

PÁTY KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 4461/10 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

2024. október

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

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

**FINANSZÍROZÓ: Evern Invest Hungary Kft. –
1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.**

ALÁÍRÓLAP

**Páty község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítása
a 4461/10 hrsz.-ú ingatlan területére**

MEGBÍZÓ

Páty Község Önkormányzat

2071 Páty, Kossuth utca 83.

Képviseli: Székely László polgármester

FINANSZÍROZÓ:

Evern Invest Hungary Kft.

1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. 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

Címlapfotó:

[https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fdepositphotos.com%2Fhu%2Fphotos%2Fel
ektromos-
al%25C3%25A1llom%25C3%25A1s.html&psig=AOvVaw0qEdbrHRYtFV4BYjE1A3S9&ust=17268387053
86000&source=images&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fdepositphotos.com%2Fhu%2Fphotos%2Fel
ektromos-
al%25C3%25A1llom%25C3%25A1s.html&psig=AOvVaw0qEdbrHRYtFV4BYjE1A3S9&ust=17268387053
86000&source=images&opi=89978449)

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM	3
1. BEVEZETÉS	5
1.1. Páty község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	5
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	7
1.3. A megbízás, a tervi tartalom meghatározása	7
1.4. Településrendezési tervelőzmények	7
2. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ	8
2.1. A tervezési terület ismertetése	8
2.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában 10	
2.2.1. Településszerkezeti terv	10
2.2.2. Szabályozási terv	11
2.2.3. Helyi Építési Szabályzat	12
2.3. A javasolt tervmódosítás	13
2.3.1. A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása	13
2.3.2. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	13
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	14
4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	14
5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	19
6. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	20
7. MELLÉKLETEK	21

1. számú melléklet: A Páty, 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
2. számú melléklet: A Páty, 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök készítésének elhatározásáról (településfejlesztési döntés)
4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat
5. számú melléklet: Az Önkormányzat levele a PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálynak
6. számú melléklet: Az ELMŰ tervezőjének tájékoztató levele
7. számú melléklet: Önkormányzati határozat a környezeti értékelésről

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület lehatárolása (forrás: E-KÖZMŰ)
2. ábra: A 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan és környezte
3. ábra: A Pátyi Ipari Park egyik, a tervezési terület közelében megvalósult csarnoképülete
4. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: E-KÖZMŰ)
5. ábra: Részlet a hatályban lévő, 2023 évben módosított Településszerkezeti terv 1. mellékletéből
6. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei
7. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-2 jelű Belterületi Szabályozási tervből
8. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei

1. BEVEZETÉS

1.1. Páty község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete

Páty Község Önkormányzata a 208/2024. (VIII.28.) számú határozatában döntött Páty község hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása tárgyában (ld. 1. számú melléklet). A döntés alapján a Képviselő-testület egyetértett Páty község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) kizárólag a 4461/10-es hrsz-ú ingatlanra kiterjedő, egyszerűsített eljárásban történő részleges módosításával egy elektromos állomás megvalósítása 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. 4. 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 Tkr.) VII-IX. fejezetében meghatározott eljárási szabályok szerint kerül egyeztetésre és jóváhagyásra.

A Tkr. 68. § (1) bekezdése rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárásrendjének alkalmazási lehetőségeiről az alábbiak szerint:

„43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai

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

b) módosítása esetén, ha

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

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

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

Mivel jelen HÉSZ módosítás esetében a 68. § (1) bekezdés fent idézett bb) pontjában előírt feltételek mindegyike teljesül, a képviselő-testület a 208/2024. (VIII.28.) számú határozatában megállapította, hogy nem szükséges tárgyi ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani annak érdekében, hogy az egyszerűsített eljárás szabályait lehessen alkalmazni. **A módosítás egyeztetése a fentiek alapján egyszerűsített eljárásban történhet.**

A Tkr. „5. Mentésülés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól” című fejezetének 8. §-a kimondja, hogy

„8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, vagy jogszabályi harmonizáció miatti rendelkezés hatályon kívül helyezése,

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy

c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése

érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását **szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.**

A hivatkozott 7. § (7) bekezdés pedig így szól:

„4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (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.”

