

PÁTY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

**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
HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2024. október

**MEGBÍZÓ: Páty Község Önkormányzata –
2071 Páty, Kossuth utca 83.**

**TERVEZŐ: Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. –
2030 Érd, János u. 15.**

**FINANSZÍROZÓ: Finext Global 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó
Részalap - Finext Global Ingatlanforgalmazó
Zártkörű Esernyőalap –
1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.**

ALÁÍRÓLAP

Páty község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítása
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 hrsz.-ú ingatlanok területére

MEGBÍZÓ

Páty Község Önkormányzat

2071 Páty, Kossuth utca 83.

Képviseli: Székely László polgármester

FINANSZÍROZÓ:

**Finext Global 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap -
Finext Global Ingatlanforgalmazó Zártkörű Esernyőalap**

1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.

Képviseli: Bánhidi Dávid fejlesztési mérnök

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.

2030 Érd, János u. 15.

Képviseli: Pányi Zsuzsanna ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ



Pányi Zsuzsanna

vezető településrendező tervező

TT/1, É 01-5602

TÁJ- TERMÉSZET- ÉS
KÖRNYEZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLET



Berek Tájépítész Iroda Kft.

Schindler-Kormos Eleonóra

Táj- természet- és környezetvédelem, zöldfelület tervező

TT/T, TK, K 12-0154

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM	3
1. BEVEZETÉS	8
1.1. Páty község településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	8
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	9
1.3. A megbízás.....	9
1.4. A tervi tartalom meghatározása.....	9
1.5. Településrendezési tervelőzmények	9
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	10
2.1. A tervezési terület ismertetése	10
2.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	15
2.2.1. Településszerkezeti terv	15
2.2.2. Szabályozási terv	17
2.2.3. Helyi Építési Szabályzat	20
2.3. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	23
2.4. A javasolt tervmódosítás	24
2.4.1. A Településszerkezeti terv módosítása	24
2.4.2. A Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	26
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	31
3.1. Tájrendezés, természetvédelem, zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok.....	31
3.1.1. Természetvédelem	31
3.1.2. Zöldfelületi rendszer.....	36
3.2. Biológiai aktivitásérték	36
3.3. Közlekedés	36
3.4. Közműellátás	37
3.4.1. Vízi közművek, vízellátás, szennyvíz-csatornázás.....	37
3.4.2. Csapadékvíz elvezetési koncepcióterv	37
3.4.3. Energiaellátás, közvilágítás.....	38
3.4.4. Hírközlés	38
3.4.5. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energia-gazdálkodás, egyedi közműpótlók.....	38
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	39

4.1.	A földtani közeg és a termőföld védelme.....	39
4.2.	Felszíni- és felszín alatti vizek védelme	39
4.3.	Levegőtisztaság-védelem	40
4.4.	Zaj- és rezgés elleni védelem.....	41
4.5.	Hulladékkezelés.....	41
4.6.	Katasztrófavédelem.....	42
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	43
5.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	43
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	44
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	51
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása	51
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	53
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	54
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	54
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	54
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	54
9.2.	Jogszabályi környezet.....	54
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre	56
9.4.	Az épített környezet értékei	56
9.5.	Összefoglaló.....	56
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	56
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	57
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	58
11.1.	A környezeti értékelés tematikája.....	63
11.2.	Kapcsolódás a településrendezési eszközök készítésének folyamatához	63
11.3.	A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására	64
11.4.	A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele	64
11.5.	Az érintett nyilvánosság meghatározása.....	64
11.6.	A környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje	65
11.7.	A környezeti értékelés során felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátjai	66
11.8.	A terv rövid ismertetése	67
11.9.	A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés szempontjából fontos részei, jellemzői.....	67

11.10.	A módosítás főbb előzménye, tartalma	67
11.11.	A településtervezési feladatról részletesen	71
11.11.1.	Településszerkezeti terv módosítása	71
11.11.2.	A Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	71
11.12.	A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal	72
11.12.1.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összhang vizsgálata	72
11.12.2.	Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	75
11.13.	A terv összefüggése (környezet- és természetvédelmi, társadalmi és gazdasági célok, fenntarthatóság) más releváns jogszabályokkal	76
11.13.1.	Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről.....	76
11.13.2.	Környezetvédelmi törvény (1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól).....	77
11.13.3.	Természetvédelmi törvény (1996. évi LIII. törvény a természet védelméről)	77
11.13.4.	Natura 2000 Korm. rendelet (275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről).....	77
11.13.5.	2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről	77
11.14.	A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata (országos, vármegyei, települési környezetvédelmi programok, elvek).....	78
11.14.1.	Országos Hulladékgazdálkodási Terv - 110/2002. (XII.12.) OGY határozat.....	78
11.14.2.	V. Nemzeti Környezetvédelmi Program	78
11.14.3.	Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS 2017-2030).....	78
11.14.4.	Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)	79
11.14.5.	Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030	79
11.14.6.	VGT3-2021.....	80
11.15.	KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVBEN.....	81
11.16.	A TERV CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, ILLETVE PROGRAMOK CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL.....	81
11.17.	HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA.....	81
11.17.1.	Természeti adottságok	81
11.17.2.	Tájhasználat, tájszerkezet.....	82
11.17.3.	Környezeti állapot.....	82
11.17.4.	Környezetvédelem - a fennálló környezeti problémák, konfliktusok leírása	83
11.17.5.	A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartó képesség, terhelhetőség).....	83
11.17.6.	A fennálló környezeti, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg	83

11.18.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE.....	83
11.19.	INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK.....	84
11.19.1.	Vizek és földtani közeg védelme	84
11.19.2.	Levegőtisztaság-védelem	85
11.19.3.	Zaj- és rezgésvédelem	85
11.19.4.	Hulladékgazdálkodás	85
11.19.5.	Táj- és természetvédelem	85
11.20.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK	86
11.21.	KÖZÉRTTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	86
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	88
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	89
14.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	95
15.	MELLÉKLETEK.....	99

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
24. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök készítésének elhatározásáról (településfejlesztési döntés)
25. számú melléklet: Főépítész nyilatkozat

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 elsőn 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:* Részlet a hatályban lévő SZT-2 jelű Belterületi Szabályozási tervből
22. *ábra:* A Településszerkezeti terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében
23. *ábra:* Az SZT-3 jelű külterületi Szabályozási terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében
24. *ábra:* Az SZT-2 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon belül
25. *ábra:* A tervezési terület érintettsége az Országos Ökológiai Hálózattal (Forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)
26. *ábra:* Részlet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének övezeti tervéből
27. *ábra:* A Külterületi Szabályozási terven tájékoztató elemként ábrázolt helyi természetvédelmi területek
28. *ábra:* Részletek a Lejtőkategorákat ábrázoló térképből (Forrás: MEPÁR)
29. *ábra:* Részlet az Erdőtérképből: Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>
30. *ábra:* A Kozáromi-patak tárgyi szakasza vízgyűjtő területének lehatárolása
31. *ábra:* A Kozáromi-patak vonalában tervezett átmeneti záportározó terve
32. *ábra:* Részletek a zajtérképből
33. *ábra:* A Szabályozási terven ábrázolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek
34. *ábra:* Részletek a Lejtőkategorákat ábrázoló térképből (Forrás: MEPÁR)
35. *ábra:* A HelloParks Páty ipari park II-III. ütem csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódó tározói (IPANEMA Mérnöki Tanácsadó Kft.)
37. *ábra:* A PMTK célrendszere
38. *ábra:* Az V. NKP célrendszere
39. *ábra:* Az éves csapadékösszeg %-os változása 1960 és 2009 között - Forrás: www.omsz.hu

1. BEVEZETÉS

1.1. Páty község településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete

Páty Község Önkormányzata a 177/2024. (VI.26.) számú határozatában döntött Páty község hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában (ld. 24. számú melléklet). A döntés alapján a Képviselő-testület egyetértett Páty község településrendezési eszközeinek a 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 kiterjedő, egyszerűsített eljárásban való részleges módosításával a szomszédos ipari park területén keletkező csapadékvizeknek a Kozáromi tóig történő műszakilag rendezett elvezetése, valamint a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan zöldfelületeinek telken belüli átrendezése érdekében.

Páty község jelen településrendezési eszközei az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 45. § (6) bekezdése szerint, a 3. és 4. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat (ld. 25. számú melléklet) alapján került kidolgozásra. Jelen dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban Új Településrendezési kódex) VII-IX. fejezetében meghatározott eljárási szabályok szerint kerül egyeztetésre és jóváhagyásra.

Páty Község Önkormányzata a 177/2024. (VI.26.) számú határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a fent ismertetett területet.

Az Új Településrendezési kódex „43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai” című fejezetének 68. §-a kimondja, hogy

„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.”*

Bár a korábban elkészült, az önkormányzat által a 164/2024. (V.30.) határozattal elfogadott 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), a község hatályban lévő településrendezési eszközei módosításának egyeztetése az egyszerűsített eljárás keretében történik a 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alapján az Önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen.

Az Új Településrendezési kódex 68. § (2) bekezdése ismerteti a 62-67. § általános eljárási szabályaihoz képest az egyszerűsített eljárás különleges menetét az alábbiak szerint:

„68. § (2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.”

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól korábban meghozta a 11/2017. (V.25.) számú rendeletét. Az Önkormányzat azonban ezt a rendeletet a 13/2023. (V.8.) önkormányzati rendeletével tavaly hatályon kívül helyezte, ezért a partnerségi egyeztetést kizárólag az Új Településrendezési kódex 68. § (2) bekezdése figyelembevételével végzi.

A jogszabályban előírt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi az egyszerűsített eljárás lefolytatását e nélkül, és a 2017 évi felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdáktól. Ezért, valamint a módosítással érintett terület kiterjedése és a módosítás egyszerűsége miatt tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

A tervezési feladat a község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének a részleges módosítása 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 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.

1.3. A megbízás

Páty Község Önkormányzata 2024. szeptemberében bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a község Településszerkezeti tervének (továbbiakban TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet Szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával. Jelen tervanyag Páty község településrendezési eszközeinek a Kozáromi-patak tárgyi szakaszának a környezetére vonatkozó részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2017-ben nagyon részletes Megalapozó vizsgálatokra és Alátámasztó javaslatra támaszkodott, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése a főépítési nyilatkozat (ld. 25. számú melléklet) alapján.

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 88/2014. (IV.30) határozatával ismételten jóváhagyott, 362/2012. (XII.12.) számú önkormányzati határozatával elfogadott Településfejlesztési koncepció;
- Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 381/2017. (X.12.) számú önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti terv;
- Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X.12.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete Páty község helyi építési szabályzatáról.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezési terület ismertetése

Páty Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Telki és Nagykovácsi, keletről Budakeszi, délről Batorbágy, 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



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

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.

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.

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.



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

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 terül 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.

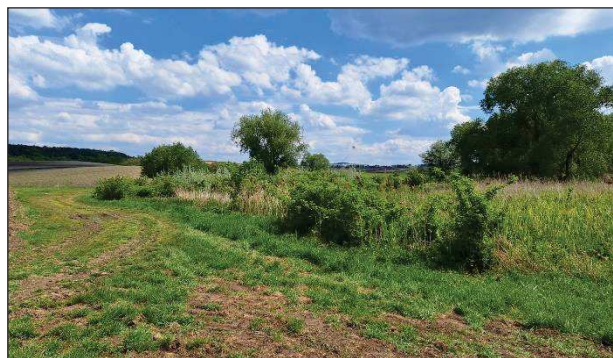
A tervezési területtől keletre a pátyi ipari park területe terül el, amelynek néhány ingatlana már beépült, illetve építés alatt áll egy-egy nagyméretű ipari csarnokkal.



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

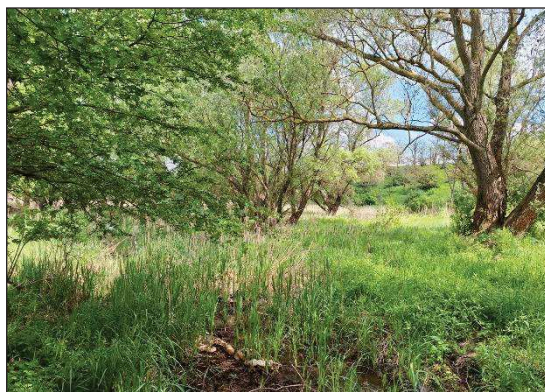
A tó vonalában ez az északnyugat – délkeleti irányú földút nekifut egy erre merőleges földútra, amely a tó mellett a 0201/1-es és az attól északkelet felé induló 0185/75-ös hrsz.-ú keskeny földrészleten halad tovább egy darabig az erdős tóparti területsávon belül.



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 részsűjének 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 átereszbe. 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.

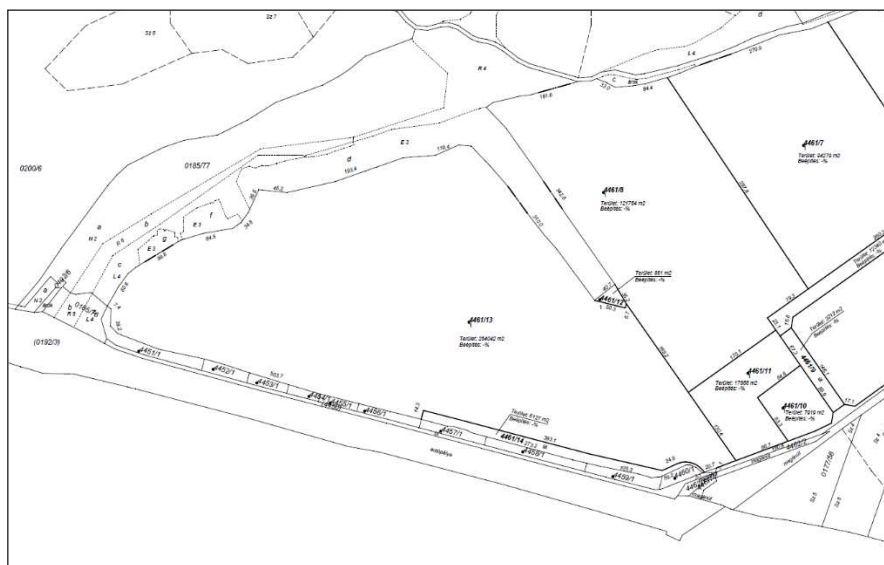
A Kozáromi-patak völgye a környező dombvidéki terület mélyvonala, amelyet e szakaszon keletről az ipari park szélén húzódó részsű, nyugatról a fokozatosan emelkedő szintű szántóföldek határolják.

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.



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.

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

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

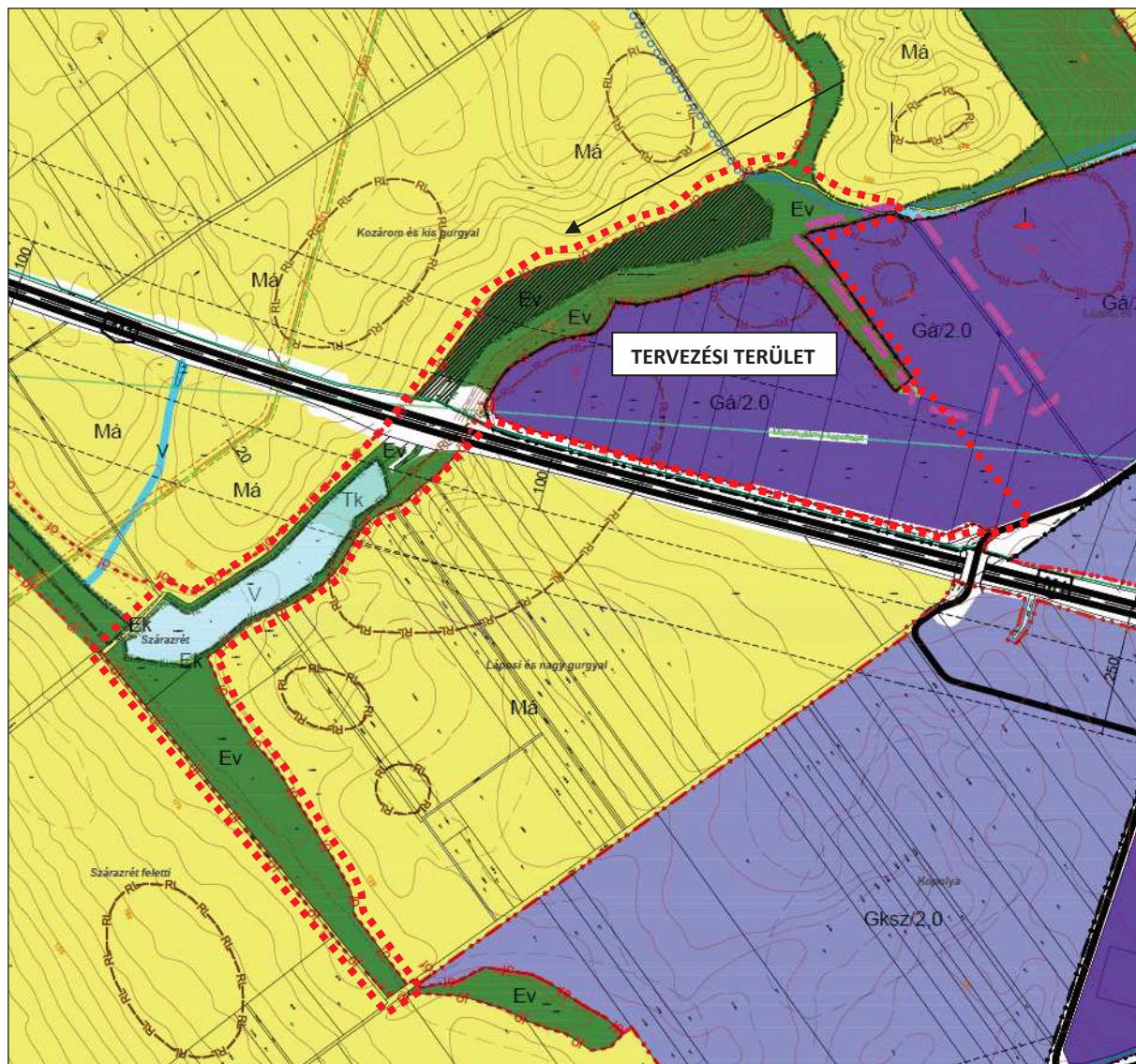
A tervezési területet képező ingatlanok földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

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

2.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában

2.2.1. Településszerkezeti terv

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 - puffterület
- 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			általános mezőgazdasági terület
	védelmi erdő		vízgazdálkodási terület - patak
	közzélzeti erdő		vízgazdálkodási 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 foltan 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 megőrzendő” 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 övezetébe 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 övezetébe tartozik.

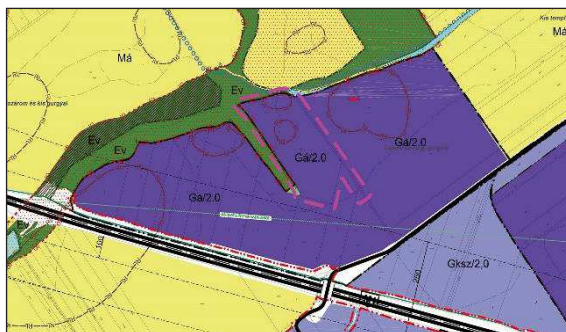
A 0192/6-os hrsz.-ú ingatlan – mint kivett árok – a Kozáromi-patak autópályától északra húzódó rövid szakaszát foglalja magába és a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik. A földrészlet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.

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 találhatók, 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.

2.2.2. Szabályozási terv

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 övezetébe tartozik. A tó déli részének két szélén egy-egy kis folt 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 övezetébe sorolt.

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

A 0185/73-as hrsz.-ú ingatlan a védelmi erdőterület Ev-2 jelű övezetébe 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.

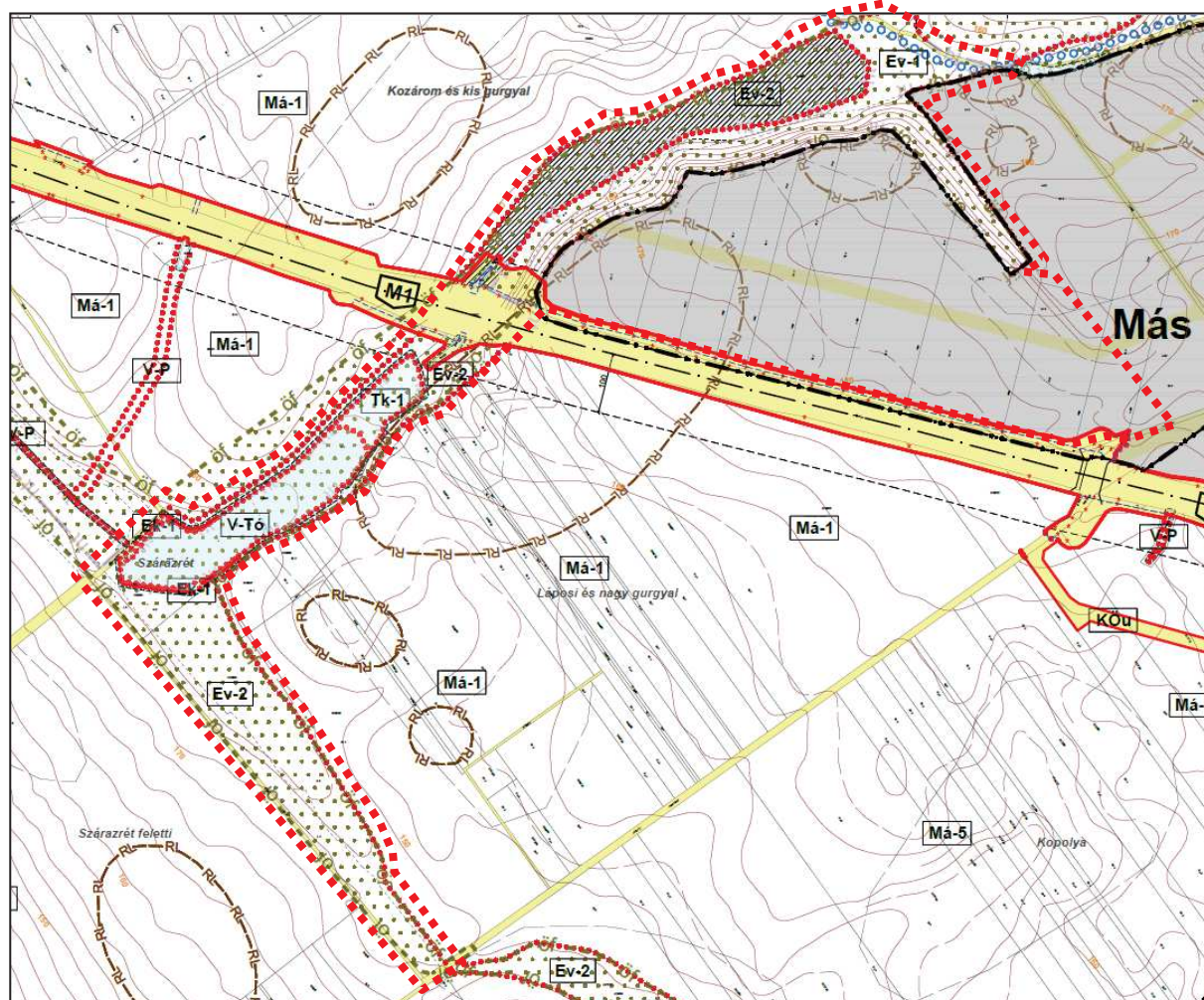
Az autópályától északra elterülő 0185/77-es hrsz.-ú ingatlan egyik, a helyi természetvédelmi területként lehatárolt része a SZT szerint a védelmi erdőterület Ev-1 jelű övezetébe sorolt, másik része az Ev-2 jelű övezetbe tartozik. Ebben az övezetben a SZT-en is ábrázolásra került a „természetközeli állapot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

Táj- és természetvédelem

- tájvédelmi körzet határa
- ex lege védett barlang
- ex lege védett barlang felszíni védőövezete
- ex lege védett forrás
- ht 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
- puffterület határa
- kötelező fásítás
- természetközeli állapot megtartandó

Beépítésre nem szánt területek övezetei

Művi értékvédelem

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

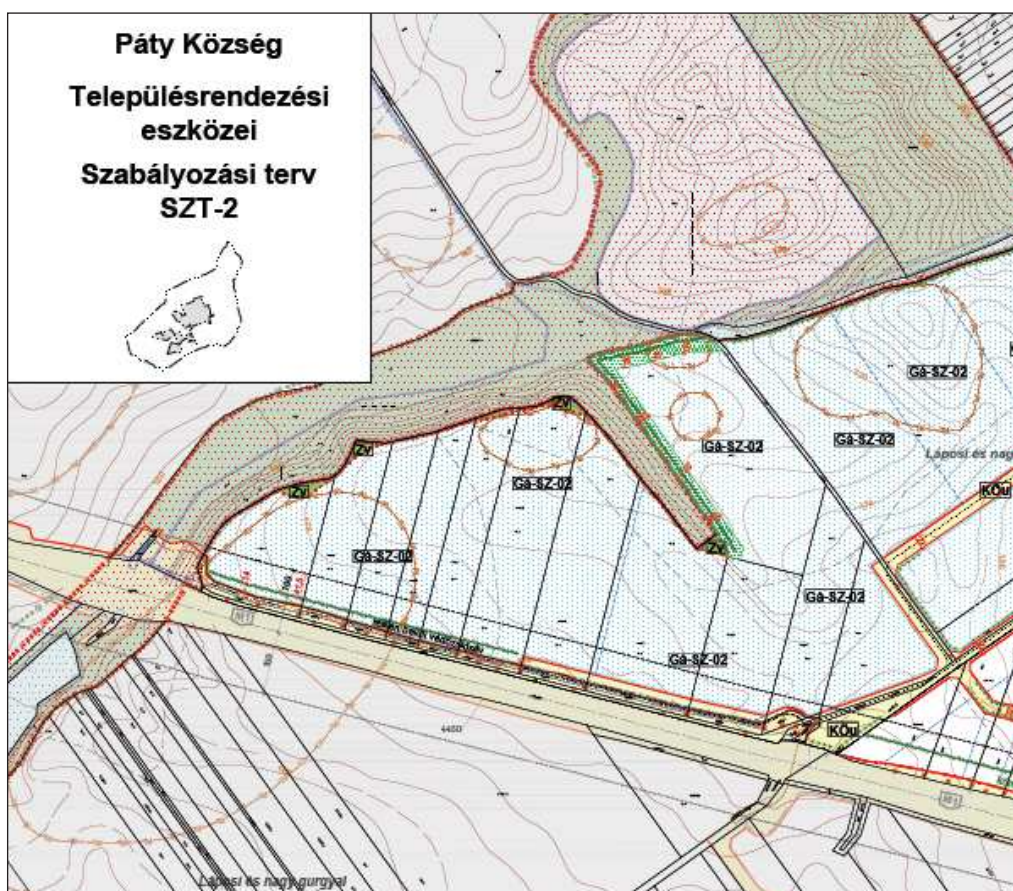
V-P vízgazdálkodási terület - patak

Tk-1 természetközeli terület

RL 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.



21. 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.

2.2.3. Helyi Építési Szabályzat

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 telepítendő 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.

(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 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 szolgalmi jogi bejegyezéssel 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 vízelvezetést kell kiépíteni:

a) csapadékvíz szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcatornával 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 vízelvezetés 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.”

2.3. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- Mivel a tervezett módosítások egyike, a záportározó kialakítása területfelhasználási egység átsorolással jár, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi, és a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja.

- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

- A tervezett fejlesztéshez igazodóan a Településszerkezeti terv, a Szabályozási tervlap és a Helyi Építési Szabályzat módosítása egyaránt megtörténik.

- A tervezett beruházás nem igényli a humán infrastruktúra ellátás, a közlekedéshálózat és a közműhálózat fejlesztését.

- A módosítással érintett területhez közvetlenül meglévő és tervezett gazdasági területbe sorolt tömbök csatlakoznak, amelyek vízelvezetésének biztonságos megoldását szolgálja a tárgyi beruházás.

