával került a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből a Gá jelű általános gazdasági területbe átsorolásra.



18. ábra: A Településszerkezeti terv 2023 évi módosítása a 4461/-as hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában

A tervezési területet övező egyéb területek az Má jelű általános mezőgazdasági területbe tartoznak, csupán két rövid szakaszon, északon és délnyugaton határolja Ev jelű védelmi erdőterület.

A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi.

A település Helyi Építési Szabályzatáról Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól.

Páty község közigazgatási területére a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben. A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

A 0185/2-es hrsz.-ú Kozáromi tó területének északi, nádas borítású része a SZT-n a természetközeli terület Tk-1 jelű övezetbe sorolt. A déli, vízzel borított rész pedig a vízgazdálkodási terület V-Tó jelű övezetében tartozik. A tó déli részének két szélén egy-egy kis foltban a közjóléti erdő Ek-1 jelű övezete került kijelölésre. A tó helyi természetvédelmi területként került lehatárolásra.

A 0185/61-es hrsz.-ú ingatlan a tó vízfelületétől délnyugatra fekszik, ami a védelmi erdőterület Ev-2 jelű övezetében sorolt.

Az M1-től délre fekvő 0185/72-es hrsz.-ú ingatlan az autópálya területének részét képezi, a SZT szerint a közúti közlekedési terület övezetében tartozik.

A 0185/73-as hrsz.-ú ingatlan a védelmi erdőterület Ev-2 jelű övezetében sorolt. A terület északkeleti részét érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely.

Az M1-től délre fekvő 0185/74-es hrsz.-ú ingatlan az autópálya területének részét képezi, a SZT szerint a közúti közlekedési terület övezetébe tartozik.

A 0185/75-ös hrsz.-ú ingatlan a tó északnyugati partján végig húzódó sáv, amely a védelmi erdőterület Ev-2 jelű övezetébe sorolt.

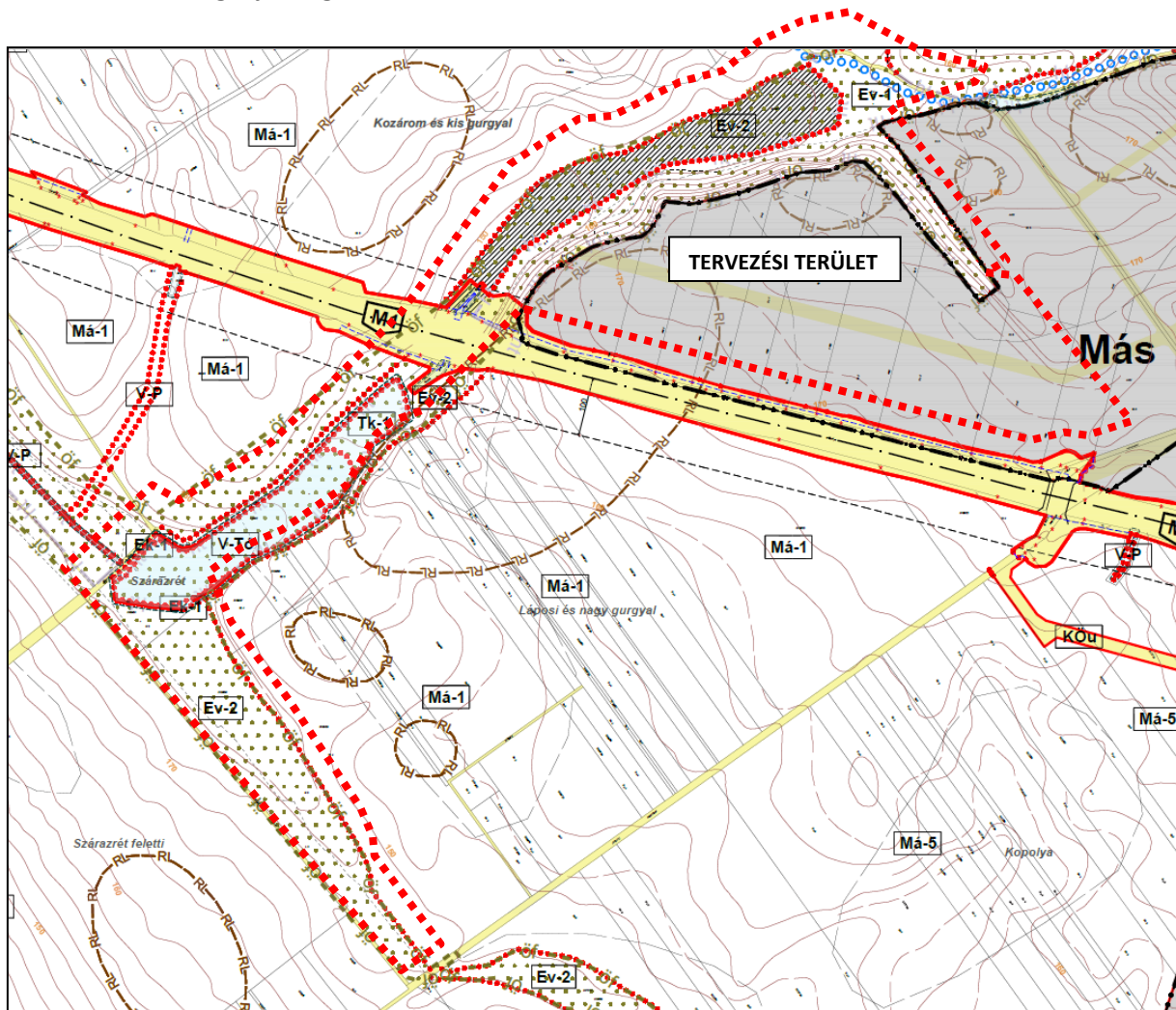
Az autópályától északra fekvő 0185/76-os hrsz.-ú ingatlan a SZT szerint a közúti közlekedési terület övezetébe tartozik. A terület keleti csücskét érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely.

Az autópályától északra elterülő 0185/77-es hrsz.-ú ingatlan egyik, a helyi természetvédelmi területként lehatárolt része a SZT szerint a védelmi erdőterület Ev-1 jelű övezetébe sorolt, másik része az Ev-2 jelű övezetbe tartozik. Ebben az övezetben a SZT-en is ábrázolásra került a „természetközeli állapot megtartandó” jelölés. Az ingatlan északkeleti határánál a SZT is egy fontosabb helyi kerékpárutat jelöl.

A 0192/3-as hrsz.-ú kivett autópálya a SZT szerint a közúti közlekedési terület övezetébe tartozik.

A 0192/5-ös hrsz.-ú ingatlan – mint kivett árok – a Kozáromi-patak autópályától délre húzódó rövid szakaszát foglalja magába és a SZT szerint a közúti közlekedési terület övezetébe tartozik.

A 0192/6-os hrsz.-ú ingatlan – mint kivett árok – a Kozáromi-patak autópályától északra húzódó rövid szakaszát foglalja magába és a SZT szerint a közúti közlekedési terület övezetébe tartozik.



19. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-3 jelű Külterületi Szabályozási tervből

Jelmagyarázat

	igazgatási határ
	belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	tervezett szabályozási vonal
	szabályozási szélesség (m)
	építési övezet, övezet határa
	megszüntető jel (kötelező, javasolt)
	javasolt telekhatár
	más mellékletben szabályozott terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

KÖu KÖk	közlekedési terület (közúti, kötőtpályás)
Zv	védőzöld terület
Ev-1	védelmi erdőterület
Ev-2	védelmi erdőterület
Eg-1	gazdasági erdőterület
Eg-2	gazdasági erdőterület
Ek	közjóléti erdőterület
Mk-1	kisparcellás kertes mezőgazdasági terület
Má-1	általános mezőgazdasági terület
Má-2	általános mezőgazdasági terület
Má-3	általános mezőgazdasági terület
Má-4	általános mezőgazdasági terület
Má-5	általános mezőgazdasági terület
Má-6	általános mezőgazdasági terület
V-Tó	vízgazdálkodási terület - tó
V-P	vízgazdálkodási terület - patak
Tk-1	természetközeli terület

Táj- és természetvédelem

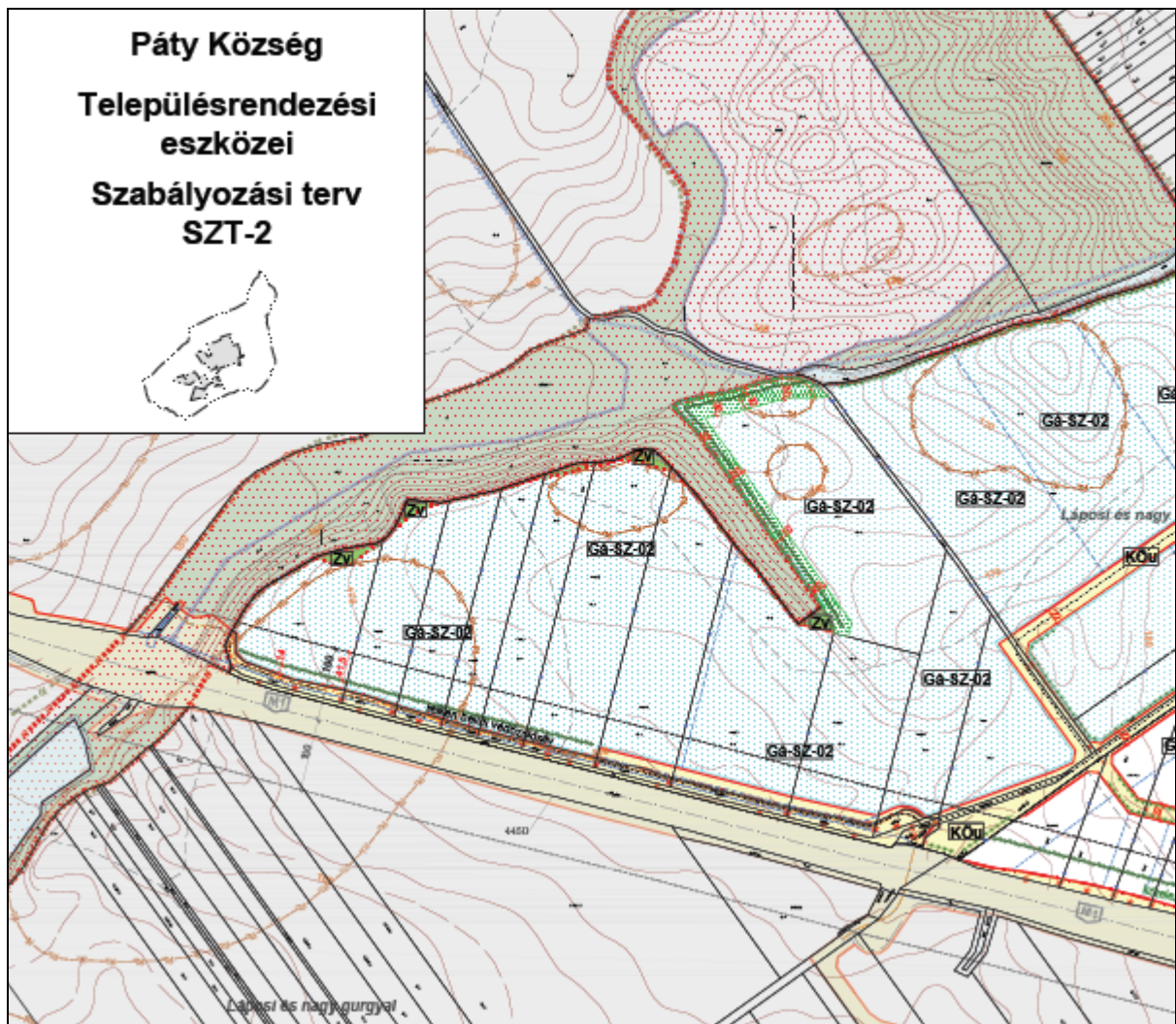
	tájvédelmi körzet határa
	ex lege védett barlang
	ex lege védett barlang felszíni védőövezete
	ex lege védett forrás
	helyi védett természeti terület határa
	jelentős természeti értéket képviselő, védelem alatt nem álló terület és egyedi tájérték határa
	Natura2000 SCI határa
	magterület határa
	ökológiai folyosó határa
	pufferterület határa
	kötelező fásítás
	természetközeli állapot megtartandó

Művi értékvédelem

	régészeti terület határa
--	--------------------------

20. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei

A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan az általános gazdasági terület Gá-SZ-02 jelű építési övezetébe sorolt.



20. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-2 jelű Belterületi Szabályozási tervből

A terven a Kozáromi-patak autópályától északkeletre és délnyugatra húzódó szakasza nincs feltüntetve, csupán az autópálya árcai szerepelnek a tervlapon egy jelmagyarázatban nem szereplő jelöléssel ábrázolva.

Páty Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.).

A tervezési terület összes földrészlete a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan kivételével az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, amelyre vonatkozó előírások ismertetését és ezek betartásának módját jelen dokumentáció „4. A tervezési területre hatályos területrendezési tervek elemzése” című fejezete tartalmazza.

A SZT az autópálya mentén a külterületen jelöli az előírt 100 méteres védőtávolságot.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai nagyrészt a VII. Fejezet, Beépítésre nem szánt területek című részben találhatók.

„40. Közlekedési és közműterületek

53. § (1) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik föl.

(3) A település közútjai közül az országos utak és a helyi gyűjtőutak, valamint a vasúti területek önálló övezeteket alkotnak. (Övezeti jelük: **KÖu**: közutak, **KÖk**: vasúti területek)”

„42. Erdőterületek

55. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő,
- b) **Ek** jelű közjóléti erdő és
- c) **Eg** jelű gazdasági erdő területek.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken (**Ev**) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(3) A közjóléti erdőterületen (**Ek**) a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút) helyezhetők el kizárólag a Szabályozási terven jelölt építési helyeken.

(5) Az erdőterületek (erdőfoltok, erdősávok is) - védelmi, közjóléti és gazdasági funkciójuknak megfelelően - az erdészeti szakhatóság által jóváhagyott erdőterv alapján tartandók fenn, rajtuk a gazdálkodás erdőterv alapján folytatandó.

56. § (1a) (1) Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetei:

- a) **Ev-1** jellel az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeken, valamint a Natura 2000 területeken jelölt erdőterületek és
- b) **Ev-2** jellel az a) pontba nem tartozó, védelmi rendeltetési erdőtervezett erdőterületek, továbbá a tervezett településvédelmi erdőterületek.
- c) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületek nem helyezhetők el.
- d) Az Ev-2 övezeten belül a Szabályozási terven „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt területen építmények nem helyezhetők el.

(2) Közjóléti erdőterületen, **Ek-1** jelű övezetben:

- a) a pihenés, játék, sport építményei helyezhetők el, épület az övezetben nem helyezhető el.
- b) legkisebb alakítható telekterület: kialakult állapotnak megfelelően, a telkek tovább nem oszthatók, de összevonhatók.

44. Természetközeli területek (Tk)

59. § (1) A Kozáromi-tó menti természetközeli állapotú nádas területek tartoznak az övezetbe. Övezeti jele: **Tk-1**

(2) A **Tk-1** övezetben kizárólag az ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben épületek nem helyezhetők el.

45. Vízgazdálkodási területek (V)

60. § (1) A talaj, a víz, a települési környezet védelmét és egyéb célú védelmet szolgáló zöldfelületek területe. Övezeti jele: **V**

- a) A vízfolyások vízgazdálkodási területének övezeti jele: **V-P**.

b) Az állóvizek vízgazdálkodási területének övezeti jele: **V-Tó**.

(2) A vízügyi védőterületek védő zöldfelületek céljuknak, jellegüknek megfelelően zárt gyepes, cserjés vagy fás állománnyal telepítendőek be.

(3) A vízfolyások és állóvizek medrének területe vízgazdálkodási terület.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetőek.

(5) A Sasfészek-tó telke és a Kozáromi-tó **V-Tó** jelű vízgazdálkodási terület.

(6) A **V-Tó** jelű vízgazdálkodási területen az alábbi építmények helyezhetőek el:

a) vízgazdálkodással kapcsolatos építmény

b) faszerkezetű híd, magasles és stég

c) kizárólag szűrt vagy előtisztított csapadékvíz vezetésére szolgáló közműépítmény.

d) A **V-Tó** övezetben a horgásztó területén, a technológiai létesítményen kívül, a vízgazdálkodási építményen belül szociális létesítmény is kialakítható. Az övezetben legfeljebb két, összesen legfeljebb 20m² alapterületű, legfeljebb 3m épületmagasságú épület helyezhető el.”

A HÉSZ egyéb, a tervezési területre is vonatkozó egyéb előírásai:

„9. Környezetvédelem

10. § (8) A felszíni vízfolyások, patakok mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A mederrendezést a meder minimális burkolásával, vagy anélkül, mérnökbiológiai-műszaki megoldásokkal kell megvalósítani.”

„22. Felszíni vízrendezés

23. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (tavak, patakok, árkok, vízfolyások, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(2) Új vízfelületet (pl tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára:

a) a Füzes patak, valamint állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén 6-6 m-es,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 m-es,

c) tavak, tározók part éleitől 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)

(4) Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.”

„23. Csapadékvíz elvezetés

24. § (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni:

a) csapadékvíz szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:

ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

cb) új telekosztás esetén

cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.”

„30. Tereprendezés, támfal, kerítés

31. § (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.

(1a) Épületelhelyezéstől független tereprendezés során is be kell tartani az (1) bekezdés előírásait.

(2)⁴⁶ Építési helyen kívül tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

(3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet

a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,

de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.

(6) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.”