Páty Község Önkormányzatának főépítésze az alábbiak szerint nyilatkozott a 208/2024. (VIII.28.) számú határozat mellékletét képező, a Páty belterület 4461/10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó terv tartalmát meghatározó főépítési feljegyzésében:

Nem indokolt és nem kell a tervezett módosítás során megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, mivel a Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésében előírt mind a négy feltétel együttesen teljesül. A kiegészítő műszaki berendezések magasságára vonatkozó előírás kiegészítés nem a legnagyobb beépítési magasság növelésére vonatkozik.

A tervezőnek a Korm. rendelet 8. § (3) bekezdése szerint szakmai összefoglalót kell elkészítenie.

Jelen dokumentáció a fentiek alapján elkészített szakmai összefoglalót tartalmazza.

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 HÉSZ-ának a részleges módosítása a Pátyi Ipari Park egyik földrészletén, a 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan területén, ahol az ELMŰ egy elektromos alállomást szeretne építeni. Az ingatlant magába foglaló építési övezet előírásai között szereplő megengedett maximális építmény magasság túl alacsony, és a működéshez szükséges URH és villámvédelmi oszlopok 32 méteres magassága nem fér bele e megadott értékbe. A SZT rajzi része nem módosulna, csupán a HÉSZ szövegébe kerül be egy mondat, ami megengedi az alállomáshoz kellő technológiai felépítményeket.

1.3. A megbízás, a tervi tartalom meghatározása

Páty Község Önkormányzata nevében a Evern Invest Hungary Kft. 2024. szeptemberében bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a község HÉSZ-ának a részleges módosításával.

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 feljegyzés (ld. 4. számú melléklet) alapján. Jelen tervanyag a HÉSZ részleges módosításának a szakmai összefoglalóját tartalmazza.

1.4. 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.

A 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan déli határán a 4461/1-es és a 4461/2-es hrsz.-ú út húzódik, amely mellett a 4468/1-es hrsz.-ú út vezet. A tárgyi ingatlan északkeleti határán a 4461/9-es hrsz.-ú út található, amely a folytatásában futó 4461/4-es hrsz.-ú úttal együtt az Ipari Park egyik belső feltáró útja.



A tárgyi telket északnyugatról és délnyugatról a 4461/11-es hrsz.-ú, L alakú ingatlan határolja. Ez és a környező egyéb földrészek a gazdasági területhez tartozó, ma még beépítetlen ingatlanok.

A 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan ma még szintén mezőgazdasági művelés alatt áll, ami jelenleg még csak a környező földutakon át közelíthető meg mind a környező, részben megvalósult gazdasági területek, mind a település irányából.

3. ábra: A Pátyi Ipari Park egyik, a tervezési terület közelében megvalósult csarnoképülete

A tervezési területet képező ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Min. osztály	Terület (m ²)	Tulajdonos	Megjegyzés
4461/10	kivett beépítetlen terület	0	7919	Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.	Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