- A tervezett beruházás nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

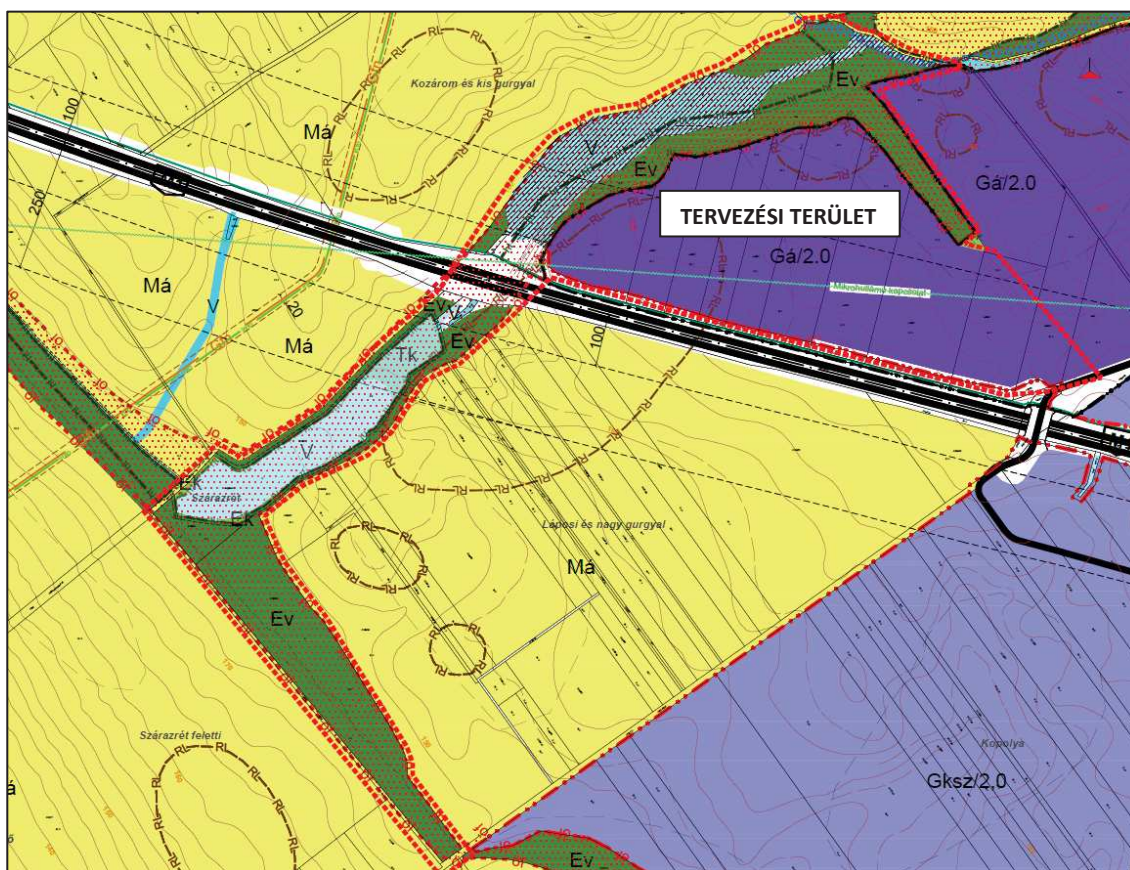
- A jelen tervvel magalapozott beruházásból következően a tervezett záportározó környezetében fekvő területeken a kialakult területhasználat és a beépítési intenzitás nem növekszik.

- A terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény által meghatározott térségi övezetek közül csupán az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete által érintett.

2.4. A javasolt tervmódosítás

A tervezés tárgya a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása 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. A módosítás egyik célja a szomszédos ipari park területén keletkező csapadékvizek Kozáromi tóig történő, műszakilag rendezett elvezetésének biztosítása. Másik célja pedig a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a Szabályozási terv módosítása a telken belül kijelölt Zv jelű zöldfelületek ésszerű átrendezése érdekében.

2.4.1. A Településszerkezeti terv módosítása



22. 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 tervmódosítás 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.

Az elfogadott 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 Településszerkezeti terven a „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt terület határát hozzá kell igazítani a tervezett tó területéhez.

A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek egységes állapota jelenleg sajnos nem áll az Önkormányzat rendelkezésére.

A Leírás 2.1.2. bekezdése tartalmazza a Beépítésre nem szánt területek táblázatát az alábbiak szerint:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint
Közlekedési és közműterület	Közutak – KÖ-U
	Vasutak – KÖ-K
Zöldterület	Közpark - Z
	Védőzöld - Zv
Erdő	Védelmi - Ev
	Gazdasági - Eg
	Közjóléti - Ek
Mezőgazdasági	Általános - Má
	Kertes - Mk
Természetközeli terület	Természetközeli - Tk
Vízgazdálkodási	Patak, tó – V-P, V-Tó
Különleges beépítésre nem szánt	Sportterület – Kb-Ksp
	Közműterület – Kb-Km
	Köztér, sétány – Kb-Kt

Jelen módosítás során e táblázat nem változik, mert a tervezett záportározó a Vízgazdálkodási terület V-Tó jelű területfelhasználási egységébe kerül átsorolásra.

A Leírás alábbi pontjában szereplő felsorolás viszont kiegészítendő a Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározóval.

2.1.2.6. Vízgazdálkodási terület:

Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások és tavak területei tartoznak, a Fűzes patak és mellékágai, a Sasfészek tó, a Kozáromi tó.

A 2.9. fejezet alábbi bekezdése is kiegészítendő:

2.9. Korlátozások

Településszerkezeti tervét érintő, területfelhasználást befolyásoló-korlátozó közműadottságok

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

A Fűzes-patak, annak mellékága vízgazdálkodási területként szabályozva védelmet igényel, továbbá a felszíni vízrendezés biztosítását szolgáló vízfolyások, tavak (Sas-fészek-tó, horgásztó) és a jelentősebb árkok helyét-nyomvonalát és annak védelmét, karbantartási lehetőségét biztosító területfelhasználás javasolható.

A javasolt szöveg a bekezdés elején: „A Fűzes-patak, annak mellékága, a Kozáromi-patak és a patak völgyében tervezett záportározó tó...”

A TSZT 3. melléklete minden módosításnál a változásokat tartalmazza. Jelen módosítás esetében a 3. melléklet az alábbiak szerint javasolt:

„Változások a Településszerkezetben

1. A Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározó tó vízgazdálkodási területbe sorolása (0185/77)

A Kozáromi-patak völgyében – a szomszédos gazdasági terület biztonságos csapadékvízvezetésének megoldása érdekében – tervezett záportározó számára szükséges terület és az M1 autópályától délre a patak rendezendő szakasza a védelmi erdőterületből a vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra.

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 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
	Közzéléleti - Ek	585,96
	Általános - Má	1439,92
Mezőgazdasági	Kertes - Mk	154,66
	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.

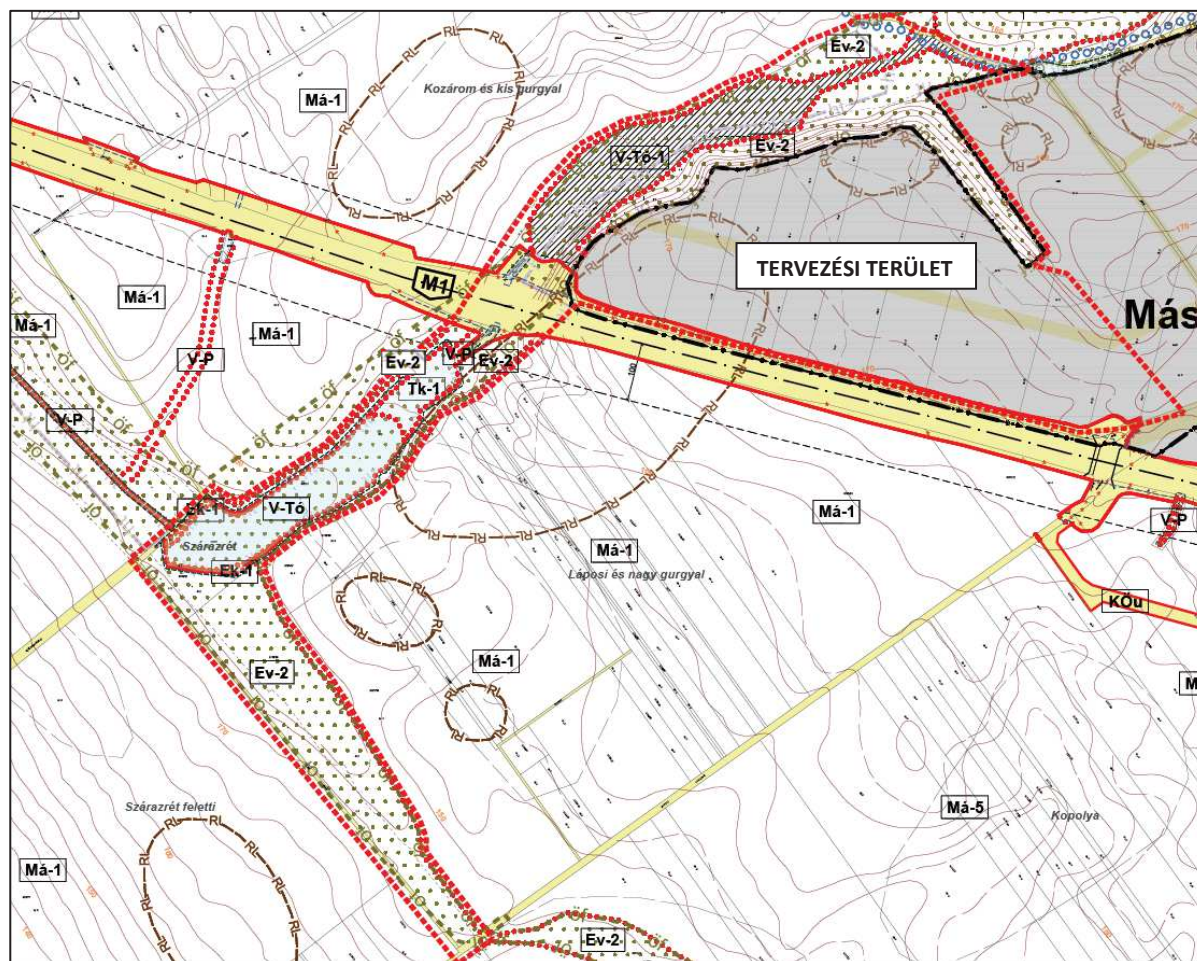
2.4.2. A Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

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.



23. ábra: Az SZT-3 jelű külterületi Szabályozási terv módosító javaslata a Kozáromi-patak térségében

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 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 csak a HÉSZ pontosítását teszi szükségessé, mert a kiegészítésre kerülő 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 övezetébe kerülnek besorolásra. A Szabályozási terven a „természetközeli állapot megtartandó” jellel jelölt terület határát hozzá kell igazítani a tervezett tó területéhez, és ábrázolni kell a szükséges helyeken a vízfelületek mentén a jogszabályok által előírt 3-3 méteres kezelési sávot.

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 eszközöknek a jóváhagyott tanulmányterv alapján megindítható módosítása az egyszerűsített eljárás szerint kerül véleményezésre, mivel az Önkormányzat a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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 gyepes, cserjés vagy fás állománnyal telepítendő 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 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.”

(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 Kozáromi-patak ma még az ingatlannyilvántartás szempontjából rendezetlen szakaszát magába foglaló területsáv övezethatárral kerül lehatárolásra annak érdekében, hogy e területek az Önkormányzat tulajdonába kerülhessenek akár adásvétel, 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, öntözéses gazdálkodás;”

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

k) vízgazdálkodási és víziközmű-szolgáltatási feladatok ellátása, valamint az öntözéses 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 igénybevételével 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 hasznélvezői 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.”

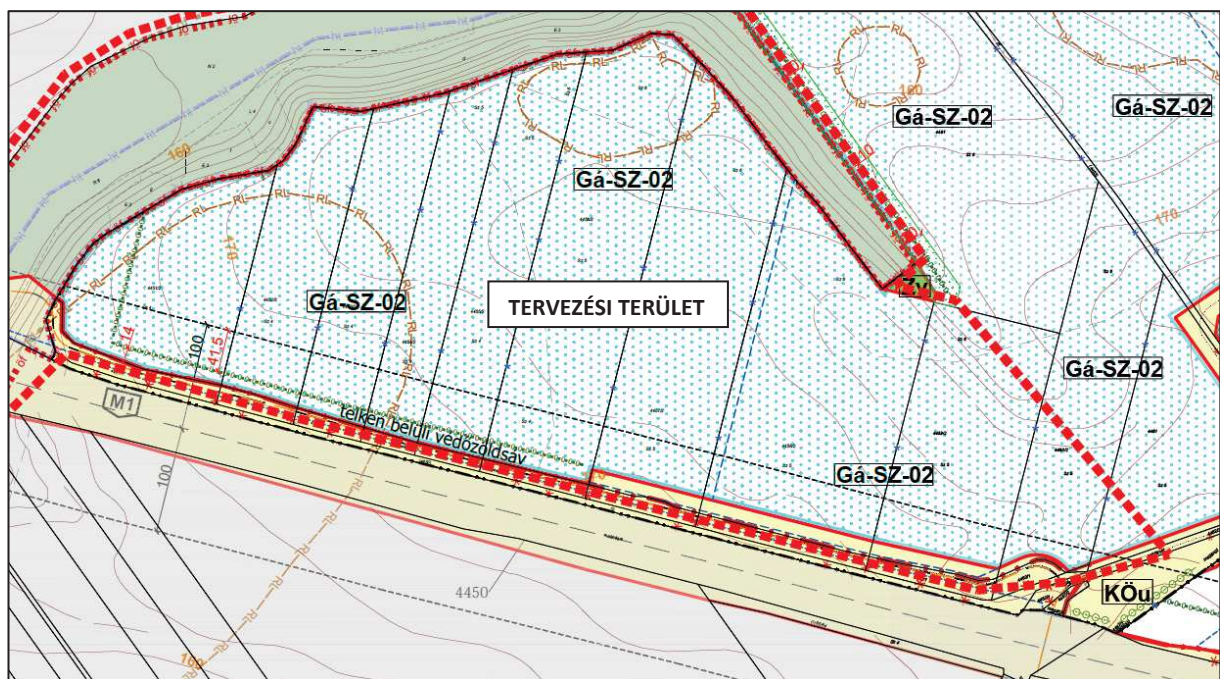
A fenti előírások figyelembevételével a tervezett vízügyi beruházás a Szabályozási terv javasolt módosításának jóváhagyása után megvalósíthatóvá válik.

Az előzőekben ismertetett módosító javaslatról 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.



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

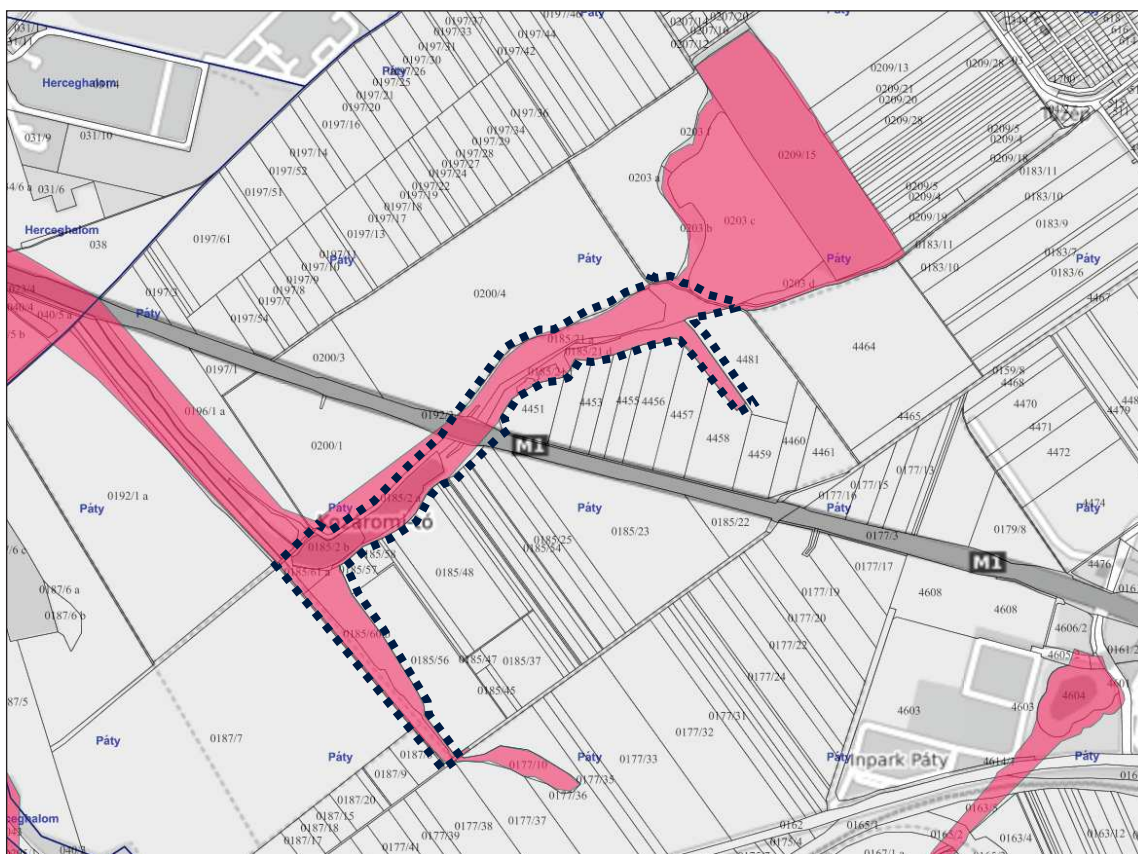
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az érintett Szabályozási terv szelvények módosítása során nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett kis kiterjedésű területre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem, zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

3.1.1. Természetvédelem

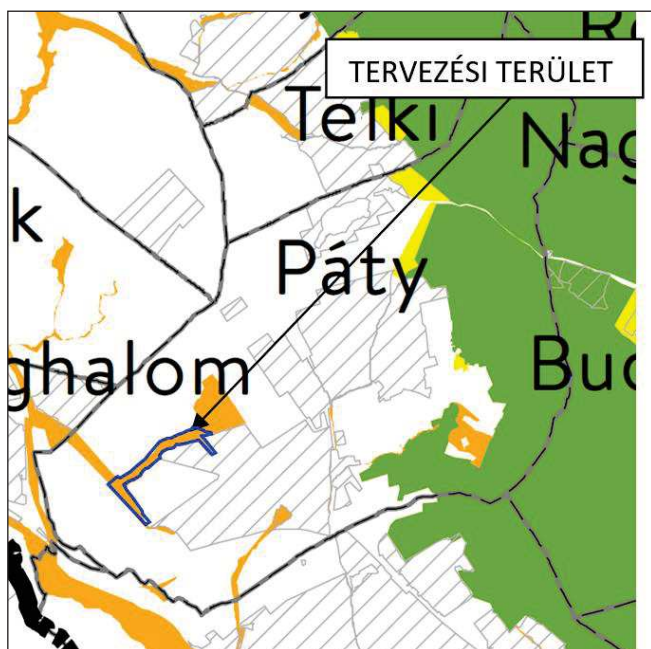
A tervezési területet – a 4461/13-as hrsz.-ú ingatlanon kívül – az Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó övezete érinti!



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

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:

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.”



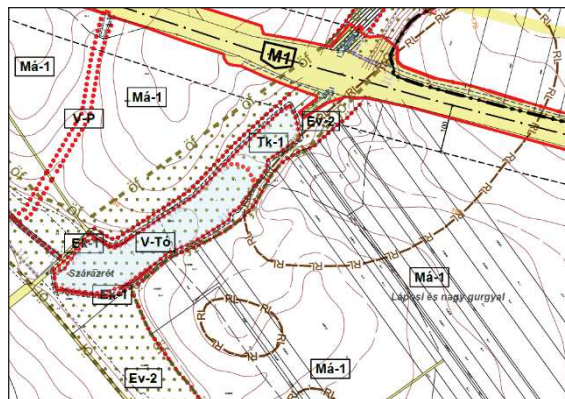
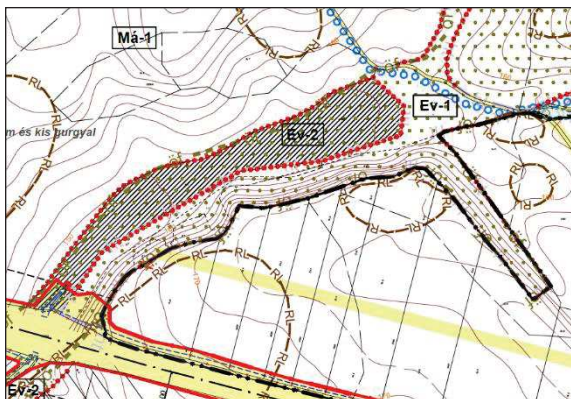
26. ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének övezeti tervéből

„14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A jelen terv 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.



27. 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 területként 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 bánya	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 állapotát, 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.

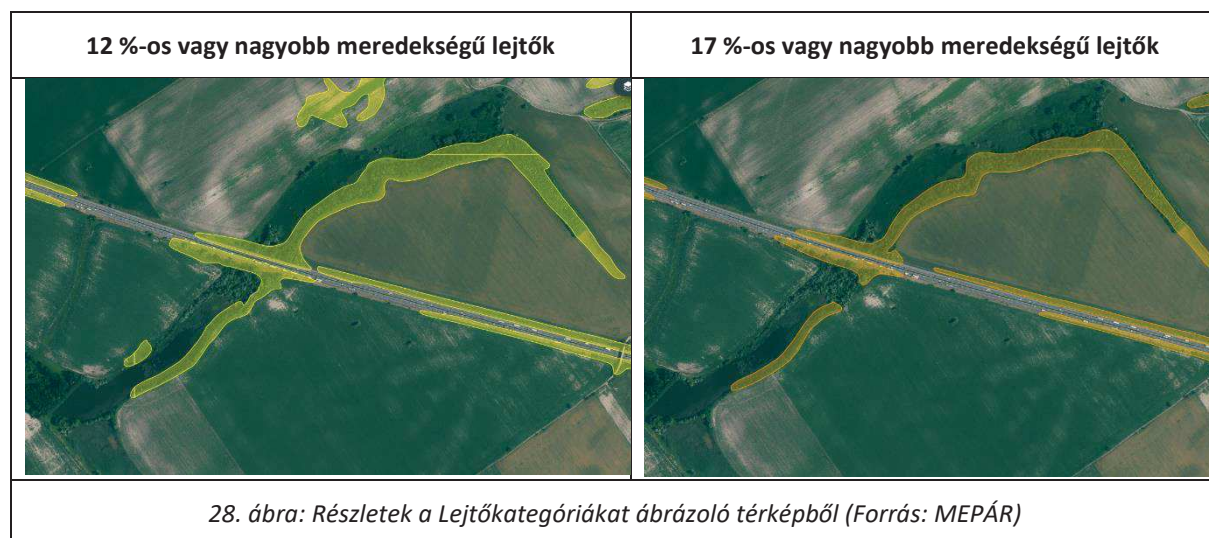
(8) Amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik, e rendelet alkalmazása szempontjából védetté nyilvánítónak Páty község Önkormányzatát - az engedélyek, hozzájárulások tekintetében átruházott hatáskörben a szakbizottságok véleményének kikérése mellett polgármestert- kell érteni.”

„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 találhatók. Az elmúlt időszakig minden oldalon az erdősült részéig, illetve a nádasig tartott a mezőgazdasági művelés.

A vízfolyás déli, délkeleti oldalának részüi 12-17 %-os lejtésűek, amik akár a mezőgazdasági területek műveléséből, akár a gazdasági területekről érkező szűrtlen 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 kétélűek, hullók, mind a madárvilág, mind az emlősök, mind az alacsonyabb rendű fajok képviseltetik magukat. Itt találunk 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.



29. 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) erdőrészlet található, amelyek legközelebbi tervezési éve 2024.

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

Az elvétel megvalósítható őshonos fajok nem elkülönült tömbben található, hanem szórványosan vagy kisebb csoportokban elegyednek. A cserje- és gyepszint borítása – a termőhely jelleg mellett – az uralkodó fajoktól függ, a fényt jobban átengedők alatt fejlettebb cserje-, illetve gyepszint található. Az őshonos lombos fajok 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 biztosítja 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 kétélűek 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 zajszűrő hatása is van.

A tájképben való kedvező hatása mellett jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A települések 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, bűvő 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 mikroklimáját, 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 tervet megalapozó telepítési tanulmányterv 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 fajokat 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 nádvágás, 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.

3.1.2. 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 a HÉSZ előírásainak.

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.

Mivel a jelen terv tárgyát képező módosítás nem jár új beépítésre szánt területek kijelölésével, a Trtv. 12. § (3) bekezdésében szereplő kapcsolódó zöldterületi vagy véderdő kijelölést nem kell elvégezni.

3.2. Biológiai aktivitásérték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7. § (3) b) pontja szerint:

„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Mivel új beépítésre szánt terület kialakítására nincs szükség, ezért a BIA érték számítását nem kell elvégezni 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.

3.3. Közlekedés

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 feltárási 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 a földutak igénybevételével lehet megközelíteni a vízügyi beruházás helyszínét.

A másik tervezési feladattal érintett 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan a belterületen, beépítésre szánt területen fekszik, és gazdasági hasznosítása várható. 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 Településszerkezeti és a Szabályozási terv módosítása során a hatályos településrendezési eszközökben szereplő fő- és egyéb közlekedési nyomvonalak nem változnak, a közlekedési hálózatra és azok elemeire a módosításnak nincs hatása.

3.4. Közműellátás

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

Egyedül a **csapadékvíz-elvezetés** vonatkozásában fontos a tervezett fejlesztés, hiszen a Kozáromi-patak és a vízgyűjtő terület biztonságos vízelvezetése, 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.

A másik tervezési feladattal érintett **4461/13-as hrsz.-ú ingatlan** gazdasági hasznosítása várható, de jelen terv-módosítás 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.**

3.4.1. Vízi közművek, vízellátás, szennyvíz-csatornázás

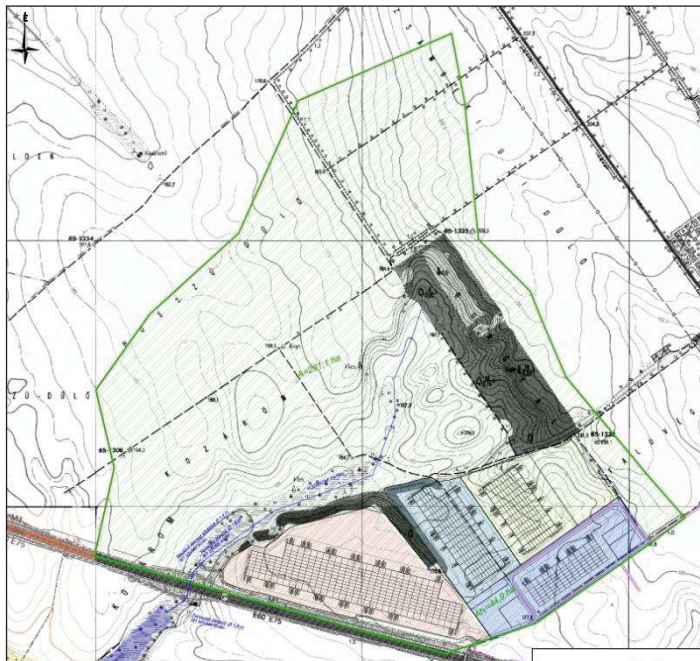
A beruházás jellege miatt a vízellátás és a szennyvíz-csatornázás vizsgálata nem szükséges.

3.4.2. 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 vízelvezetés tervezése a befogadóig” című terv kifejezetten a Helyi Építési Szabályzat módosítását alátámasztó dokumentáció (ld. 19. 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).