Az általános gazdasági terület és a Gá-SZ-02 jelű építési övezet előírásait a HÉSZ 45/A. §-a fogalmazza meg az alábbiak szerint:

„38/A. Általános gazdasági (Gá) terület előírásai

45/A. § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A **Gá-SZ-02** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 5.000 m²

c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 45 %

d) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 2,0

e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 25 %

f) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 20 m

g) Az épület legmagasabb pontja: 22 m

h) A telkeken belül:

ha) az előkert 10 m

hb) az oldalkert legalább 10 m

hc) a hátsókert legalább 10 m

i) Az építési övezetben a terepalakítás a szabályozási tervlapon jelölt együtt kezelendő területek esetében egybefüggően végezhető, eltérve a 31. § (2) bek. előírásaitól.

j) A terepalakítás során, eltérve a 31. § (1) és (3) bek. előírásaitól az alábbiak közül legalább az egyik feltételnek teljesülnie kell:

ja) a bevágás és feltöltés eredeti tereptől való eltérése

jb) a bevágás és feltöltés földtömeg egyenlege

azonos legyen.

k) Az építési övezetben a 12. § (4) bek. és a 24. § (2) bek. csapadékvízre vonatkozó előírásait a szabályozási tervlapon együtt kezelendő területeken belül kell betartani. A csapadékvíz visszatartására szolgáló műtárgy több együtt kezelendő területet is elláthat.

l) Nyílt árkos vízvezetés esetén a 24. § (5) és (6) bek. előírásait nem kell figyelembe venni.”

A Belterületi Szabályozási terv a gazdasági terület telkein kijelölt kötelező zöldfelületeket önálló Zv jelű zöldterületekként szabályozta. E területek azonban a Településszerkezeti terven az általános gazdasági terület részét képezik, tehát nem tartoznak a zöldterület területfelhasználási egységébe. E zöldfelületekről (tévésen zöldterületekről) a HÉSZ 54. §-ának (5) bekezdése rendelkezik.

„41. Zöldterületek

54. §

(5) Zv jelű övezet előírásai a következők:

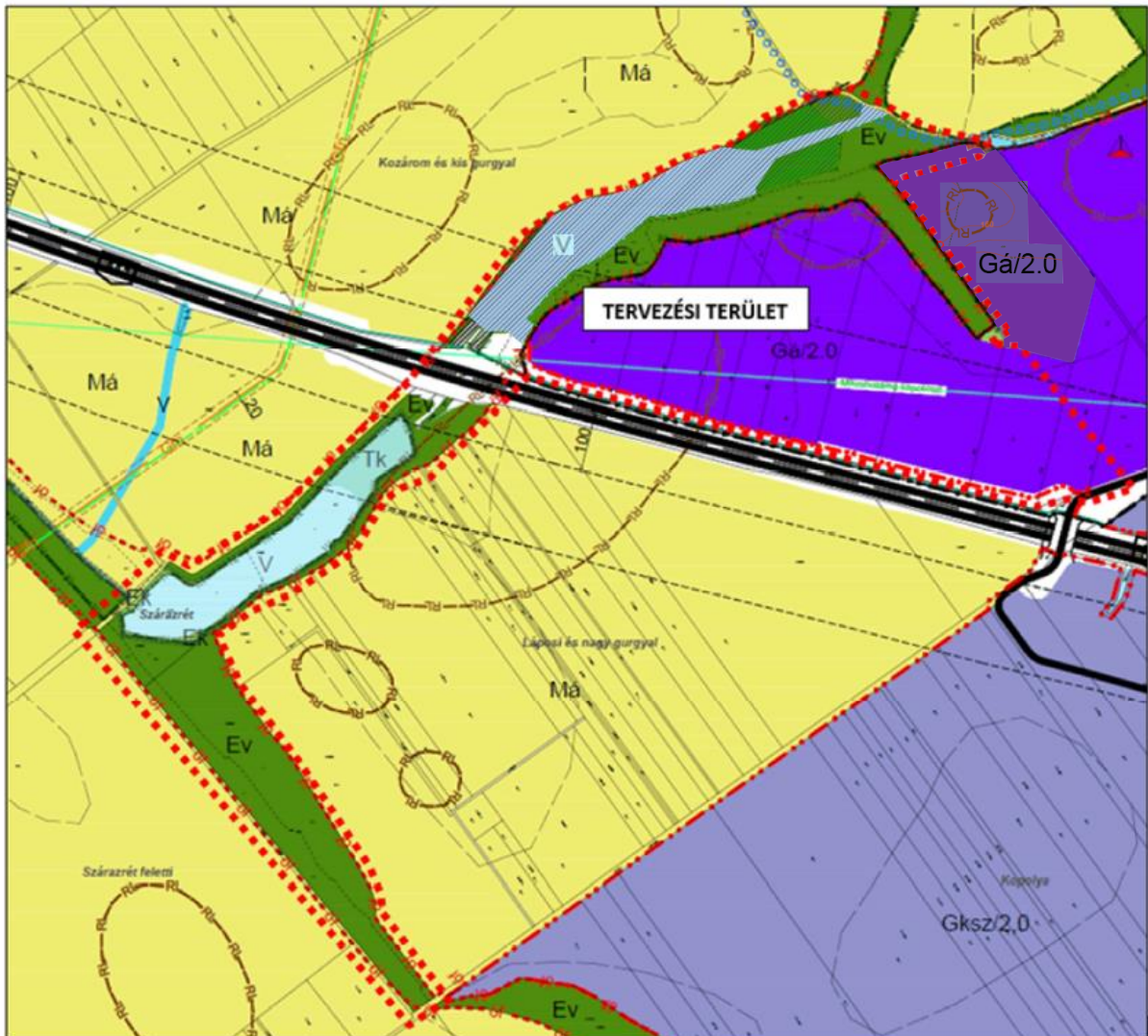
a) A védő zöldterületek, nem beépíthetők, az út menti és az igazgatási határ melletti területek védősávjaként alakítandók ki.

b) A közlekedési területek mellett, amennyiben azok beláthatóságát zavarja, gyepfelületként kell kialakítani.”

6.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A Páty, 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6, valamint a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének egyik célja a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a szomszédos ipari park területén keletkező csapadékvizek Kozáromi tóig történő, műszakilag rendezett elvezetésének biztosítása érdekében. Másik célja pedig a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a Szabályozási terv módosításának előkészítése a telken belül kijelölt Zv jelű zöldfelületek ésszerű átrendezése érdekében.

A jelen tanulmány tervezési területét elsősorban több külterületi földrészlet képezi, amelyek a Kozáromi-patak egy szakaszát és a Kozáromi tó közvetlen környezetét foglalják magukba. A tárgyi tervezéssel érintett ingatlanok tulajdonviszonyai változatosak, van köztük a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan a MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. működtetési jogával, illetve a volt NIF Zrt. és Magyar Közút kezelésében lévő földrészlet, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan és több magánkézben lévő beépítetlen terület.



21. ábra: A Településszerkezeti terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében

Páty érvényben lévő, 2017-ben a 381/2017. (X.12.) számú határozattal elfogadott, legutóbb 2023. tavaszán módosított Településszerkezeti terve szerint a külterületi ingatlanok többsége a védelmi erdőterület területfelhasználási egységébe sorolt, a Kozáromi tavat magába foglaló földrészlet részben vízgazdálkodási területbe, részben természetközeli területbe tartozik, a tó mellett pedig kis foltokban közjóléti erdőterületek vannak kijelölve. A Kozáromi-patak rendezendő nyomvonala kizárólag az Ev jelű védelmi erdőterületeket érinti. Ez a besorolás nem felel meg a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek, a patak nyomvonalának kiszabályozása és a tervezett átmeneti víztározás célját szolgáló gátrendszer ezen a területfelhasználási egységen belül nem valósítható meg.

A beruházás megvalósítása érdekében a **Településszerkezeti terven a tervezett záportározó számára szükséges terület és az M1 autópályától délre a patak rendezendő szakasza átsorolandó a védelmi erdőterületből a vízgazdálkodási területbe.**

A jelen tanulmányterv alapján a TSZT-ben javasolt változások az alábbiak:

Az M1 autópályától északra Ev > V 4,99 ha

Az M1 autópályától délre Ev > V 0,09 ha

Összesen Ev > V 5,08 ha

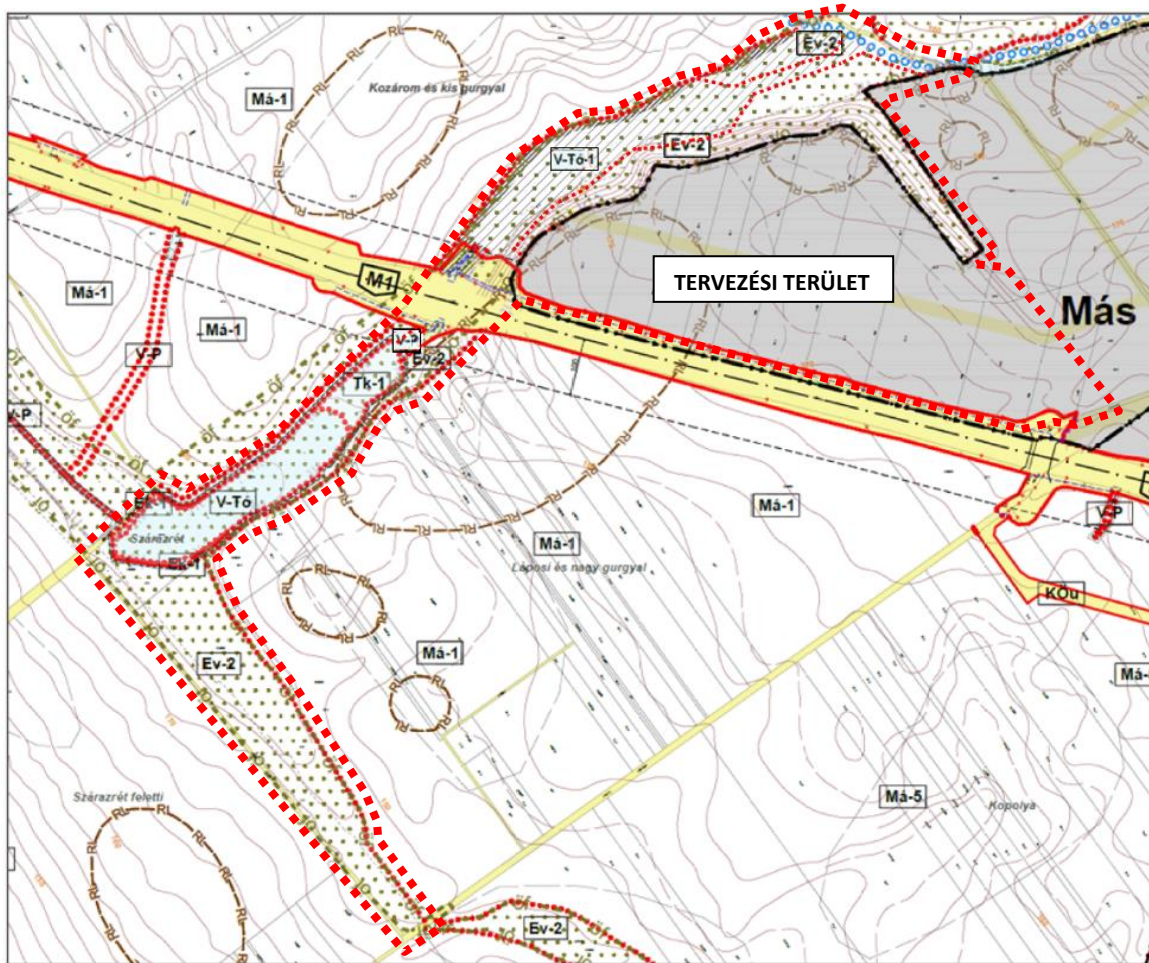
A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek egységes állapota jelenleg sajnos nem áll az Önkormányzat rendelkezésére, így annak konkrét módosítására vonatkozó javaslat csak a teljes leírás ismeretében tehető majd meg.

A TSZT legutóbbi módosítása Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 64/2023. (V.3.) határozatával került jóváhagyásra. A határozat 4. melléklete Páty község Területi mérlege, mely a beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan az alábbi táblázatot tartalmazza:

Beépítésre nem szánt területek:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Közlekedési és közműterület	Közutak – KÖ-U	108,339
	Vasutak – KÖ-K	12,9
Zöldterület	Közpark - Z	11,3
	Védőzöld - Zv	2,642
Erdő	Védelmi - Ev	603,4
	Gazdasági - Eg	114,78
	Közjóléti - Ek	585,96
Mezőgazdasági	Általános - Má	1439,92
	Kertes - Mk	154,66
Természetközeli terület	Természetközeli terület - TK	0,96
Vízgazdálkodási	V	24,39
Különleges beépítésre nem szánt	Sportterület – Kb-Ksp	81,4
	Közműterület – Kb-Km	0,6
	Köztér, sétány – Kb-Kt	7,93
	Komposztáló – Kb-Komp	1,0

A tárgyi módosítás során a táblázatnak az Erdő területfelhasználási egységen belüli a Védelmi – Ev jelű erdőterületekről szóló sora módosul 603,4 ha-ról 598,32 ha-ra, a Vízgazdálkodási terület sorában pedig a 24,39 ha változik 29,47 ha-ra. A beépítésre szánt területek táblázata nem módosul.



22. ábra: Az SZT-1 jelű külterületi Szabályozási terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében

Páty község teljes közigazgatási területére a 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely legutóbb 2024-ben módosult. A rendelet mellékletét képező külterületi Szabályozási terv szerint a tervezési terület tárgyi módosítással érintett ingatlanjai a védelmi erdőterület Ev-1 és Ev-2 jelű övezeteibe tartoznak. A HÉSZ 55. § (2) bekezdése alapján a „védelmi rendeltetésű erdőterületeken kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el”. Ez az előírás nem akadályozná meg a tervezett beruházás megvalósítását még a védelmi erdőterületeken belül sem, de a HÉSZ alábbi pontjai alapján a tárgyi területen a területfelhasználási egység és az övezetek módosítása válik szükségessé.

A HÉSZ 56. § (1) bekezdése szabályozza a védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteit, mely szerint az Ev-1 jellel az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeken, valamint a Natura 2000 területeken jelölt erdőterületek, az Ev-2 jellel a fenti védelmi kategóriákba nem tartozó védelmi rendeltetésű erdőtervezett erdőterületek, továbbá a tervezett településvédelmi erdőterületek tartoznak. A védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületek nem helyezhetők el és az Ev-2 jelű övezeten belül a Szabályozási terven „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt területen építmények nem helyezhetők el.

Mivel a tervezett víztározó a védelmi erdőterületeken belül épp a „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt Ev-2 jelű területen kerülne kialakításra, ahol építmény nem helyezhető el, a tervezett vízi létesítmény számára szükséges terület és a patak kiszabályozandó sávja átsorolandó vízgazdálkodási területbe. A Településszerkezeti terven a „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt terület határát hozzá kell igazítani a tervezett tó területéhez.

A V jelű vízgazdálkodási területek övezeteit a HÉSZ 60. §-a szabályozza, mely szerint a vízfolyások és állóvizek medrének területe vízgazdálkodási terület. A vízfolyások vízgazdálkodási területének övezeti jele: V-P, az állóvizek, így a Kozáromi-tó területe vízgazdálkodási területének övezeti jele: V-Tó.

A HÉSZ – a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően – előírja, hogy a vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

Fentiek alapján a Kozáromi-patak rendezése, a tervezett víztározó kialakítása a HÉSZ módosítását ezen előírások vonatkozásban nem teszi szükségessé, mert a fenti előírások alkalmazásával a tárgyi beruházáshoz szükséges területek kiszabályozása megoldható.

A Szabályozási terven a tervezett víztározó területe a nyugati, északnyugati oldalán húzódó gát területével együtt a vízgazdálkodási terület V-Tó jelű övezetéhez hasonló övezetbe, a Kozáromi-patak tárgyi tervezéssel érintett szakaszai a vízgazdálkodási terület vízfolyások számára meghatározott V-P jelű övezetbe kerülnek besorolásra. A Szabályozási terven a „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt terület határát hozzá kell igazítani a tervezett tó területéhez.

A HÉSZ 30. fejezete szabályozza a tereprendezés, támfal, kerítés kialakítását, és az erre vonatkozó 31. § (1) és (1a) bekezdése kimondja, hogy:

„31. § (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.

(1a) Épületelhelyezéstől független tereprendezés során is be kell tartani az (1) bekezdés előírásait.”

Mivel a záportározó megvalósítása ennél jelentősebb tereprendezést tesz szükségessé, a HÉSZ módosító javaslatában ki kell térni a fenti előírások alóli kivétel szabályozására.

A településrendezési eszközök jelen tanulmányterv alapján megindítható módosítása az egyszerűsített eljárás szerint kerül véleményezésre, amennyiben az Önkormányzat a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Mivel ebben az esetben a módosító javaslatok kizárólag e kiemelt fejlesztési területen belüli területrészekre vonatkozhatnak, így **a vízgazdálkodási terület településen belül máshol is megtalálható V-Tó jelű övezete helyett egy új, V-Tó-1 jelű övezetet kell meghatározni annak érdekében, hogy arra a V-Tó jelű övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő előírásokat is meg lehessen határozni.** A hatályos HÉSZ alábbi előírásai (dőlt betűkkel szedve) vonatkoznak a V jelű vízgazdálkodási területek övezeteire, amely az alábbiak szerint (vastag álló betűkkel szedve) kiegészítésre javasolt:

„45. Vízgazdálkodási területek (V)

*60. § (1) A talaj, a víz, a települési környezet védelmét és egyéb célú védelmet szolgáló zöldfelületek területe. Övezeti jele: **V***

*a) A vízfolyások vízgazdálkodási területének övezeti jele: **V-P**.*

*b) Az állóvizek vízgazdálkodási területének övezeti jele: **V-Tó, V-Tó-1**.*

(2) A vízügyi védőterületek védő zöldfelületek céljuknak, jellegüknek megfelelően zárt gyepek, cserjés vagy fás állománnyal telepítendőek be.