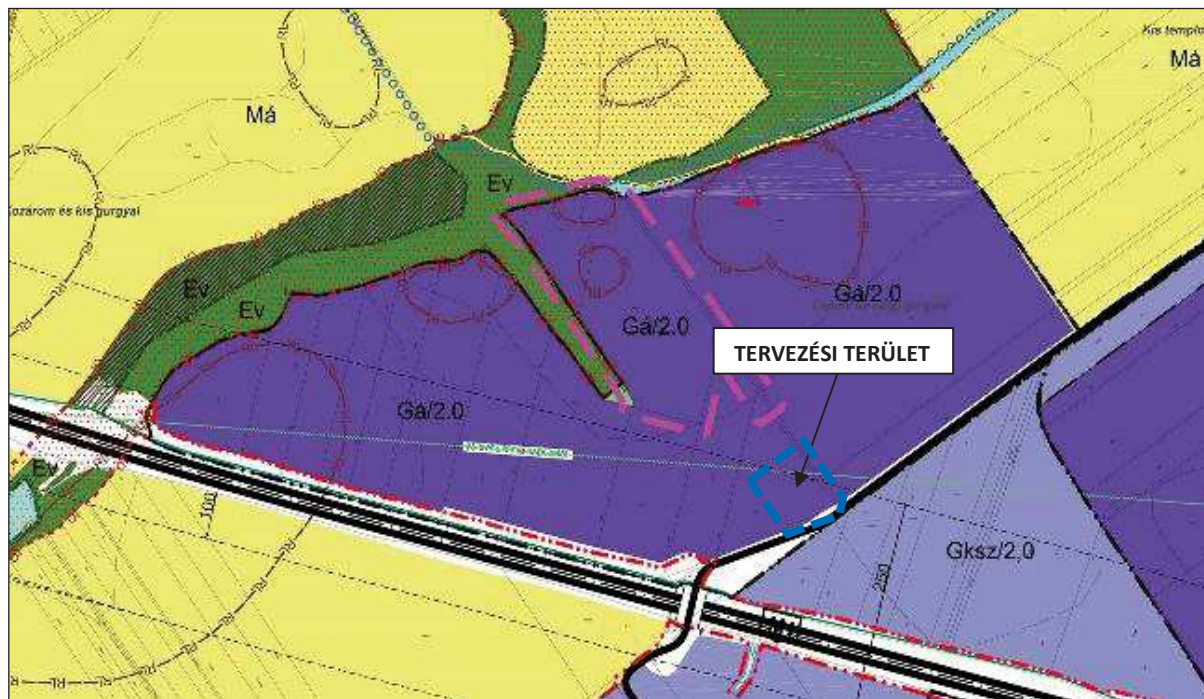


4. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: E-KÖZMŰ)

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 egységbe tartoznak.



5. ábra: Részlet a hatályban lévő, 2023 évben módosított Településszerkezeti terv 1. mellékletéből

Jelmagyarázat

	igazgatási határ
	belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	beépítésre szánt és nem szánt terület határa

Beépítésre szánt területek

	Gksz/2.0 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Gip ipari gazdasági terület
	Gá általános gazdasági terület
	autópálya

6. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei

A 4461/10-es hrsz.-ú belterületi ingatlan az Ipari Park részét képezi, mint Gá/2,0 jelű általános gazdasági terület.

A TSZT az autópálya mentén külterületen jelöli a 100 méteres védőtávolságot, valamint kül- és belterületen egyaránt annak a 250 méteres sávnak a határát, amelyen belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Ez a sáv érinti a 4461/10-es hrsz.-ú ingatlant, de mivel a terület a hatályos településrendezési eszközök szerint beépítésre szánt, így e tilalom tárgyi ingatlanra nem vonatkozik.

A 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan környezetében 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.

A tárgyi ingatlant délről határoló út a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik.

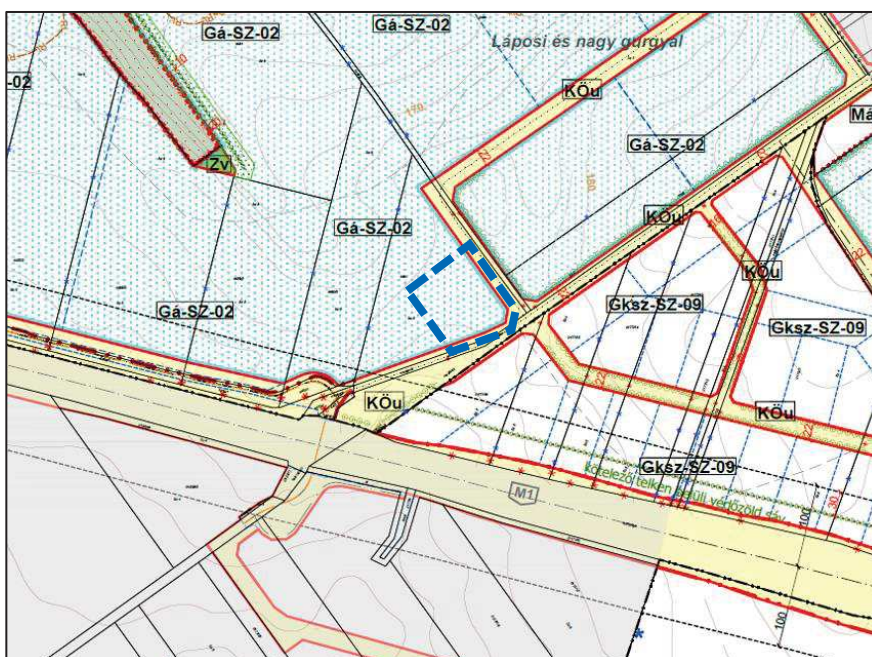
A tervezési területet övező egyéb területek az Má jelű általános mezőgazdasági területbe tartoznak, a telket délről határoló út túloldalán pedig Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.