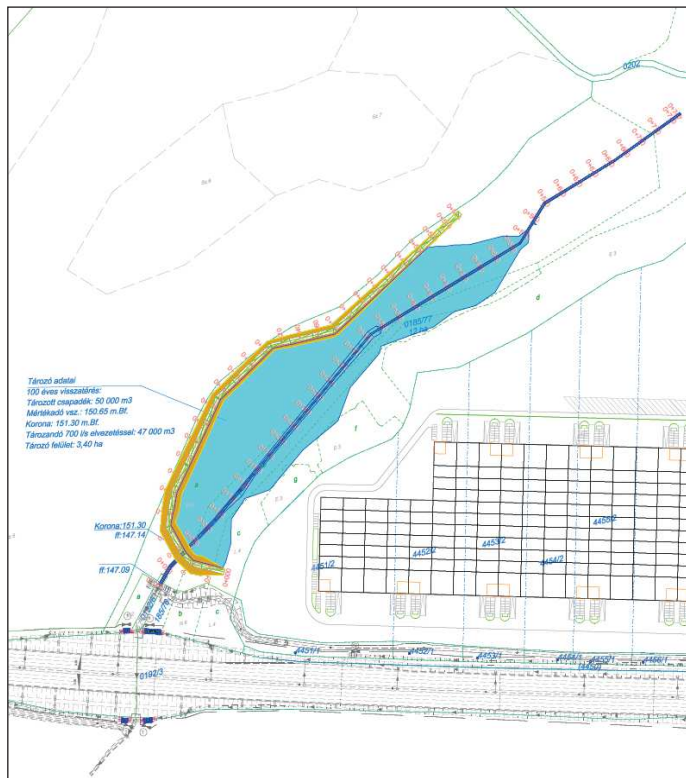
30. ábra: A Kozáromi-patak tárgyi szakasza vízgyűjtő területének lehatárolása

Az elvégzett, fent említett számítás alapján egy minimum 47 000 m³ hasznos térfogatú záportározó szükséges, mely a csapadékat 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 kifolyásszabályozó műtárgy került megtervezésre, mely biztosítja, hogy a 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.

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.



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

A tervezett beavatkozással több cél is elérhető. A befogadót, a vízfolyás műtárgyait és az autópálya földművét megvédi a nagy vízhozamú árvíztől; 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.

3.4.3. Energiaellátás, közvilágítás

A beruházás jellege miatt a gáz- és villamosenergia ellátás vizsgálata nem szükséges.

3.4.4. Hírközlés

A beruházás jellege miatt a hírközlés vizsgálata nem szükséges.

3.4.5. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energia-gazdálkodás, egyedi közműpótlók

A beruházás jellege miatt a megújuló energiaforrások vizsgálata nem szükséges.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítás területén, a kiépítendő záportároló környezetében a tervezett beruházás során a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változtak számottevő mértékben.

4.1. 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 a tervezési terület elvileg nem érintett mozgásveszélyes területekkel, felületi és vonalas erózióra számítani kell az alapkőzet és a részűk 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 záportároló 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 valamint a csapadékvíz gyűjtő és kezelő rendszer kiépítése során potenciálisan fellépő szennyező hatások (pl. munkagép üzemanyagának elcsepegeése, 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 szakcéggel 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 körütekintő tervezés és telepítés, az üzemelés, a fegyelem betartása mellett a tervezett tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

4.2. 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.

Pátya 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 karszt-területek 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 talajvíz térképe alapján, amin várhatóan a záportározó kialakítása, és a vízvi sszatartás javítani tud.

4.3. 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 alkalomszerű – 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), csúcserőértékét a megközelítő utak vonalában éri el és az út szélétől néhány méteres távolságban a várható koncentrációnövekmény az alap terheltséghez képest kimutathatatlan.

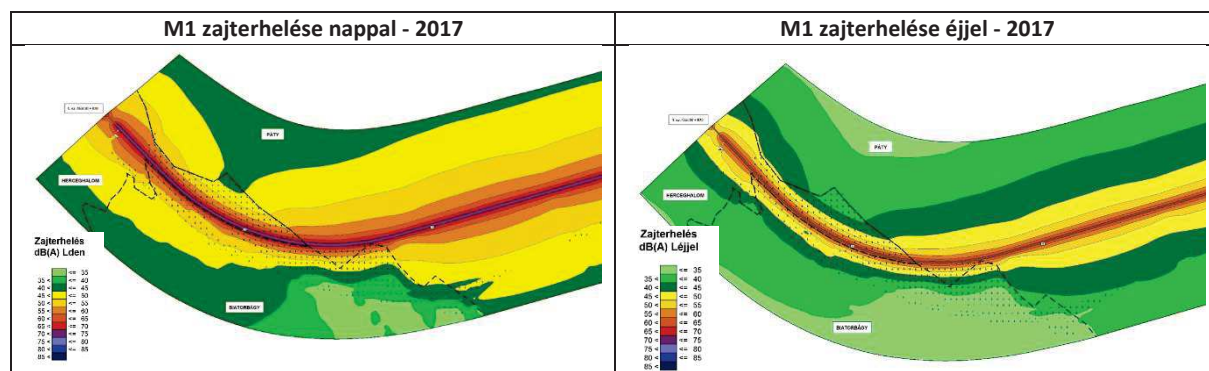
4.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

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.



32. ábra: Részletek a zajtérképből

4.5. Hulladékkezelés

Páty teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése, 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 hulladéktárgyszakasz megszüntetésére 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 gondoskodni kell.

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, falevél, fű stb. a területen komposztálható, vagy hulladékként (20 02 01) engedéllyel rendelkező szakképzettnek 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.

4.6. 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 területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 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 alapkőzet 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 forráshozonák földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthezelyetét. 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 hóhullámok 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 mikroklimáját, 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.

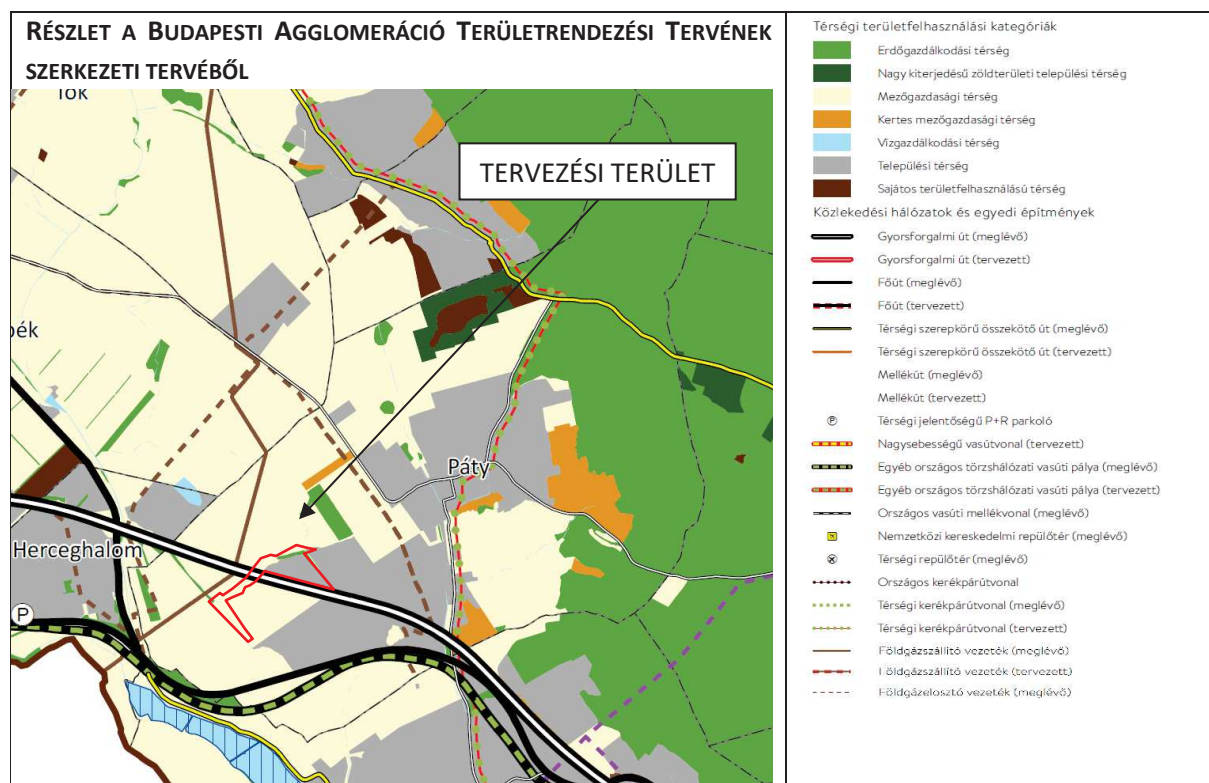
5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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 övezetek 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: OTTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása megtörtént.

5.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

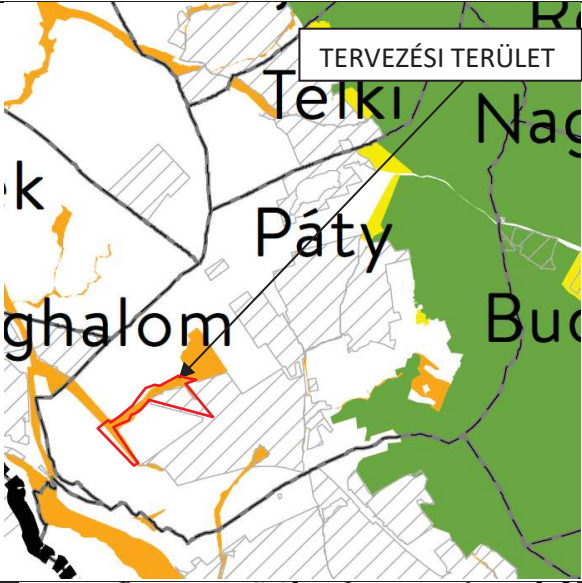
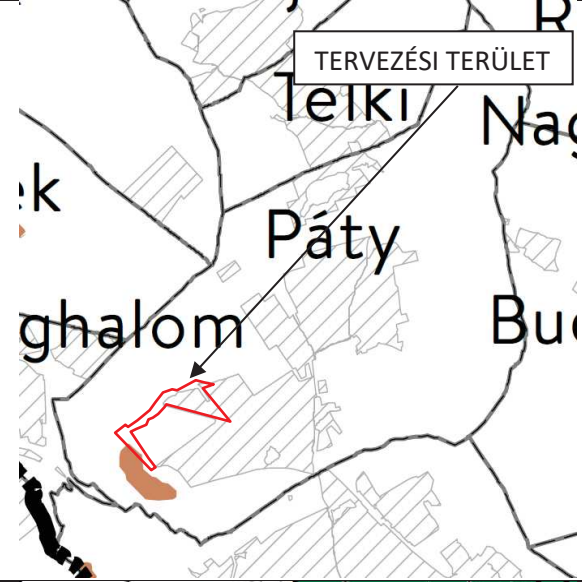
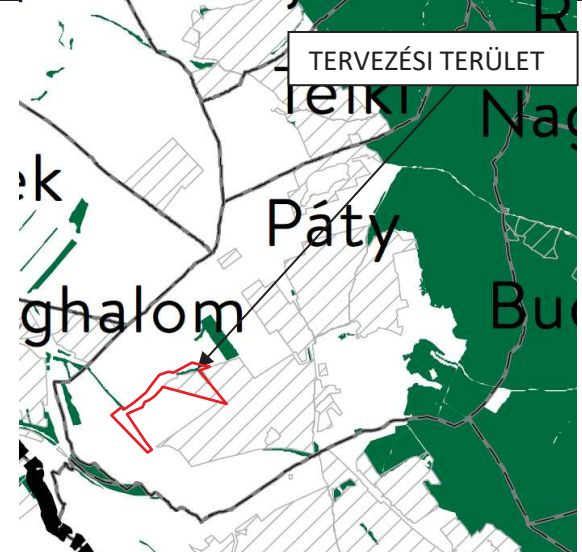


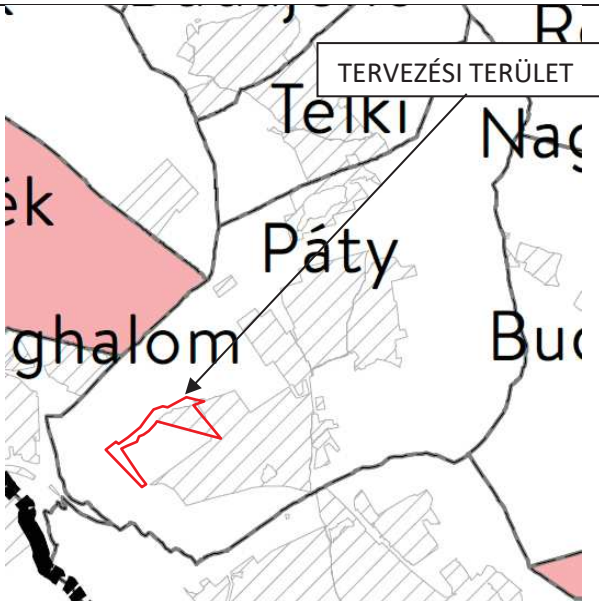
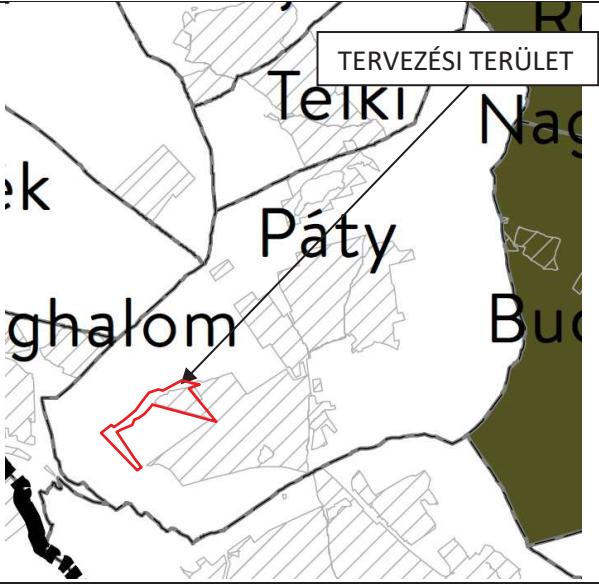
A 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 hrsz.-ú ingatlanok és a 0185/76-os hrsz.-ú földrészlet egy része a Páty községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a BATrT Szerkezeti terve alapján a **mezőgazdasági térség területére 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.**

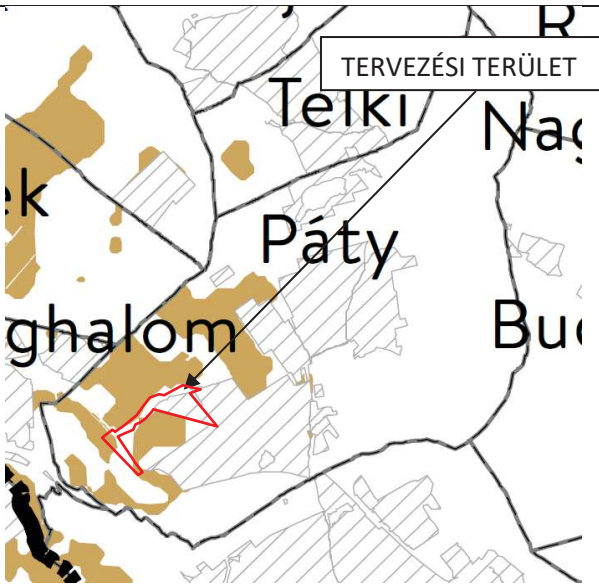
5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

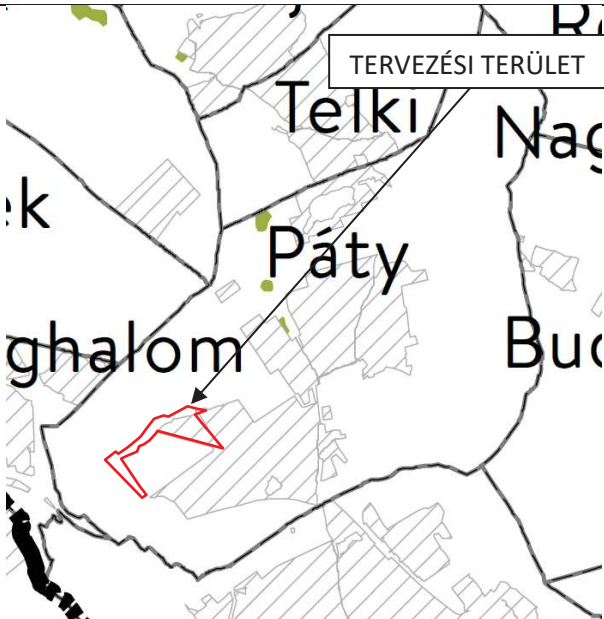
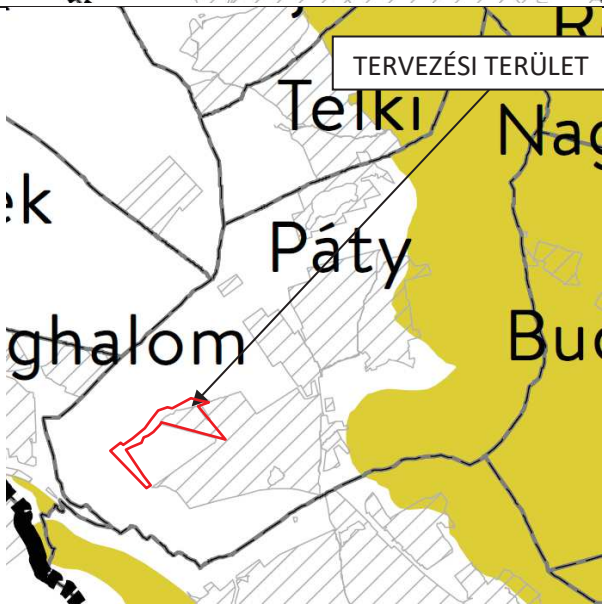
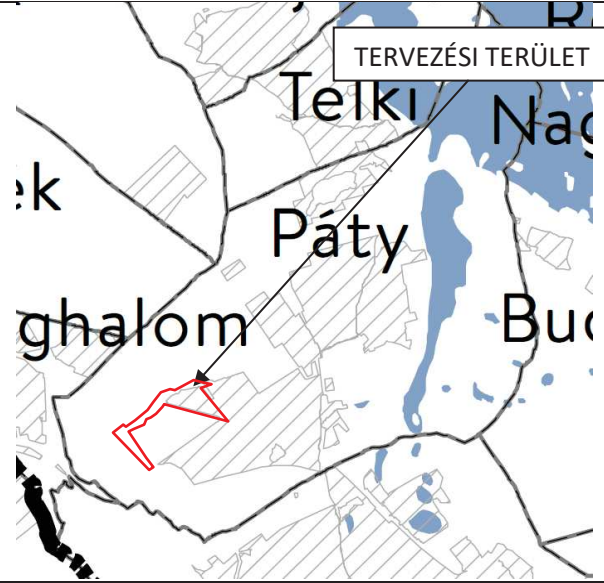
A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

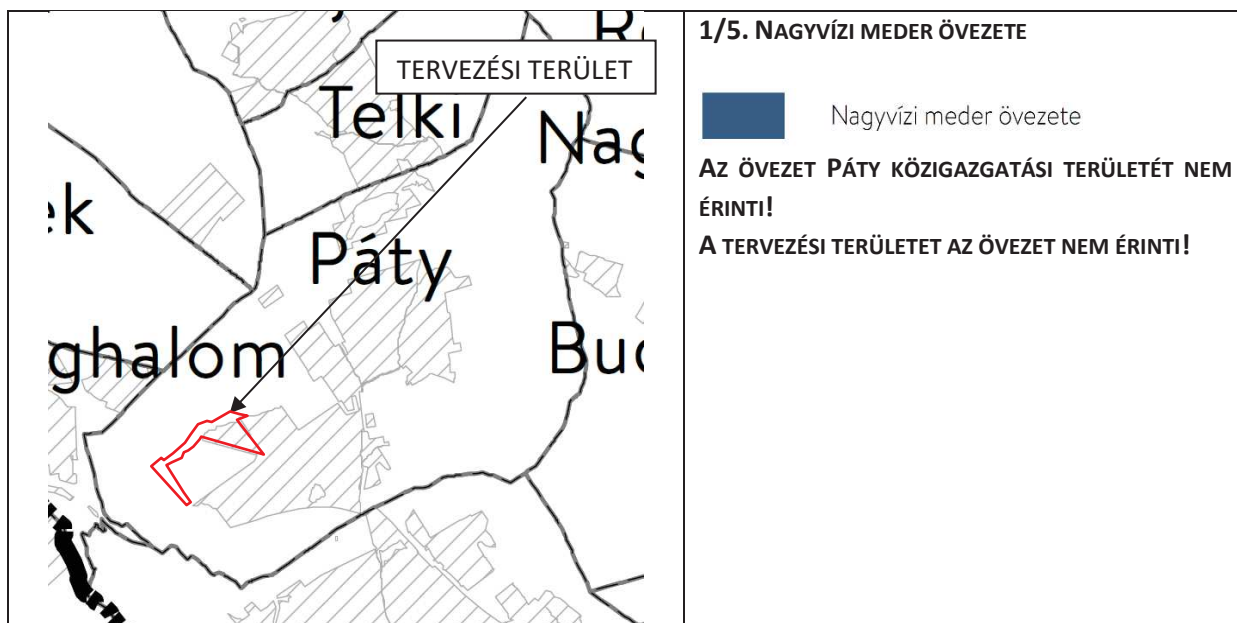
	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat puffertérületének övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE ÉRINTI!
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/3. ERDŐK ÖVEZETE Erdők övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!

	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!
---	--

	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Kiváló termőhelyi adottságú adattári erdőterület övezete  Egyéb adattári erdőterület övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI, ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET SEM ÉRINTI!
	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM 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 tervmódosítás, 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.

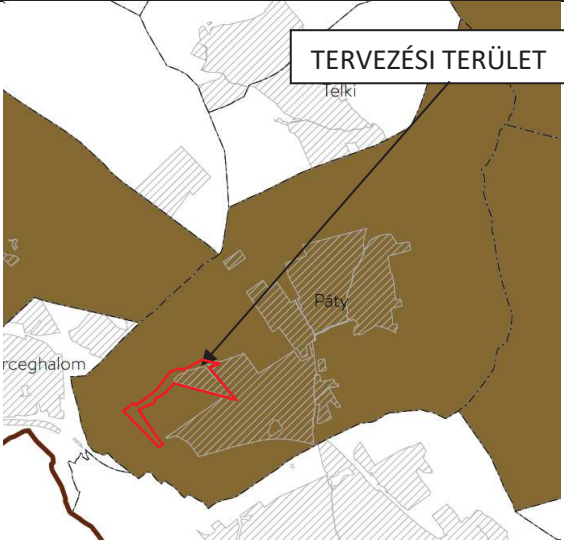
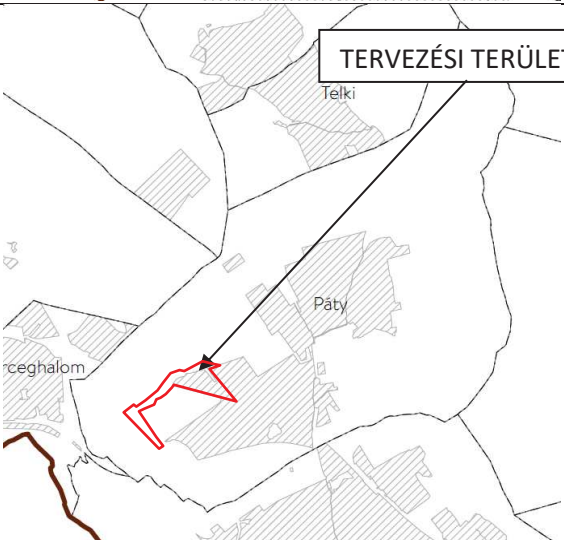
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. §-ának alábbi előírása vonatkozik:

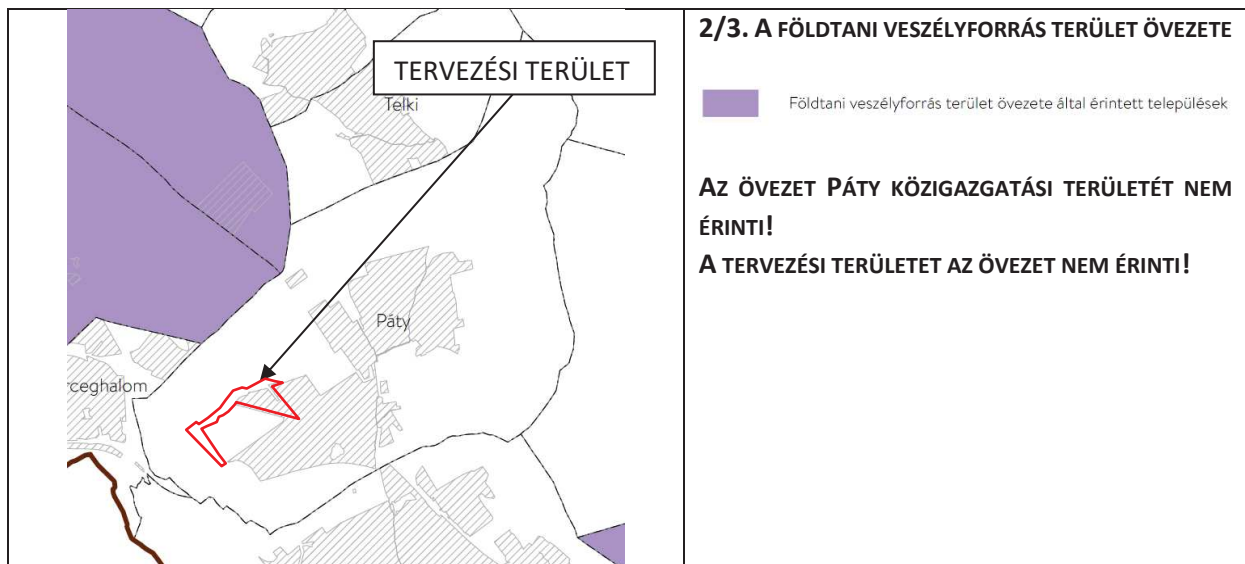
„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.”

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

	2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE  Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



- 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 vonatkozik:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

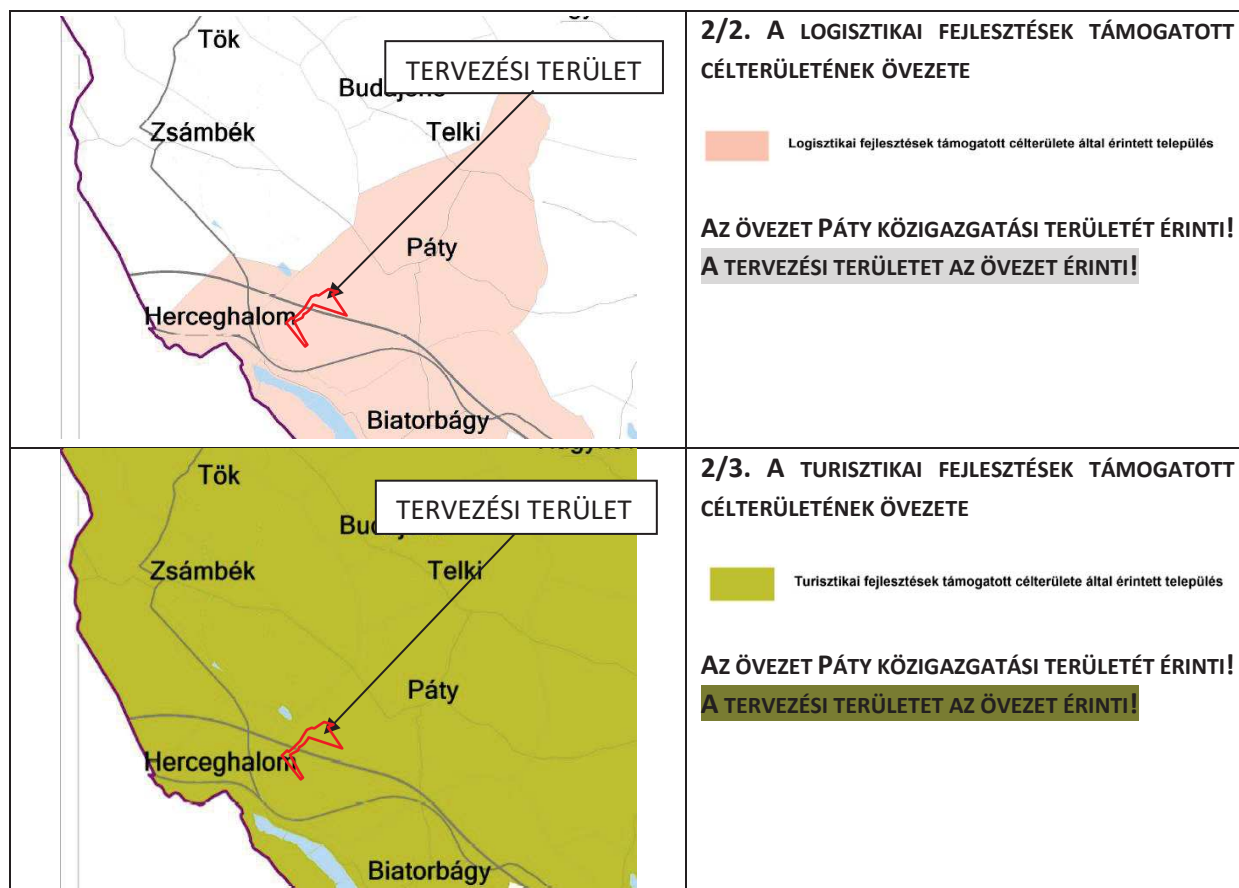
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

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





- **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.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

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 Kozármipatak rendezését szolgálja, és az út területén belül csak a meglévő áteresz bővítését 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.

