

Értékbecslési adatlap 108/2026

Jelen szakvélemény ingatlan aktuális piaci értékének *felülvizsgálata* céljából készült a(z)

CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

részére

Ingatlan címe:			
Győr-Moson-Sopron	megye	9300	Csorna
		VÁROS	Lélekszám: 9621
		út	hsz.
		em.	ajtó
Hrsz:	0251/1	Egyéb:	Rekultivált terület, a szakvélemény a bérbe nem adott területre vonatkozik.
Ingatlan jellemzői			
Ingatlan típusa:	agyaggödör	☒ Belterületi	
Tulajdoni hányad:	1/1	Beépítési mód:	☒ Külterületi
Alapterületek			
hrs.	Telek alapterülete m ²	Számítás alapját képező (redukált) alapterület	
0251/1 összesen:	19 809 m ²		
vizsgált (értékelt) terület	17 999 m ²	17 999 m ²	

Tulajdonosok		Tulajdoni hányad:
CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		1/1
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	1. Jogi jelleg: Önálló építmény földhasználati jog alapján. 2. Földhasználati jog. Terheli a(z) CSORNA külterület 251/1/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog. 3. Vezetékjog Eredeti határozat: 30436/2001.01.31 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13 4. Kisajátítási eljárás során megosztással a 0251 hrsz-ú ingatlanból alakult 5. Vételi jog 2013.12.31-ig Név: VILL-KORR ENERGIA KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 9029 GYŐR, Boglárka utca 37-41	
Aktuális	Forgalmi érték	17999 m2
		4 600 000 Ft

Értékelő társaság neve:

S.G. Team Kft.

Készült:

2026.07.28

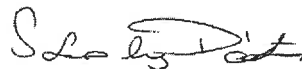
Helyszíni szemle időpontja:

2026.03.28,
2026.04.27.

Értékbecslő neve:

Szalay Péter, Győr 56.

Ingatlan vagyonértékelő



aláírás

S.G. Team Kft.

9025 Győr, Bercsényi Ilget 10.
Adószám: 14069642-2-08
Tel.: 06-20/257-6080

Értékelést ellenőrizte:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbecslő



aláírás

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

Településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlan Csorna város ÉK-i szélén külterületen helyezkedik el. Közúton a Barbacsi úton közelíthető meg a Barbacsi út és a szennyvíztelep felé haladó utak mellett.

Gazdasági, piaci környezete:

Csorna Győr-Moson-Sopron vármegyében, a csornai járás székhelye. Magyarország északnyugati részén, a Rábaközben; a Győrt Sopronnal összekötő 85-ös főúton fekszik, amelyet itt keresztez a rédics-mosonmagyaróvári 86-os főút. Vonattal elérhető a Győr-Sopron-, a Hegyeshalom-Szombathely- illetve a Pápa-Csorna-vasútvonalon. Kerékpárút köti össze Faráddal. A 2015 nyarán átadott, Csornát elkerülő M85-M86 gyorsforgalmi útszakasz nagyban javította a város közlekedési viszonyait. A város a székhelye a Csornai Többcélú Kistérségi Társulásnak, amelynek 34 környékbeli település a tagja. Külterülete ÉNy-i irányban mélyen (az országhatárig) benyúlik a Hanság déli medencéjébe. Területe a Fertő-Hanság Nemzeti Park része. A városhoz tartozik Földsziget, illetve Csatárimajor is. A város ingatpiacára a kínálat a jellemző.

Megközelíthetőség:

Utca útburkolata:	aszfaltozott	Tömegközlekedéstől való távolság (m):				1800 m
	Közmű:	Gáz	Víz	Villany	Csatorna	
Közműellátottság:	Telken belüli közmű:	###	###	###	###	
	Épületen (lakáson) belüli közmű:	###	###	###	###	

Telek jellemzői:

Övezeti besorolás:	Kh/SZ/25(40)/40/-/6,0/-/2000
Max. beépíthetőség (%):	25%
Bővíthetőség:	igen
Építési tilalom, korl.:	HÉSZ szerint

Telek rövid leírása (kerítettség, tájolás, lejtés, alak, növényzet, stb.)

A telek szabályos téglalap alakú, körbekerített, felülete közel sík. Az ingatlant 2007 évig szennyvíziszap hulladék elhelyezésére használták. 2007 és 2009 között a területet rekultiválták. A területen 4 db ellenőrző kutat helyeztek el. Az ingatlan ÉK-i részén bérleti szerződés mellett szélrózművet építettek, amely a mellékelt előzetes változási rajz szerint 1810 m² területű. A megmaradt többi terület üres, gondozatlan. A keleti oldalon kiépített esővíz árok látható, illetve a telken kelet-nyugat irányában oszlopos villanyvezeték létesült korábban. A körbeépített kerítés a kapuk láthatók, de a műszaki állapotuk gyenge.