Az Ipari Park területe a TSZT szerint tervezett belterület.

A földrészletet nem érinti az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete sem, és a terület nem érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

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:



7. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-2 jelű Belterületi 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

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

A 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan – a környező ingatlanokkal együtt – az általános gazdasági terület Gá-SZ-02 jelű építési övezetébe sorolt.

Páty Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tárgyi terület nem érintett semmilyen védelemmel.

A SZT az autópálya mentén a külterületen jelöli az előírt 100 méteres védőtávolságot, de az nem érinti a 4461/10-es hrsz.-ú ingatlant.

2.2.3. Helyi Építési Szabályzat

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

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

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

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

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

a) Beépítési mód: szabadon álló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 5.000 m²

c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 45 %

d) Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 2,0

e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 25 %

f) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 20 m

g) Az épület legmagasabb pontja: 22 m

h) A telkeken belül:

ha) az előkert 10 m

hb) az oldalkert legalább 10 m

hc) a hátsókert legalább 10 m

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

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

ja) a bevágás és feltöltés eredeti tereptől való eltérése

jb) a bevágás és feltöltés földtömeg egyenlege

azonos legyen.

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

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

2.3. A javasolt tervmódosítás

2.3.1. A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása

Az ELMŰ alállomás kialakításának rendezési terv szintű megalapozásához a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása nem szükséges.

2.3.2. 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 belterületi Szabályozási terv szerint a tárgyi módosítással érintett ingatlan az **általános gazdasági terület Gá-SZ-02 jelű építési övezetébe sorolt**.

Az alállomás egy elektromos energia termelési, átviteli és elosztó rendszer része. Az alállomásokon általában kapcsolóépület, transzformátorok és egyéb villamos berendezések építményei kerülnek elhelyezésre.

A HÉSZ előző fejezetben ismertetett előírásai önmagukban lehetővé tennék a tervezett elektromos alállomás megvalósítását, mivel a HÉSZ 45/A. §-ának (4) bekezdésében a Gá-SZ-02 jelű építési övezetre vonatkozóan csupán a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke került meghatározásra, a 45/A. § az építmények kialakítható magasságával kapcsolatosan nem tartalmaz előírást.

A HÉSZ „29. Általános építészeti előírások” című fejezetében a 30. § (4) bekezdése azonban tartalmaz egy szigorú előírást az épületnek nem minősülő építmények magasságával kapcsolatban:

„30. § (4) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.”

Az ingatlant magába foglaló Gá-SZ-02 jelű építési övezet előírásai között szereplő megengedett maximális épületmagasság – így a fenti előírás figyelembevételével az építménymagasság is – az elektromos alállomás egyes építményeinek megvalósításához túl alacsony, és a működéshez szükséges URH és villámvédelmi oszlopok 32 méteres magassága nem fér bele e megadott értékbe.

E korlátozás kiküszöbölése érdekében a HÉSZ szövegét, a Gá-SZ-02 jelű építési övezet előírásait tartalmazó 45/A. § (4) bekezdésébe kerül be egy új „m)” pont, ami lehetővé teszi az alállomáshoz szükséges technológiai felépítmények megvalósítását.

A hatályos HÉSZ „37. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)” fejezetében a 43. § (9) bekezdése tartalmaz egy olyan előírást, ami a most szükséges előíráshoz hasonló:

„43. § (9) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek (pl.: siló, víztorony, kémény) magassága, ha erről a részletes építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, nem lehet több 30 m-nél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.”

A HÉSZ módosító javaslata az alábbi:

„45/A. § (4)

m) Az építési övezetben elektromos alállomás létesítéséhez szükséges technológiai berendezések (pl.: URH antenna és villámvédelmi berendezések) magassága nem lehet több 35 m-nél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.”

A fentiek figyelembevételével a tervezett elektromos alállomás megvalósítása a HÉSZ javasolt módosításának jóváhagyása után megvalósíthatóvá válik.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészek kidolgozását nem igényli.

4. 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

C+

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal 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 életminőség 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

C+

A tájékoztató levélben megjelöltek alapján Páty helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének kismértékű módosításait tervezik a Páty 4461/10 hrsz. területén annak érdekében, hogy transzformátor állomás és hozzá kapcsolódóan URH adótorony és villámhárító elhelyezése lehetővé váljon, 32 méteres magassággal.