5.4. 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 ingatlanon 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 fentiekén 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 termék-leírásának 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%ADt%C3%B3t%C3%B3t%202020801t%C5%91l%20alkalmazand%C3%B3kn.pdf>

Bár Páty borvidéki település az Etyek-Budai borvidéken és a Nyakas hegység 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 tartalmazzak 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, 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.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 88/2014. (IV.30) határozatával ismételtén jóváhagyott, 362/2012. (XII.12.) számú önkormányzati határozatával elfogadott Településfejlesztési koncepció „2.6.2. Közművek” című fejezete így ír: „Az utóbbi évek csapadékos időjárása következtében a település több részén csapadékvíz elvezetési problémák adódtak. Kiderült, hogy évtizedek óta elhanyagolták az árkok, csatornákat, vízfolyások, patakok karbantartását.” (...)

„A település területén a felszíni vízelvezetés biztosítására nyíltárok felszíni vízgyűjtőrendszer üzemel, ami a vizeket az élővízfolyásokba vezeti. Probléma, hogy helyenként a vízgyűjtő árkok medre nem rendezett, esetenként betemetődött vagy nem kialakított, pedig a topográfiai adottságok indokolnák a gondosabb felszíni vízrendezés megoldását.

A felszíni vizeket elvezető rendszer befogadója a településen áthaladó Füzes patak. A patak medre rendezetlen, amely az időjárás függvényében változó mennyiségű vizeket fogad be és szállít. A változó vízmennyiség hullámokban fut le a patak medrén. A meder vízszállító képességének növelése a meder igényesebb karbantartásával oldandó meg. A meder szállítóképességét meghaladó vizek már csak vízviasszatartással vezethetők a patakba, ezért a tervezett fejlesztéseknél már a víz viasszatartását szolgáló záportározók létesítési igényével is számolni kell.”

Az „5.4. A Területfelhasználás fejlesztése” című fejezetben a záportározó építésének igénye konkrétan is megjelenik: „A település védelme szempontjából záportározók kialakítása szükséges mind a település északi, mind a déli oldalán.”

Bár a koncepció csak a Füzes-patakról ír, de a település másik jelentős befogadója, a Kozáromi-patak esetében is fennáll a csapadékvizek rendezett és időben elhúzódo elvezetésének szükségessége. A fent említett problémák kezelését, a csapadékvíz elvezetés korszerűsítését szolgálja a Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározó megvalósítását lehetővé tévő módosítás.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Páty község jelenleg hatályos Településszerkezeti terve a Képviselő-testület 381/2017. (X.12.) számú határozatával került elfogadásra.

Az egyik tervezett módosítás a település beépítésre nem szánt területén, a Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározó megvalósítását alapozza meg. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, csupán a tárgyi területek területfelhasználási egysége módosul, kizárólag a tervezett záportározó megvalósítása miatt szükségessé váló módosítás kerül ábrázolásra a Településszerkezeti és a Szabályozási terven. A tervezett módosítás az érvényben lévő Településszerkezeti terv területfelhasználásában tesz szükségessé bizonyos mértékű változást, de a község kialakult infrastruktúra hálózatában módosítást nem eredményez a jelenleg erdőterültbe sorolt terület vízgazdálkodási területté történő átminősítése.

A másik módosítás, a kialakult gazdasági területen belül kijelölt zöldfelületek területi átrendezése a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

Mivel jelen módosítás során a TSZT is módosításra kerül, így a Településszerkezeti tervvel való összhang biztosított lesz.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel jelenleg csupán egy záportározó kialakításának Szabályozási tervi megalapozása és az Ipari Parkban kialakult gazdasági területen belül kijelölt zöldfelületek területi átrendezése merült fel igényként.

Ennek érdekében a módosítás a Szabályozási terven csupán a tervezett záportározó területe övezeti besorolásának a védelmi erdőterületek Ev-1 és Ev-2 jelű övezetből a vízgazdálkodási területek V-Tó-1 jelű övezetbe történő átsorolásra és a szomszédos általános gazdasági területen a telken belül kijelölt Zv jelű zöldfelületek ésszerű átrendezésére irányul, amellyel a tervezett vízügyi, illetve építési beruházás megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése a cél. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek Szabályozási tervi melléklete.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

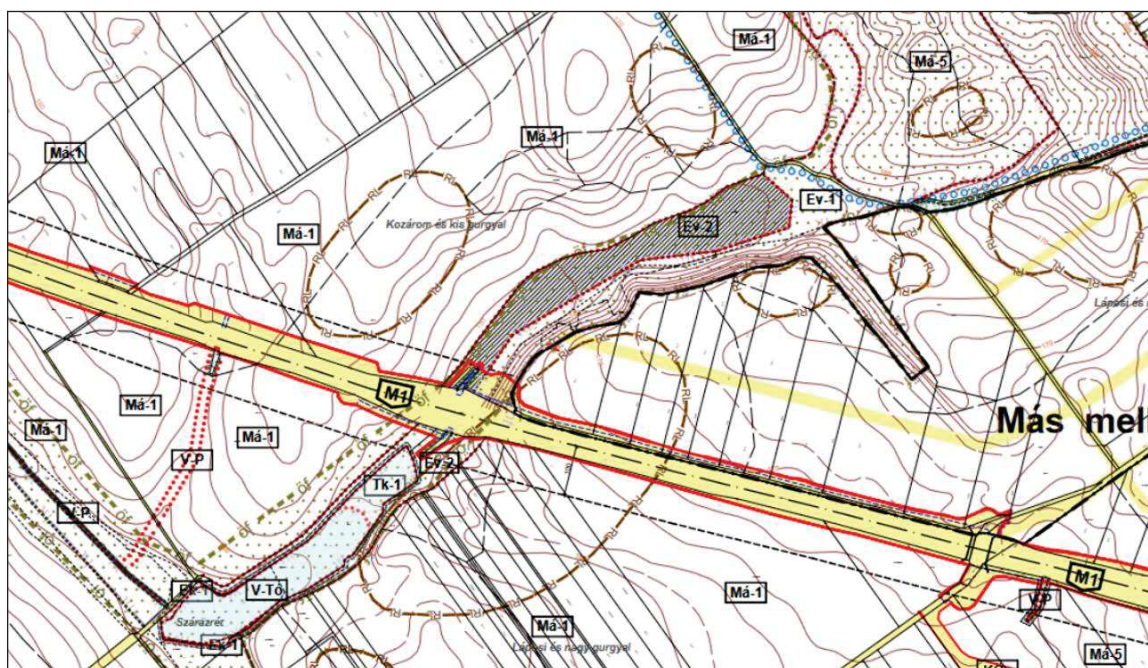
9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.

9.2. Jogszabályi környezet

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.



33. ábra: A Szabályozási terven ábrázolt nyilvántartott régészeti lelőhelyek

(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 nyilvántartott régészeti lelőhelyek tájékoztató elemként ábrázolásra kerültek az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási terven.

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.”

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!

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

A tervben szereplő egyik, a záportározó megvalósításának szándéka nem gyakorol hatást a régészeti lelőhelyek állapotára, mivel a módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó módosítási szándék, a gazdasági területen belül a tervezett zöldfelületek területi átrendezése önmagában szintén nem gyakorol hatást a régészeti lelőhelyek állapotára, de a jelen tervmódosítás figyelembevételével várható építés során a vonatkozó jogszabályi előírásokra különös figyelmet kell fordítani.

9.4. Az épített környezet értékei

A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték. A tervezési terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítás révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

A területhasználatban a javasolt módosítás csupán minimális mértékben változtat, a kialakult településszerkezet és a telekszerkezet pedig nem változik a javasolt módosítás révén.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítás a község tekintetében pozitív hatásokkal jár. A Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározó megvalósítása a szomszédos, részben már kialakult, részben tervezett gazdasági területek rendezett csapadékvízvezetését hivatott megoldani. A tervezett beruházás ismert régészeti lelőhelyet és épített értéket nem érint.

A 4461/13-as hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó módosítási szándék, a gazdasági területen belül a tervezett zöldfelületek területi átrendezése önmagában szintén nem gyakorol hatást sem a régészeti lelőhelyek állapotára, sem az épített értékekre.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X.12.) számú önkormányzati rendelete szól Páty Község Helyi Építési Szabályzatáról. A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények, valamint a védelmi javaslatok területi lehatárolásai (egyedi műemléki védettség, javasolt helyi egyedi művi érték, régészeti lelőhelyek stb.).

Az építészeti emlékek helyi védelméről Páty képviselő-testületének településképi rendelete szól.

A tervezett záportározó kiépítése és a gazdasági területen belül a tervezett zöldfelületek területi átrendezése érdekében tervezett módosítás nem veszélyezteti a település régészeti és épített értékeit.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen módosításhoz új örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel Páty Község Önkormányzata a település tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, amely Páty Község településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatához és részleges módosításához készült 2017-ben. A jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány továbbra is érvényes.

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.



Pányi Zsuzsanna
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-5602

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A településrendezési eszközök jelen módosításához beépítési terv nem készül.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

Az Önkormányzat az alábbi szervek véleményének kikérésével tett eleget a fenti jogszabályi kötelezettségének:

1. a környezetvédelmi hatóság

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály

Táj- és természetvédelmi szempontból:

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 Kormányhivatal a FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap - FINEXT GLOBAL Ingatlanforgalmazó Zártkörű Esernyőalap kérelmére, Páty belterületén tervezett logisztikai csomokok létesítésre vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást indított. Az eljárás lezárásaként a Kormányhivatal PE/KTHF/00931-18/2024 számon kiadott határozatában megállapította, hogy a tervezett fejlesztésnek jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. A tevékenység véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, továbbá véglegessé vált vízjogi engedély birtokában kezdhető meg.

A Kormányhivatal a határozatban rögzítette, hogy az ökológiai folyosót érintő, esetlegesen tervezett víztározó kialakítását a tervezés megkezdése előtt egyeztetni kell a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal. A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján az egyeztetés megtörtént. Az Igazgatóság DINPI/175-2/2024. számú iratában foglaltak figyelembevételével történő tervezés és kivitelezés a Kormányhivatal szempontjainak is megfelel.

Az eljárás során a beruházás környezetre gyakorolt hatásai részletesen megvizsgálásra kerültek. A fentiek alapján a Kormányhivatal tárgyi településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárásban a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőséget, a környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

2. a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság – 2022-ben beérkezett vélemény

Páty Község településrendezési eszközeinek a 0185/2, 0185/61, 0185/72-77, 0193/3, 0195/5-6 és 4461/13 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

A szomszédos ipari park területén keletkező csapadékvizek műszakilag rendezett elvezetése a Kozáromi-tóig, ehhez szükséges vízgazdálkodási területfelhasználás kijelölése.

A megkeresésben részletezett tervezett módosítás területe országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), tájképvédelmi terület övezet nem érint.

A Kozáromi-patak mente részét képezi az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetnek.

A tervezett víztározóval, illetve csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban korábban Igazgatóságunkkal egyeztetés történt, az ökológiai hálózat övezet területén víztározó létesítését Igazgatóságunk támogathatónak tartotta. Ezért a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését **nem tartja szükségesnek**.

3. a vízvédelmi és vízügyi hatóság

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály



Páty, külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73-77, 0192/3, 0192/5-6, és belterület 4461/13 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat módosítása ellen kifogást nem emelek; az alábbi észrevételt teszem:

Vízügyi és vízvédelmi szempontból a Kozáromi tó és a Kozáromi-patak partját, medrét és parti sávját célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni.

A rendelkezésemre álló dokumentumok alapján az alábbiakat állapítom meg:

A módosítással érintett ingatlanok a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érintenek**.

A módosítással érintett ingatlanok, illetve a módosítás célja, valamint a beruházói szándék Érinti a Kozáromi tó és a Kozáromi-patak partját, medrét és parti sávját, amelyet a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja, valamint 2. §-a határoz meg.

Tekintettel arra, hogy a beruházói szándék megvalósulása érinti a Kozáromi tó és a Kozáromi-patak partját, medrét és parti sávját valamint vízminőségét, a többlet csapadékvíz bevezetés jelentős környezeti hatásokkal járhat; az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében foglaltak értelmében környezeti vizsgálat lefolytatását vízügyi és vízvédelmi szempontból indokoltnak tartom.

Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

4. a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály



A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció átanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Páty település – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

5. a talajvédelem feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi, Főosztály



Hivatkozott számú megkeresésére, a Páty Község településrendezési eszközök- 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és 4461/13 hrsz-módosítása során felmerülő, a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- Beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

6. az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály



1. levél:

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyeket érint.

2. levél:

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I.11.) Kormányrendelet) 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, valamint a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam, az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett területen (3709/1, 3708/1, 3708/3 hrsz.) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

Ugyanakkor kérem, ellenőrizték, hogy a tervlapokon az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban (továbbiakban: Nyilvántartás) a 2020-ban rögzített (95665 Hosszú-dűlő I.), a 2021-ben rögzített, majd 2022-ben módosított (97287, Faluvégi-dűlő) lelőhelyek, valamint a 2023-ban rögzített lelőhely (100157, Malomi-dűlő 3) ábrázolását átvezették-e

időközben a tervlapokra. Amennyiben ez még nem történt meg, úgy kérem, amint lehetőségük nyílik rá jelöljék a lelőhelyeket.

Mivel jelen egyszerűsített eljárás nem teszi lehetővé a kiemelt fejlesztési területen kívüli elemek jelölését, így a hiányzó régészeti lelőhelyek feltüntetése tárgyi tervdokumentációban nem lehetséges. Azt a településrendezési eszközök következő felülvizsgálata során lehet figyelembe venni.

7. a települési önkormányzat jegyzője
helyben

C+

Páty Község tárgyi településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § és 7. § alapján a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása és környezeti vizsgálat készítésének ügyében a 3. számú melléklet II.2.a) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően

a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.

Megállapítom, hogy a módosítással érintett terület nem érint helyi természetvédelem alatt álló területet.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a 0185/2 hrsz-ú ingatlan a helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. Önk. rendelet (továbbiakban HÉSZ) 6. függeléke szerint helyi jelentőségű természetvédelmi területként kijelölt terület. Ezzel kapcsolatban a HÉSZ 25. § (1) bek. b) pont, (5) bek. c) pont cb) alpont és 27. § (2) bek. b) pont előírásait kell betartani.

A fentiekén túl az érintett környezet és természetvédelmi hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.

8. az országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi Központ

Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos

C+

Páty Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

9. a vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóság

Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

C+

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* Páty Község területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

10. a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

C+

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi termőföldterület 5,08 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomórészt átlagosnál jobb minőségű termőföldterület, amelynek területének vízgazdálkodási övezetbe történő átsorolását tervezik. Tekintettel arra, hogy beépítésre szánt övezet kijelölésére nem kerül sor, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A tervben még szereplő 0192/3, 0192/5-6 és 4461/13 hrsz-ú terület külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érint, így övezeti átsorolásával kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.

11. a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal

Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatósága



A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a Páty Község Polgármesterének megkeresése alapján indult szakhatósági eljárást

megszünteti.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Páty Község Polgármestere megkereste a Bányafelügyeletet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre hivatkozva szakhatósági állásfoglalás megadása érdekében.

Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a Bányafelügyelet a szakhatósági eljárását az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. §-a alapján megszüntette.

12. az erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály



A tervezett módosítások közvetlenül érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (Páty 59/A és 59/B erdőrészletek). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételel jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénynek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

A településrendezési termőföldterületi eljárásában a kérdéses erdő esetében – tekintettel arra, hogy a tervezett változtatás kiemelt fejlesztési területtel kapcsolódik - a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak az erdészeti hatóság erdő igénybevétele engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások jelentősek ugyan, de azok erdővédelmi szempontú kompenzálását az igénybevételi eljárás során fogja érvényesíteni az erdészeti hatóság.

1. az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal Várad Tibor Állami Főépítész



Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.) 4. § szerinti nyilatkozatunk a PE/AF/00287-1/2024. számon megküldésre került.

Az E-TÉR rendszerben a tervezés jelenleg környezeti értékelés, egyeztetés fázisban van.

A feltöltésre került anyag nem tartalmaz környezeti értékelést.

Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, a hogy környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelést a rendszerbe feltölteni szíveskedjenek.

A hivatkozott PE6AF/00287-1/2024. iktatószámú levél releváns tartalma:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Az előírt határidőn belül minden illetékes államigazgatási szervektől megérkezett az állásfoglalás az Önkormányzathoz

A véleményező szervek közül kizárólag a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya ítélte meg úgy, hogy jelentős környezeti hatás várható, és igényelte vízügyi, illetve vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A további állásfoglalások figyelembevételével a tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

Mivel a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság állásfoglalása alapján a környezeti vizsgálat elkészítése szükséges, az Önkormányzat nem hozott határozatot a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján. A környezeti vizsgálat jelen dokumentáció készítésével párhuzamosan kidolgozásra került az alábbiak szerint a vízügyi és vízvédelmi szempontokra koncentrálni.

11.1. A környezeti értékelés tematikája

A településrendezési eszközök kidolgozásának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Eljr.) tartalmazza. E szerint a településrendezési eszközök készítésekor, ha környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges, a környezeti értékelést az „Alátámasztó javaslat” munkarészen belül, önálló fejezetként kell kidolgozni. A környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban KÉ rendelet) 4. melléklete szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.

A Páty község hatályos településrendezési eszközeihez (TRE) készült megalapozó vizsgálatok kiegészítésre kerültek a TRE módosításához szükséges mélységben, amelyek a tervezési területen a környezeti elemek állapotát és a környezeti hatótényezőket részletesen feltárták. A hatályos TRE-ben foglalt tervi elhatározások várható környezeti hatásait tartalmazzák az abban szereplő értékelések és javaslatok.

11.2. Kapcsolódás a településrendezési eszközök készítésének folyamatához

A környezeti értékelés a településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan zajlik/zajlott. Így kerül a terv majd véleményeztetésre a környezetvédelméért felelős állami szervekkel és a nyilvánossággal, a partnerekkel.

Az előzetesen megismert/beérkezett vélemények alapján a településrendezési eszközök egyeztetésének véleményezési szakasza során a KÉ dokumentáció pontosításra, módosításra került.

A Képviselő-testület a környezeti értékelést a településrendezési eszközökkel egyidejűleg fogadja el.

A fentiek alapján a környezeti vizsgálatnak az alábbi részekből kell állnia:

- Környezeti jelentés (településrendezési eszköz esetén az ún. véleményezési tervdokumentáció és az annak elkészítéshez vezető folyamat környezeti értékelése).
- Konzultáció (mind az illetékes államigazgatási szervekkel, mind a nyilvánossággal, településrendezési eszköz készítése során az egyeztetés ún. véleményezési szakaszában).
- A konzultáció eredményének beépítése a KÉ dokumentációba.
- Információ a döntésről (a településrendezési eszköz környezeti értékelésének elfogadásáról mind a környezetvédelméért felelős államigazgatási szerveket, mind a nyilvánosságot értesíteni kell).

11.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A tervezett létesítmény környezetvédelmi-, tájvédelmi szakági tervezője, valamint a településrendezési eszközök tervezői folyamatosan együttműködtek a módosítás legmegfelelőbb változatainak kidolgozása érdekében. A környezeti értékelés dokumentációjának véleményezésébe be kell vonni a jogszabály szerinti államigazgatási szerveket is. Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett észrevételek nagyban elősegítik, hogy a készülő tervek megfelelő választ adjanak a feltárt korlátozó tényezőkre és a felmerülő egyéb problémákra.

A területfelhasználás rendjének tervezésekor eddig kellő figyelem fordult a védett, illetve védelemre érdemes természeti értékek, valamint táji értékek megőrzésére, az ökológiai hálózat elemeinek megtartására, védelmére, a zöldfelületek rendszerben történő elhelyezésére, az ökológiai hálózat elemeinek és a zöldfelületi rendszer elemeinek összekapcsolására, az eltérő környezeti igényű területek egymást nem zavaró elhelyezésére. A tervezés kezdeti szakaszában már lehetőség volt arra, hogy a módosítási igényeket a környezeti vizsgálatot lefolytatók módosításonként értékeljék környezeti szempontból. Ezen értékelés végén a tervezésben résztvevők számára egy összefoglaló értékelést készítettek a környezeti vizsgálatot lefolytatók, amely a „kritikus pontokra” felhívták a figyelmet. A tervkészítés során ez az együttműködés teszi lehetővé, hogy a készülő településrendezési eszközök a lehető legnagyobb figyelmet fordítsák a települési értékek, környezeti elemek, valamint a táji-és természeti adottságok megővására.

A környezeti vizsgálat azonban a vízügyi és vízparti kérdések mellett a vízvédelmi kérdésekre helyezte a hangsúlyt a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság előzetes állásfoglalásának megfelelően

A környezeti vizsgálatot lefolytatók észrevételeit is figyelembe véve:

- új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza a terv,
- ökológiai hálózat övezeteiben csak a szükséges mértékben került kijelölésre vízgazdálkodási terület.

11.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele

Páty Község Önkormányzata a KÉ rendelet alapján meghatározott államigazgatási szervektől előzetes állásfoglalást kért a környezeti értékelésről, elsődlegesen annak tematikájáról. A felelős államigazgatási szervek javaslatai többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint a Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

A környezet védelméért felelős államigazgatási szervek az előzetes véleménynyilvánítás során megküldött adatszolgáltatásai és az tervezés során betartandó környezetvédelmi tartalmú feltételeik a Környezeti értékelés készítése során figyelembevételre kerültek, de nem mind került beépítésre a tervmódosításba.

11.5. Az érintett nyilvánosság meghatározása

A KÉ rendelet 2. § (1) bekezdése a) és b) pontjának értelmében érintett nyilvánosságnak tekinthető az a természetes személy, jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelyre a környezeti

vizsgálat-köteles tervről, illetve programról való döntés – különösen környezeti hatásai miatt – kihat vagy kihat, valamint amely a döntésben érdekelt, különösen az olyan környezetvédelmi, vagy más civil szervezet, amelynek tevékenységi körét a környezeti vizsgálat-köteles tervről, illetve programról való döntés érinti.

A tervezett módosítás hatásai (társadalmi, természeti, környezeti, gazdasági) elsősorban Páty község lakosságát, valamint a település közigazgatási területén tulajdonnal (mezőgazdasági ingatlan, gazdasági létesítmények stb.) rendelkező természetes és jogi személyeket érintik. Közvetlenül érintettek lehetnek továbbá mindazok, akiket munkájuk, hétköznapi tevékenységük valamilyen módon a településhez köt.

Az érintettek tájékoztatását, illetve a velük folytatott egyeztetéseket a KÉ előírásai szerint az Önkormányzat végzi.

A partnerek köre a következő:

1. Páty község lakossága,
2. érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, valamint *a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény* 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a környezetvédelmi érdekek képviseletére létrehozott, politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő egyesületek (a továbbiakban: környezetvédelmi egyesületek).

A partnerségi rendelet szerint a településrendezési eszközök tájékoztatási kötelezettségei a következők: Előzetes tájékoztató és elfogadás előtti véleményezés. Ezek eszközei: közterületen elhelyezett hirdetőfelületen, hirdetőtáblán, helyi lapban, önkormányzati honlapon történő közzemlére tétel, lakossági fórum.

A Partnerségi Egyeztetési Szabályzat rendelkezik az elfogadott és el nem fogadott javaslatok, vélemények nyilvántartási módjáról, valamint az elfogadott településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedésekről. Jelen településrendezési eszköz-módosítás nyilvánossága több lépcsőben is biztosítva volt. Az érintettek tájékoztatását, az előzetes partnerségi egyeztetést, valamint a véleményezést az Önkormányzat végzi. Jelen környezeti értékelés kidolgozásakor az érintettek előzetes értesítésére sor került, az előzetes tájékoztatási szakasz lezárult.

A környezeti értékelés véleményezése párhuzamosan folyik a településrendezési eszközök véleményezésével, a KÉ dokumentációja a TRE dokumentációjába illesztve kerül megküldésre a véleményezőknél. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök egyeztetésében résztvevők körét a partnerségi egyeztetésről szóló rendeletben határozta meg. E rendelet tartalmazta a vélemény-nyilvánítás módját is, de ezt a rendeletet az Önkormányzat az elmúlt év során hatályon kívül helyezte.

11.6. A környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje

A települési környezet önmagában nem képes az egészséges ökoszisztémákhoz hasonló rugalmas válaszadásra a káros környezeti hatásokkal szemben. A klímaváltozás hatásainak, a szélsőségek okozta sokk-hatásoknak jobban kitett a táj és az élőlények is. Növelni kell a települések, vagy akár a településrészek ellenálló képességét, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodásukat helyi szinten. A klímaváltozás miatt kialakuló szélsőséges időjárási események és a felgyorsuló hidrológiai körfolyamat egyre nagyobb környezeti terhelést jelentenek, károsan hatnak a települési vízgazdálkodásra, a településen élők életkörülményeire.

A leggyakoribb gondot a víz hiánya vagy túlzott mennyisége okozza. A dinamikus egyensúly megtalálása és fenntartása a települési és területi vízgazdálkodás integrálásával, továbbá a vizek helyben tartásával és hasznosításával érhető el a leghatékonyabban. A helyi adottságokhoz alkalmazkodó vízmegtartás egyben vizes élőhelyeket is teremt, ezzel segítve a biodiverzitás megőrzését.

A tisztított szennyvizek általános kezelési módja leggyakrabban a befogadóban (folyóvíz) történő elhelyezés és gyors elvezetés. Pedig az ország alapvetően felszíni vizekben szegény, vízhiányos területein az ilyen jellegű hulladékvizek felszíni vagy felszín alatti helyben tartása nagymértékben hozzájárulna a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérsékléséhez.

Tapasztalatok szerint a relatív páratartalom 15%-os csökkenése 3,5 °C-os hőérzet növekedést eredményez. A felszínen visszatartott víz, illetve talajban tárolt víz párolgása, valamint a növényzet párologtatása – a hűtés,

páratartalom növelés és légmozgás beindítása miatt – pontszerűen ugyan, de – kedvezően befolyásolja a helyi mikroklimát.

11.7. A környezeti értékelés során felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátjai

A település terveinek rész módosítására vonatkozó környezeti értékelés során a következő fejezetben felsorolt országos és térségi tervekhez készített környezeti vizsgálatok fenntarthatósági elvei is alapul szolgáltak.

A környezeti értékelés Páty közigazgatási részterületére készült. Felhasználásra kerültek a környezetvédelmi vonatkozású tervek, tanulmányok és egyéb szakirodalmi adatok, valamint a többszöri helyszíni bejárás tapasztalatai, az államigazgatási szervek, valamint az önkormányzat adatszolgáltatása.

Az Eljr. 37. §-ban foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat adatszolgáltatási kérelemmel fordult az érintett államigazgatási szervek felé, így a terven naprakész adatállományokból kerültek feltüntetésre az egyes elemek.

A környezeti értékelés során használt adatok forrása:

1. vonatkozó jogszabályok,
2. térségi tervek,
3. illetékes szakhatóságok adatszolgáltatása,
4. önkormányzati adatszolgáltatás,
5. készülő településrendezési eszközök,
6. tervek, műszaki leírások,
7. szakmai tanulmányok,
8. helyszínelések,
9. katonai felmérések, légifotók.

Ezek közül az alábbiak emelendők ki:

1. 62/2022. (XII.9.) OGY határozat a 2021-2026 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról — NKP V.
2. Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia 2012-2024 (NFFS 2013)
3. Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS 2018-2030, kitekintéssel 2050-re)
4. Nemzeti Fejlesztés 2030 — Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK 2014)
5. Vízyűjtő-gazdálkodási Terv (VGT3 2021)
6. Nemzeti Tájstratégia (NTS 2017-2026)
7. Országos Területrendezési terv (2018. évi CXXXIX. tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - OTTrT)
8. Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT)

A településrendezési eszközökhöz készülő környezeti értékelés legfőbb nehézsége általában, hogy a hagyományos módszerekkel, eszközökkel nehezen becsülhető környezeti hatásokat kell vizsgálnia. Az újonnan megjelenő tervi elemek megvalósulása esetén bekövetkező hatásokat lehet elemezni, értékelni, azonban ezek a tervi elemek nem, vagy csak részben konkrét objektumok tervei, csak az objektumoknak helyet adó területre vonatkozó keretszabályozáshoz ad segítséget.