(3) A vízfolyások és állóvizek medrének területe vízgazdálkodási terület.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

*(5) A Sasfészek-tó telke és a Kozáromi-tó **V-Tó** jelű vízgazdálkodási terület.*

(5/a) A Kozáromi-patak felduzzasztásával kialakuló záportározó V-Tó-1 jelű vízgazdálkodási terület.

*(6) A **V-Tó** jelű vízgazdálkodási területen az alábbi építmények helyezhetők el:*

a) vízgazdálkodással kapcsolatos építmény

b) faszerkezetű híd, magasles és stég

c) kizárólag szűrt vagy előtisztított csapadékvíz vezetésére szolgáló közműépítmény.

d) A **V-Tó** övezetben a horgászterületén, a technológiai létesítményen kívül, a vízgazdálkodási építményen belül szociális létesítmény is kialakítható. Az övezetben legfeljebb két, összesen legfeljebb 20m² alapterületű, legfeljebb 3m épületmagasságú épület helyezhető el.”

(7) A V-Tó-1 jelű vízgazdálkodási területen az alábbi építmények helyezhetők el:

a) vízgazdálkodással kapcsolatos építmény

b) faszerkezetű híd, magasles és stég

c) kizárólag szűrt vagy előtisztított csapadékvíz vezetésére szolgáló közműépítmény

d) gát.

(8) A V-Tó-1 jelű vízgazdálkodási területen terepalakítás műszaki indokoltság esetén a 12. § (5) és a 31. § (1a), (2) és (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően is megvalósítható.”

A tervezett vízgazdálkodási övezetek, mind a tervezett záportározó tó területe, mind a Kozáromipatak ma még az ingatlanvilágvantartás szempontjából rendezetlen szakaszát magába foglaló területsáv övezethatárral kerül lehatárolásra annak érdekében, hogy e területek az Önkormányzat tulajdonába kerülhessenek akár adás-vétel, akár kisajátítás útján. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Kisajátítási Osztályának osztályvezető asszonya, dr. Farkas Dalma Judit előzetes egyeztetés keretében megerősítette, hogy a tárgyi terület kisajátításához övezethatárok jelölése szükséges a Szabályozási terven.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy:

„(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.”

A törvény 2. §-a határozza meg a kisajátítási célokat és feltételeket, amelyek között a vízgazdálkodás is szerepel az alábbiak szerint:

„2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:-

l) vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás, öntözési gazdálkodás;”

„4. § (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:

k) vízgazdálkodási és víziközmű-szolgáltatási feladatok ellátása, valamint az öntözési gazdálkodás kialakítása és fenntartása céljából, ha

kd) felszíni és felszín alatti vízkészletek közérdekű igénybevétele, tározása, el-, illetve továbbvezetését szolgáló létesítmények megvalósítása,”

A tárgyi beruházás e pontba sorolható.

A törvény 7. §-a a termőföld igénybevételevel járó kisajátítás szabályait tartalmazza:

„7. § (1) Termőföld kisajátítására – amennyiben a kisajátítás céljának megvalósítása érdekében a termőföld igénybevétele szükséges – akkor kerülhet sor, ha a földnek a végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 17/A. §-ában említett területek esetében a termőföld a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás hiányában is

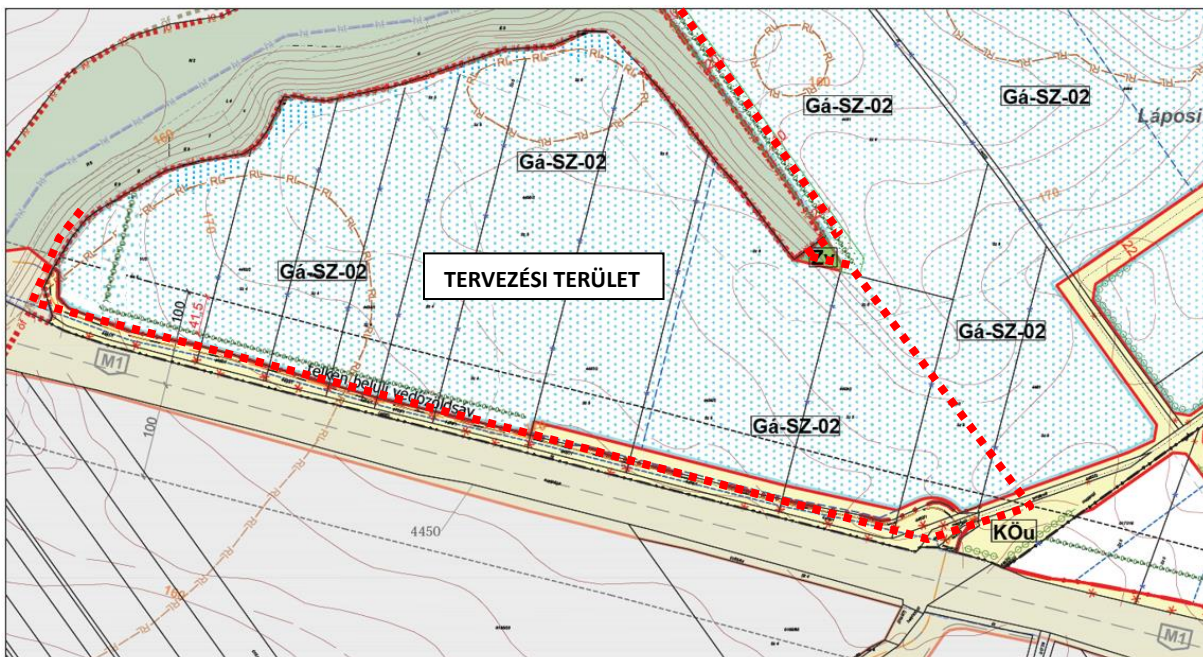
kisajátítható, ha az ingatlanügyi hatóság a más célú hasznosítás folytatásához kizárólag a tulajdonosi, illetve haszonélvezői hozzájárulás hiánya miatt nem járult hozzá.

(3) Védett természeti és Natura 2000 területet érintő kisajátításhoz – a 4. § (1) bekezdés j) pontjában szabályozott esetek kivételével – a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.”

A fenti előírások figyelembevételével a tervezett vízügyi beruházás a Szabályozási terv javasolt módosításának jóváhagyása után megvalósíthatóvá válik.

Az előzőekben ismertetett módosító javaslattól külön kezelendő a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó javaslat, ami csak a Szabályozási tervet érinti. A javaslat az általános gazdasági területen a telken belül kijelölt Zv jelű zöldfelületek ésszerű átrendezésére irányul.

A terv készítésekor a tervezők a telken belül tervezett úttól az északnyugati telekhatárig fennmaradó kis foltokat sorolták a zöldfelületként megtartandó Zv jelű területbe. A Szabályozási terv e kis háromszögeket és keskeny sávokat azonban önálló övezetként szabályozta le a telek területéből. Mivel 2024. januárjában a telekalakításra vonatkozó jogszabályok megváltoztak, és az övezet, építési övezet határa ma már kötelező telekhatár az építéssel érintett ingatlanok esetében, így jelenleg már nem szerencsés az övezethatár alkalmazása telken belül. A vonatkozó jogszabály szerint a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan nem volna építési teleknek tekinthető mindaddig, amíg az övezethatárok figyelembevételével nem történik meg a telekalakítás. Ez pedig nem volt a Szabályozási terv célja, hiszen az Zv jellel ábrázolt területek csupán a telken belüli kötelező zöldfelületeket jelölték ki. Ezen kívül az ésszerűségekre való törekvés pedig azt követeli, hogy a kijelölt pici, egymástól elkülönülő telekrészek helyett egy egységes, nagyobb terület kerüljön kötelező zöldfelületként kijelölésre a Szabályozási terven. **Ennek a zöldfelületnek a javasolt helye a telek nyugati csücske, ahol a korábban kijelölt Zv jelű területek együttes nagyságának megfelelő zöldfelület kerülne ábrázolásra a délnyugati telekhatár mentén már kijelölt telken belüli védőzöldsáv folytatásaként a Szabályozási terven.** Ezzel a beruházónak lehetősége lenne az épületet körül járó útban elkerülni a törést és szükség esetén célszerűen növelni az elhelyezhető épület méretét. A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan nyugati részén javasolt zöldfelület intenzív növénytelepítéssel az M1 autópálya zajától, porától is bizonyos fokú védelmet tud biztosítani a tervezett gazdasági létesítmény, üzem vagy raktárépület számára.



23. ábra: Az SZT-2 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon belül

7.) CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSI KONCEPCIÓTERV

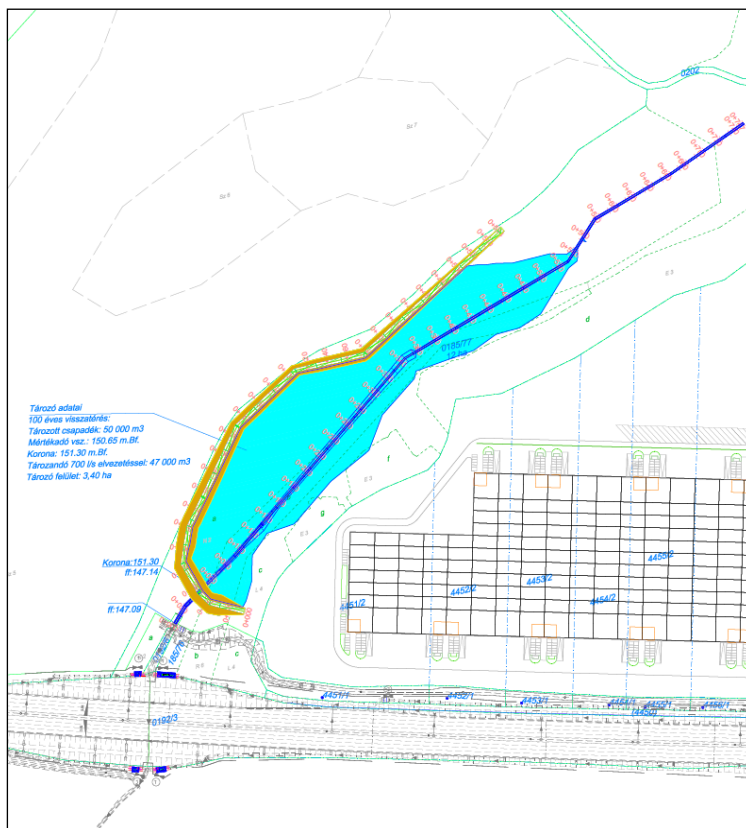
A HelloParks Management Kft. megbízásából az Ipanema Kft. elkészítette a Kozáromi-patak vonalában tervezett átmeneti záportározó előzetes terveit. A „Páty ipari park II-III. Ütem csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódóan csapadékvíz tározó és vízvezetés tervezése a befogadóig” című terv kifejezetten a Helyi Építési Szabályzat módosítását alátámasztó dokumentáció (ld. 18. melléklet).

A tó tervezésének alapjául a patak vízgyűjtő területének lehatárolása készült el, majd ez alapján egy méretezés.

A HelloParks Páty ipari park II. és III. ütemű fejlesztése kapcsán 4 db új csarnok és az ezek kiszolgálásához szükséges infrastruktúra épül. A tervezett létesítmények területére hulló csapadékvíz a Kozáromi vízfolyás felé gravitál. Az ipari park területén a csapadékvíz összegyűjtésére és elvezetésére zárt és nyílt elvezető csatornát terveztek. A vízgyűjtő terület hidrológiai viszonyai jelentősen megváltoznak. A burkolt felület aránya és ezzel párhuzamosan a csapadékvíz lefolyás intenzitása jelentősen növekszik. A csapadékvíz befogadója a vízfolyáson keresztül az autópálya déli oldalán elhelyezkedő Kozáromi tó (Páty, hrsz 0185/2). A tó vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik. (vk. szám: 6.3/b/367).



24. ábra: A Kozáromi-patak tárgyi szakasza vízgyűjtő területének lehatárolása



Az elvégzett, fent említett számítás alapján egy minimum 47 000 m³ hasznos térfogatú záportározó szükséges, mely a csapadékot 700 l/s-os maximális átfolyási vízhozam mellett tudja visszatartani, így az autópálya alatt lévő áteresztő kapacitása elegendő, az átépítésére, kapacitás-bővítésére nincs szükség. A záportározó funkciója az árhullámból eredő vízhozam csillapítása, a levezetés idejének megnövelése.

A záportározó egy kis méretű völgyzárógáttal és a vízfolyással párhuzamos töltéssel alakítható ki. A kifolyás szabályozásához speciális kifolyákszabályozó műtárgy került megtervezésre, mely biztosítja, hogy a befogadóba maximum 700l/s vízhozam kerüljön.

25. ábra: A Kozáromi-patak vonalában tervezett átmeneti záportározó terve

A záportározó hasznos térfogatának rendelkezésre kell állnia a következő nagy csapadékeseménynél, így azt teljesen le kell engedni. Állandó vízfelület nem alakul ki.

8.) A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

Jelen telepítési tanulmányterv elsősorban a pátyi Kozáromi-patak medrének műszaki rendezése, a térség csapadékvíz elvezetésének biztonságos megoldása érdekében készül.

A tervezési terület **közlekedési kapcsolatai** nem befolyásolják a fejlesztés megvalósítását, mivel a patak rendezése a szomszédos ipari park csapadékvízvezetésének a megoldását szolgálja. A Kozáromi-patak Páty külterületén, az M1 autópályát az út alatt keresztezve vezet a gyorsforgalmi úttól északra elterülő mezőgazdasági területekről délnyugat felé, egészen a Kozáromi tóig. A tervezési terület északkelet felől az ipari park részben megépített, részben megvalósítás előtt álló feltáró útjain keresztül, rossz minőségű földutakon át közelíthető meg, délnyugati irányból pedig szintén szántóföldek között húzódó földutakon át érhető el a Kozáromi tó környezete. Az autópályáról a tárgyi terület megközelítése közvetlenül nem lehetséges. A tervezett víztározó megvalósítása, majd a későbbiekben a patakmeder és az ideiglenes vízfelületet határoló gát fenntartása, karbantartása során e földutak igénybevételével lehet megközelíteni a vízügyi beruházás helyszínét.

A tervezési terület közműellátásának (vízellátás, szennyvízvezetés, gázellátás, villamosenergia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, valamint a megújuló energiaforrások) **részletes elemzése jelen tanulmányterv esetében szükségtelen**, hiszen a tervezett záportározó megvalósítása közműfejlesztést nem igényel.

Egyedül a **csapadékvízvezetés** vonatkozásában fontos a tervezett fejlesztés, hiszen a Kozáromi-patak és a vízgyűjtő terület biztonságos vízvezetése, a csapadékvíz időszakos tározása a beruházás célja. Mivel az új ipari parki beépítések hatására jelentősen megnő a csapadékesemények során létrejövő vízhozam, ennek csillapítására, a befogadó és az autópálya védelmére az elvezetett vízhozamok csökkentésére, csillapítására van szükség, melyet egy záportározó megépítésével lehet elérni.

Az átmeneti vízborítással bíró záportározóba csak tisztított esővíz juttatható. Ehhez szükséges a megfelelő szenny- és olajfogó berendezés beépítése azokon a részeken, ahol a gazdasági területről összegyűlő csapadékvíz tisztítása biztosítandó. Az átmeneti vízborítással rendelkező záportározó kialakítása igényel tervezést.

A tervezett beavatkozással több cél is elérhető. A befogadót, a vízfolyás műtárgyait és az autópálya földművét megvédi a nagy vízhozamú árvízről; a gyors elvezetés helyett időlegesen helyben tartja a csapadékot, ami jó hatással van a talajnedvességre és a mikroklimára; a nedvesített környezet hatására új vizes élettér jön létre a különböző fajú élőlények számára; a Kozáromi tó vízpótlásának a biztonsága javul; az épülő ipari park csapadékvíz elhelyezése megoldódik.