A módosítás által érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), az országos ökológiai hálózat övezeteinek, egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területnek nem része. A terület környezetében gazdasági területek és az M1 autópálya található. Táj szempontból a tervezett építés nem okoz jelentős többlet terhelést a környező területhasználathoz képest.

A fentiek alapján Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

3. a vízvédelmi és vízügyi hatóság

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

C+

Páty, belterület 4461/10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat módosítása ellen kifogást nem emelek; az alábbi észrevételt teszem:

A transzformátor töltetétől függően előfordulhat a talaj-, felszíni-, illetve felszín alatti vizek szennyeződése.

A rendelkezésemre álló dokumentumok alapján az alábbiakat állapítom meg:

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

A módosítással érintett terület a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, továbbá 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 alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

Amennyiben környezetbarát (pl. gyanta) töltetű transzformátor kerül elhelyezésre, úgy a megvalósítás és az üzemeltetés jelentős környezeti hatással nem jár és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében foglaltak értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatását vízügyi és vízvédelmi szempontból nem tartom indokoltnak.

Amennyiben olajtöltetű transzformátor kerül elhelyezésre, a meghibásodás, illetve havária esetén előfordulhat a talaj-, felszíni-, illetve felszín alatti vizek szennyeződése, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében foglaltak értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatását vízügyi és vízvédelmi szempontból indokoltnak tartom.

1. a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály

C+

Tekintettel arra, hogy a Páty Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatának módosításával érintett Páty 4461/10 hrsz.-ú ingatlan a település belterületén található, művelés alól kivett beépítetlen területként nyilvántartott terület, a tervezett módosítás ellen, mivel az külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - 1. számú Földhivatali Osztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel, és nem látja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását sem.

4. a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

C+

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

BFKH felhívja a figyelmet, hogy a transzformátor állomás és a kiegészítő építmények létesítése, üzemeltetése során a sugáregészségügyi biztonság érdekében alapvető követelmény a *0 Hz-300 GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről* szóló 63/2004. (VII. 26.) ESzCsM rendeletben, valamint a *fizikai tényezők (elektromágneses terek) hatásának kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről* szóló 33/2016. (XI. 29.) EMMI rendeletben foglalt előírások betartása.

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.

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

5. a talajvédelem feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal

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

Hivatkozott számú megkeresésére, a Páty község helyi építési szabályzatának módosítása- *Páty belterület 4461/10 hrsz.-ú ingatlan-* során felmerülő, a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások 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. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- 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 terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

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

6. a települési önkormányzat jegyzője

helyben

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.

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

2. 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

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett 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 kitétellem nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett területen a 10997 Nagy-Gyurgyál III. régészeti lelőhelyhez 93424 számon hozzárendelt „kutatott terület”-ként megnevezett geometriai alakzat található. Műemlék, műemléki terület nem található az érintett ingatlanon.

Felhívom a figyelmét arra, a tervezett beruházással kapcsolatban, hogy amennyiben valamely beruházás ún. nagyberuházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak

minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszerez lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

7. az országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi Központ
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos 

Páty Község településrendezési eszközeinek transzformátorállomás és adótorony létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

8. a vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóság

Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 

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.

9. az erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételevel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

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 erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

10. az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal Váradi Tibor Állami Főépítész



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

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

Az előírt határidőn belül minden érintett államigazgatási szervtől megérkezett az állásfoglalás az Önkormányzathoz.

A véleményező szervek közül kizárólag a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya ítélte meg úgy, hogy olajtöltetű transzformátor elhelyezése esetén 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.

Az Önkormányzat a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján a 292/2024. (X.16.) számú önkormányzati határozatában kimondta, hogy jelen módosításhoz környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

6. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 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 45/A. § (4) bekezdése az alábbi m) ponttal egészül ki:

„45/A. §

(4)

m) Az építési övezetben elektromos alállomás létesítéséhez szükséges technológiai berendezések (pl.: URH antenna és villámvédelmi berendezések) magassága nem lehet több 35 m-nél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.”