A településrendezési tervek esetén fennáll a lehetősége, hogy az adott keretekkel, lehetőségekkel nem élnek, és a környezetet nem érik új hatások, azonban fennáll az a lehetőség is, hogy a keretek legszélső határaival élnek az ingatlan tulajdonosok és a várható legnagyobb környezeti hatások következnek be.

További értékelési bizonytalanságra ad okot, hogy tervezett elemek közötti váltás hatásait kell elemezni, azaz már az adottságok meghatározása is tervi elemek elképzelését igényli. A váltás hatásainak kiemelésére a hatályos és a tervezett besorolás lehetőségeinek teljes kihasználását feltételeztük, és ebből következtettünk a terület igénybevételeének valós változására.

Az alkalmazott módszer a KÉ rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási

szakaszban beérkezett véleményekre, az azokban közölt adatok, valamint a helyszíni bejárás szerzett tapasztaltak voltak az irányadók.

11.8. A terv rövid ismertetése

A tervezési feladat a község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és a szabályozási tervének a részleges módosítása 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 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 településrendezéssel érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület és a kapcsolódó fejlesztési célok:

- a rendezéssel érintett területek területfelhasználásának (Ev > V) és azzal összefüggésben az övezetének (Ev-1, Ev-2 > V-Tó-1) módosítása a szomszédos gazdasági terület biztonságos vízelvezetésének megvalósításához, és a terület rendeltetésszerű használatához, majd ezt követően a terület fenntartható módon történő használatához,
- az ökológiai folyosó országos övezetének erősítése,
- a módosításhoz kapcsolódó jogszabályi követelményekkel való összhang biztosítása.

11.9. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés szempontjából fontos részei, jellemzői

A terv készítése során így figyelembevételre került, hogy a településen, különösen a tervezett, ill. az eddig még igénybe nem vett fejlesztési területeken megvalósításra kerülő létesítmények és azok funkciói, valamint az infrastruktúra kialakítása, fejlesztése révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

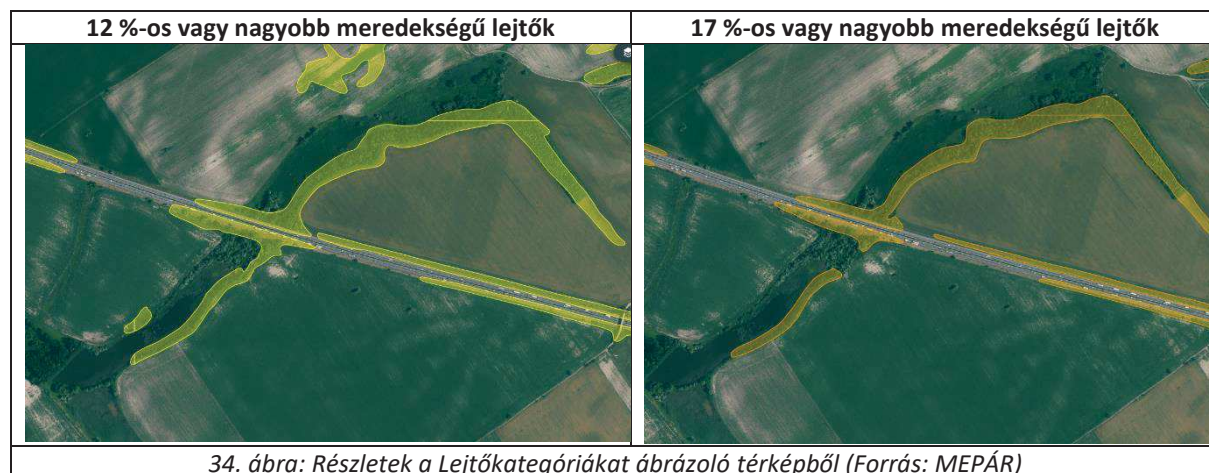
- a környezeti adottságokhoz illeszkedő hasznosítás, a sokféleség megőrzése megvalósuljon;
- környezetterhelés ne keletkezzen, az állapotváltozás kedvező legyen, a rehabilitáció sikeres legyen;
- a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás és a veszélyek megelőzése, elkerülése, mérséklése biztosított legyen;
- a környezettudatos, felelős értékrend fejlesztés megvalósuljon;
- a fejlesztés a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
- megelőzhető legyen a környezetszennyezés;
- kizárja a környezetkárosítást;
- kulturált környezetű létesítmények jelenjenek meg a tájban;
- a területen előforduló természetközeli állapotú élőhelyek, a területen található természeti értékek a fejlesztés során ne sérüljenek, lehetőleg bővüljenek.

A településszerkezeti és szabályozási terv kialakításakor a környezetvédelem területén elsődleges cél, hogy a hazai környezetvédelmi jogszabályoknak és az EU elvárásoknak is megfelelő terv készüljön a településfejlesztési koncepcióban elhatározott fejlesztési szándékok szerint.

11.10. A módosítás főbb előzménye, tartalma

Hatályos településrendezési eszközök a 2.2 fejezetben kerültek részletesen bemutatásra. E szerint a hatályos településszerkezeti tervben a tervezési terület kis része gazdasági területfelhasználásban van, aminek a szabályozási terven jelen módosítás biztosítja, pontosítja a beépítés feltételeit. A gazdasági terület északi szélén

található az a véderdő területfelhasználású terület, ahol a gazdasági területekről összegyűlik a csapadékvíz a Kozáromi-patakban és környezetében. A tervlapok nem ábrázolják a Kozáromi-patak nyomvonalát, azt csak a kísérő erdősávok jelzik. 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 részüi 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 további előzményi részletek vonatkozásában a HelloParks Páty ipari park II-III. ütem csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódó tározó kialakításához készült vízjogi létesítési engedélyezési terv műszaki leírása került felhasználásra (IPANEMA - Kóczán Gábor VZ-TER 07-01276).

Páty külterületén a Kozáromi II. mellékág vízgyűjtőjére érkező csapadékvizek, valamint a vízgyűjtő területen belül megvalósuló új ipari park (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 többlet csapadékvizek biztonságos elvezetésének releváns és a természetvédelemmel egyeztetett megoldása a Kozáromi-patak befogadóképességének növelésével a keletkező csapadékvizek bevezetése és visszatartása, a terület vízháztartásának javításával és a biodiverzitás növelésével.

A terület geodéziai felmérésére 2023. júniusában került sor. Az ipari park megvalósulása miatt a vízgyűjtő terület hidrológiai viszonyai jelentősen megváltoznak. A burkolt felület aránya és ezzel párhuzamosan a csapadékvíz lefolyás intenzitása jelentősen növekszik.

A vízjogi engedélyezési terv szerint az ipari park területén a csapadékvíz összegyűjtésére és elvezetésére zárt és nyílt elvezető csatornára is szükség van.

A víztározás kialakításának tervezésekor figyelembevételre került, hogy az M1 autópályát 2x3 sávra tervezik bővíteni, így a tervezési feladat közvetlenül kapcsolódik az UNITEF'83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. által készített útépítési kiviteli tervhez.

A vízjogi engedélyezési terv szerint a figyelembe vehető puffer kapacitás, amely a Kozáromi II. mellékág vízgyűjtőjéről érkező vízhozamokat jelenti, 1169 l/s. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. egyeztetéseit követően a biztonságot figyelembe véve a vízgyűjtőről érkező maximális vízhozam nem haladhatja meg a Q1%=700 l/s-ot.

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). A tervezéskor elsődleges szempont volt a csapadék helyben tartása, ami kedvező hatással van a közvetlen környezet hidrológiai és klimatikus viszonyaira és egyben kisebb terhelést jelent a befogadónak.

A méretezésnél figyelembe lett véve az MI-10-455/2 Belterületi vízrendezés – Csapadékvíz elvezető hálózat, az MI-10-455/4 Belterületi vízrendezés – Záportározók irányelvek, illetve az MSZ 11447-79 Hidak és átereszek hidraulikai számítása szabvány, valamint a racionális méretezési módszer a szintvonalas térkép felhasználásával.

A vizsgálat elvégzésre került a 10-180 perces, valamint 3-24 órás csapadéokra, 10 perces és 1 órás intenzitással számolva. Az MI-10-455/2 irányelv alapján „A p ismétlődési idő meghatározásánál (kiválasztásánál) a csatornázás beruházási költségei szoros összefüggésben legyenek az esetleges elöntés ellen megvédett anyagi javak értékével.” Az elmúlt évek időjárási viszonyait, valamint az autópálya közelségét figyelembe véve a kezdetben felvenni javasolt 4 éves visszatérési idő helyett 100 éves gyakoriságot választott a tervező, így a biztonság javára tért el. A méretezésnél az OMSZ Jánoshegyi mérőállomásának adatait használták.

Az oldalárkok esetében szintén a MI-10-455/2 méretezési irányelv lett figyelembe véve, így az O-1 oldalárkok esetében 171.7 l/s, míg az O-2 oldalárkok esetében 7.62 l/s, melyet 100 éves visszatérésű mértékadó vízhozammal számoltak. A fenti oldalárkok nem kerülnek bevezetésre a záportározóba, így **a záportározón átvezethető vízhozam 521,38 l/s.**

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

A számítás alapján egy minimum 46 500 m³ hasznos térfogatú záportározó szükséges, mely a csapadékot 521,38 l/s-os maximális átfolyási vízhozam mellett tudja visszatartani, így az autópálya alatt lévő áteresz kapacitása elegendő, azaz az átépítésére, kapacitásbővítésére nincs szükség.

A záportározó egy kis méretű völgyzárógáttal és a vízfolyással párhuzamos töltéssel alakítható ki. A kifolyás szabályozásához speciális kifolyásszabályozó műtárgy került megtervezésre, mely biztosítja, hogy a befogadóba maximum 521,38 l/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. A 46 500 m³ tározott vízmennyiség ~ 25 óra alatt ürül le.**

A Völgyzárógát és töltés az alábbi paraméterekkel rendelkezik:

- Hossza: 553 m
- Korona szélessége: 5 m
- Korona esése: kétoldali 2,5%
- Korona magassága: 151,30 m.Bf.
- Mentett oldali rézsűhajlása: 1:2
- Vízoldal felőli rézsűhajlása: 1:2

Tervezett záportározó adatai:

- Fenékszint: változó megegyezik az eredeti tereppel
- Mértékadó, üzemi vsz.: 150.65 m.Bf.
- Tározott csapadék: 48 540 m³ (150,65 m.Bf. szinten)
- Tározandó csapadék: 46 500 m³
- Maximális kapacitás: 67 980 m³ (151,20 m.Bf. szinten)

Mivel a meglévő terep nem teszi lehetővé a kétoldali megközelítést, a tervező a műtárgyknál csak és kizárólag a töltés 0+553 fm szlv. (végszelvény) felől való megközelítésével számolt. Így szükségessé vált kialakítani egy fordulót, illetve karbantartási leálló helyet, melynek műszaki adatai megegyeznek a völgyzárógát adataival.

A záportározóban az érkező csapadékvizek szabályozott levezetésére burkolt vízvezetőt terveztek, mely megegyezik a Kozáromi II. mellékág nyomvonalával. (A Kozáromi II. mellékág befogadója a Páty 0185/2 Kozáromi tó.)

- Teljes hossza: 1160 m
- fenékszélessége: 2,00 m
- rézsűhajlása: 1:1,5
- mértékadó vízmagasság: $h=0,6$ m

A Kozáromi II. mellékág a 0+014.4-0+244.0 fm. szlv. között az UNITEF'83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. által készített kiviteli terv szerint készül („M1-es autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest (M0) - Tatabánya-Újváros csomópont között” c. tervdokumentáció).

A Kozáromi II. mellékág 0+244.0-0+254.0 fm. szlv. között burkolt: III/200/50 1:1,5 mederburkoló elemekkel.

A Kozáromi II. mellékág 0+254-0+283.63 fm. szlv. között zárt szakasz – vízbeeresztő műtárgy, NA 60 talpas tokos beton átereszt, szivárgási úthossz növelő betongallérral, kifolyásszabályzó, DN 600 acél megkerülő ág.

A Kozáromi II. mellékág 0+283.63-0+292.7 fm. szlv. között iszapfogó medence: 40x40x10 mederlap burkolattal.

A Kozáromi II. mellékág 0+292.7-1+160 fm. szlv. között burkolt: II60/70 H 1:1 mederburkoló elemekkel.

A tervező szerint a vezérárkot teljes hosszban szükséges burkolni, mert az érkező nagyvízhozam a medret hordalékkal töltené fel, mely idővel feltöltődne. A terv szerint egyes helyeken a vezérárok magasabban található, mint a meglévő terep, ezzel is elősegítve a vizes élőhelyek létrehozását.

A biztonságos vízvezetés érdekében a záportározóból leürítésre kerülő vízhozam szabályozottan történik. Ennek megfelelően egy zárt betonaknába DN 600 méretű fojtó (kifolyásszabályzó) kerül egy biztonsági megkerülő ággal.

Mivel a 0+049.55-0+553 fm. szlv. közötti részen a természetes lefolyást akadályozza a völgyzárógát, így annak töltés lábától változó távolságra oldalárok lett betervezve (O-1 oldalárok).

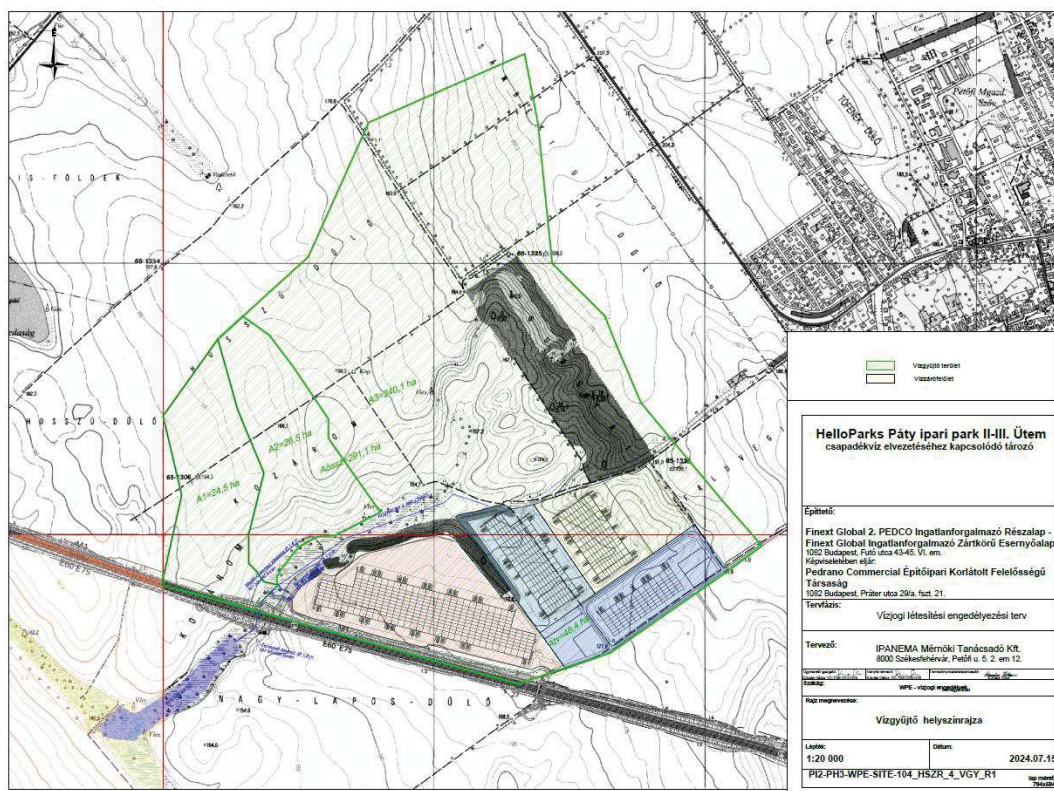
A völgyzárógát 0+000-0+0498.55 fm. szlv. közötti részén, annak bal oldalán is tervezve van egy oldalárok (az O-2 oldalárok), mely a töltés felületére hulló csapadékvizeket képes elvezetni.

O-1 oldalárok

- hossza: 519 m
- anyaga: I60/50 1:1 mederburkoló elem
- esése: változó min. 1 ‰
- Q_{max} 1 ‰ eséssel: 259 l/s
- befogadó: Kozáromi II. mellékág 0+251.2 fm. szlv.

O-2 oldalárok

- hossza: 53 m
- anyaga: I40/40 1:1 mederburkoló elem
- esése: változó min. 0,5 ‰
- Q_{max} 0,5 ‰ eséssel: 93 l/s
- befogadó: Kozáromi II. mellékág 0+251.2 fm. szlv.



35. ábra: A HelloParks Páty ipari park II-III. ütem csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódó tározói (IPANEMA Mérnöki Tanácsadó Kft.)

11.11. A településtervezési feladatról részletesen

A részletes leírást és bemutatást a 2.4 fejezet alfejezetei tartalmazzák.

11.11.1. Településszerkezeti terv módosítása

A tárgyi módosítás során az Erdő területfelhasználási egységen belüli a Védelmi – Ev jelű erdőterületek csökkenni 603,4 ha-ról 598,32 ha-ra, míg a Vízgazdálkodási terület 24,39 ha-al növekszik 29,47 ha-ra. A beépítésre szánt területek nem változnak!

11.11.2. A Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

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 vízfolyások vízgazdálkodási területének övezeti jele: V-P, az állóvizek, így a Kozáromi-tó területe vízgazdálkodási területének övezeti jele: V-Tó.

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 övezetébe 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, de a záportározó megvalósítása ennél jelentősebb tereprendezést tesz szükségessé, a HÉSZ módosító javaslatában ki kell térni a vonatkozó előírások alóli kivétel szabályozására. 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, hogy a kivitelezés megvalósulhasson.

11.12. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

Településrendezési eszközök esetében a területrendezési tervek egyes övezeti tervlapjai és térszerkezeti tervei környezeti célkitűzéseket megfogalmazó terveknek tekintendők. Páty településrendezési eszközeinek így összhangban kell lenniük a

1. Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK),
2. Pest megyei Területfejlesztési Konceptiójának felülvizsgálata (2021-2030 PMTK),
3. Országos Területrendezési terv (2018. évi CXXXIX. tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - OTrT),
4. Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT),
5. A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési dokumentum(ok) bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából (környezeti, társadalmi, gazdasági),
6. A terv összefüggése (környezet- és természetvédelmi, társadalmi és gazdasági célok, fenntarthatóság) más releváns tervekkel és programokkal (területi tervek, jogszabályok stb.)
 - a. az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
 - b. a környezetvédelmi törvény (1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól)
 - c. a természetvédelmi törvény (1996. évi LIII. törvény a természet védelméről),
 - d. a Natura 2000 Korm. rendelet (275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről) előírásaival.

A felsorolt területrendezési tervekkel (3., 4.) való összhang igazolását a megalapozó munkarész a jelen dokumentációban lévőnél részletesebben tartalmazza. E dokumentum a környezeti értékelés során a releváns helyi, térségi és országos környezetpolitikai célokat megfogalmazó dokumentumokkal, környezetvédelmi programokkal való egyezés ellenőrzését is tartalmazza.

11.12.1. Területfejlesztési dokumentumokkal való összhang vizsgálata

A tervhierarchia összhangjának megteremtése érdekében számításba kell venni a magasabb szintű terveket és programokat, mivel figyelembevételük hiánya tervi ellentmondásokat idézhet elő.

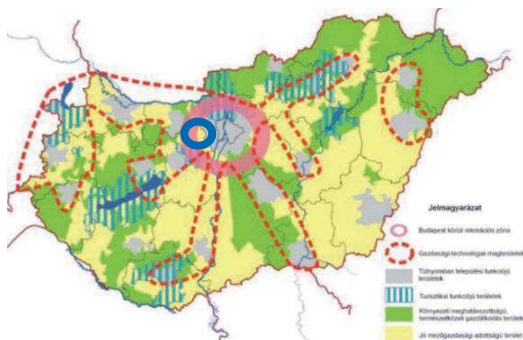
Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

Az Országgyűlés 2013. december 17-ei ülésnapján, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót (a továbbiakban OFTK).

Az OFTK megállapításai / elhatározásai közül az alábbiakban a Páty községhez kötődő elemeket tekintettük át.

Az ország jövőképe és fejlesztési célrendszere

Az OFTK a jövőképében megfogalmazta a vonzó, dinamikus gazdasági környezet kialakítását, a gyarapodó népességet, közösségek erősítését, **a természeti erőforrások stratégiai hasznosítását, valamint a kiegyenlített térszerkezet megteremtését** annak érdekében, hogy Magyarország Közép-Európa gazdasági és szellemi központjává váljon.

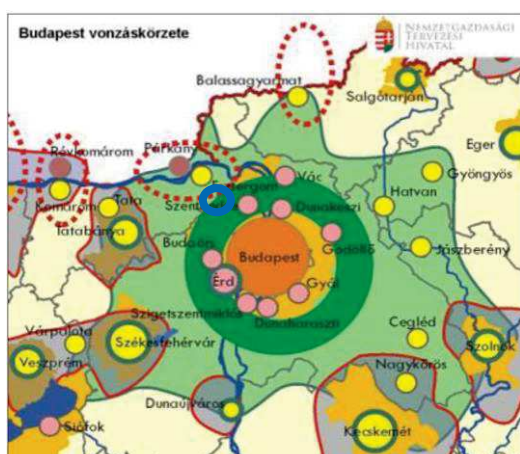


Az OFTK funkcionális térségeket bemutató ábrája szerint Páty az alábbi térségekbe tartozik:

- Gazdasági-technológiai magterületek
- Turisztikai funkciójú terület
- Budapest vonzáskörzete

(34. ábra – Funkcionális térségek).

Forrás: OFTK – Funkcionális térség



Az OFTK Budapest vonzaskörzetét bemutató ábrája szerint Páty része a vonzaskörzetnek

(38. ábra – Budapest vonzáskörzete).

Forrás: OFTK – Funkcionális térség



Páty az észak-nyugati növekedési tengelyt jelentő autópályához közel helyezkedik el.

Forrás: OFTK – Területi integrálódás

36. ábra: Páty érintettsége az OFTK-ban

A nemzeti jövőkép elérése érdekében az országgyűlési határozat négy hosszú távú, 2030-ig szóló **átfogó fejlesztési célt** jelölt ki:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

Az átfogó, közép- és hosszú távú célok megvalósulása érdekében **specifikus és területi célkitűzések** kerültek meghatározásra: a célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőnek egyaránt szólnak, így Páty község számára is láthatóvá teszik azokat a fejlesztési súlypontokat, amelyekre a középtávra fókuszált fejlesztési feladatok épülhetnek.

A szakpolitikában érvényesítendő **specifikus célok:**

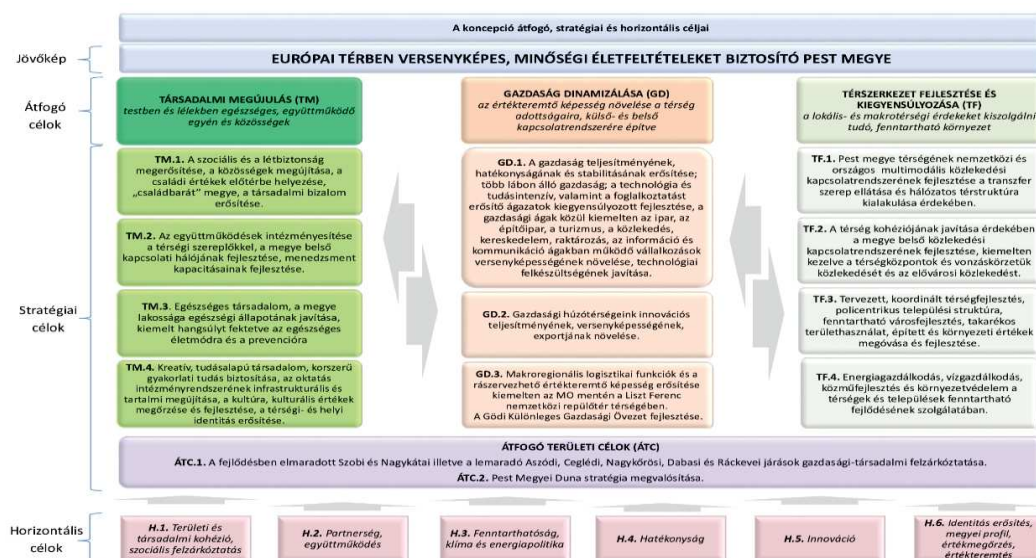
- versenyképes, innovatív gazdaság,
- gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
- kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme,
- a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségekből és településekről benyújtott pályázatokat a pályázatok értékelése során a felzárkóztatás elősegítése érdekében indokolt előnyben részesíteni.

Pest megye pozicionálása és a fejlesztési irányok:

- A gazdaság dinamizálása, több lábon álló gazdaságfejlesztés, egyszerre építve a feldolgozóipari és agrár-tradíciókra, valamint az új iparágak, szolgáltatások fejlesztésére. Befektetés ösztönzés, a tőkevonzó képesség javítása az egyes térségek endogén forrásaira alapozva. A gazdasági húzóterések innovációs- és versenyképességének javítása, az M0-ás körgyűrű és a Ferihegyi Gazdasági Övezet logisztikai-vállalkozási zónáinak fejlesztése, a megye leszakadó térségeinek gazdasági felzárkóztatására kiemelten építve a KKV szektorra.
- Társadalmi megújulás, a közösségek és a bizalom erősítése, az együttműködések ösztönzése és intézményesítése, a családi értékek előtérbe helyezése, a lakosságának egészségi állapotának javítása, az oktatás intézményi- és tartalmi megújítása, kiemelt figyelmet fordítva a gazdaság igényeire. Területi és társadalmi kohézió, az esélyegyenlőtlenség javítása.
- A térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása, a metropolisz térség, benne Pest megye hálózatos térstruktúrájának kialakítása, a térség a geostratégiai adottságainak jobb kihasználása, a belső közlekedési kapcsolatrendszer fejlesztése, kiemelten az elővárosi közlekedés, valamint a térségi központok és vonzaskörzeteik tekintetében. Tervezett, koordinált térségfejlesztéssel, takarékos területhasználattal a metropolisz régió többi szereplőjével együttműködő, emellett vonzó, kiemelkedő környezeti feltételeket és életminőséget biztosító tér kialakítása.

A településrendezési eszközök módosítása segíti e célok megvalósítását.

Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójának felülvizsgálata



A 2014-2030 közötti időszakra vonatkozó, 2021-ben felülvizsgált 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendelettel jóváhagyott Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió fő feladata, hogy a megye egészének tervezési alapjait, a hosszútávú fejlesztési célokat meghatározza, rögzítse a területi és tematikus fejlesztési irányokat, emellett megalapozza a rendelkezésre álló hazai- és európai uniós források felhasználási prioritásait.

A koncepció fő stratégiai fókusza a versenyképesség és a hatékonyság javítása. A koncepció jövőképében az európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító Pest vármegye prioritását fogalmazza meg. A célrendszer struktúrájának felépítése során három nagy átfogó cél került meghatározásra: a társadalmi megújulás, a gazdaság dinamizálása és a térszerkezet fejlesztése, kiegyensúlyozása. Az átfogó célokon belül ágazati és területi stratégiai célok kerültek kitűzésre. A stratégiai célok teremtik meg a programalkotás fázisának gerincét.