A másik tervezési feladattal érintett 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan a belterületen, beépítésre szánt területen fekszik, és gazdasági hasznosítása várható, de jelen tanulmányterv csupán a telken belül kijelölt Zv jelű zöldfelületek helyszínének a módosítására tesz javaslatot, új beépítésre szánt terület nem jön létre, így **a közművesítés vonatkozásában a korábbi tervekben szereplő javaslatok nem változnak, azok továbbra is figyelembe veendők.**

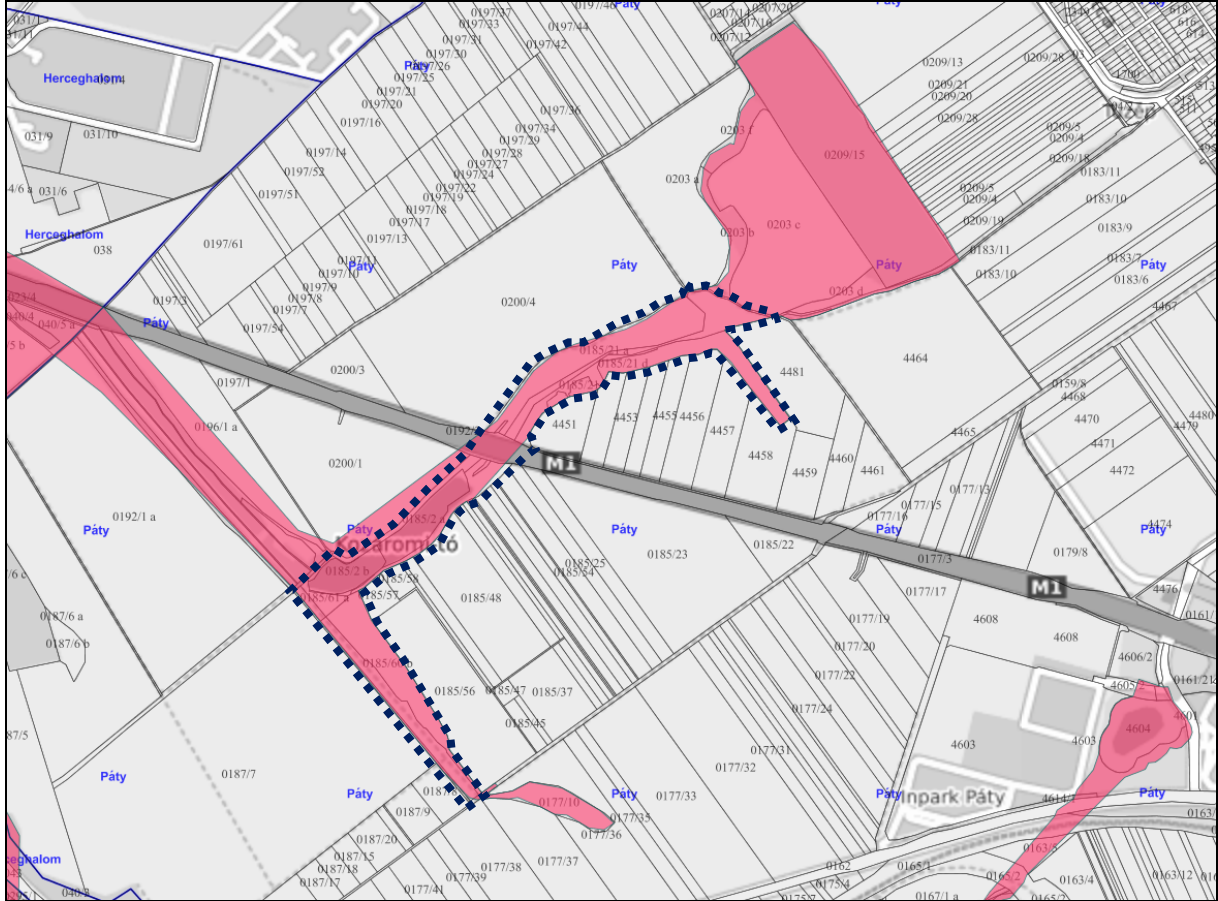
Az általános gazdasági területbe sorolt ingatlan **megközelítése** a 4462/2-es hrsz.-ú, az ipari park belső útját képező, az autópálya közelében leágazó 4460/1-es hrsz.-ú földrészlettel induló útról lehetséges.

A tervezett vízügyi beruházás, és a zöldfelületek áthelyezése nem jár változással Páty népességszámának, foglalkoztatási lehetőségeinek a vonatkozásában, így **a humán infrastrukturális ellátás szempontjából e fejlesztés vizsgálata nem szükséges.**

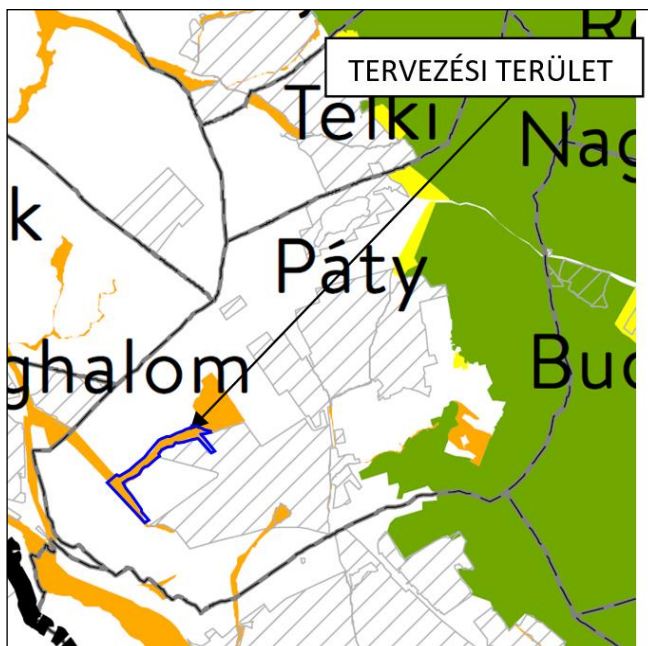
9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területet – a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon kívül – az Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó övezete érinti!



26. ábra: A tervezési terület érintettsége az Országos Ökológiai Hálózattal (Forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)



27. ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének övezeti tervéből

	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) országos ökológiai hálózatra vonatkozó előírásai közül a tárgyi területre az alábbi releváns:

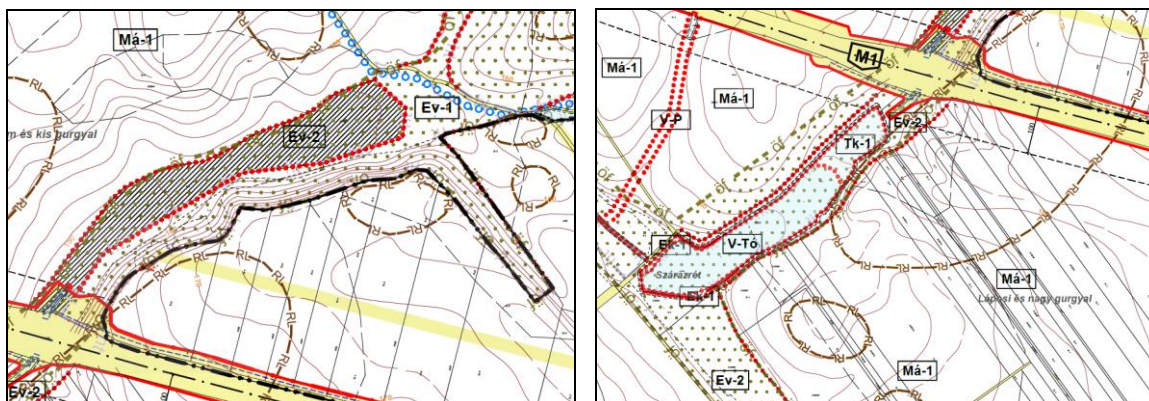
„14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”

A jelen Telepítési tanulmányterv javaslata szerint a területen vízgazdálkodási terület kijelölése történhet, amely megfelel a fenti jogszabályi előírásnak, de a tervezett beruházás kivitelezése során a terület természetes és természetközeli élőhelyeire és azok kapcsolataira kiemelten oda kell figyelni!

A tervezési területet nem érinti Natura 2000-es terület, és – az ökológiai folyosó övezetén kívül – egyéb országos szintű természetvédelmi terület vagy érték sem.

A 0185/77-es hrsz.-ú földrészlet déli, legnagyobbbrészt beerdősült része, valamint a Kozáromi tó területe helyi védelem alatt álló természeti terület.



28. ábra: A Külterületi Szabályozási terven tájékoztató elemként ábrázolt helyi természetvédelmi területek

A HÉSZ 6. sz. függeléke sorolja fel a 8/1999. (III.22.) Kt. sz. rendelettel kijelölt helyi jelentőségű védett természeti területeket az alábbiak szerint:

A helyi jelentőségű természetvédelmi területeként kijelölt területek és egyedi tájértékek jegyzéke:

Fenyves:	0100/1 hrsz.
Legelő, ősgyep	0123/1, /2 hrsz.
Lapos és Nagygyurgyal, nádas	0185/2 hrsz.
Kozáromi rét	0203/b hrsz.
Kozáromi rét	0203/d hrsz.
Biai volt bányá	0170/2 hrsz.
védett madarak fészkelő helye	0113/4 hrsz.

Ezek közül a Lapos és Nagygyurgyal nádas, valamint a Kozáromi rét elnevezésű területek tartoznak tárgyi tervezési területbe.

A Helyi Építési Szabályzat az alábbi előírásokat fogalmazta meg a természeti értékek védelmével kapcsolatban.

„8. A táj és a természeti környezet védelme

9. § (1) Az országos és nemzetközi védelem alatt álló táji- és természeti értékek listáját a rendelet 3. sz. függeléke tartalmazza. A helyi jelentőségű természetvédelmi területeket (továbbiakban: ht) a rendelet 6. sz. függeléke tartalmazza.

(2) A ht területén a természetvédelmi hatóság előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a védett természetű terület állagát, állapotát befolyásoló minden tevékenységhez, így különösen:

- a) A művelési ág megváltoztatásához
- b) A terület bármely részének mezőgazdasági művelésből (termelésből) való kivonásához
- c) Telekalakításhoz, területfelhasználáshoz, építéshez, használatbavételhez
- d) Nyomvonalas létesítmény és földmű építéséhez,
- e) Ipari tevékenység gyakorlásához szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez.

(3) A ht területekre szennyvizet bevezetni, illetőleg ott leengedni tilos. (...)

(6) A ht a tulajdonos hozzájárulásával látogatható.

(7) A természetvédelmi területen kutatást csak a védetté nyilvánító határozat és a tulajdonos előzetes engedélyével lehet végezni.

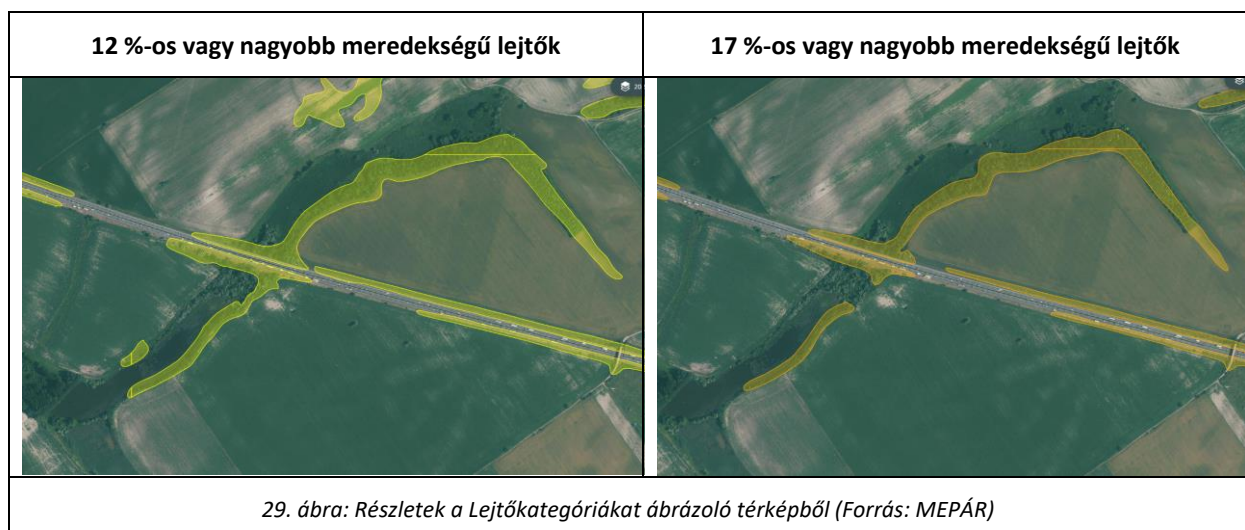
(8) Amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik, e rendelet alkalmazása szempontjából védetté nyilvánítónak Páty község Önkormányzatát - az engedélyek, hozzájárulások tekintetében átruházott hatáskörben a szakbizottságok véleményének kikérése mellett polgármestert- kell érteni.”

„9. Környezetvédelem

10. § (5) Az országos védelem alatt nem álló természeti értékek védelme helyi védettség elrendelésével és a természetvédelmi szakhatóság által jóváhagyott kezelési terv alapján biztosítandó.”

A vízfolyást kísérő galériaerdő mellett állandó vagy érzékeny gyepek nem találhatóak. Az elmúlt időszakig minden oldalon az erdősült részekig, illetve a nádasig tartott a mezőgazdasági művelés.

A vízfolyás déli, délkeleti oldalának részsívi 12-17 %-os lejtésűek, amik akár a mezőgazdasági területek műveléséből, akár a gazdasági területekről érkező szűretlen csapadékvizek által fizikailag, biológiailag és kémiaiilag is károsodhatnak megfelelő védelem nélkül. A tervezett záportározó azonban biztosíthatja ezen hatások csökkentését, valamint a meglévő tó fizikai védelmét is a hirtelen lezúduló csapadék károsításától, a környezet elöntése nélkül.



A meglévő tó és az autópályától északra lévő nádas és a vízfolyás környezete gazdag állatvilággal bír. Ez köszönhető a meglévő erdősávoknak, erdőknek és nádasnak, amelyek fizikai védelmet biztosítanak, illetve tisztítják az ide összefolyó vizeket. Mind a kételtűek, hullók, mind a madárvilág, mind az emlősök, mind az alacsonyabb rendű fajok képviseltetik magukat. Itt találnak élő, táplálkozó és búvó helyet, a nagyobb emlősök pedig itatót.

Jelenleg a patak partján száraz évszakban a vízborítás időszakosan visszahúzódik, és a klímaváltozás miatt a talaj egyre kisebb helyen marad nedves. A nádassal, sással, zsombékokkal fedett terület egyre zsugorodik, ami a záportározó megvalósításával stagnálhat, vagy növekedhet. A természetesebb állományok termőhelyét pedig a vegetációs időszak legalább egy részében víz önti el, és erősödhet a bokorfűzes állomány. Az idegenhonos (többnyire inváziós) fajok aránya 40 % alatti. Ez kedvező.

A vizsgált területet intenzíven hasznosított szántók szegélyezik. A szántókat tavaszi vagy őszi vetésű egyéves nagyüzemi kultúrák jellemzik, vagy a learatott helyük növényzet nélkül fedetlen. Rendszeresen szántott területek. Jellemző a műtrágyahasználat, vegyszerezés, gépesítés, az területeken nincsenek köztes mezsgyék és legfeljebb egy-két gyomfaj dominál.

A Kozáromi-patak közelében, az ipari park szélén fekvő erdősáv egy része az adattári erdőnek is része.



30. ábra: Részlet az Erdőtérképből: Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Az eredetileg kocsánytalan tölgyes, cseres klímaterületen a váztalajon talajvédelmi fő rendeltetésű mezővédő elegyes akácos erdő (59/A részlet-1,74 ha) és akácos (59/B részlet-1,69 ha) erdő részlet található, amelyek legközelebbi tervezési éve 2024.

Az akáccal (*Robinia pseudoacacia*) létesített erdőállományok gypszintje nagyjából nem erdei, hanem nitrogénkedvelő fajokból áll. Az akác (és az esetleg előforduló egyéb idegenhonos fafajok együttes) elegyaránya 75% feletti. Erdei aljnövényzet nem jellemző.

Az elvétel megvalósítható őshonos fajok nem elkülönült tömbben található, hanem szálanként vagy kisebb csoportokban elegyednek. A cserje- és gypszint borítása – a termőhely jelleg mellett – az uralkodó fafajoktól függ, a fényt jobban átengedők alatt fejlettebb cserje-, illetve gypszint található.

Az őshonos lombos fafajok közül szinte bármelyik előfordulhat, ezek lehetnek az egykori élőhely maradványai és új betelepülők is.

A cserjeszint faji összetétele nem jellemző, de többnyire zavarástűrő és általánosan elterjedt cserjefajokat találni. A gyepszintben az igényesebb erdei fajok hiányoznak vagy ritkák, a zavarástűrő általános erdei fajok uralkodnak.

A tervezett záportározó kedvező hatással lehet a területre, mert biztosítva lesz a víz szűrése, visszatartja a fizikailag romboló csapadékot, és hosszabb ideig biztosít vízellátást a terület számára, ami kedvezően befolyásolhatja a biodiverzitás növekedését.

A vízfolyás, a kétéltűek és hullók élőhelyei több ragadozót vonzanak. A jelenlegi erdő fás szárú növényei (fák, cserjék) és az avar rengeteg állat, madár és emlős, illetve ízeltlábú rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelye. A jelenlegi erdőnek jelentős levegőtisztító hatása mellett kis mértékű zajsűrő hatása is van. A tájképben való kedvező hatása mellett jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A város körül elhelyezkedő erdőfoltok segítenek friss levegőt áramoltatni a település belsejébe, és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el.

A meglévő logisztikai terület folyamatban lévő fejlesztése az M1 mellett a már megkezdett fejlesztés folytatása. A hatályos tervek szerint épülő ipari park természetvédelmi területeket nem érint, de a különböző állatfajok életterét, búvó és költőhelyét érintheti, és módosítja/módosíthatja a patak mentén a vonuló állatfajok vonulási, ivási, itatási helyét. A gazdasági területen belül kijelölésre került zöldfelületek kialakítása során ezekre az élőhelyekre különös gondot kell fordítani. A kialakítandó zöldfelület hatékonyságának maximalizálása szükséges. A telephelyeken az épületeket parkosított környezet veszi majd körül, amely új élettér-lehetőségeket kínál majd az ember közelségét jól tűrő növény- és állatfajoknak. A zöldfelületek 3 szintű (gyep, cserje, fa) kialakítása, a parkolók intenzív fásítása, a fejlesztési területet megközelítő és feltáró közlekedési utak mentén kétoldali fasor telepítése

- segítheti az elköltözni nem tudó állatok egy része életterének visszanyerését, mert nem biztos, hogy más élőhelyek territóriumában osztozni tudnak;
- segítheti a kiporzás csökkentését és a közeli szántóföldek műveléséből eredő kiporzás bejutását a telephelyekre;
- az M1 közelében előforduló állatfajok hozzászoktak az ember közelségével és az autót forgalmával járó zajokhoz, de a növényzet részben fizikai védelmet is biztosít számukra;
- javítja a terület vízgazdálkodását, a talaj vízmegtartó képességét;
- javítja a patak és az új záportározó mentén lévő ökológiai folyosó övezetének védelmét, és szennyeződésének elkerülését;
- javítja a fejlesztési terület mikroklímáját, csökkenti a klímaváltozásból eredő negatív hatásokat (forróság, viharos szél, kiszáradás);
- jelentősen javítja a tájképet.

A terepmunkákat szeptembertől a következő fészkelési időszak kezdetéig (április 1-ig) kell befejezni.

A talaj és felszíni vizek szennyeződését el kell kerülni a közeli ökológiai folyosó és a vízbázisvédelem érdekében.