- 2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

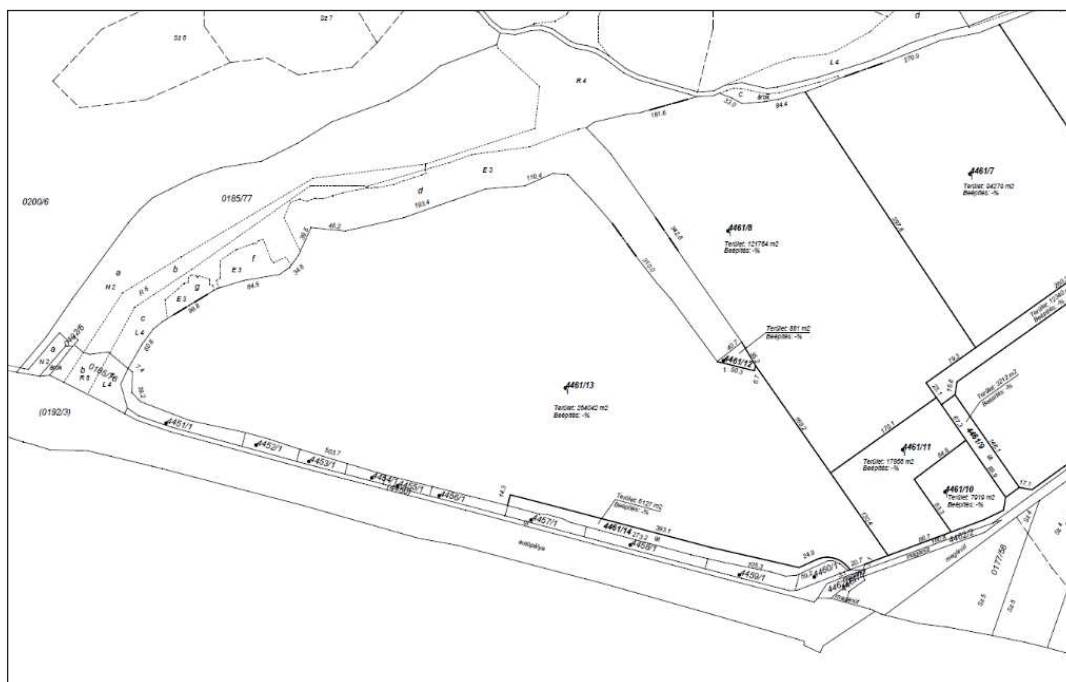
Székely László s.k.
polgármester

Veres Erika s.k.
jegyző

7. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A Páty, 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata
2. számú melléklet: A Páty, 4461/10-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök készítésének elhatározásáról (településfejlesztési döntés)
4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat
5. számú melléklet: Az Önkormányzat levele a PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztályának
6. számú melléklet: Az ELMŰ tervezőjének tájékoztató levele
7. számú melléklet: Önkormányzati határozat a környezeti értékelésről

1. számú melléklet: A Páty, 4461/10-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

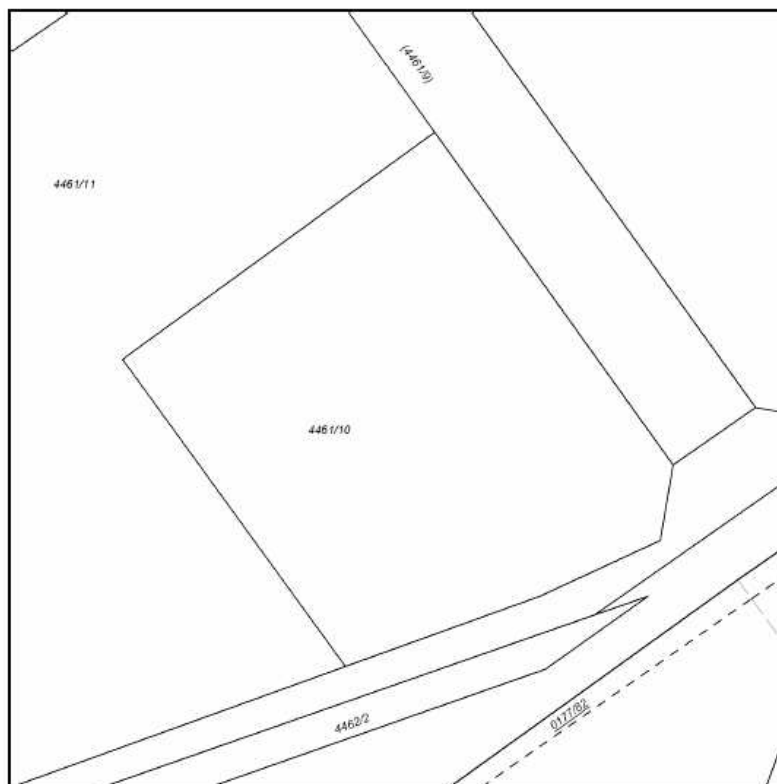
2024.09.23 14:07:01

Helyrajzi szám: PÁTY belterület 4461/10

Megrendelés szám: 7/2883/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 46168720002024