Pest vármegye fejlesztésének stratégiai céljai az átfogó célok szerint csoportosítva az alábbiak: Komplex, integrált foglalkozás-intenzív gazdaság – **A településrendezési eszközök módosítása segíti e cél megvalósítását.**

Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása átfogó cél – a lokális- és makrotérsgégi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet – **A településrendezési eszközök módosítása segíti e cél megvalósítását.**

Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térstruktúra kialakulása érdekében. A térség kohéziójának javítása érdekében a megye belső közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése, kiemelten kezelve a térségközpontok és vonzáskörzetük közlekedését és az elővárosi közlekedést. Tervezett, koordinált térségfejlesztés, policentrikus települési struktúra, fenntart- ható városfejlesztés, takarékos területhasználat, épített és környezeti értékek megóvása és fejlesztése. Energiagazdálkodás, vízgazdálkodás, közműfejlesztés és környezetvédelem a térségek és települések fenntartható fejlődésének szolgálatában. – **A településrendezési eszközök módosítása segíti a célok megvalósítását.**

A területi- és az ágazati stratégiai célok mellett a koncepció meghatároz néhány olyan horizontális célt is, amelyek folyamatos szem előtt tartása, és a bennük megfogalmazott célkitűzések megvalósítására történő folyamatos „odafigyelés” elengedhetetlenül szükséges. A horizontális célok olyan jellegű kitűzések, melyeknek jellegüknél fogva szükséges valamennyi stratégiai célt áthatniuk, hatásuk nem korlátozódhat egyetlen szegmensre sem önállóan. Ezek a horizontális célok olyan értékválasztásbeli-, gazdasági-, környezeti- és szemléletbeli szempontokat jelenítenek meg, amelyeket a megye fejlesztéspolitikájában, a programozásban és majd a megvalósítások során is következetesen érvényre kell juttatni:

- Területi és társadalmi kohézió, szociális felzárkóztatás,
- Partnerség, együttműködés,
- Fenntarthatóság, klíma és energiapolitika,
- Hatékonyság,
- Innováció,
- Identitás erősítés, megyei profil, értékmegőrzés, értékteremtés.

A településrendezési eszközök módosítása segíti e célok megvalósítását

11.12.2. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Az összhang vizsgálata részletesen elemzésre került az 5.1-5.6. fejezetekben, ami alapján összességében megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTTrT és a BATrT, valamint a PMTrT környezeti célkitűzéseikhez. A tervezett területfelhasználás változtatások nem lépik túl a területi tervekben megengedett mértéket. A tervezett változtatások a környezeti tartalmú térségi övezeti tervlapok tartalmával is összhangban vannak.

11.13. A terv összefüggése (környezet- és természetvédelmi, társadalmi és gazdasági célok, fenntarthatóság) más releváns jogszabályokkal

Mivel a környezeti értékelést elsősorban a vízgazdálkodási szempontok miatt kell elkészíteni, ezért az azzal kapcsolatos célokkal, követelményekkel foglalkozik.

11.13.1. Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

A településrendezés célja és alapvető követelményei

7. § (2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni:

b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

> A tervezett fejlesztési szándékok csak közvetve hatnak a fenti cél elérése érdekében a munkahelyteremtéssel, a helyben végzett munkával, a stabil keresettel a jobb életkörülmények megvalósításával. Így közvetve is hozzájárul a szabadidő rekreációs célú eltöltéséhez.

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

> A szabályozási javaslat a biztonságos vízelvezetéssel, a csapadékvízgazdálkodással segíti a környezet védelmét, így közvetve jobb munkakörülményeket, egészségesebb környezetet teremt. Közvetve segíti a népesség biztonságát is.

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

> A környezeti elemek állapotát közvetve javítja. A környezet-, természet- és tájvédelem szempontjai elsősorban a kivitelezéskor érvényesíthetők, a módosítási javaslat ezt segíti. A létesítési engedély, a környezetvédelmi engedély előírásai és annak érvényesítése biztosítják a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait is.

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

> Az Ökológiai Hálózattal, a tájkép nem sérül, a tájszerkezet és tájkép szempontjai megvalósulnak mind a településrendezési eszközök módosításakor, mind a létesítési engedély előírásaival. Érvényesítésük biztosítja a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait.

> A klíma és élővilág védelme érdekében csak a kivitelezést követően tud megvalósulni.

> A HÉSZ vízvédelemre vonatkozó előírásai és az országos jogszabályok vonatkozó vízügyi előírásai egy új létesítmény építése során biztosítják a megfelelő védelmet.

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását,

> A módosítás során természetvédelmi érintettségű, új beépítésre szánt területfejlesztés kijelölése nem történik, minden egyéb fejlesztési szándék, ami a vízelvezetéssel van összefüggésben, segíti a víz romboló erejének csökkentését, a vízháztartást pedig javítja.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

> A módosítás után megvalósítható csapadékvízgyűjtő, illetve a -vízgyűjtő és elvezető rendszer megfelel az országos jogszabályoknak, továbbá a helyi rendelet előírásainak betartásával biztosítható az ártalommentes elvezetés.

11.13.2. Környezetvédelmi törvény (1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól)

Az épített környezet védelme

24. § Az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre.

> **A hatályos terv módosításának az az egyik célja, hogy a vagyon- és környezetbiztonságot jelentő vízgazdálkodási létesítmények elkészülhessenek.**

25. § (1) A települések területén a környezet terhelhetősége és a településrészek rendeltetése alapján a rendezési tervben övezeteket kell meghatározni.

> A hatályos terv övezeti rendszere megfelelően tagolt. **A környezeti értékeléssel érintett terület módosításával új vízgazdálkodási övezet is kialakításra kerül, ami a település egészét tekintve csak itt található.** Az eljárásrend nem engedi meg, hogy a tervezési területen kívülre is ható, vonatkozó előírás kerüljön be a rendeletbe.

(2) Az egyes övezetekben folytatható tevékenységek a külön jogszabályban a környezetterhelés jellege alapján meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhetők.

> **A település területén – adatszolgáltatás és a hatályos ágazati jogszabályi előírások alapján – lettek jelölve védőterületek, védősávok. Jelen módosítás nem igényel új védőtávolság kijelölést. A vízgazdálkodási létesítmények fenntartásához a 3 m-es kezelési sávot biztosítja/jelöli a szabályozási terv a tervezési területen belül.**

(3) A kijelölt védőterületen vagy védőtávolságon belül az adott övezet rendeltetésével össze nem férő tevékenység — külön védelmi intézkedés nélkül — nem folytatható.

> **A korlátozott tevékenységek a magasabb szintű jogszabályi előírásokban szerepelnek.**

27. § A természetes és épített környezet összehangolt védelme érdekében a területfejlesztési koncepciókban, a területrendezési és településszerkezeti tervek elkészítése során a bennük foglalt elképzelések várható környezeti hatásait is fel kell tárni és értékelni, — e törvény 43–44. §-aira is figyelemmel — továbbá a szükséges környezetvédelmi intézkedéseket környezetvédelmi fejezetben vagy önálló környezetvédelmi tervben, illetve programban kell rögzíteni. Ezek tartalmi követelményeit e törvény, valamint külön jogszabályok állapítják meg.

> **Jelen környezeti értékelés ezt az előírást teljesíti. A módosítási javaslat, valamint a létesítési engedély előírásai, és annak érvényesítése is biztosítja a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait.**

11.13.3. Természetvédelmi törvény (1996. évi LIII. törvény a természet védelméről)

Tájvédelem: 6. § (2) A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

> **Jelen módosításhoz/beruházáshoz köthetően a településszerkezetet és tájhasználatot befolyásoló változások a külterület érintően tervezettek, amelyek a beruházás megvalósításakor még jelentősnek tűnnek, de a megvalósítást követően a táj karakterébe illeszkednek. Ezek alapján a jelen módosítás/beruházás nem okoz jelentős változást. Várhatóan egy vegetációs időszakkal később a beruházás tájromboló részletei már nem lesznek érzékelhetőek.**

11.13.4. Natura 2000 Korm. rendelet (275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről)

A módosítással érintett terület nem érintett Natura 2000 területtel.

11.13.5. 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

A tervmódosítás termőföld igénybevitelével járó, újonnan beépítésre szánt területet nem jelöl ki, az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet nem érint, ugyanakkor a vízelvezetés építésekor a termőtalaj igénybevitelre kerül. E nélkül nem biztosítható a megfelelő csapadékvízkezelés. Ugyanakkor a vízelvezetéssel és a záportározó segítségével megvalósuló víz visszatartással a környező területek talajának vízháztartása, termékenysége javul.

11.14. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata (országos, vármegyei, települési környezetvédelmi programok, elvek)

11.14.1. Országos Hulladékgazdálkodási Terv - 110/2002. (XII.12.) OGY határozat

A hulladék környezetre gyakorolt egyik hatása a vízháztartás rontása, illetve szennyezés, mérgezés, a felszíni és felszín alatti vizeken keresztül pedig a környezet károsítása. A hulladék kezeléséért a hulladék termelője, illetőleg mindenkor tulajdonosa felelős.

Annak ellenére, hogy a hulladékelszállítás biztosított, még mindig sok az elhagyott/illegálisan lerakott hulladék. A felelős magatartás gyakorlására sajnos a terv nincs hatással. Ennek érdekében ösztönözni kell a hulladékszegény technológiák bevezetését, az újra használható és a tartós termékek piacra kerülését, valamint a fogyasztói szokásokat ebbe az irányba befolyásoló tájékoztató, felvilágosító munkát. Ez túlmutat a jelen tervezési feladaton.

11.14.2. V. Nemzeti Környezetvédelmi Program

Valamennyi stratégia célt segíti a jelenlegi módosítás, mert segíti a víztisztítást és vízviszartartást, vízgazdálkodási célokat, és így a vizek védelmén túl a biológiai sokféleség megőrzését és a zöldinfrastruktúra fejlesztését is. Támogatja a környezeti kármegelőzést, de az agrárgazdaság és az erdőgazdálkodás környezeti aspektusait is javítja.

1. STRATÉGIAI CÉL Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése	Ü L E T E K		Levegőminőség javítása
			Zajterhelés csökkentése
			Egészséges ivóvíz biztosítása
			Szennyvízelvezetés és -tisztítás, szennyvíziszap kezelés, hasznosítás
			Zöldfelületek védelme, zöldinfrastruktúra fejlesztése
			A biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem
			Talajok védelme és fenntartható használata
			Vizeink védelme és fenntartható használata
			Környezeti kármentesítés
3. STRATÉGIAI CÉL Az erőforrás-takarékosság és a hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése			
4. STRATÉGIAI CÉL A környezetbiztonság javítása	S T R A T É G I A I T E R		A környezettudatos termelés előmozdítása
			A fogyasztás környezeti hatásainak csökkentése
			Energiatakarékosság és -hatékonyság javítása, a megújulóenergia-hasznosítás növelése
			Hulladékgazdálkodás
			Az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, felkészülés az éghajlatváltozás hatásaira
			Az agrárgazdaság környezeti aspektusai
			Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai
			Az ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti szempontjai
			Közlekedés és környezet
			Turizmus és környezet
			Kémiai biztonság
			Nukleáris biztonság, sugárvédelem és környezet
			Környezeti kármegelőzés és kárelhárítás

38. ábra: Az V. NKP célrendszere

38. ábra: Az V. NKP célrendszere

A horizontális célok közül a 2., „az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése” biztosított a módosítás adta lehetőség kihasználásával, a záportározó megépítésével, azaz a vízviszartartás megteremtésével. A vízviszartartás egyben biztosítja a vízellátás javítását és a környezeti károk megelőzésében is jelentős szerepe lesz.

11.14.3. Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS 2017-2030)

A Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) a 2008-2025 időszakra határozza meg Magyarország középtávú klímapolitikáját. Három fő cselekvési irányt határoz meg:

1. Az energiafelhasználás, ill. az éghajlatváltozásért felelős gázok kibocsátásának csökkentése, növekedésük megelőzése.
2. Az éghajlatváltozás hatásai elleni védekezés, a következményekhez való alkalmazkodás.
3. Az éghajlatváltozás társadalmi tudatosítása, a klímatudatosság erősítése.

A módosítás által teremtett lehetőség, így a tervezett záportározó, azaz a vízviszatartás-javítás közvetve pozitívan befolyásolja a fenti cselekvési irányokat. A jobb vízháztartású talajon a növények intenzívebb zöldtömeget növesztenek, amivel nemcsak tovább javítják a vízháztartást a környezetükben, hanem a levegőtisztaságot is javítják. Az időszakos vízfelület hűti a környezetét, javítja a mikroklimát.

A településrendezési eszközök módosítása a társadalmi, emberi erőforrások fejlesztésével lényegében csak nagyon áttételesen foglalkozik, nem ez a településrendezési terv-módosítás fő fókusza.

11.14.4. Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)

Az NTS a tájat az Európai Táj Egyezményben foglaltaknak megfelelően értelmezi. Az NTS egyik alapfeladata a társadalom figyelmének és felelősségérzetének felkeltése, hogy a hazai, illetve a határon átnyúló tájak védelme, kezelése és tervezése céljából az érdekeltek helyi, országos és nemzetközi szinten is együttműködjenek.

A stratégia kidolgozása során a települések teljes közigazgatási területét, beleértve a víztesteket is a táj részének tekintjük. Az első NTS küldetése az alábbi pontokban foglalható össze:

- Komplex holisztikus látásmód kialakítása és elfogadtatása a táj használatában, illetve a tájhasználatokkal érintettek körében. – **A tervezés során e látásmód érvényre jutott. A jelen módosítás társadalmasítása pedig részben ezt a célt is szolgálja.**
- A tájat, mint az élővilág és benne az ember lételemét, a környezetminőség alapvető letéteményesét kell az ágazati politikák megalapozó szemléleti elemévé tenni, és nem csak a szakágazati rendszerekben meghatározott kiemelt értékvédelmi szempontok alapján lehatárolt területeket és funkciókat kell védeni, megőrizni. – **A tervezés során e látásmód érvényre jutott. A jelen környezeti értékelés és a településrendezési eszközök módosításának társadalmasítása ezt a célt is szolgálja.**
- Az ok-okozati következményeket feltárva a táj állapotát és a kiváltó hatásokat együtt kell kezelni, rámutatva a tájhasználatból adódó felelősségvállalás szükségességére. – **A tervezés során e cél megvalósult. A jelen környezeti értékelés ezt a célt is szolgálja.**

Az NTS átfogó célként fogalmazza meg a táji adottságokon alapuló felelős tájhasználatot. A stratégia célrendszere a következő három fő cél köré csoportosul:

- I. Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása.
- II. Élhető táj — élhető település — bölcs tájhasznosítás.
- III. A tájidentitás növelése.

A településrendezési eszközök készítésénél az I. és a II. stratégiai célok értékelhetőek, amelyek a következő három horizontális elvet tartják szem előtt:

- Természeti erőforrások és a kulturális örökség általános védelme – **A TSZT és az SZT tervlapja lehatárolja a védett és természetközeli területeket. A tervek lehatárolják a zöldterületeket, erdőterületeket, mezőgazdasági területeket. A módosítás célkitűzései összhangban vannak a tájbaillesztett infrastruktúrákkal, a bölcs tájhasználattal. A területhasználati értékrend és struktúra kialakítása a szerkezeti és szabályozási tervezés mellett jelentős mértékben segítheti a területi együttműködések, egészséget és a falu ökológiai és klímaszempontú rezilienciáját (ellenállóképességét, rugalmasságát) krízishelyzetek esetére.**
- Bölcs és takarékos területhasználat – **Csak a legszükségesebb, a fejlesztéshez feltétlenül igénybe veendő területek kerültek kijelölésre. A kibocsátás-csökkentési intézkedések szintén minden település tervezési szintbe beépülnek.**
- Éghajlatváltozás hatásának mérséklése, alkalmazkodás – **A terv teljes mértékben elősegíti az alkalmazkodást a vízviszatartás megvalósulásának megalapozásával.**

11.14.5. Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

Az erdő folyamatosan megújuló természeti erőforrás. Az erdőt olyan módon és ütemben kell hasznosítani, hogy a gazdálkodási lehetőségek a jövő nemzedékei számára is fennmaradjanak. Úgy, hogy az erdő megőrizze biológiai sokféleségét, természetközeliességét, termő-, felújuló- és életképességét, továbbá megfeleljen a társadalmi igényekkel összhangban az erdők hármas funkciójának, védelmi és gazdasági követelményeknek, betöltse

természet- és környezetvédelmi, egészségügyi-szociális, kulturális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló szerepét. – **A módosítással érintett területen is érvényesíteni kell az erdőtörvény előírásait.**

11.14.6. VGT3-2021

Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervének második felülvizsgálata 2021-ben befejeződött, ami 25 db intézkedési csomagot határozott meg, amelyek ugyan átfogóak, de segítik a tervek összehasonlíthatóságát.

1. Szennyvíztisztító telepek építése és korszerűsítése – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
2. Mezőgazdasági eredetű tápanyagszennyezés csökkentése – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
3. Mezőgazdasági eredetű peszticidszennyezés csökkentése – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
4. Bekövetkezett szennyezések csökkentése, felszámolása, beleértve a felhagyott szennyezett területek kármentesítését – **közvetve segíti a jelen tervezési javaslat.**
5. Hosszirányú átjárhatóság biztosítása, a duzzasztás és a vízszintszabályozás hatásának csökkentése – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
6. Hidromorfológiai viszonyok javítása a hosszirányú átjárhatóságon kívül (vízfolyások és állóvizek morfológiai szabályozottságának csökkentése) – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
7. A vízjárási viszonyok javítása, az ökológiai vízmennyiség biztosítása – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
8. A víz hatékony felhasználását elősegítő műszaki intézkedések, az öntözés, az ipar, az energiatermelés és a háztartás területén – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
9. A költségmegtérülés elvének alkalmazása a megfizethetőség figyelembevételével a lakossági vízszolgáltatás területén – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
10. A költségmegtérülés elvének alkalmazása a megfizethetőség figyelembevételével az ipari vízszolgáltatás területén – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
11. A költségmegtérülés elvének alkalmazása a megfizethetőség figyelembevételével a mezőgazdasági vízszolgáltatás területén – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
12. Mezőgazdasági tanácsadás vízvédelmi szemponttal kiegészített rendszere – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
13. Ivóvízbázisok védelmét szolgáló intézkedések (védőterületek, pufferzónák) – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
14. Kutatás, tudásbázis-fejlesztés a bizonytalanság csökkentése érdekében – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
15. Elsőbbségi veszélyes anyagok kibocsátásának megszüntetése és elsőbbségi anyagok kibocsátásának csökkentése – **közvetve segíti a jelen tervezési javaslat.**
16. Ipari szennyvíztisztítók korszerűsítése, bővítése – **közvetve segíti a jelen tervezési javaslat.**
17. Talajerózióból és/vagy felszíni lefolyásból származó hordalék- és szennyezőanyag terhelés csökkentése – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
18. Idegenhonos inváziós fajok és behurcolt betegségek káros hatásainak megelőzése és szabályozása – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
19. A rekreáció (beleértve a horgászatot is) káros hatásainak megelőzése és szabályozása – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
20. A halászat és egyéb olyan tevékenységek káros hatásainak megelőzése és szabályozása, amelyek állatok és növények eltávolításával járnak – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**

21. Településekről, épített infrastruktúrából és közlekedésből származó szennyezések megelőzése és szabályozása – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
22. Erdészeti tevékenységből származó szennyezés megelőzése vagy ellenőrzése – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**
23. A természetes vízviszatartást elősegítő intézkedések – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
24. Éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodás – **segíti a jelen tervezési javaslat.**
25. Savasodást ellensúlyozó intézkedések – **nem érinti a jelen tervezési javaslat.**

11.15. KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVBEN

A környezeti értékelés hatásvizsgálati eszközként segíti, hogy a településrendezési eszközök készítése folyamata közben érvényre jussanak a környezeti érdekek. A terv elfogadható kompromisszumok megfogalmazásával segíti elő, hogy a tervezett változtatások minél inkább a település környezeti állapotának megőrzéséhez és javításához járuljanak hozzá.

A környezeti alapállapot és a jellemző környezetterhelések vizsgálata a hatályos előírások, követelmények tükrében történt. A részletes vizsgálat lehetővé tette, hogy a felmerülő környezeti konfliktusok azonosításra és a tervezési folyamat során feloldásra kerüljenek.

A jelen időszakban elérendő környezeti célkitűzések, a fenti dokumentumokban rögzített környezetvédelmi célok, azok megjelenése a tervben az előző pontokban értékelésre került.

11.16. A TERV CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, ILLETVE PROGRAMOK CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL

A terv illeszkedése más releváns tervekhez, programokhoz, stratégiákhoz az előző fejezetekben bemutatásra került. További feladatot jelent, hogy a tervben megfogalmazott különböző célok lehetséges egymásra hatása, illetve ezek összhangja is vizsgálatra kerüljön.

A javasolt terv ismeretében megállapítható, hogy a tervezett településrendezési eszközök a jelenlegi területhasználathoz képest tervezett változtatásai egymás megvalósulását nem zárják ki, illetve nem zavarják.

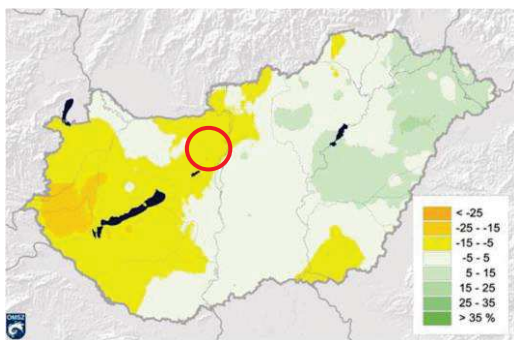
11.17. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

11.17.1. Természeti adottságok

Bemutatásra kerültek a 3. fejezetben, amelyekre vonatkozó hatások az előző fejezetek alapján pozitívnak ítéltetők meg.

A hidrológiai adottságok tekintetében megállapítható a tervezési terület vonatkozásában, hogy döntően a csapadékvíz és hőmérséklet egymáshoz mért viszonyai alakítják ki, mivel a Kozáromi-patak öntésterületein megmaradt pangóvizek csak kis területeket érintenek. A tervezési terület egy része is egyike ezeknek a területeknek. A csapadék összege évente 560-580 mm, amiből a vegetációs időszakban 330-380 mm jut a területre, de a hirtelen lehulló csapadéktöbbség szükségessé teszi, hogy a Kozáromi tó védelme biztosított maradjon.

A tervezett csapadékvíz-elvezetés rendezése érdekében szükségessé váló településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítással érintett 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.



39. ábra: Az éves csapadékösszeg %-os változása 1960 és 2009 között - Forrás: www.omsz.hu

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 módosítás által elősegített vízelvezetési és vízvisszatartási terv segíti az időszakos "vízhiányos" állapot intervallumának csökkentését.

Mivel a térségben az OMSZ adatai alapján 1960-tól 5-15 %-kal csökken a csapadékösszeg, minden víz megtartása, illetve időszakos megtartása, vagy lefolyásának lassítása segíti a térség, de legalábbis a mikrokörnyezet javítását.

11.17.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A Kozári-patakot kaszálórétek és kisebb magaskórós társulások is kísérik, az erdészetileg művelt területeken vegyeskorú kemény- és lágylombos erdők találhatók. A mezőgazdasági területeken tavaszi és őszi vetésű növénytermesztés folyik. A terv módosítása ezen területek használatát lényegében nem módosítja, mert a patak felduzzasztásával létrejött záportározó csak időszakos vízborítást jelent a területen.

A vármegyei és az országos területrendezési tervvel összhangban helyi szinten az alábbi környezet és természetvédelmi célokat kell megvalósítani:

- A külterületeken belül a termelési hagyományokhoz igazodó, a táji, természeti értékek védelmét biztosító differenciált övezeti rendszer kialakítása - **A tervmódosítás biztosítja.**
- A gazdaságilag célszerű birtokméretek kialakulását, a földrészletek túlzott elaprózódását, illetve a külterületi földterületek túlzott beépülését megakadályozó, továbbá tájba illő, a táji hagyományokat tükröző épületek kialakítását ösztönző szabályozás kialakítása - **A tervmódosítás nem érinti.**
- A táji, természeti értékek hatékony védelme szigorúbb szabályozási előírásokat tartalmazó övezetbe sorolással - **A tervmódosítás nem befolyásolja, de a védelem biztosított.**
- Az erdősültség növelése a talajadottságok figyelembevételével, honos fafajok alkalmazásával - **A tervmódosítás közvetve biztosítja.**
- A növényvilág gazdagítása, biodiverzitás növelése - **A tervmódosítás közvetve biztosítja.**
- A települést övező véderdő, illetve parkerdő rendszerének javítása - **A tervmódosítás közvetve biztosítja.**

11.17.3. Környezeti állapot

A vízjogi létesítési engedéllyel megvalósuló csapadékvízvezetési rendszer és vízvisszatartást biztosító záportározó a Kozáromi II. mellékág vízgyűjtőjére érkező csapadékvizek, valamint a vízgyűjtő területen belül megvalósuló új ipari park, 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 vízelvezetése miatt szükséges, amit a jelenlegi vízzel kapcsolatos kockázatokat várhatóan felerősít. A régi, szürke infrastruktúrán alapuló rendszer tartalékait javítani kellett a zöld-kék infrastruktúra elemekkel, amelyek a vízkészletek védelme és az éghajlatváltozáshoz kapcsolódó kockázatok kezelése szempontjából a természet alapú megközelítéshez közelítenek.

A vízelvezetési tervet befolyásolja a M1-es autópálya 2x3 sávra bővítése - Budapest (M0) - Tatabánya-Újváros csomópont között. A figyelembe vehető puffer kapacitás, amely a Kozáromi II. mellékág vízgyűjtőjéről érkező vízhozamokat jelenti, 1169 l/s. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. egyeztetéseit követően a biztonságot figyelembe véve a vízgyűjtőről érkező maximális vízhozam nem haladhatja meg a Q1%=700 l/s-ot.

Mivel a csapadékvíz befogadója a vízfolyáson keresztül az autópálya déli oldalán elhelyezkedő Kozáromi tó, ami természetvédelmi értéket is képvisel, olyan megoldásra volt szükség a csapadékvizek gazdálkodásában, ami a tó

természetes élővilágát nem károsítja, ugyanakkor biztosítja a gazdasági fejlesztési területek biztonságos, tisztított csapadékvízvezetését.

A záportározó funkciója az árhullámból eredő vízhozam csillapítása, a levezetés idejének megnövelése. A számítás alapján (Kóczán Gábor: VZ-TER 07-01276) egy minimum 46 500 m³ hasznos térfogatú záportározó szükséges, mely a csapadékok 521,38 l/s-os maximális átfolyási vízhozam mellett tudja visszatartani, így az autópálya alatt lévő áteresztő kapacitása elegendő, az átépítésére, kapacitásbővítésére nincs szükség. A záportározó egy kis méretű völgyzárógáttal és a vízfolyással párhuzamos töltéssel alakítható ki. (A gát és a mellékágak méretezése korábban bemutatásra került.)

11.17.4. Környezetvédelem - a fennálló környezeti problémák, konfliktusok leírása

A településrendezési eszközök által biztosított fejlesztési lehetőségek kihasználása, valamint a tervezési területet is érintő közlekedési infrastruktúra fejlesztési szándékok miatt megnövekszik a Kozári tó csapadékvízterheltsége, ami a meglévő természetvédelmi értékek romlását eredményezné, amennyiben nem történik beavatkozás. További időszakos csapadékmennyiség növekedés befogadására lenne szükség a klímaváltozás szélsőséges csapadékeloszlása miatt.

A jelenlegi vízgyűjtő területen biztosítani szükséges a megnövekedett csapadékvíz visszatartását, romboló és szennyező tulajdonságait meg kell fékezni.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításakor elsődleges szempont Páty tájhasználatának és megfelelő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A vízkészlet védelme és kezelése, a különböző közegek vízmegtartó képességének növelése, a vízzel kapcsolatos klímaváltozásból és területhasználatokból eredő kihívások kezelése, a sérülékenységi csökkentése a víztest természetes jellegének kialakítása és fenntartása a cél. **A településrendezési eszközök ehhez biztosítják a megfelelő övezeteket.**

11.17.5. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartó képesség, terhelhetőség)

A fejlesztés eredményeképpen legalább meg kell őrizni azt a környezetet, ami segíti az alkalmazkodásunkat, és a megőrzés mellett lehetőleg javítani szükséges a környezet, a táj eltartó képességét, ami biztosítja az élőhelyek, élőlények egészségét (és az ember fizikai, szellemi, lelki egészségét). Épp ezért fontos, hogy a módosítási javaslat egy olyan vízgazdálkodási tervet támogasson, ami nem engedi hanyatlani a meglévő értékeket, sőt azon javítani tud ezen a kis területen belül.

A megvalósítható záportározó vízvisszatartásával, a táji, domborzati, klimatikus adottságokhoz illeszkedő és takarékos, az ökoszisztémák állapotának megőrzését és javítását elősegítő ésszerű és kíméletes területhasználati szempontok érvényesülnek.

11.17.6. A fennálló környezeti, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

A terv megvalósulásának elmaradásával a táji és természeti beavatkozások nem történnének meg, a szélsőséges csapadékesemények negatív hatásai nemcsak a Kozári tó vonatkozásában erősödnének, hanem a közlekedési infrastruktúra elemei, illetve a Kozári-patak vonatkozásban is.