A jelen tanulmány készítése során a beruházó előzetesen megkereste a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot, aki az előzetes természetvédelmi kezelői állásfoglalásában azt írta, hogy „a záportározó megépítése lehetőséget biztosít az élőhelyi és a faji sokszínűség növelésére a meglévő vizes élőhelyek vízbiztonságának megteremtésére.”

A záportározó megépítése, fenntartása (hasznosítása) során az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

- A munkákat költési, szaporodási és vegetációs időszakon kívül augusztus 15. és február 15. között kell végrehajtani.
- A munkavégzés során a tervezett záportározó területén kívül található nádas állományt és őshonos fafajokat kímélni kell.
- A munkavégzés során az inváziós fajok (Pl.: Japánkeserűfű – Fallopia x bohemica, bálványfa – Ailanthus altissima, selyemkóró – Asclepias syriaca) megtelepedését (pl.: nyers talajfelszíneken, műtárgyak közelében, gát, depóniák térségében) meg kell akadályozni.
- A terület északkelti felében lévő a tervezett záportározó területén kívül a vezérárok mentén található nádas állomány állandó vízborításának biztosítása az élőhely kiszáradását, elgyomosodását akadályozza és természetvédelmi szempontból sokkal kedvezőbb élőhelyi feltételeket teremt.
- A záportározó megépítését követő hasznosítást az élőhelyek kezelését (pl.: inváziós fajok visszaszorítása, mozaikos nádvátság, avas nád biztosítása, őshonos az élőhelynek megfelelő fásszárú fajok telepítése) a természetvédelmi érdekek, védett fajok és élőhelyük figyelembevételével kell végrehajtani.
- A záportározó megépítését követően a hód megjelenése valószínűsíthető, ezért az épített műtárgyak, a gát, a faegyedek védelméről gondoskodni kell. Bővebb információ: Czabán Dávid: Élünk együtt a hódokkal, de hogyan?, WWF Magyarország alapítvány, 2013.

Fentiekre és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel a záportározó megépítése természetvédelmi szempontból elfogadható.

A beruházó szintén megkereséssel fordult a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Főosztálya felé, aki azt írta, hogy „a DINPI állásfoglalásában foglaltak figyelembevételével történő tervezés és kivitelezés a természetvédelmi hatóság szempontjainak is megfelel.

Zöldfelületi rendszer

Páty településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában nehezen tudnak új kapcsolatokat biztosítani. A meglévő rendszer kialakult, a kapcsolatokat a vízfolyások és utak menti zöldfelületek, fasorok, galériaerdők és a beépült területek zöldfelületei biztosítják. Sok esetben az időszakos növényborítottságú művelt mezőgazdasági területek biztosítják a kapcsolatot.

Bár a tervezett záportározó látszólag szigetszerű beavatkozás, mégis jelentősen erősítheti a zöldfelületi kapcsolatokat is azzal, hogy a helyi vízháztartás javulni fog és időben nagyobb intervallumban tudja erősíteni a szukcessziót, a biodiverzitás növekedését.

A gazdasági területen belül a jelen Szabályozási terv-módosítással érintett 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg még kialakult zöldfelületről, zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen az itt tervezett beruházás megvalósítása során kerülnek majd kialakításra az ingatlan zöldfelületei a HÉSZ előírásainak a figyelembevételével. Az Önkormányzat pozitív döntése után készülhetnek el az építési engedélyezési tervek, amelyek majd tartalmazzák az ingatlan zöldfelületeinek megvalósítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket. A tervezett fejlesztést követően a zöldfelületek aránya megfelel majd az OTÉK és HÉSZ előírásoknak.

A növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni, és javasolt minél nagyobb felületen az egyszintes gyepterületek helyett háromszintes (fa-cserje-gyep) és kétszintes (gyep-cserje) növényállományt kialakítani nemcsak a zöldfelületi rendszer érdekében, hanem a klímaváltozás hatásainak mérséklése, valamint a biodiverzitás erősítése érdekében is.

Új beépítésre szánt terület kialakítására nincs szükség, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján a biológiai aktivitásérték pótlására sincs szükség. Mivel nincs új beépítésre szánt területkijelölés, a Trtv. 12. § (3) bekezdésében szereplő kapcsolódó zöldterületi vagy véderdő kijelölést sem kell elvégezni.

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

• A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési terület felszíne részben lösz, részben proluviális-deluviális alapkőzettel rendelkezik a Magyarország felszíni földtana című térkép alapján. Bár elvileg nem érintett mozgásveszélyes területekkel, felületi és vonalas erózióra számítani kell az alapkőzet és a részük meredeksége miatt.

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlan területén nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanokon mind a záportározó kialakításakor, mind a gazdasági terület fejlesztésekor – ahol ez még lehetséges – a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

A kitermelt föld nagy része a területen marad és tereprendezésre lesz felhasználva.

A tervezett földmunkákhoz, betonozáshoz igénybe vett gépi berendezések, szállítójárművek működése és karbantartása során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet. A szennyezések megelőzése érdekében a gépek rendszeres ellenőrzéséről és a szükséges karbantartási munkák elvégzéséről e célra kialakított, megfelelő műszaki védelemmel rendelkező helyen – ideiglenes karbantartó részleg – gondoskodni kell.

A kivitelezési munkálatok során az esetleges szennyeződések tovább terjedésének azonnali megakadályozására lokalizációs és kárelhárítási eszközök (adszorpciós anyagok, mobil felitató hurkák, stb.) biztosítása mindenképpen javasolt.

A betonozás és egyéb építési műveletek és a csapadékvíz gyűjtő és kezelő rendszer kiépítése során potenciálisan fellépő szennyező hatások (pl. munkagép üzemanyagának elcsepegése, elfolyása) által érintett talajok kitermeléséről, a kárelhárító és lokalizációs eszközök megfelelő ártalmatlanításáról *a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet* előírásai szerint kell gondoskodni.

Az építési területen keletkező kommunális szennyvizet a mobil illemhelyek zárt gyűjtőtartályában kell gyűjteni, és engedéllyel rendelkező szakképpel el kell szállítani.

Az ipari park ingatlanjairól közterületre, a szomszédos telkekre csapadékvíz nem folyhat, amit az útfelületek hossz- és oldalesésének biztosítani kell. Az útpályák, a manipulációs felületek és a parkolók felületére hulló, esetleg szennyeződő csapadékvizek egy megfelelően méretezett olajfogón keresztül gravitációsan kerülhetnek elvezetésre.

Az olajfogók ellenőrzése, tisztítása, karbantartása szükség szerint történik, de legalább éves gyakorisággal mindenképp szükséges. A havária esemény bekövetkezése megelőzhető az olaj- és iszapleválasztó berendezés rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával. Felszíni víz közvetlen érintettségével havária esemény során sem kell számolni.

A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés, a fegyelem betartása mellett a tervezett tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

• Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A vizsgált terület sekély víztesttel, karszt víztesttel, hegyvidéki és porózus víztesttel érintett. Kiemelt vízminőségvédelmi terület a tervezéssel érintett területtől nyugatra, délnyugatra található. Nem érinti sem felszín alatti, sem felszíni vízbázis védőterület.

Páty a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába tartoznak. Ezek a kiemelten érzékeny nyílt karszterületek tárgyi ingatlan területét nem érintik.

A tervezési terület felszíni szennyeződésre, nitrátra fokozottan érzékeny, ezért az ipari park ingatlanjainak csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény, valamint különösen figyelni kell a csapadékvíz tisztításának folyamatos biztosítására a záportározóba való bevezetés előtt.

A vizsgált terület talajvíz szintje 5-10 méter között ingadozik a gazdasági területrészen, emberi hasznosításra nem alkalmas, és vannak olyan területrészek, ahol szinte nincs talajvíz Magyarország talajvíztérkepe alapján.

- **Levegőtisztaság-védelem**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Páty a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

A területrész részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A tervezési terület tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást. Azonban a vizsgált területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a közeli autópálya, a logisztikai tevékenység generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési terület környéki mezőgazdasági hasznosítás akár alkalmoszerű, porszennyezése van negatív hatással. A tervezési terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található.

Páty közigazgatási területén levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezet nem került kijelölésre. A tervezési terület közelében környezetvédelmi azonosítóval rendelkező objektum nem található az OKIR elérhető adatai alapján.

Páty levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés és a gazdasági, elsősorban a logisztikai tevékenység egyre erőteljesebb megjelenése a közlekedésből származó légszennyezésre kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű, és a beépült területek kellő távolságra találhatók a tervezési területtől.

A gazdasági területek településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel e területek a közigazgatási terület déli részén, a lakóterületektől távol helyezkednek el. Páty közigazgatási területén jelentős légszennyező üzem, létesítmény nem található.

A gazdasági területeken esetlegesen megjelenő új pontforrások az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. A gazdasági területek átszellőzésének biztosítása és a légtérbe kerülő káros anyagok megkötése érdekében fontos, hogy a gazdasági területeken a telkek minél nagyobb részén zöldfelület kerüljön kialakításra többszintű — fák, cserjék, talajtakarók telepítésével, valamint lehetőség szerint a parkolók is fásítva kerüljenek megépítésre.

Az építkezés alatti hatásterület az építési terület néhány 10 méteres környezetét érinti. A telepítés időszakában várható levegőszennyezés az alábbi intézkedésekkel csökkenthető:

- A kivitelezés során minden munkafázis esetében kerülni kell a kiporzást, a gépek rendellenes emisszióját. A gépek közlekedéséből és/vagy földmunkák során előforduló esetleges kiporzásokat helyi locsolással, az utak tisztításával kell enyhíteni.
- A munkagépek kezelőinek a közlekedési szabályokat be kell tartani és közlekedése során meg kell akadályoznia az abból adódó minden nemű nagymértékű levegő és porterhelést.

- A rendellenes emissziójú/műszaki állapotú gépeket a munkaterületről azonnali hatállyal ki kell tiltani.

Az építkezés során kitermelt föld lehetőség szerint a területen kerüljön felhasználásra. Amennyiben mennyiségi vagy minőségi szempontból ez nem lehetséges akkor a vonatkozó törvényben foglaltak alapján hulladékként kell azt elszállítani és kezelni. A kiporzás csökkentése érdekében a munkafolyamat során kívánatos a kitermelt talaj nedvesítése. Irodalmi adatok szerint a nedvesítés hatására a porkibocsátás átlagosan 80%-kal csökkenthető, ebből adódóan a becsült kibocsátás 240 g/h.

A közlekedéshez és szállításhoz kapcsolódó légszennyező anyag terhelés a szállítási útvonalak, mint vonalforrások emissziójából adódik. Mivel a szállítás forgalma a beszállítási irányok szerint fokozatosan eloszlik, a legnagyobb terhelés a beruházás környezetében jelentkezik. Az eredmények alapján a közúti kiszállításból származó járulékos terhelés nem jelentős (méréssel kimutathatatlan mértékű), csúcsertékét a megközelítő utak vonalában éri el és az út szélétől néhány méteres távolságban a várható koncentrációnövekmény az alap terheltséghez képest kimutathatatlan.

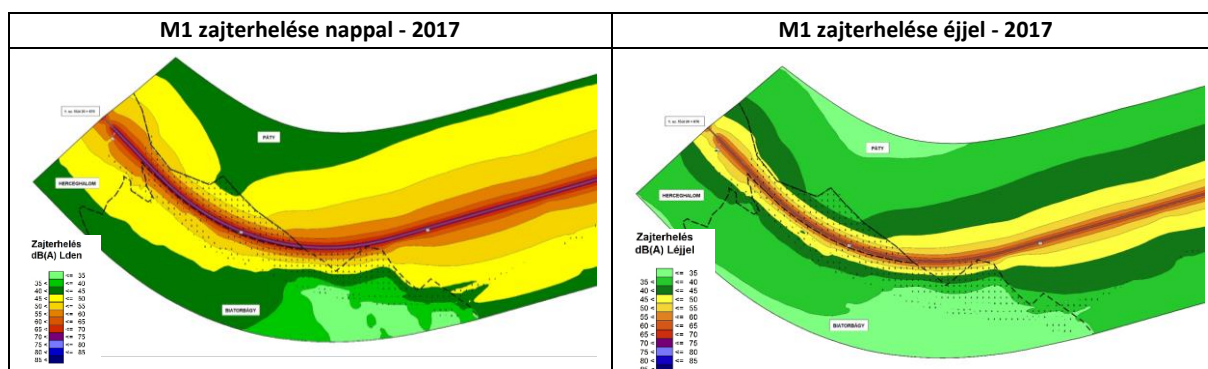
- **Zaj- és rezgés elleni védelem**

Páty közigazgatási területén a környezeti zaj legjelentősebb része a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út mentén. A tervezési területen a közlekedésből eredő zaj átlagosan 45-65 decibel. A vizsgált terület a zaj és rezgésterhelésre kevésbé érzékeny. Az ipari park területén tervezett beruházásokkal azonban várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések is megjelennek majd, melyek hatásaival is számolni kell.

Az ipari park gazdasági területei az általános gazdasági területek közé soroltak, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni.

A tervezett záportároló környezetében működő és folytatni tervezett tevékenységek a ma elvárt korszerű technológiából következően várhatóan nem okoznak környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

A határértékeket a vonatkozó jogszabály (a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet) határozza meg, amit a tervezett beruházásoknál figyelembe kell venni.



31. ábra: Részletek a zajtérképből

- **Hulladékkezelés**

Páty teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a szelektív gyűjtés rendszere is kiépült. A gazdasági területeken üzemelő vállalkozások tevékenysége során keletkező hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodni.

A folyékony hulladék kezelése a község saját szennyvíztisztító telepén történik.

A veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására. A veszélyes hulladék elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról nyomon követhetően, ellenőrizhetően, és a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását elkerülve, a hatályos jogszabályok figyelembevételével gondoskodni kell.

Az illegális hulladék lerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul, de a tervezéssel érintett területen ez nem jellemző.

Feltöltésre, ill. visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő, a Ht. 9. § (1) bekezdésében foglalt hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező inert anyag, vagy tiszta talaj használható fel.

Alkalmazni kell a bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendeletet és figyelni kell az 1. számú mellékletében szereplő küszöbértékekre. Az adott csoporthoz tartozó hulladékok további hasznosíthatósága érdekében azok elkülönített gyűjtéséről kell gondoskodni.

A hulladékok szállítását és kezelését csak megfelelő jogosultsággal – hulladékgazdálkodási és/vagy egységes környezethasználati engedéllyel - rendelkező szakvállalkozások végezhetik.

A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő elszállítását, ill. kezelését igazoló dokumentumokat (szállítási, átvételi bizonylatokat) az illetékes környezetvédelmi hatóság (Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály) részére meg kell küldeni, figyelemmel a 45/2004. (VII.26.) BM-KVVM rendeletben foglaltakra.

Az építkezés során keletkező minden fajta hulladék gyűjtését, elszállítását a környezet veszélyeztetését, szennyezését kizáró módon kell végezni, ehhez megfelelő számú és méretű gyűjtőedényzetet kell biztosítani.

A zöldfelület karbantartásából származó nyesedék, falevel, fű stb. a területen komposztálható, vagy hulladékként (20 02 01) engedéllyel rendelkező szakkéneknél további hasznosítás céljából átadható, vagy helyben – komposztálást követően – felhasználható.

Az ipari park telephelyein az olajfogó műtárgyak időszakos tisztítása, karbantartása során az olajos iszap hulladékot (13 05 08*) azonnal el kell szállítani, a telephelyen külön nem tárolható.

- **Katasztrófavédelem**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet alapján a belügyminiszter a 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Páty községet III. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Pátyot, és így a tervezési területet földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti. Páty területén földtani veszélyforrást, felszínmozgás-veszélyes területet a Bányakapitányság nem tart nyilván.

A város területén alábányászott területek, barlangok, pincék, csúszás- vagy süllyedésveszélyes területek is találhatóak. A tervezési területen a 12-17 %-os, vagy nagyobb meredekségű lejtőkön az alapközet miatt alakulhatnak ki felszíni és vonalas eróziós és szakadásos események.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. mellékletében rögzített rendszeresen belvízjárta területek övezete nem érinti a tervezési területet, de a terület morfológiájából adódóan a patak vonala mélyfekvésű terület, ahol időszakos vízborítás elkerülése érdekében tervezett a záportározó. Árvízveszély, árvízveszélyes területek a vizsgált területen nincsenek.

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forrászónák földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét. Az adatok alapján Páty település területén 1,1-1,2 m/s² a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.

A területen kedvezőtlen morfológiai adottságok, mélységi és magassági korlátozások nincsenek. Tevékenységből adódó korlátozások a tervezési területet közvetlenül nem érintik. A tervezési területen az M1 autópálya és azt kísérő 100-100 méteres védőtávolság húzódik.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk:

„Az egyre gyakoribb, hosszabb ideig tartó szárazságok, nagyobb intenzitású hőhullámok veszélyeztetik a vízellátást, élelmiszerbiztonságot, emberi egészséget. A heves viharokkal lezúduló nagy mennyiségű csapadék villám-árvizek, belvizek kialakulásához vezethetnek, amely többek között a település közlekedésére és a kritikus infrastruktúrára jelent veszélyt. A viharokat kísérő nagy sebességű szelek a lakóépületek, középületek biztonságát veszélyeztetik.

A tervezési terület jelenleg pozitív klimatikus hatással rendelkezik a vízfolyás, a Kozáromi tó és a meglévő erdőfelület miatt, mely kondicionáló és pormegkötő tulajdonságával pozitívan befolyásolja területének és környezetének mikroklímáját, hőmérsékletét és páratartalmát. Ezen túlmenően fontos, hogy a tárgyi területen belül fekvő, módosítással érintett 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon a várható beépítés mellett minél nagyobb zöldfelület valósuljon meg, és annak minél nagyobb része háromszintes növényállománnyal kerüljön beültetésre.