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

2. számú melléklet: A Páty, 4461/10 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: 30005/68125/2024
2024.09.23

PÁTY
Belterület 4461/10 helyrajzi szám
Szektor: 33

"címképsés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	7919	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 33013/2024.02.13 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40668/2008.04.30 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40659/2008.04.30 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40665/2008.04.30 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40661/2008.04.30 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42450/2008.05.23 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40641/2008.04.30 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40645/2008.04.30 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42448/2008.05.23 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42741/2008.05.27 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 43923/2008.06.29 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 36629/2022.03.17 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: EVERN INVEST HUNGARY INGATLANFORGALMAZÓ KFT. cím: 1082 BUDAPEST Futó utca 47-53. 7.em. törzsszám: 13923767					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33013/2024.02.13 Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség A 40348/2021.05.07 és a 41065/2022.05.13 számú beadványok rangsorában. jogosult: név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730208 cím : 2071 PÁTY Rössuth Lajos utca 83.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33013/2024.02.13 Önálló szöveges bejegyzés a 606080/2023 számon záradékolt vázrajz 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.					

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

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 28-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

208/2024. (VIII.28.) határozat

Tárgy: A Páty 4461/10 hrsz-ú ingatlant érintő HÉSZ módosítás megkezdéséről

A Páty belterület 4461/10 hrsz-ú ingatlant érintően a hatályos Helyi Építési Szabályzat - módosítása érdekében

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy A Páty belterület 4461/10 hrsz-ú ingatlan területét érintő Helyi Építési Szabályzat módosítási folyamatát elindítja az Everm Invest Hungary Kft. költségvállalása mellett.

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

3. Tekintettel arra, hogy a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjában szereplő három feltétel együttesen teljesül nem szükséges a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

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 bb) alpontjára hivatkozással.

5. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat 1. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési főépítész által készített I/8937-2/2024. iktatószámú feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
műszaki iroda
települési főépítész



Székely László
polgármester



Veres Erika
jegyző

4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat



Iktatószám: I/8937-2/2024

Tárgy: Páty belterület 4461/10 hrsz.

Terv tartalmát meghatározó főépítési feljegyzés

1/2 oldal.

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Páty Község Helyi Építési Szabályzatát a belterület 4461/10 hrsz-ú ingatlan területén módosítani szükséges. Az ingatlanos transzformátor alállomást kívánnak létesíteni. Ehhez olyan egyéb építményeket is el kell helyezni, amik magassága meghaladja az övezetben megengedettet. A tervezett villámhárítók magassága 25 méter, az URH adótoronyé 32 méter. Ehhez módosítani szükséges a hatályos HÉSZ 44/A. § (4) bek. előírásait, azt egy új ponttal kell kiegészíteni a 4461/10 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a terület jelenleg is beépítésre szánt terület.

A 419/2021. Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja előírásaiban szereplő feltételek jelen módosítás során együttesen teljesülnek:

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

Páty Község a belterület 4461/10 hrsz-ú telkek területét érintő helyi építési szabályzat módosítását, a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetése a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le a Korm. rendelet 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára hivatkozással.

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

"(2) A településtervezési terv, 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 területtelől 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 településtervezési 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.

A 419/2021. Korm. rendelet 8. § (2) és (3) bekezdése a 7. § (7) bekezdésével kapcsolatban még a következőket tartalmazza:

"(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

Nem indokolt és nem kell a tervezett módosítás során megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, mivel a Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésében előírt mind a négy feltétel együttesen teljesül. A kiegészítő műszaki berendezések magasságára vonatkozó előírás kiegészítés nem a legnagyobb beépítési magasság növelésére vonatkozik.

A tervezőnek a Korm. rendelet 8. § (3) bekezdése szerint szakmai összefoglalót kell elkészítenie.

Páty, 2024. augusztus 22.