Mivel a vizsgált terület talajvíz szintje 5-10 méter között ingadozik a gazdasági területrészen, és vannak olyan területrészek is, ahol szinte nincs talajvíz Magyarország talajvíztérkepe alapján, ha a záportározó nem épül meg, akkor a talajvízmennyiség növekedésének esélye csökken. Az időszakos vízvisszatartás is javíthatja a záportározó környezetében a talaj vízháztartását.

11.18. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A jelenlegi tervmódosítás egész szemléletében a meglévő környezeti állapot javítására, illetve természeti környezet megőrzésére törekszik.

A településrendezési eszközök módosításának segítségével megvalósuló vízgazdálkodási fejlesztéshez kapcsolódó technológiák sem a felszíni vizeket, sem a felszín alatti vízkészletet nem károsítja, sőt a minőségét és mennyiségét is javíthatja/javítja, amennyiben a gazdasági területekről és az autópályáról tisztított csapadékvíz kerül bevezetésre.

A tervmódosítás alapját képező vízjogi létesítési engedélyezési terv elemei biztosítják a vízháztartás javításának segítését, illetve a víztöbblet romboló hatásának mérséklését.

A megvalósítás időszakában átmenetileg bekövetkező tájromboló tevékenység a megvalósítás végeztével tájba illesztéssé szelődül, amivel a Kozáromi tó természetvédelmi értékei megóvásra kerülnek, illetve a létesülő záportározó környezetében a vízháztartás javulása és a biodiverzitás növekedése is prognosztizálható.

A gazdasági területről elfolyó csapadékvizek elvezetése, valamint a záportározó megépítésének ideje alatt a levegő és zajterhelés átmenetileg növekszik, de összességében a megvalósulást követően nem eredményezi sem a levegőbe történő kibocsátások, sem a zajterhelés növekedését.

11.19. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

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 további működés kapcsán is elengedhetetlen a szakszerű, jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő üzemeltetés, az üzemi tervben foglalt előírások betartása, az esetleges rendkívüli események bekövetkezésének elkerülése.

A kezelési sáv szabadon hagyásával biztosíthatóak a karbantartási munkák, illetve a bekerülő hordalék és hulladék eltávolítása.

11.19.1. Vizek és földtani közeg védelme

A vízjogi létesítési engedéllyel épülő létesítmények megvalósításakor a használt eszközök, berendezések, munkagépek műszaki állapotát rendszeresen ellenőrizni kell. Az alkalmazott eszközök karbantartásáról, az üzemelésre alkalmas állapotukról folyamatosan gondoskodni kell.

A megvalósítás területén a szállítójárművek, munkagépek tisztítása, mosatása, karbantartása, nagyjavítása tilos, az csak az erre a célra kialakított és hatósági engedéllyel rendelkező helyen végezhető. Rendkívüli meghibásodás esetén a kisebb javítási munkálatok kármentő tálca felett végezhetők úgy, hogy a földtani közegbe szennyezőanyag ne kerüljön. A gépek üzemanyaggal történő feltöltése kizárólag kármentő tálcák alkalmazásával történhet.

A vízjogi létesítési engedéllyel épülő létesítmények kialakításakor és a gazdasági terület fejlesztésekor – ahol 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 tájrendezést követően a területen rendezetlen halmok, kupacok, korábbi tevékenységből származó, későbbi funkcionális célt nem szolgáló építmények nem maradhatnak vissza.

Az építési területen keletkező kommunális szennyvizet a mobil illemhelyek zárt gyűjtőtartályában kell gyűjteni, és engedéllyel rendelkező szakcéggel 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 iszapelválasztó berendezés rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával. Felszíni víz közvetlen érintettségével havária esemény során sem kell számolni.

Bármely okból bekövetkező – földtani közeget és felszín alatti vizeket érintő, azokat veszélyeztető – káresemény, havária esetén a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben* (a továbbiakban: 90/2007. (IV.26.) Korm. rendelet) meghatározottak szerint a környezetkárosodás elkerülése, enyhítése érdekében a kárelhárítást azonnal meg kell kezdeni, szükség esetén el kell végezni a szennyező anyag feltárását, a szennyezett talaj eltávolítását és cseréjét. A bekövetkezett káreseményről, a

veszélyeztetett környezeti elemekről, a szennyezés mértékéről, valamint annak elhárítására megtett intézkedésről haladéktalanul értesíteni kell a környezetvédelmi hatóságot.

Amennyiben a tevékenység végzése során a földtani közegben, felszín alatti vízben (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó szennyezettségi állapot alakul ki, a környezetvédelmi hatóság határozata alapján szükséges a *felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet* szerinti tényfeltárás elvégzése, majd annak eredményei alapján végzett kármentesítés végrehajtása.

11.19.2. Levegőtisztaság-védelem

A vízjogi létesítési engedéllyel épülő létesítmények megvalósításakor a szállítási tevékenységet úgy kell végezni, hogy az üzemi és a közúti szállítási útvonalon a szállítmány ne okozzon határérték feletti ülepedő por és szálló por terhelést. Szükség esetén gondoskodni kell a szállítmány takarásáról.

A meteorológiai viszonyok figyelembevételével a száraz, szeles napokon a diffúz légszennyezés megakadályozására a munkaterületen és az üzemi úton sebesség korlátozást és vízpermetezést kell alkalmazni.

Az üzemi úton a külső szállítást végző járművek okozta sárfelhordás folyamatos takarításáról gondoskodni kell a későbbi diffúz porterhelés kialakulásának csökkentése érdekében.

11.19.3. Zaj- és rezgésvédelem

A vízjogi létesítési engedéllyel épülő létesítmények építésekor a tervezett környezeti zajforrás hatásterületén nincs védendő terület, épület vagy helyiség. A tervezett környezeti zajforrás hatásterületének határvonala a számítások, illetve mérések alapján a környezeti zajforrást magába foglaló telekingatlan határvonalán belülre esik. A megvalósítást követően már nem marad fenn zajkibocsátást eredményező eszköz, berendezés.

11.19.4. Hulladékgazdálkodás

A vízjogi létesítési engedéllyel épülő létesítmények megvalósításakor képződő hulladékokkal (pl.: a gépek és járművek karbantartási hulladékai, kevert települési szilárd hulladék) – melyek körét a *hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet* 2. melléklete határozza meg – végzendő hulladékgazdálkodási tevékenységekről (gyűjtés, szállítás, előkezelés, hasznosítás, ártalmatlanítás) a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell gondoskodni, különös tekintettel a *hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény* (a továbbiakban: Ht.) előírásaira és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mindenkor hatályos jogszabályok – jelenleg a *veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet* – előírásaira.

Megfelelő műszaki védelemmel – a veszélyes hulladékok kémiai hatásának és a mechanikai igénybevételnek ellenálló göngyölegek rendszeresítésével – ki kell zárni a környezetszennyezést és biztosítani kell a hulladékfajták szerinti elkülönített gyűjtést, ezen belül törekedni kell a különböző anyagfajták szerinti hulladékgyűjtésre.

A rendkívüli káresemények során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtéséről a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően kell gondoskodni.

A tájhasználat során illegálisan elhelyezett hulladéktól, illetve eldobott szeméttől meg kell tisztítani a területet, és medreket, de minden lehetséges eszközzel meg kell akadályozni a hulladék megjelenését a tájban.

11.19.5. Táj- és természetvédelem

A fenti intézkedéseken túl a fák kivágása és cserjeirtás fészkelési időn kívül, szeptember 1. és március 15. között végezhető.

Az éjszakai munkavégzést kerülni kell. A munkavégzés során esetlegesen szükséges megvilágítás tervezésénél az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (OTÉK) 54. § (2) bekezdés d) pontjának előírását figyelembe kell venni.

A kialakuló vizes élőhelyeket a védett kétéltűek észlelt szaporodása esetén, a szaporodási időszakban meg kell őrizni, azokat tevékenységgel veszélyeztetni nem lehet.

Növénytelepítés esetén őshonos, valamint a terület potenciális vegetációjának megfelelő növényekből kell válogatni. A telepítésre tervezett növények listáját előzetesen egyeztetni kell a DINPI-vel.

Az inváziós és allergén növényfajok (pl. parlagfű, kanadai aranyvessző) megtelepedését, terjedését kaszálással meg kell akadályozni. Az inváziós növényeket rendszeresen kell irtani. Az özönnövények kaszálását azok magjainak beérése előtt, július-augusztus hónapokban szükséges elvégezni. A területen a levágott virágzó hajtásokat össze kell gyűjteni és a kényszer magérelést meg kell akadályozni (pl. földtakarás alkalmazásával).

11.20. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A tervben a kijelölt fejlesztés hatására minimális környezeti változás várható. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatok fogalmazhatóak meg:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, vélemény-nyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A vizsgált terv környezeti hatásainak monitorozása érdekében indikátorok kerültek meghatározásra. A javasolt indikátorok egy része a terv konkrét módosításaira fókuszál, míg egy másik része a terv általános céljainak az elérését vizsgálja. A monitorozása során olyan indikátorok kerültek meghatározásra, amelyek közvetett módon adnak képet arról, hogy a terv megvalósulása, vagy meg nem valósulása milyen mértékben, milyen irányban fejtette ki hatását.

- Talajvíz magasságának és mértékének változása.
- vízminőség alakulása.
- Biodiverzitás változása.
- Élőhelyek számának, területnagyságának alakulása.
- Fészkelő, táplálkozó állatok számának változása.
- Özönnövények terjedésének mértéke.
- Műszaki létesítmények kapacitásának ellenőrzése, állapotának változása.

11.21. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen értékelés Páty településrendezési eszközeinek módosításával, és azon keresztül a megvalósuló vízjogi létesítési engedéllyel épülő záportározó vízgazdálkodáshoz köthető hatásaival foglalkozott.

A környezeti értékelés a terv készítésével párhuzamosan, folyamatos visszacsatolásokkal készült. Az értékelés tanulságai beépültek a készülő tervbe, így több tervi elem már a beépült környezeti javaslatokkal együtt került értékelésre.

A HelloParks Management Kft. megbízásából az Ipanema Kft. elkészítette a Kozáromi-patak vonalában tervezett átmeneti záportározó előzetes terveit.

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).

Mivel a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság állásfoglalása alapján vízügyi és vízvédelmi szempontból volt szükség a környezeti vizsgálat elkészítésére, ezért a környezeti vizsgálat a vízügyi és vízvédelmi szempontokra koncentrált.

A környezeti értékelés:

- vizsgálta a terv összefüggését más releváns tervekkel, jogszabályokkal, és értékelte a terv azoknak történő megfelelését;
- foglalkozott a terület terhelhetőségével és a terv következtében beálló módosulásával;
- megvizsgálta, hogy a tervezési területen találhatók-e településrendezési szintű környezeti, táj-használati konfliktusok, és hogy a javasolt terv milyen új konfliktusokat generál;
- előre meghatározott szempontok alapján ismertette a várható környezeti hatásokat;
- a várható következmények ismeretében vizsgálta a terv esetlegesen a környezetre ható káros hatásainak elkerülésére, csökkentésére vonatkozó tervi elemeket;
- a terv megvalósulásának monitorozására szolgáló indikátorokat határozott meg.

A környezeti értékelés nem foglalkozott az épített környezeti értékekkel, mert a tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték. Nem foglalkozott régészeti lelőhelyekkel, mert 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, ami nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, nem volt része közvetlenül a környezeti vizsgálatnak, de arra a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény előírásait kell alkalmazni.

A környezeti értékelés alapját olyan településrendezési eszköz adta, amely minimális erdő terület felhasználási változtatással élt. 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 tervezett módosítás területén, a kiépítendő záportározó környezetében a tervezett beruházás során a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változtak számottevő mértékben. A változások iránya összességében pozitív irányúnak ítéltető meg, ezért a módosításból származó környezeti hatások összességében a fejlesztések megvalósítását környezeti szempontból támogathatóvá teszik.

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Páty Község Településszerkezeti tervének módosításáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- 1) Páty község közigazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területre vonatkozóan a Páty Község Önkormányzata 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, többször módosított „Településszerkezeti terv” című tervlapot az 1. mellékletet képező TSZT-M/2024. jelű „Módosított Településszerkezeti terv” szerint módosítja.
- 2) A Páty Község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete, „Páty Község Településszerkezeti terve leírása” című dokumentum „2.1.2.6. Vízgazdálkodási terület” és a „2.9. Korlátozások” című fejezete kiegészül a 2. melléklet szerint.
- 3) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során a 3. melléklet szerinti módosítások történnek.
- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során területfelhasználási egységek átsorolására is sor kerül, ezért a Páty Község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete, „Páty Község Területi mérlege – Beépítésre nem szánt területek” című táblázata a 4. melléklet szerint változik.
- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás esetében – mivel nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére – a település biológiai aktivitás értékének változását nem kell számításba venni, a korábbi, 195/2021. (IX.08.) határozattal jóváhagyott módosítás következtében a tovább „görgethető” biológiai aktivitás érték +0,01 pont!
- 6) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás az 5. melléklet igazolása szerint megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek, valamint Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv előírásainak.
- 7) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti terv alapján a Módosított Szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
- 8) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Páty, 2024.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

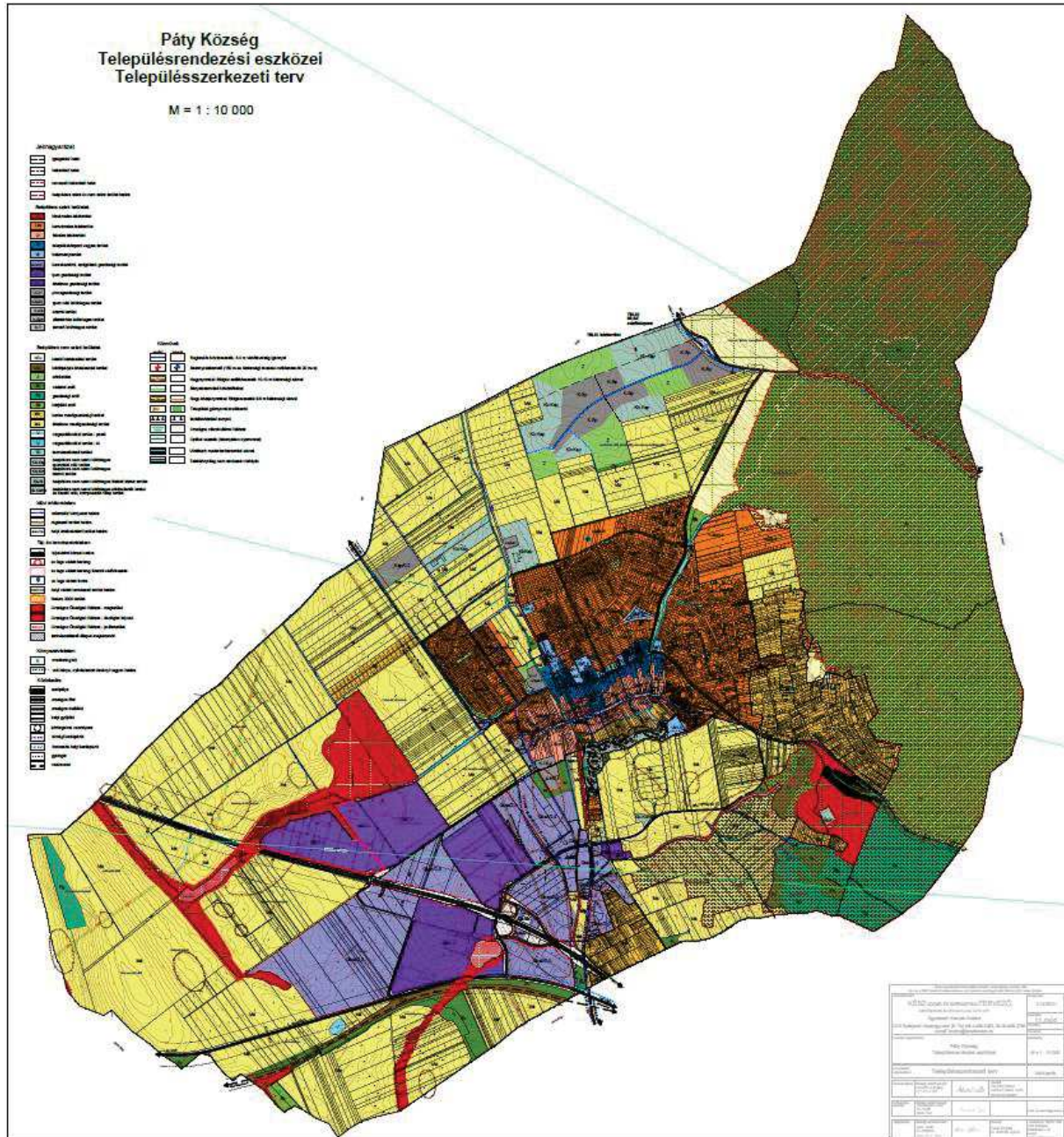
Székely László s.k.
polgármester

Veres Erika s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M/2024. jelű tervlap

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a „24_10_03_TSZT-Módosítás_Páty_HParks_záportározó.pdf” elnevezésű fájl tartalmazza.)”



2. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

2.1.2.6. Vízgazdálkodási terület:

Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások és tavak területei tartoznak, a Füzes-patak és mellékágai, a Sasfészek tó, a Kozáromi tó és a **Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározó tó.**

2.9. Korlátozások

Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználást befolyásoló-korlátozó közműadottságok

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

A Füzes-patak, annak mellékága, **a Kozáromi-patak és a patak völgyében tervezett záportározó tó** vízgazdálkodási területként szabályozva védelmet igényel, továbbá a felszíni vízrendezés biztosítását szolgáló vízfolyások, tavak (Sas-fészek-tó, horgásztó) és a jelentősebb árkok helyét-nyomvonalát és annak védelmét, karbantartási lehetőségét biztosító területfelhasználás javasolható.

3. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Változások a Településszerkezetben

1. A Kozáromi-patak völgyében tervezett záportározó tó vízgazdálkodási területbe sorolása (0185/77)

A Kozáromi-patak völgyében – a szomszédos gazdasági terület biztonságos csapadékvízvezetésének megoldása érdekében – tervezett záportározó számára szükséges terület és az M1 autópályától délre a patak rendezendő szakasza a védelmi erdőterületből a vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra.

Az M1 autópályától északra	Ev > V	4.99 ha
<u>Az M1 autópályától délre</u>	<u>Ev > V</u>	<u>0,09 ha</u>
Összesen	Ev > V	5,08 ha

4. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:
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~~ 598,32
	Gazdasági - Eg	114,78
	Közföld - Ek	585,96
Mezőgazdasági	Általános - Má	1439,92
	Kertes - Mk	154,66
Természetközeli terület	Természetközeli terület - TK	0,96
Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási - V	~~24,39~~ 29,47
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

5. melléklet a .../2024. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

- A jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- Jelen módosítás során területfelhasználási egységek átsorolására is sor kerül, így a Trtv. térségekre vonatkozó 11. § előírásai az alábbiak szerint kerülnek betartásra:
 - 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.
 - Az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térségre a Trtv. 11. § a) és b) pontja, az erdők övezetére a Trtv. 29. §-a vonatkozik. 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 jelen módosítás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.

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

- A Trtv. 13. §-ának előírásai is betartásra kerülnek, mivel jelen módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, valamint Páty ugyan borvidéki település, de az érintett területen nincs a Borszőlő Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.
- A módosítással érintett területet az országos övezetek közül – a Trtv. övezeti mellékletei szerint – az ökológiai folyosó övezete érinti. Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett záportározó tó területének vízgazdálkodási területbe sorolása során betartásra kerültek.
- A módosítással érintett területet az országos övezetek közül – a Trtv. övezeti mellékletei szerint – az erdők övezete érinti. Mivel az erdők övezetébe sorolt terület nagysága nem csökken jelen módosítás során, az övezetre vonatkozó előírások betartásra kerültek.
- A módosítással érintett területet az országos övezetek közül – a Trtv. övezeti mellékletei szerint – a jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti. Mivel a tervezési terület nem mezőgazdasági területbe sorolt, így a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet övezetre vonatkozó előírásai jelen esetben nem relevánsak.
- A kiemelt térségi övezetek közül a település területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.
- 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.
- 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 fejlesztés támogatott célterületének övezete és a turisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete. Mivel Pátyon nincs kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési terület és kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölve, így ezen övezeti érintettség a tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbösek, valamint

jelen módosítás nem turisztikai célú, ezért az övezetre vonatkozó előírások nem relevánsak.

14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../ 2024. (.....) önkormányzati rendelete
a Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsoroltak, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1. §** A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdés b) pontja az alábbiak szerint módosul:

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

- 2. §** A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 60. §-a az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:

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

- 3. §** A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 60. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

- 4. §** A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 60. §-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

- 5. §** A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. § A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

7. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

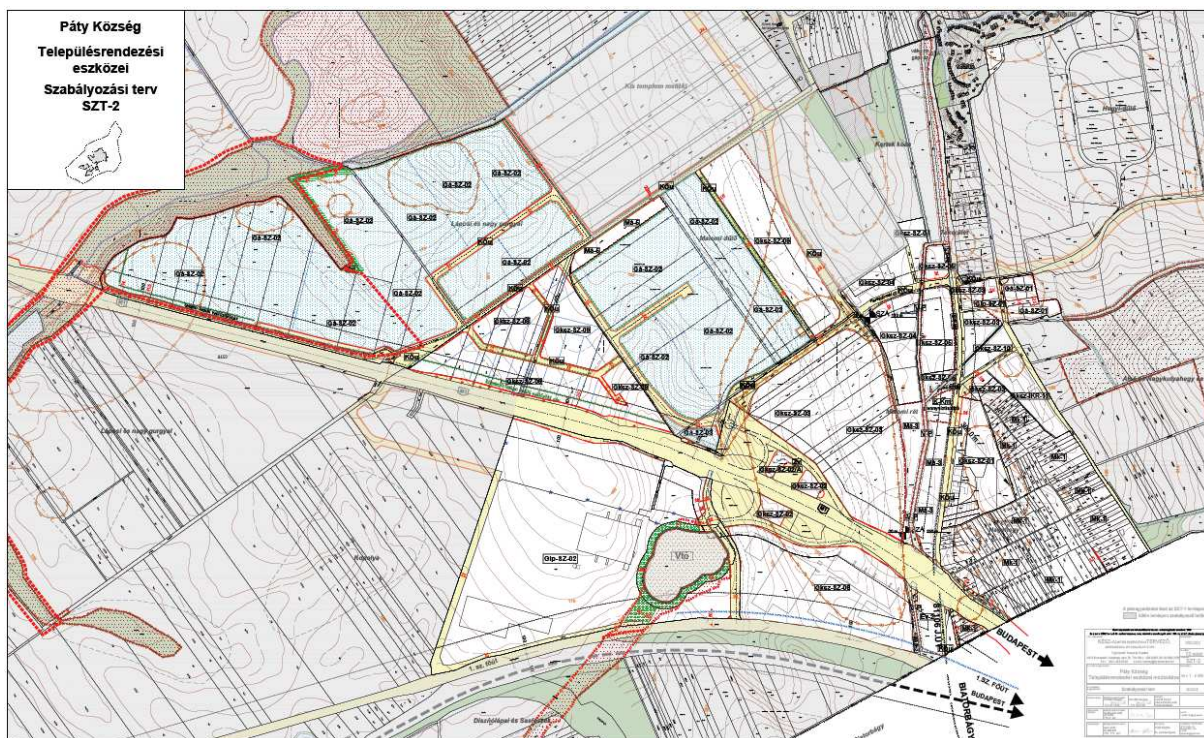
Székely László s.k.
polgármester

Veres Erika s.k.
jegyző

2. melléklet a .../2024. (....) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a „24_10_03__SZT-2_Módosítás_Páty_HParks_záportározó.pdf” elnevezésű fájl tartalmazza.)”



15. 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
24. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök készítésének elhatározásáról (településfejlesztési döntés)
25. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

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

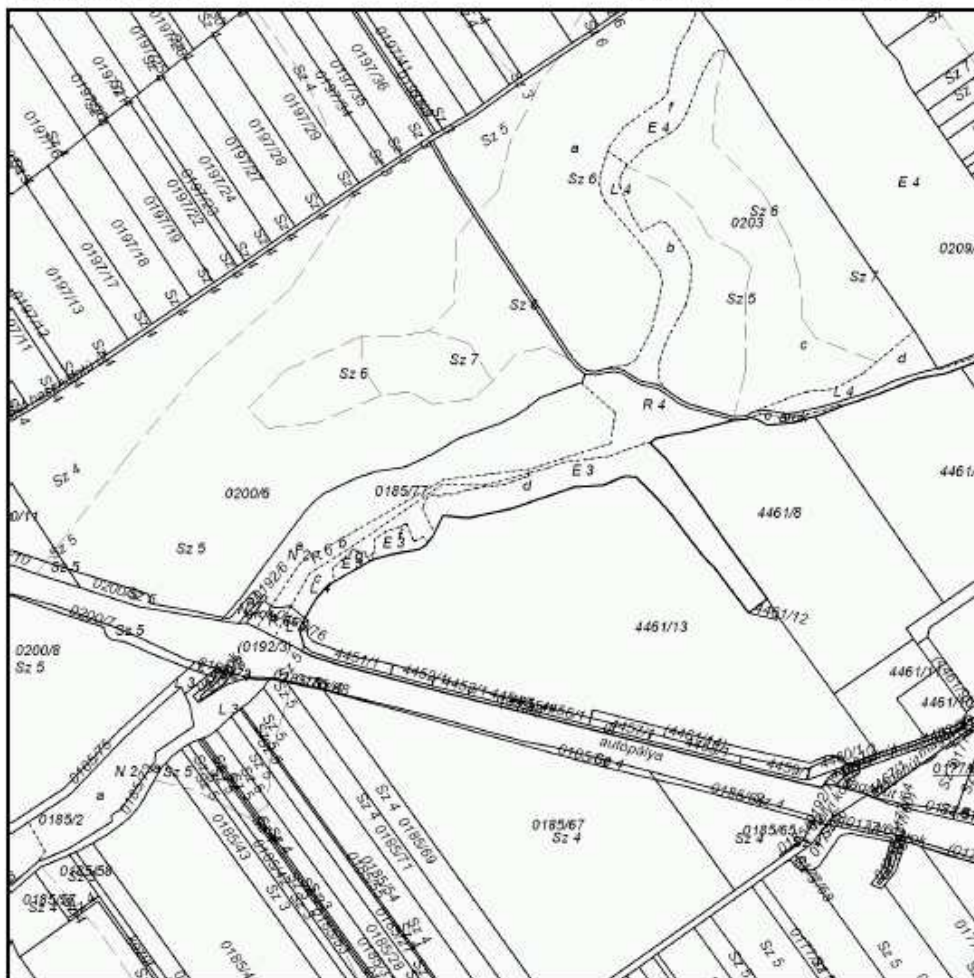
2024.03.14 14:55:11

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

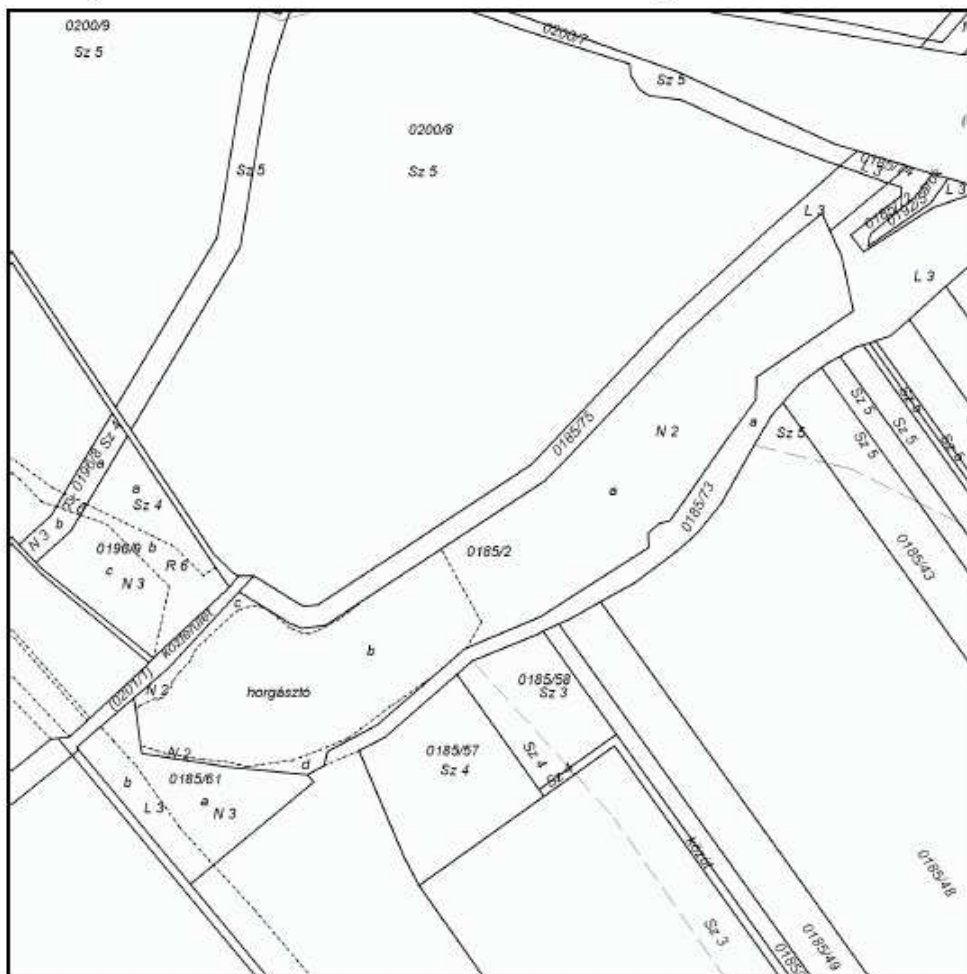
2024.03.14 14:36:01

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:

Léchner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

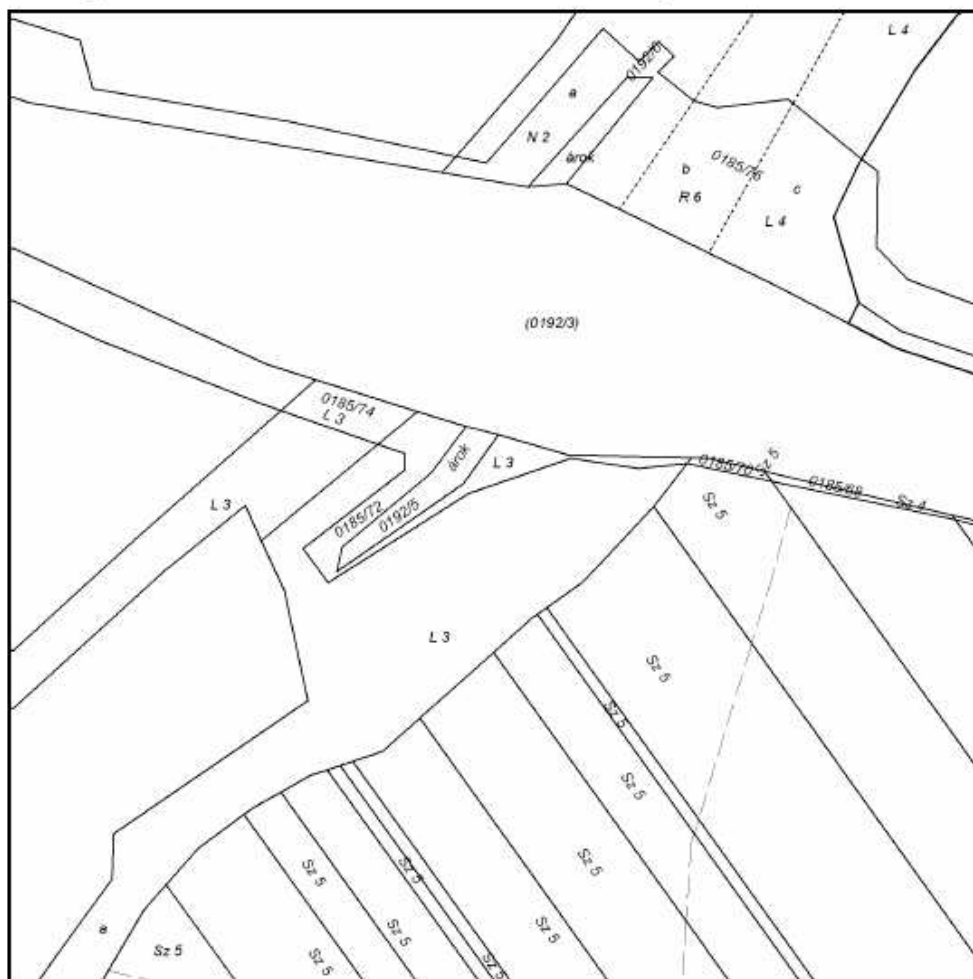
2024.03.14 14:52:11

Helyrajzi szám: PÁTYköterület 185/72

Megrendelés szám: 7/803/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajz szám: 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

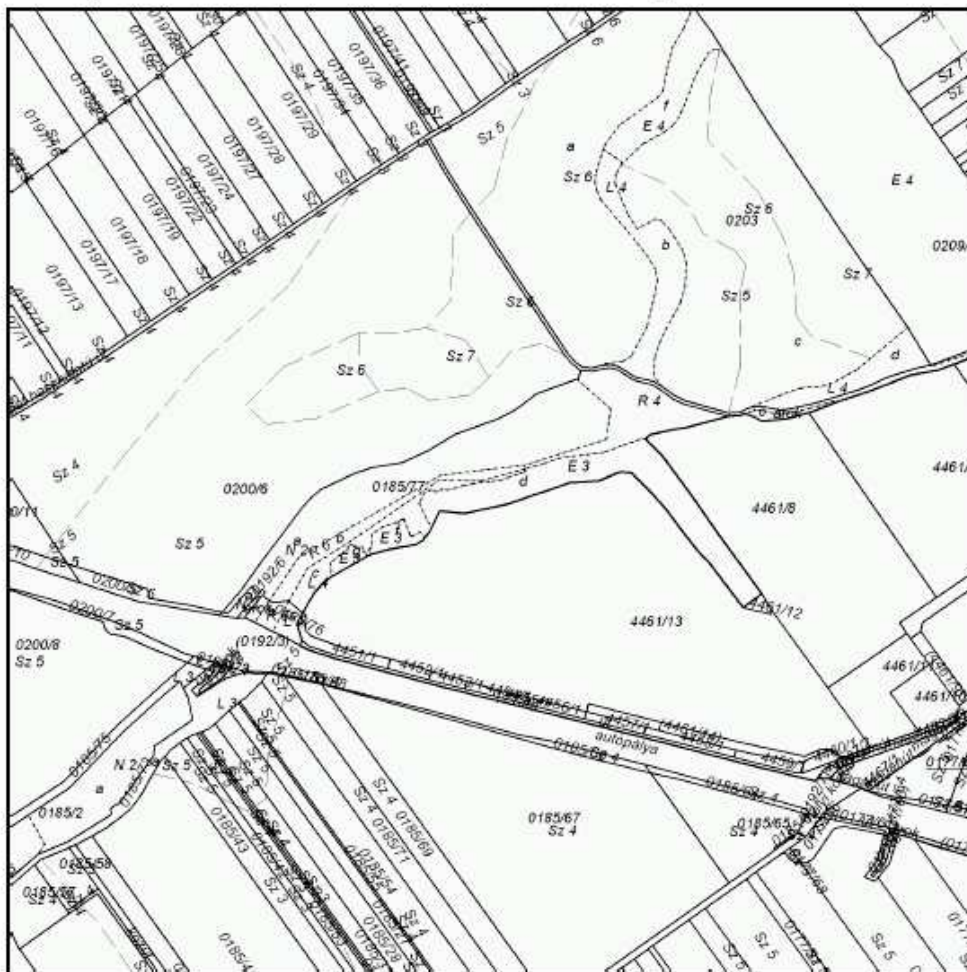
2024.04.29 10:24:14

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			
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		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.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.f.all
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/					
- legelő		3	1391	0.72	
II. RÉSZ					
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 Vagyongkezelő Zrt.					
2. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 51312/2022.08.10.					
jogcím: -					
jogállás: vagyongkezelő					
név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.					
cím: 1134 BUDAPEST Váci út 45.					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
Önálló szóveges bejegyzés a Páty külterület 0185/60 hrszú ingatlan megosztva: 0185/72-73-ig hrszú ingatlanokra az (E-56/2019) 606621/2021. számú változási vázrajz és a FEE/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			
alrészlet adatok		ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ter. ha m2	kat.jöv. k.fill.	ter. ha m2

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: résszány 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 Zeussanna					
cím : 2093 BUDAJENŐ Erdőkerülő utca 25.					
2. tulajdoni hányad: 2080/9900					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42433/2022.05.31					
eredeti határozat: 35723/2019.03.13					
jogcím: résszány 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 : Keszler József					
sz.név: Keszler József					
szül. : 1960					
a.név : Manhercs Etelka					
cím : 2092 BUDAKESZI 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 : Lukács Etelka					
cím : 2071 PÁTY Rössuth 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

PÁTY

Szektor: 15

Külterület 0185/74 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

II R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

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 Vagyongazdálkodó Zrt.

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51312/2022.08.10.

jogcím: -

jogállás: vagyongazdálkodó

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

"címképzés alatt"		I R É S Z			
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
-----		-----			
. 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"	IRÉS Z					
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	2	2152	7.85			
b rét	6	1711	2.98			
c legelő	4	2235	0.38			
A földrészlet összes területe:		6098	11.21			
	II RÉS 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 Vagyongazdálkodó Zrt.						
2. hányad: 1/1						
bejegyző határozat, érkezési idő: 52418/2022.11.02						
jogcím: -						
jogállás: vagyongazdálkodó						
név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.						
cím: 1134 BUDAPEST Váci út 45.						
	III RÉS Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47851/2/2022.08.22						
eredeti határozat: 34856/2013.03.22						
Vezetékgazdálkodó						
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

"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 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) törlő határozat:999957/					
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

. 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				
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 árok	0	608	0.00	
I R É S Z				

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			
-------------	--	--	--

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

PÁTY

Szektor: 18

Külterület 0192/6 helyrajzi szám

I R É S Z					
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 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

Signet

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
 Belterület: 4461/13 helyrajzi szám

Szektor: 33

"címkézés alatt"

Szélső: 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 42-45. 6.em.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.b.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.f.ill. ter. kat.jöv ha m2 k.f.ill
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 szerszövésszerűen 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
 Önlálló 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.

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



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

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.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 71110033.5

Ül.sz.: DINPI/175-2/2024.
Tárgy: Páty záportározó építése.
Ü.int.: Bíró 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 hálózathoz.

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 körissel elegyes akácos), 59B (akácos). Nemzeti Hálózathoz – 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>), bíbros kosbor (<i>Orchis purpurea</i>), pusztai meténg (<i>Vinca herbacea</i>).	Nyugati kitettségű meredek domboldalon (lőszlejtő) található cserjésedő (kőkény, galagonya) és idegenhonos inváziós fajokkal (akác, bálványfa) fásodó, degradálódott löszgyep.	Nemzeti Hálózathoz – 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 Hálózathoz – 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 átereszt biztosítja.

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 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 nádágás, 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
Iráttár

18. számú melléklet: A Környezetvédelmi Főosztály előzetes állásfoglalása



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZŐ
Ó

Digitálisan aláírva:
PVKH/BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.05.08
11:41:05 +0200

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 szervet.

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>

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) 776-8260; 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 befogadóig**

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 áteresz 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 helyezzük 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 - Záportárolók
- MSZ 11447-79 Hidak és átvezetők hidraulikai számítását

A méretezés alapját a racionális méretezési módszer adja. A Kozáromi patak nívószintvonalas térképen lehatároltuk a vízgyűjtőterületét („Vízgyűjtő lehatárolás.pdf”). A vizsgálatot elvégeztük 10-180 perces, valamint 3-24 órás csapadéka, 10 perces és 1 órás intenzitással számolva. Az MI-10-455/2 irányelv alapján „A p ismétlődési idő meghatározásánál (kiválasztásánál) a csatornázás beruházási költségei szorosan 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 méretezésnél 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 „Tároló méretezés.pdf” melléklet tartalmazza.

4.2 Tározó kialakítása

A fenti számítás alapján egy minimum 47 000 m³ hasznos térfogatú záportározó szükséges, mely a csapadékok 700 l/s-os maximális átfolyási vízhozam mellett tudja visszatartani, így az autópálya alatt lévő áteresz 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.

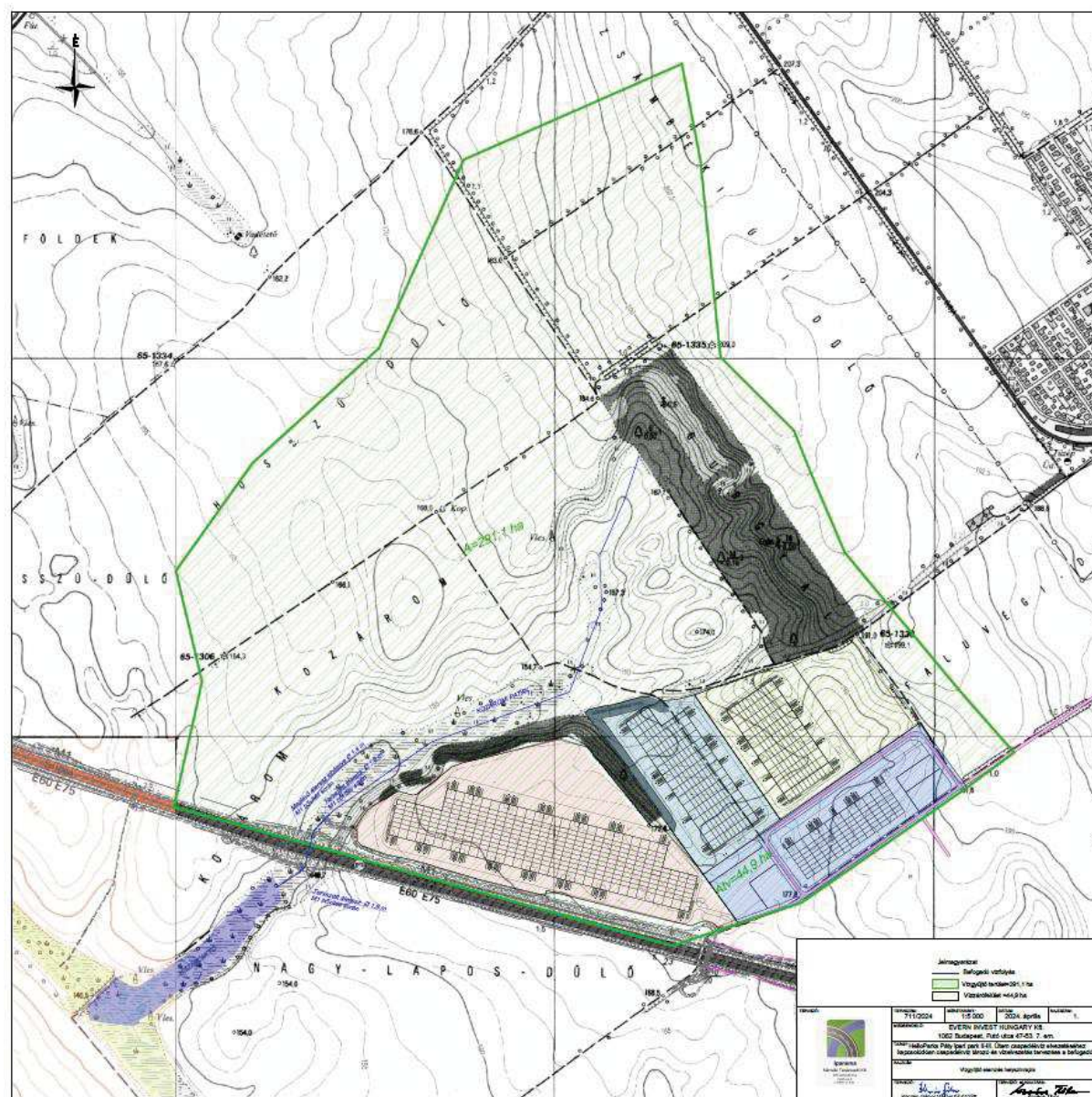
A fenti beavatkozással több célt is elérünk.

- A befogadót, a vízfolyás műtárgyait és az autópálya földművét megvédjük a nagy vízhozamú árvíztől.
- 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

10,20,30 és 60 perces csapadék esetében az OMSZ honlapjáról elérhető tervezési adatok alapján (János-hegy) <https://www.met.hu/en/hajlat/csapadekintenzitas/>
15,40,50,70,80,90,100,120 perces csapadék esetében az OMSZ 10 perces csapadékból az MI 10-455/2 számítási módszerrel képzett intenzitás
3-24 órás csapadék esetében a z OMSZ 60 perces csapadékból a VMS 201/2 számítási módszerrel képzett intenzitás

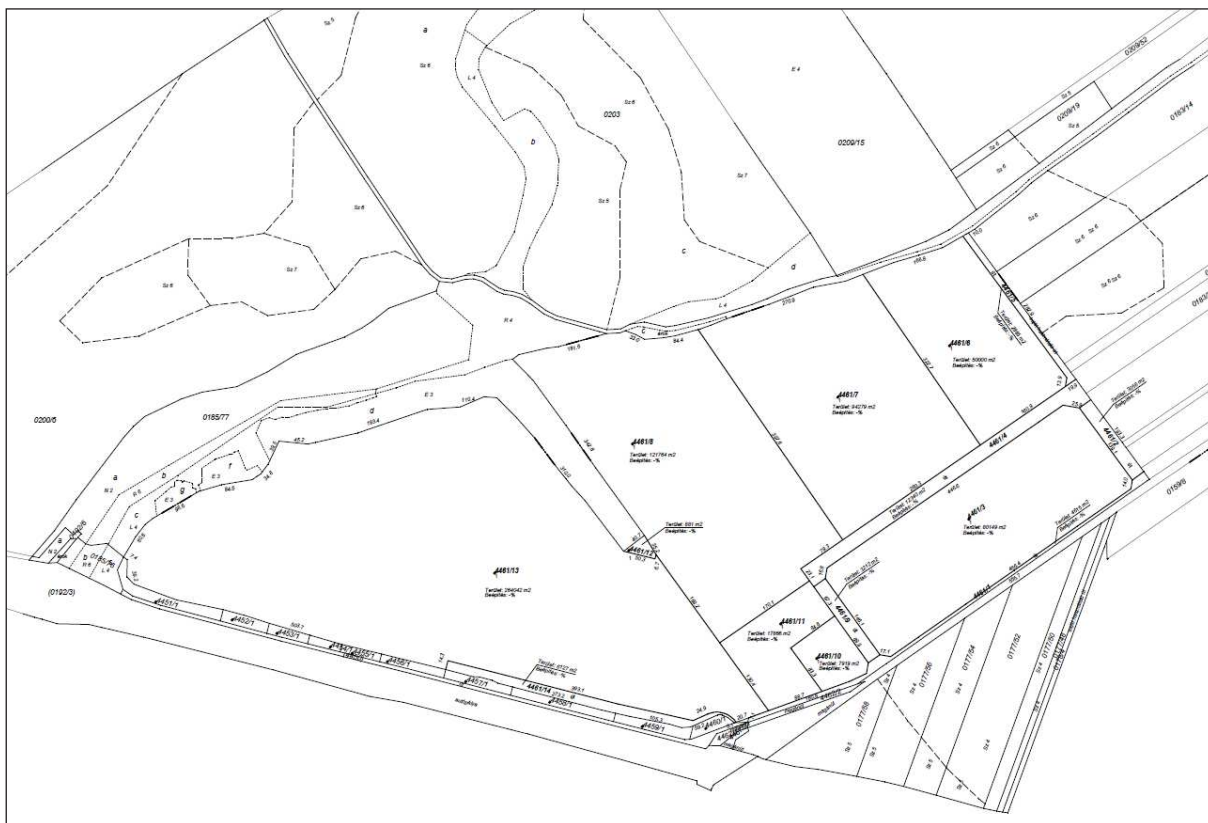
Burkolat és tetőfelület (m ²):	449 697
A lefolyási tényező:	1
Záportározó területje	33 998
A lefolyási tényező:	1
Maradék (zöld felület)	2 427 395
A lefolyási tényező:	0,17
A szikkasztó felület (m ²):	33908
Szikkasztási tényező (m/s):	1E-10

Becsült átlagos elfolyás (l/s)	700,00
--------------------------------	--------

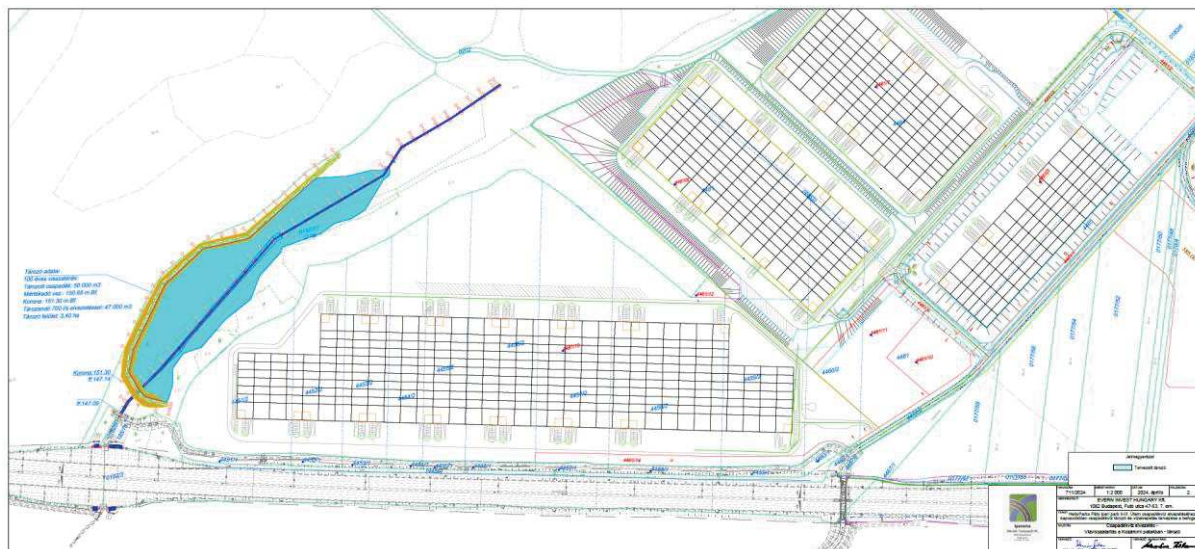
Az OMSZ, az MI 10-455/2 és a VMS 201/2 szerint				
10-180 perces csapadék		3-24 órás csapadék		
Visszatérési idő p (év)	10 perces intenzitás a ₁₀ (mm/h)	hatványosított idő p (év)	Visszatérési idő p (év)	1 órás csapadék a (mm/h)
1	49,63	0,71	1	13,37
4	83,5	0,72	4	25,86
10	99,54	0,72	10	31,78
100	137,07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

csapadék időtartam	Mértékadó csapadék intenzitások (mm/h):					A lefolyást képező vízmennyiség (m ³):					számított elcsikkadó vízmennyiség (m ³):	számított elfolyás (m ³):	Számított szükséges tározótérf. (m ³):					
	gyakorlatosság					gyakorlatosság							gyakorlatosság					
	1	4	10	100	1000	1	4	10	100	1000			1	4	10	100		
	(év)																	
min	10-180 perces csapadék																	
10	49,6	83,5	99,5	137,1	7413,58	12472,98	14868,99	20475,11	0,00	420,00	6993,8	12063,0	14449,0	20055,1				
15	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	22029,4				
20	55,9	68,4	82,7	106,2	16709,31	20446,73	24718,91	31739,63	0,00	840,00	15889,3	19806,7	23978,9	30899,8				
30	36,8	44,7	53,8	68,7	16491,22	20044,90	24104,97	30782,12	0,01	1260,00	15231,2	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	20240,9	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	37212,80	0,01	2520,00	16014,7	20657,3	25883,2	34882,8				
70	12,5	20,6	24,5	31,9	13034,86	21507,89	25639,46	33304,33	0,01	2940,00	10064,8	18587,8	22699,4	30364,3				
80	11,3	18,7	22,3	28,8	13549,53	22327,26	26616,24	34434,89	0,02	3360,00	10186,5	18987,2	23256,2	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	19285,9	23728,8	31883,8				
100	9,7	15,9	19,0	24,4	14455,33	23766,78	28332,27	36410,46	0,02	4200,00	10255,3	19586,8	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	19971,5	24776,2	33068,4				
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	33984,8				
180	6,4	10,4	12,4	15,7	17141,83	28018,61	33400,87	42173,96	0,04	7560,00	9681,8	20468,6	25840,8	34613,9				
(óra)	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	7632,5	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	4201,5	20424,5	28643,1	47578,0				
10	2,2	4,3	5,4	7,9	19434,19	38464,81	48371,43	71069,87	0,12	25200,00	-5785,9	13284,7	23171,3	45889,7				
15	1,6	3,1	3,9	5,8	21161,46	42053,65	53099,44	78333,48	0,18	37800,00	-16638,7	4253,5	15299,3	40533,3				
20	1,3	2,5	3,2	4,7	22479,30	44801,25	56731,71	83933,00	0,24	50400,00	-27820,9	-5696,0	8331,5	33532,8				
24	1,1	2,2	2,8	4,1	23356,66	46634,79	59161,28	87687,20	0,29	60480,00	-37123,6	-13945,5	-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



23. számú melléklet: T/2024. A tervezett tározó tó kialakítási javaslata



24. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról (településfejlesztési döntés)

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. június 26-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

177/2024. (VI.26.) határozat

Tárgy: A Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítási eljárásának megkezdéséről

A Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanokat érintően a hatályos településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat - módosítása érdekében

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területét érintő településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat - módosítási folyamatát elindítja.

2. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése

3. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területét a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának ba) alpontja alapján.

4. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

5. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési főépítész által készített I/8405-2/2024. iktatószámú feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész


Székely László
polgármester




Veres Erika
jegyző

25. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat



PÁTY KÖZSÉG TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/8405-2/2024

Tárgy:

Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 hrsz-ú és belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítása
Terv tartalmát meghatározó főépítési feljegyzés

1/2 oldal.

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Páty Község Településrendezési Eszközeit, a Településszerkezeti Tervét és a Helyi Építési Szabályzatát a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területén.

A módosítás megalapozásához telepítési tanulmányterv készült, melyet képviselő testület 164/2024. (V.30.) határozatával elfogadott.

Módosítani kell a Településszerkezeti Tervet, a Helyi Építési Szabályzatról szóló Önk. rendeletet és annak 2. mellékletét az SZT-2 jelű szabályozási tervlapot és 3. mellékletét az SZT-3 tervlapot.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. r.) 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja lehetőséget ad a Képviselő-testületnek, hogy a területet döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa. Ebben az esetben a területét érintő településrendezési eszközök módosítása, a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetése a 419/2021. Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le.

A tervmódosítás megkezdéséhez a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti együttes megalapozó döntése szükséges.

"(2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg."

A 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése a következőket tartalmazza:

"(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7)

bekezdés a) pontjában rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat keretében fogadja el.

Páty Község hatályos településrendezési eszközeit 2017-ben (a Településszerkezeti tervet 381/2017. (X.12.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 20/2017. (X.12.) rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület.** Amely településrendezési eszközök **terve**ihez az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.**

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható,** azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell.**

A területre telepítési tanulmányterv készült, melyet a képviselő testület 164/2024. (V.30) határozatával elfogadott. Az aktualizálás során a telepítési tanulmányterv felhasználható.

Tusnady Zsolt települési önkormányzati főépítész nyilatkozom, hogy a Páty külterület 0185/2, 0185/61, 0185/72, 0185/73, 0185/74, 0185/75, 0185/76, 0185/77, 0192/3, 0192/5, 0192/6 és a belterület 4461/13 hrsz-ú ingatlanok területét érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (Étv.) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

- Előzmények
- Tervezési terület bemutatása
- A tervekészítés célja
- Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRO, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Páty Község Településrendezési Eszközeihez 2017-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt

1. Helyzetfeltáró,
2. Helyzetelemző és
3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni a telepítési tanulmánytervben kidolgozott munkarészek felhasználásával lehet.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

- Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
- Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
- Szabályozási koncepció
- Területi mérleg módosítása

Szakági munkarészek kidolgozása az érintett területek esetén indokolt.

Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik külön "beépítési terv" kidolgozása nem szükséges.

Páty, 2024. június 20.

Tusnady Zsolt
települési főépítész