11.) ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek tájékoztató elemként ábrázolásra kerültek az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási terven. A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

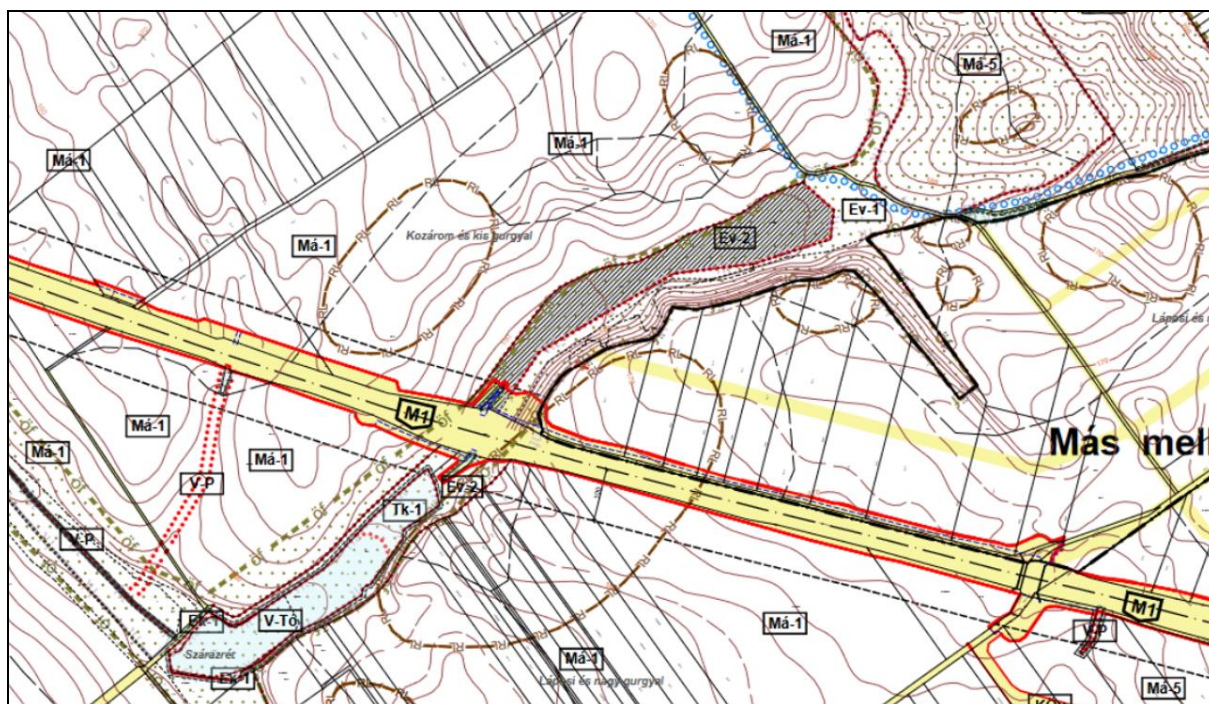
(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

A tervezett beruházás kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendeletének I. fejezete tartalmazza a kulturális örökség védelmére, az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírásokat. A 6. § (2) bekezdése szerint „az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek és műemléki környezetük listáját jelen rendelet 1. sz. függeléke, a régészeti lelőhelyek listáját a rendelet 2. sz. függeléke tartalmazza”.

A 6. § (4) bekezdése így szól: „A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.”



32. ábra: A Szabályozási terven ábrázolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Mint a Szabályozási terv fenti részletén is látható, a Kozáromi-patak és a Kozáromi tó tágabb környezetében számos nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek az alábbiak:

Nr	Lelőhely neve	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
16.	Nagy-Gyurgyál I.	10995	7/13/16 .	Árpád-kor	település templom	4464
17.	Nagy-Gyurgyál II.	10996	7/13/17 .	Árpád-kor	település	4481
18.	Nagy-Gyurgyál III.	10997	7/13/18 .	Árpád-kor	település	4455-4457
22.	Kozárom	11001	7/13/22 .	középkor	település templom	0200/4
23.	Gurgyál	11002	7/13/23 .	Árpád-kor	település	0203

Az örökségvédelmi nyilvántartás alapján a Kozáromi-patak nyomvonalán tervezett záportározó helyszíne nem érint ismert régészeti lelőhelyet.

Az ipari parkban kialakított 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan területe azonban nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, így arra a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény előírásait kell alkalmazni!

A tárgyi ingatlanokon és azok közvetlen környezetében művi érték nem található.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A Páty, 185/77-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

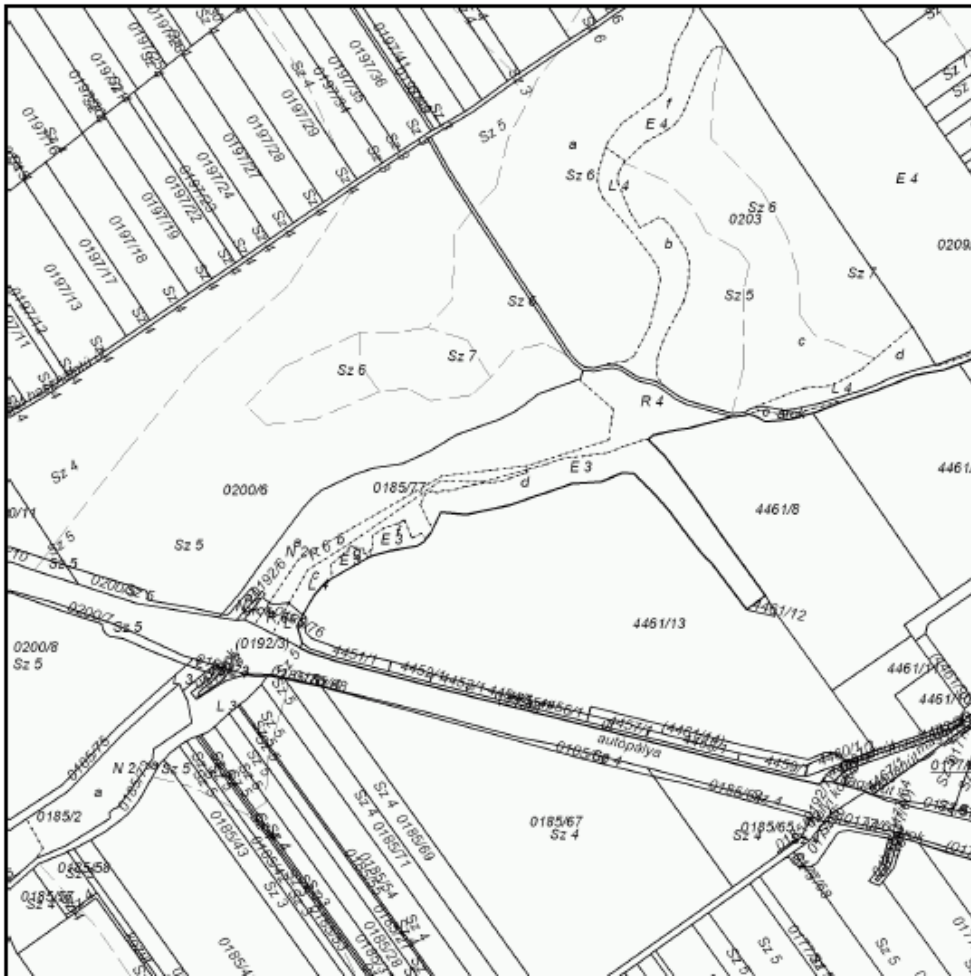
2024.03.14 14:55:11

Helyrajzi szám: PÁTY külterület 185/77

Megrendelés szám: 7/804/2024

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzi szám: 45413570002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2. számú melléklet: A Páty, 0185/2-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karmthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

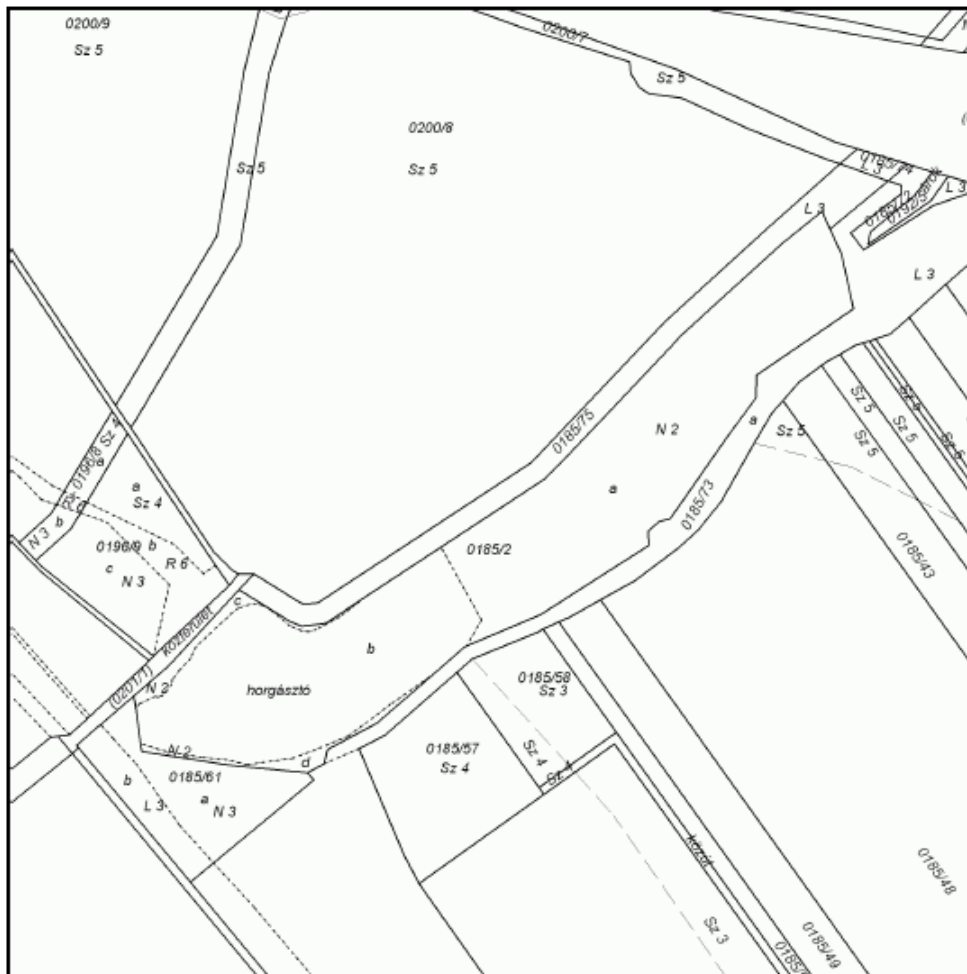
2024.03.14 14:36:01

Helyrajzi szám: PÁTY külterület 185/2

Megrendelés szám: 7/802/2024

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzi szám: 45413400002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

3. számú melléklet: A Páty, 0185/72-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

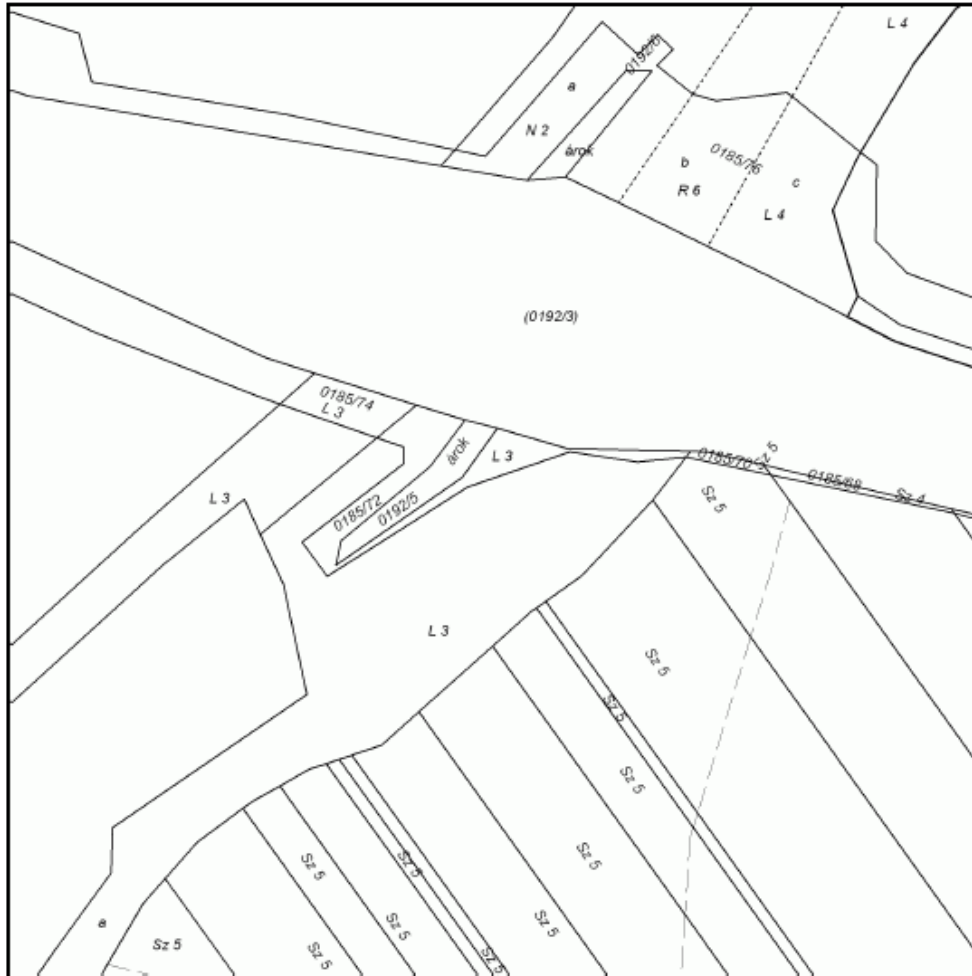
2024.03.14 14:52:11

Helyrajzi szám: PÁTY külterület 185/72

Megrendelés szám: 7/803/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 45413550002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4. számú melléklet: A Páty, 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karmthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

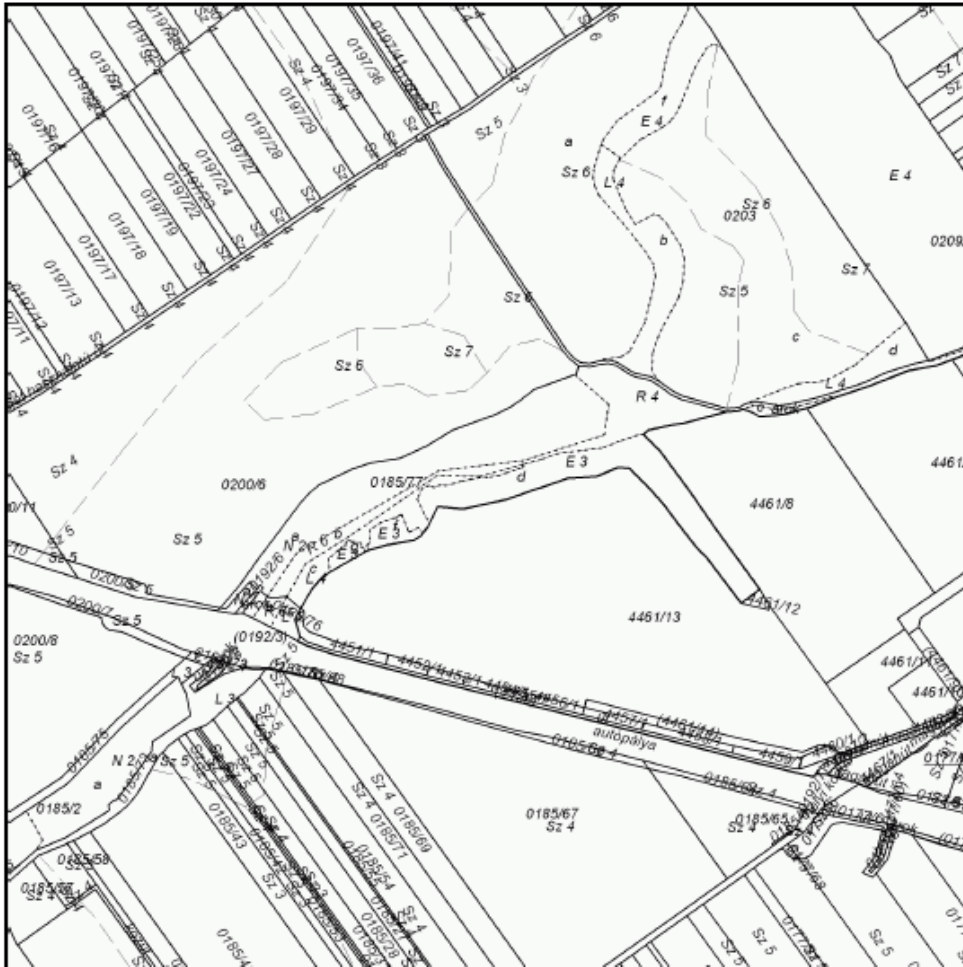
2024.04.29 10:24:14

Helyrajzi szám: PÁTY külterület 185/77

Megrendelés szám: 7/1345/2024

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzi szám: 45596110002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

5. számú melléklet: A Páty, 0185/2-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22276/2024

2024.03.14

Szektor: 53

PÁTY

Külterület

0185/2 helyrajzi szám

		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:	54664 (m2)	törölő	határozat:43453/1995.11.30		
Földrészlet területe változás előtt:	47231 (m2)	törölő	határozat:11167/2008.10.21		
Földrészlet területe változás előtt:	47231 (m2)	törölő	határozat:51348-2/2009.11.03		
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

a nádas községi mintatér	2	2.6045	95.06		
b Kivett horgásztó	0	1.9200	0.00		
c nádas	2	1056	3.85		
d nádas	2	930	3.39		
A földrészlet összes területe:		4.7231	102.30		
		II R É S Z			

16. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35526/2/2023.03.21

jogcím: adásvétel

utalás: II /15.

jogállás: tulajdonos

név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

III R É S Z

6. számú melléklet: A Páty, 0185/61-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22277/2024

2024.03.14

Szektor: 61

PÁTY

Külterület 0185/61 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
Külterület	0185/61 helyrajzi szám	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/					
a nádas		3	5599	9.74	
b legelő		3	2765	1.44	
A földrészlet összes területe:			8364	11.18	
		II R É S Z			

2. tulajdoni hányad: 4943/8364
bejegyző határozat, érkezési idő: 33251/2022.02.07
eredeti határozat: 35723/2019.03.13
jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31329/1997.01.31
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 53605/1999.09.07
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 31217/2013/2012.12
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Gábor István
sz.név: Horváth Gábor István
szül. : 1966
a.név : Németh Zsuzsanna
cím : 1134 BUDAPEST Csángó utca 14. 1/35.