Tusnady Zsolt
települési főépítész



5. **számú melléklet: Az Önkormányzat levele a PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztályának**



PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Iktatószám: I/10228-16/2024

Ügyintéző: Tusnady Zsolt – települési főépítész
fepitesz@paty.hu

Hivatkozási szám: 35100/9323/2024.ált.

Tárgy: Megbeszélés kezdeményezése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése szerint az indokok tisztázása érdekében – környezeti vizsgálat szükségességéről

Varga Barnabás részére
osztályvezető

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
KRID: 622343718

Tisztelt Osztályvezető Úr!

2024. szeptember 24-én kelt 35100/9323/2024.ált. hivatkozási számú levelükben arról tájékoztattak, hogy a Páty belterület 4461/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban a telepítendő transzformátor típusától függően szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban SKVr.) 5. § (1) bekezdése szerint:

„Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.”

Telefonon egyeztetve Önökkel – tekintettel arra, hogy a szervezeti átalakulás miatt a személyes megbeszélés nem lehetséges – kérem, hogy legyenek szívesek felülvizsgálni véleményüket az alábbi szempontok miatt és arról Páty Község Önkormányzatát, mint kidolgozót írásban tájékoztatni szíveskedjenek.

A helyi építési szabályzat módosítása nem a transzformátor telepítése miatt válik szükségessé – mivel azt a helyi építési szabályzat jelenleg is lehetővé teszi a tárgyi ingatlanon -, hanem kizárólag az elektromos alállomás kialakításához kapcsolódó **villámhárító tartóoszlop és URH adótorony építése miatt vált szükségessé**, mivel azok magassága meghaladja az építési övezetben megengedett mértéket. A helyi építési szabályzat módosítása tehát nincs összefüggésben a transzformátor típusával, így álláspontunk szerint a tervezett módosítással összefüggésben környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

6. számú melléklet: Az ELMŰ tervezőjének tájékoztató levele

Tisztelt Tusnádý Zsolt Főépítész Úr!

A 4461/10 hrsz-ú telken létesítendő transzformátor állomás kapcsán szükséges HÉSZ magassági módosítás tárgyában kelt, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100/9323/2024.ált. ügyiratszámú levelében a hatóság az elhelyezni kívánt transzformátorok típusától függően tesz javaslatot. Ezen témában 2024. 10. 01-jén Bánhidi Dávidnak címzett üzenetére vonatkozóan *ELMŰ Hálózati Kft. képviselőjében Szabó Sándor* az alábbi tájékoztatást küldöm.

Az *Páty alállomás léteítése* projekt keretében létesítendő ELMŰ transzformátor állomás Hilani Műhely Kft. Máté Edina és Infopt Kft. Kállai Enikő tervezők által készített építész és villamos tervdokumentációk alapján **olaj töltetű transzformátorok beépítését tervezzük**. A tervdokumentáció ehhez kapcsolódóan tartalmazza az ilyen típusú transzformátorokra vonatkozó jogszabály szerint szükséges környezetvédelmi előírásoknak megfelelő védelmi és környezetszennyezést megelőző munkarészeket is.

Nyilatkozom továbbá, hogy az ELMŰ transzformátor állomás építési engedélyezése során az 382/2007(XII.hó kormányrendelet) szerint a Budapest Főváros Kormányhivatala – műszaki engedélyezési és mérésügyi főosztály hatóságnál indított eljárás keretében vonatkozó jogszabályok szerinti környezetvédelmi vizsgálatok lefolytatása fog történni, melyben az érintett társhatóságok részt vesznek (többek között, de nem kizárólagosan a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály).

Kérem fenti tájékoztatásomat legyen kedves a 2/2005 korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának döntése tárgyában a Képviselő Testületi előterjesztés során figyelembe venni.

Köszönettel,

Sándor
Szabó

Digitálisan aláírta:

Sándor Szabó

Dátum:

2024.10.11

09:27:13 +02'00'

7. számú melléklet: Önkormányzati határozat a környezeti értékelésről

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. október 16-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 9 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

292/2024. (X.16.) határozat

Tárgy: A Páty 4461/10 hrsz-ú ingatlan érintő helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódó 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről

A környezetvédelemért felelős szervek véleményének megkérését követően Páty Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a Páty 4461/10 hrsz-ú ingatlan érintő Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan a módosítások jellege és mértéke nem teszi szükségessé az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester,
települési főépítész


Székely László
polgármester




Veres Erika
jegyző