3. tulajdoni hányad: 3421/8364
bejegyző határozat, érkezési idő: 33251/2022.02.07
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Muhari Balázs Sándor
sz.név: Muhari Balázs Sándor
szül. : 1981
a.név : Udvardi Márta
cím : 2634 NAGYBÖRZSÖNY Ganád puszta 51/8.

III R É S Z

7. számú melléklet: A Páty, 0185/72-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/33133/2024

2024.04.25

Szektor: 15

PÁTY

Külterület 0185/72 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. legelő		3	1391	0.72	
		IRÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31 jogcím: kisajátítás jogállás: tulajdonos név: MAGYAR ÁLLAM cím: - Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.					
2. hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 51312/2022.08.10. jogcím: - jogállás: vagyonkezelő név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT. cím: 1134 BUDAPEST Váci út 45.					
		IRÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
Önálló szöveges bejegyzés a Páty külterület 0185/60 hrszú ingatlan megosztva: 0185/72-73-ig hrsz-ú ingatlanokra az (E-56/2019) 606621/2021. számú változási vázrajz és a FEB/048/00014-4/2022. számú jogerős hatósági határozat alapján.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

8. számú melléklet: A Páty, 0185/73-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/22280/2024
2024.03.14

PÁTY Szektor: 61
Külterület 0185/73 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
a legelő	3	1.5233	7.92		
b nádas	3	4.4540	77.50		
c legelő	3	2.4726	12.86		
A földrészlet összes területe:		8.4499	98.28		
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 6802/9900					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
eredeti határozat: 35723/2019.03.13					
jogcím: réssarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31329/1997.01.31					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 53605/1999.09.07					
jogállás: tulajdonos					
név : Dankó Miklós					
sz.név: Dankó Miklós					
szül. : 1960					
a.név : Megyeri Zsuzsanna					
cím : 2093 BUDAJENŐ Erdőkerülő utca 25.					
2. tulajdoni hányad: 2050/9900					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
eredeti határozat: 35723/2019.03.13					
jogcím: réssarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31329/1997.01.31					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 53605/1999.09.07					
jogállás: tulajdonos					
név : Keszléri József					
sz.név: Keszléri József					
szül. : 1960					
a.név : Manhercz Etelka					
cím : 2092 BUDAKESEI Tavass utca 8/A.					
3. tulajdoni hányad: 440/9900					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
eredeti határozat: 35723/2019.03.13					
jogcím: földhöz juttatás					
jogállás: tulajdonos					
név : Kovács Bálint Győző					
sz.név: Kovács Bálint Győző					
szül. : 1956					
a.név : Lukácsi Etelka					
cím : 2071 PÁTY Kossuth utca 120.					
4. tulajdoni hányad: 608/9900					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
eredeti határozat: 35723/2019.03.13					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Kovács Bálint Győző					
sz.név: Kovács Bálint Győző					
szül. : 1956					
a.név : Lukácsi Etelka					
cím : 2071 PÁTY Kossuth utca 120.					

III R É S Z

9. számú melléklet: A Páty, 0185/74-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22281/2024

2024.03.14

Szektor: 15

PÁTY

Külterület 0185/74 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet	adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill

. legelő	3	540	0.28		
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39068/2022.04.14					
jogcím: kisajátítás					
jogállás: tulajdonos					
név: MAGYAR ÁLLAM					
cím: -					
Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.					

2. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 51312/2022.08.10.					
jogcím: -					
jogállás: vagyonkezelő					
név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.					
cím: 1134 BUDAPEST Váci út 45.					
		III R É S Z			

10. számú melléklet: A Páty, 0185/75-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/22282/2024
2024.03.14

Szektor: 61

PÁTY

Külterület 0185/75 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o		ha m2	k.fill

. legelő		3	9018	4.69	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39068/2022.04.14					
eredeti határozat: 35723/2019.03.13					
jogcím: részaránykiadás és földhözjuttatás					
jogállás: tulajdonos					
név : Feketéné Gergely Márta					
sz.név: Gergely Márta					
szül. : 1950					
a.név : Szabó Amália					
cím : 2071 PÁTY Bem József utca 3.					
		III R É S Z			

11. számú melléklet: A Páty, 0185/76-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/22283/2024
2024.03.14

Szektor: 15

PÁTY

Külterület 0185/76 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a nádas		2	2152	7.85	
b rét		6	1711	2.98	
c legelő		4	2235	0.38	
A földrészlet összes területe:			6098	11.21	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 47851/2/2022.08.22 jogcím: kisajátítás jogállás: tulajdonos név: MAGYAR ÁLLAM cím: - Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.					
2. hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 52418/2022.11.02 jogcím: - jogállás: vagyonkezelő név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT. cím: 1134 BUDAPEST Váci út 45.					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47851/2/2022.08.22 eredeti határozat: 34856/2013.03.22 Vezetékjog 283 m2 nagyságú területre a VB-429/2012. sz. határozat alapján. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

12. számú melléklet: A Páty, 0185/77-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22284/2024

2024.03.14

Szektor: 61

PÁTY

Külterület 0185/77 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m ² k.fill
a nádas		2	5.4691	199.62	
b rét			2.7093	78.86	
		4			1.8234 63.45
		6			8859 15.41
c legelő		4	9639	1.64	
d erdő		3	3.4241	22.60	
f erdő		3	3219	2.12	
g erdő		3	1726	1.14	
A földrészlet összes területe:			13.0609	305.98	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 47851/2/2022.08.22 eredeti határozat: 36480/2018.04.03 jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos kiskorú név : Mucsy Flóra Márta sz.név: Mucsy Flóra Márta szül. : 2016 a.név : Muhari Nóra Márta cím : 2071 PÁTY Páskom utca 20.					
		III R É S Z			

13. számú melléklet: A Páty, 0192/3-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22286/2024

2024.03.14

Szektor: 15

PÁTY

Külterület 0192/3 helyrajzi szám

I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt:	126542 (m2)	törölő határozat:999957/			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill

. Kivett autópálya	0	12.6370	0.00		
II R É S Z					

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53086/2022.11.11

eredeti határozat: 7240/1963.07.18

jogcím: földrendezés 7240/1963.07.18

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) a) bekezdése értelmében a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja.

7. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53086/2022.11.11

jogcím: 2011. évi CXCVI. törvény 12. § (3a) bekezdés

jogállás: kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultja

név: MKIF MAGYAR KONCESSZIÓS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.

cím: 2040 BUDAÖRS Akron utca 2.

III R É S Z

14. számú melléklet: A Páty, 0192/5-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22288/2024

2024.03.14

Szektor: 18

PÁTY

Külterület 0192/5 helyrajzi szám

		I R É S Z			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	ha m2 k.fill
. Kivett árok	0	608	0.00		

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 7240/1963.07.18
jogcím: földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

3. hányad: 0/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40353/1999.05.06
jogcím: jogutódlás
jogállás: kezelő
név: MAGYAR KÖZÚT ÁLLAMI KÖZÚTKEZELŐ, FEJLESZTŐ, MŰSZAKI ÉS INFORMÁCIÓS KHT.
cím: 1024 BUDAPEST Fényes E. utca 7-13. VI. em.
törzsszám: 18081613

III R É S Z

15. számú melléklet: A Páty, 0192/6-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/22289/2024

2024.03.14

Szektor: 18

PÁTY

Külterület 0192/6 helyrajzi szám

		I R É S Z			
Külterület	0192/6 helyrajzi szám	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett árok		0	409	0.00	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 7240/1963.07.18
jogcím: földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

3. hányad: 0/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40353/1999.05.06
jogcím: jogutódlás
jogállás: kezelő
név: MAGYAR KÖZÚT ÁLLAMI KÖZÚTKEZELŐ, FEJLESZTŐ, MŰSZAKI ÉS INFORMÁCIÓS KHT.
cím: 1024 BUDAPEST Fényes E. utca 7-13. VI. em.
törzsszám: 18081613

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34856/2013.03.22
Vezetékjog
24 m2 nagyságú területre a VB-429/2012. sz. határozat alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

16. számú melléklet: A Páty, 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám:30005/33782/2024
 2024.04.29

PÁTY Szektor: 33
Belterület 4461/13 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

Széljegy: 37186/2024 2024.04.17
 Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, FINEXT GLOBAL 2.FEDCO ING.FORG. RÉSZALAP-FINEXT GLOBAL
 ING.FORG.ZRT. ESERNYŐALAP 1082 BUDAPEST Futó utca 43-45. 6.em.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

. Kivett beépítetlen terület	0	26.4042	0.00	

2. bejegyző határozat: 33013/2024.02.13
 Nyilvántartott régészeti lelőhely

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33013/2024.02.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	40668/2008.04.30
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	40659/2008.04.30
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	40665/2008.04.30
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	40661/2008.04.30
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	42450/2008.05.23
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	40641/2008.04.30
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	40645/2008.04.30
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	42448/2008.05.23
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	42741/2008.05.27
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	43923/2008.06.29
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1	36629/2022.03.17
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1	
jogállás: tulajdonos	
név: EVERN INVEST HUNGARY INGATLANFORGALMAZÓ KFT.	
cím: 1082 BUDAPEST Futó utca 47-53. 7.em.	
törzsszám: 13923767	

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33013/2024.02.13
 Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség
 A 40348/2021.05.07 és a 41065/2022.05.13 számú beadványok rangsorában.
 jogosult:
 név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730208
 cím : 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

Folytatás a következő lapon

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33013/2024.02.13

Önálló szöveges bejegyzés a 606080/2023 számon száradékolt vászrajs alapján a Páty 4451/2, 4452/2, 4453/2, 4454/2, 4455/2, 4456/2, 4457/2, 4458/2, 4459/2, 4460/2, 4461, 4463, 4464, 4465, 4466, 4481 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport újraosztás során megszűnnek, és kialakulnak a Páty 4461/1-14 hrsz-ú ingatlanok.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

17. számú melléklet: A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság természetvédelmi kezelői állásfoglalása



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőinkre!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Ül.sz.: DINPI/175-2/2024.

Tárgy: Páty záportározó építése.

Ü.int.: Biró Sándor

Melléklet: Tervlap, záportározó kialakítása az ismert
geodézia alapján

Nemes Rudolf

vezérigazgató

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Tisztelt Nemes Rudolf Úr!

Tárgyi ügyben – a mellékelt tervlap lapján – a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi adatokat szolgáltatja és természetvédelmi kezelői állásfoglalást adja.

A záportározó építésére kijelölt ingatlanok nem képezik részét országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek és a Natura 2000 hálózatnak.

A tervezési területtel közvetlenül határos ingatlanokon Igazgatóságunk az alábbi védett fajok dokumentált adataival rendelkezik. A faj-előfordulási adatokkal kapcsolatban azonban felhívjuk figyelmet, hogy azok korábbi gyűjtésekből származnak, folyamatosan bővülnek, így a táblázatban látható adatok tájékoztató jellegűek.

Hrsz	Védett/Fokozottan védett fajok	Élőhely	Megjegyzés
0185/77d	Adonis vernalis	Idegenhonos fajok (akác) által dominált erdők.	59A (elsősorban magas kőrissel elegyes akác), 59B (akác). Nemzeti Hálózat – Ökológiai ökológiai folyosó
0185/77c	Cserjésedett löszfal korábban gyurgyalag (<i>Merops apiaster</i>) költőhely (helyreállítása vagy természetes omlás esetén költésre újra alkalmas lehet. Több helyen előfordul tavaszi hérics (<i>Adonis vernalis</i>), erdei szellőrózsa (<i>Anemone sylvestris</i>), sugaras zsoltina (<i>Serratula radiata</i>), bíboros kosbor (<i>Orchis purpurea</i>), pusztai meténg (<i>Vinca herbacea</i>).	Nyugati kitétséggű meredek domboldalban (lőszlejtő) található (kőkény, galagonya) és idegenhonos inváziós fajokkal (akác, bálványfa) fásodó, degradálódott löszgyep.	Nemzeti Hálózat – Ökológiai ökológiai folyosó
0185/77b	tavaszi hérics (<i>Adonis vernalis</i>), őszapó (<i>Aegithalos caudatus</i>), kék cinege (<i>Parus caeruleus</i>),	Kozáromi patakot kísérő (patak völgy) bolygatott, gyomosodó nádas, gyékényes élőhely.	Nemzeti Hálózat – Ökológiai ökológiai folyosó

0185/77f	tavaszi hérics (<i>Adonis vernalis</i>)	Idegenhonos fajokkal fásodott (akác) löszgyep.	Nemzeti Hálózat folyosó	Ökológiai – ökológiai
0185/77a	széncinege (<i>Parus major</i>), csuszka (<i>Sitta europaea</i>)	Kozáromi-patak. A patak völgyét idős puhafákkal (fehér fűz, fehér nyár) kísérő vizes élőhelyek (nádas, gyékényes).	Nemzeti Hálózat folyosó	Ökológiai – ökológiai
0203d	-	Kedvező természetességű löszgyep folt.	Nemzeti Hálózat folyosó	Ökológiai – ökológiai

A tározó építésére kijelölt terület, a Kozáromi patakot kísérő foltokban vízzel borított nádas élőhely egy több száz hektáros intenzív szántóföldi növénytermesztéssel kezelt terület egység közepén. Ökológiai és természetvédelmi szempontból egyaránt jelentős vizes élőhely. Korábban egy ökológiai egységet képezett a tőle délnyugatra elhelyezkedő és a Kozáromi patak duzzasztásával létrehozott Kozáromi tóval. Az M1 autópálya megépítésével az élőhely kettévált a „kapcsolatot” egy félig-meddig eltömődött áteresztő biztosítja.

A záportározó megépítése lehetőséget biztosít az élőhelyi és a faji sokszínűség növelésére a meglévő vizes élőhelyek vízbiztonságának megerősítésére.

A záportározó megépítése, fenntartása (hasznosítása) során az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

- A munkákat költési, szaporodási és vegetációs időszakon kívül augusztus 15. és február 15. között kell végrehajtani.
- A munkavégzés során a tervezett záportározó területén kívül található nádas állományt és őshonos fajokot kímélni kell.
- A munkavégzés során az inváziós fajok (Pl.: Japánkeserűfű – *Fallopia x bohemica*, bálványfa – *Ailanthus altissima*, selyemkóró – *Asclepias syriaca*) megtelepedését (pl.: nyers talajfelszíneken, műtárgyak közelében, gát, depóniák térségében) meg kell akadályozni.
- A terület északkelti felében lévő a tervezett záportározó területén kívül a vezérárok mentén található nádas állomány állandó vízborításának biztosítása az élőhely kiszáradását, elgyomosodását akadályozza és természetvédelmi szempontból sokkal kedvezőbb élőhelyi feltételeket teremt.
- A záportározó megépítését követő hasznosítást az élőhelyek kezelését (pl.: inváziós fajok visszaszorítása, mozaikos nádválas, avas nád biztosítása, őshonos az élőhelynek megfelelő fásszárú fajok telepítése) a természetvédelmi érdekek, védett fajok és élőhelyük figyelembevételével kell végrehajtani.
- A záportározó megépítését követően a hód megjelenése valószínűsíthető, ezért az épített műtárgyak, a gát, a faegyedek védelméről gondoskodni kell. Bővebb információ: Czabán Dávid: Élünk együtt a hódokkal, de hogyan?, WWF Magyarország alapítvány, 2013.

Fentiekre és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel a záportározó megépítése természetvédelmi szempontból elfogadható.

Budapest, 2024. április 12.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
 általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett: balazs.takacs@pedranogroup.com
 Irattár

18. számú melléklet: A Környezetvédelmi Főosztály előzetes állásfoglalása



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZ
Ó

Digitálisan aláírta:
PKH/BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.05.08
114105-40704

Ügyiratszám:	PE/KTHF/30421-3/2024.	Tárgy:	Tájékoztatás a pátyi Kozáromi-patak környezetében tervezett záportározó ügyében
Ügyintéző:	dr. Kiss Enikő	Hiv. szám:	-----
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-----

Bánhidi Dávid részére

Budapest
Mező utca 8. 2. em. 5.
1038

Tisztelt Bánhidi Dávid!

A területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságként eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság) tárgyi ügyben az EVERN INVEST HUNGARY Ingatlanforgalmazó Kft. (1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.) meghatalmazásával küldött megkeresésére (a továbbiakban: megkeresés) az alábbi tájékoztatást adom:

A Kozáromi-patak környezetében tervezett záportározó területe *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetét érinti.

A területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság PE/KTHF/00931/2024. számon előzetes vizsgálati eljárást folytatott a FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap - FINEXT GLOBAL Ingatlanforgalmazó Zártkörű Esernyőalap által a Páty belterületén tervezett logisztikai csarnokok létesítése ügyében.

Az előzetes vizsgálati eljárás keretében a területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság megkereste a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban: Igazgatóság), mint a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szervezet.

Az eljárást lezáró PE/KTHF/00931-18/2024. számú döntés tartalmazta az Igazgatóság által szolgáltatott természetvédelmi adatokat és természetvédelmi kezelői véleményét, valamint a természetvédelmi hatóság által megfogalmazott, a továbbtervezés során figyelembe veendő szempontokat. Ezek egyike volt, hogy az ökológiai folyosót érintő, esetlegesen tervezett víztározó kialakítását a tervezés megkezdése előtt egyeztetni kell az Igazgatósággal.

A megkereséshez csatolt DINPI/175-2/2024. számú irat szerint ez az egyeztetés megtörtént. Az Igazgatóság DINPI/175-2/2024. számú iratában foglaltak figyelembevételével történő tervezés és kivitelezés a természetvédelmi hatóság szempontjainak is megfelel.

Végezetül szeretném felhívni a figyelmet arra, hogy a jogértelmezés a jogalkalmazó mindenkori feladata és felelőssége. A területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság állásfoglalás kibocsátására nem jogosult, a jelen levél kizárólag a vonatkozó hatályos jogszabályok általános tartalmának, értelmezési lehetőségeinek kifejtésére szorítkozhat. A területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság tájékoztatásaiban foglaltakra hivatkozni nem lehet, nem használhatók fel peres vagy közigazgatási eljárás során.

A területi természetvédelmi hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességi területét a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet, a területi környezetvédelmi hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességi területét a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet szabályozza.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2024. május 03.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett ÜK
2. Irattár

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280; KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>

2

19. számú melléklet: A Kozáromi-patak völgyében tervezett csapadékvíz tározó műszaki leírása



Ipanema

H-8000 Székesfehérvár, Petőfi Sándor u. 5.
Tel.: +36 30 226 0489
E-mail: koczan.gabor@ipanemakft.hu

Tsz.: 711/2024

**HelloParks Páty ipari park II-III. Ütem csapadékvíz elvezetéséhez
kapcsolódóan csapadékvíz tározó
és vízelvezetés tervezése a befogadóiig**

Helyi Építési Szabályzat módosítását alátámasztó dokumentáció

MŰSZAKI LEÍRÁS



**Együtt.
Profin. Szívből.**

2024. április



H-8000 Székesfehérvár, Petőfi Sándor u. 5.
Tel.: +36 30 226 0489
E-mail: koczan.gabor@ipanemakft.hu

Ipanema

Tartalomjegyzék

1. Tervezői nyilatkozat	3
2. Előzmények, meglévő állapot	4
3. Tervezési alapadatok.....	4
4. Csapadékvíz elhelyezés:	4
4.1 Csapadékvíz mennyiségek meghatározása	5
4.2 Tározó kialakítása	6
5. Összegzés:	7

1. Tervezői nyilatkozat

Alulírott a vonatkozó rendeletnek megfelelően kijelentem, hogy

- az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű hatósági előírásoknak, jogszabályoknak,
- megfelelnek a megelőző tűzvédelmi követelmények kielégítéséről szóló rendeletek, szabályzatok, az országos (MSZ) és ágazati szabványok és műszaki előírások követelményeinek, az 54/2014 (XII. 5.) BM rendelettel kiadott OTSZ előírásainak.
- a tervezésre jogosultsággal rendelkezem.

Székesfehérvár, 2024. április hó



Kóczán Gábor
VZ-TER 07-01276

2. Előzmények, meglévő állapot

Tervezés tárgya a Páty külterületén az M1 autópálya – 1134 j. út és a Páty nyugati elkerülő út által határolt területen elhelyezkedő HelloParks Páty ipari park II. és III. ütemű fejlesztéshez tartozó létesítmények területére hulló csapadékvíz elhelyezésének tervezése.

A tervezési terület Páty település közigazgatási területén fekszik, a M1 autópálya – Páty nyugati elkerülő út és a HelloParks Páty ipari park I. ütemű kiépítése közötti. A tervezett záportározó területe megegyezik a Kozáromi vízfolyás, Páty 0185/77 helyrajzi számú területével.

A vízfolyás keresztezi az M1 autópályát. A meglévő áteresztő kapacitása 700 l/s. Az ennél nagyobb vízhozam visszaduzzasztást okoz.

3. Tervezési alapadatok

A HelloParks Páty ipari park II. és III. ütemű fejlesztése kapcsán 4 db új csarnok és az ezek kiszolgálásához szükséges infrastruktúra épül. A tervezett létesítmények területére hulló csapadékvíz a Kozáromi vízfolyás felé gravitál. Az ipari park területén a csapadékvíz összegyűjtésére és elvezetésére zárt és nyílt elvezető csatornát terveztek. A vízgyűjtő terület hidrológiai viszonyai jelentősen megváltoznak. A burkolt felület aránya és ezzel párhuzamosan a csapadékvíz lefolyás intenzitása jelentősen növekszik. A csapadékvíz befogadója a vízfolyáson keresztül az autópálya déli oldalán elhelyezkedő Kozáromi tó (Páty, hrsz 0185/2). A tó vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik. (vk. szám: 6.3/b/367).

4. Csapadékvíz elhelyezés:

A modern vízgazdálkodási elveket követve a tervezéskor előtérbe helyeztük a csapadék helybentartását. Ez kedvező hatással van a közvetlen környezet hidrológiai és klimatikus viszonyaira és egyben kisebb terhelést jelent a befogadónak.

4.1 Csapadékvíz mennyiségek meghatározása

A méretezési elv leírása

A méretezésnél a következő szabványokat és irányelveket használtuk

- MI-10-455/2 Belterületi vízrendezés – Csapadékvíz elvezető hálózat
- MI-10-455/4 Belterületi vízrendezés - Záportározók
- MSZ 11447-79 Hidak és áterezsek hidraulikai számítását

A méretezés alapját a racionális méretezési módszer adja. A Kozáromi patakni szintvonalas térképen lehatároltuk a vízgyűjtőterületét („Vízgyűjtő lehatárolás.pdf”). A vizsgálatot elvégeztük 10-180 perces, valamint 3-24 órás csapadékra, 10 perc és 1 órás intenzitással számolva. Az MI-10-455/2 irányelv alapján „A p ismétlődési idő meghatározásánál (kiválasztásánál) a csatornázás beruházási költségei szor összefüggésben legyenek az esetleges elöntés ellen megvédett anyagi javak értékével.” Az elmúlt évek időjárási viszonyait, valamint az autópálya közelség figyelembe véve a kezdetben felvenni javasolt 4 éves visszatérési idő helyett 10 éves gyakoriságot választottunk, így a biztonság javára tértünk el. A méretezés az OMSZ Jánoshegyi mérőállomásának adataival számoltunk.

Az OMSZ, az MI 10-455/2 és a VMS 201/2 szerint					
10-180 perces csapadék			3-24 órás csapadék		
Visszatérési idő p (év)	10 perces intenzitás a_p (mm/h)	hatványkitevő m	Visszatérési idő p (év)	1 órás csapadék magassága (mm/h)	hatványkitevő m
1	49,63	0,71	1	13,37	0,79
4	83,5	0,72	4	25,86	0,78
10	99,54	0,72	10	31,78	0,77
100	137,07	0,75	100	45,63	0,76

A részletes számítást a „Tározó méretezés.pdf” melléklet tartalmazza.

4.2 Tározó kialakítása

A fenti számítás alapján egy minimum 47 000 m³ hasznos térfogatú záportározó szükséges, mely a csapadékot 700 l/s-os maximális átfolyási vízhozam mellett tudja visszatartani, így az autópálya alatt lévő áteresztő kapacitása elegendő, az átépítésére, kapacitásbővítésére nincs szükség.

A záportározó funkciója az árhullámból eredő vízhozam csillapítása, a levezetés idejének megnövelése.

A záportározó egy kis méretű völgyzárógáttal és a vízfolyással párhuzamos töltéssel alakítható ki. A kifolyás szabályozásához speciális kifolyásszabályozó műtárgyat tervezünk, mely biztosítja, hogy befogadóba maximum 700l/s vízhozam kerüljön.

A záportározó hasznos térfogatának rendelkezésre kell állnia a következő nagy csapadékeseménynél, így azt teljesen le kell engedni. Állandó vízfelület nem alakul ki.

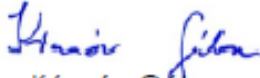
5. Összegzés:

Az új ipari parki beépítések hatására jelentősen megnő a csapadékesemények során létrejövő vízhozam. Ennek csillapítására, a befogadó és az autópálya védelmére az elvezetett vízhozamok csökkentésére, csillapítására van szükség, melyet egy záportározó megépítésével tudunk elérni.

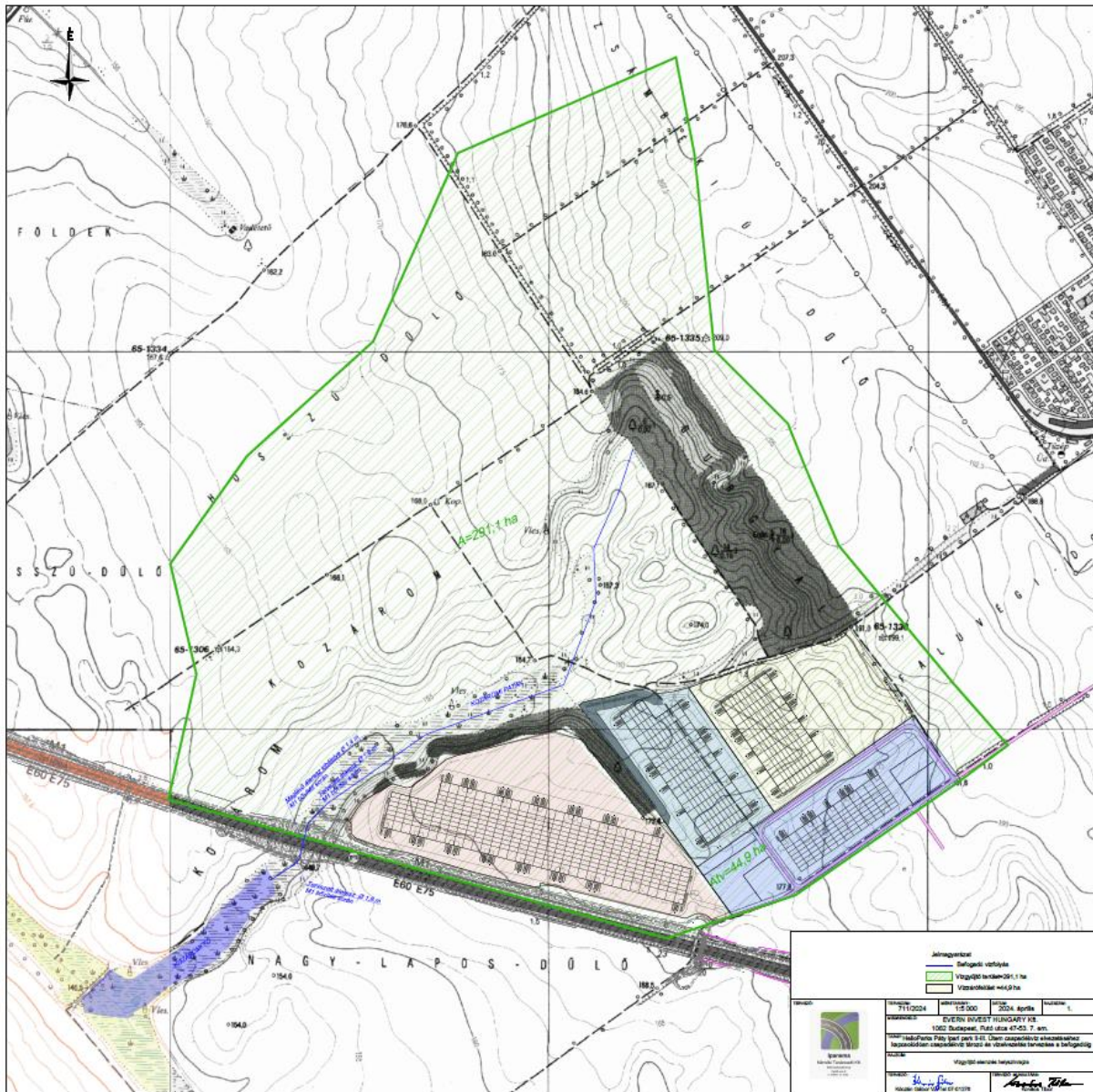
A fenti beavatkozással több célt is elérünk.

- A befogadót, a vízfolyás műtárgyait és az autópálya földművét megvédjük a nagy vízhozamú árvízről.
- A gyors elvezetés helyett időlegesen helyben tartjuk a csapadékot. Ez jó hatással van a talajnedvességre és a mikroklímára.
- A nedvesített környezet hatására új vizes élettér jön létre a különböző fajú élőlények számára
- A Kozáromi tó vízpótlásának biztonsága javul
- Az épülő ipari park csapadékvíz elhelyezése megoldódik.

Székesfehérvár, 2024. április hó


Kóczán Gábor
VZ-TER 07-01276

20. számú melléklet: A Kozáromi-patak völgyében tervezett csapadékvíz tározó vízgyűjtő területének lehatárolása



21. számú melléklet: A Kozáromi-patak völgyében tervezett csapadékvíz tározó méretezése

<https://www.met.hu/eghajat/csapadekintenzitas/>

(János-hegy)

adatsora (János-hegy)

számítási módszerrel képzett intenzitás

számítási módszerrel képzett intenzitás

Burkolat és tetőfelület (m ²):	449 697
A lefolyási tényező:	1
Záportározó területe	33 908
A lefolyási tényező:	1
Maradék (zöld felület)	2 427 395
A lefolyási tényező:	0,17
A szikkasztó felület (m ²):	33908
Szikkasztási tényező (m/s):	1E-10
Becsült átlagos elfolyás (l/s)	700,00

A: OMSZ, az MI 10-455/2 és a VMS 201/2 szerint		3-24 órás csapadék	
Visszatérési idő p (év)	hatványkifejezés a _p (mm/h)	Visszatérési idő p (év)	hatványkifejezés a _p (mm/h)
1	49,63	1	13,37
4	83,5	4	25,86
10	99,54	10	31,78
100	137,07	100	45,63

csapadék időtartam (óra)	Mértékadó csapadék intenzitások (mm/h):				A lefolyást képező vízmennyiség (m ³):				számított elszikkadó vízmennyiség (m ³):	számított elfolyás (m ³):	Számított szükséges tározóiért. (m ³):			
	gyakorlatosság		(év)		gyakorlatosság		(év)				gyakorlatosság			
	1	4	10	100	1	4	10	100			1	4	10	100
10-180 perces csapadék														
min	49,6	83,5	99,5	137,1	7413,58	12472,98	14868,99	20475,11	0,00	420,00	8883,8	12053,0	14449,0	20055,1
10	37,2	62,4	74,3	101,1	8338,63	13972,56	16656,62	22659,43	0,00	630,00	7708,8	13342,8	16028,8	22028,4
20	55,9	68,4	82,7	106,2	16709,31	20446,73	24718,91	31739,63	0,00	840,00	15889,3	19606,7	23878,8	30889,8
30	36,8	44,7	53,8	68,7	16491,22	20044,90	24104,97	30782,12	0,01	1260,00	16231,2	18784,9	22845,0	29522,1
40	18,5	30,8	36,7	48,5	11082,19	18388,53	21920,89	28956,18	0,01	1680,00	9402,2	16708,5	20240,8	27276,2
50	15,8	26,2	31,2	41,0	11823,05	19574,10	23334,21	30617,43	0,01	2100,00	9723,0	17474,1	21234,2	28517,4
60	20,7	25,9	31,8	41,5	18534,70	23177,34	28483,21	37121,80	0,01	2520,00	18014,7	20657,3	25983,2	34882,8
70	12,5	20,6	24,5	31,9	13034,86	21507,89	25639,46	33304,33	0,01	2940,00	10084,9	18667,9	22899,4	30384,3
80	11,3	18,7	22,3	28,8	13549,53	22327,26	26616,24	34434,89	0,02	3360,00	10189,5	18687,2	23258,2	31074,9
90	10,4	17,2	20,5	26,4	14020,34	23075,88	27508,65	35463,93	0,02	3780,00	10240,3	18286,9	23728,8	31683,9
100	9,7	15,9	19,0	24,4	14455,33	23766,78	28332,27	36410,46	0,02	4200,00	10255,3	18588,8	24132,3	32210,4
120	8,5	14,0	16,6	21,3	15240,20	25011,57	29816,19	38108,47	0,02	5040,00	10200,2	18971,5	24776,2	33089,4
150	7,3	11,9	14,2	18,0	16259,03	26624,16	31738,54	40294,80	0,03	6300,00	9859,0	20324,1	25438,5	33884,8
180	6,4	10,4	12,4	15,7	17141,83	28018,61	33400,87	42173,96	0,04	7560,00	9581,8	20458,8	25840,8	34613,9
3-24 órás csapadék														
3	5,6	11,0	13,6	19,8	15092,53	29514,15	36671,34	53234,68	0,04	7560,00	7532,5	21854,1	29111,3	45874,8
5	3,7	7,4	9,2	13,4	16801,58	33024,56	41243,17	60178,08	0,06	12600,00	4201,6	20424,5	28843,1	47578,0
10	2,2	4,3	5,4	7,9	19434,19	38464,81	48371,43	71069,87	0,12	25200,00	-5765,9	13284,7	23171,3	45888,7
15	1,6	3,1	3,9	5,8	21161,46	42053,65	53099,44	78333,48	0,18	37800,00	-18683,7	4263,5	15298,3	40533,3
20	1,3	2,5	3,2	4,7	22479,30	44801,25	56731,71	83933,00	0,24	50400,00	-27920,9	-6589,0	8331,5	33632,8
24	1,1	2,2	2,8	4,1	23356,66	46634,79	59161,28	87687,20	0,29	60480,00	-37123,8	-13845,5	-1319,0	27208,9
A maximum érték:										16014,7	21954,1	29111,3	47578,0	

22. számú melléklet: T/2024. A pátyi ipari parkban fekvő 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan telekalakítási vázrajza