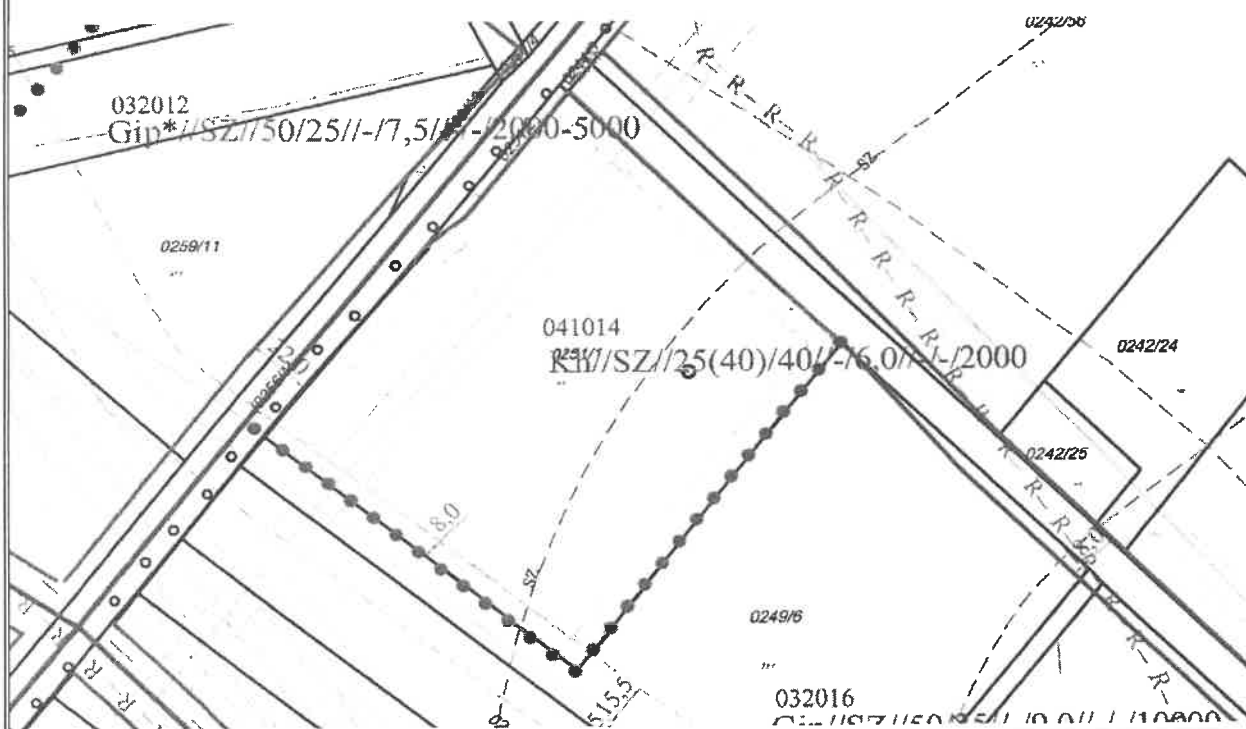
Felépítmény jellemzői:

A vizsgált ingatlanrészen felépítmény nem található. A területre közművek nincsenek bekötve.

Alapterület kimutatása

Helyrajzi szám:	nettó alapterület	%	redukált alapterület
szélrózmű területe	1810 m ²	0%	0 m ²
Vizsgált (értékelt) terület	17999 m ²	100%	17999 m ²
0251/1 hrsz. összesen:	19809 m ²		17999 m ²

Kivonat Csorna város szabályozási tervéből



HÉSZ ingatlanra vonatkozó előírásai

28. Hulladékgazdálkodási terület, Kh

(1) Az övezetben a hulladékgazdálkodás valamint a megújítható energiaforrások és kiszolgáló építményei helyezhetők el.

2. Az övezetben

- a) a hulladékgazdálkodási technológiához kapcsolódó üzemi épület,
- b) adminisztrációs épület,
- c) szociális épület
- d) helyezhető el.

3. A megújítható energiaforrások telkeinek megengedett beépítettsége legfeljebb 40%.

4. A telken belül a telkeszél mentén az SZ-J terv szerinti méretben 80%-ban őshonos fa és cserjefajokból álló, többszintes takaró-védőfásítást kell létesíteni.

5. A hulladékgazdálkodási területi építési hely határai:

Szabadonálló/ Előkert 5,0m /Oldalkert a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele/ Hátsókert a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés az ingatlan 17 999 m² területre

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1		Ingatlan 2		Ingatlan 3	
Adat forrása		kínálati ár		kínálati ár		kínálati ár	
Postai irányítószám	9300	9444		9091		9090	
Település	Csorna	Fertőszentmiklós		Ravaszd		Pannonhalma	
Utca/út/tér	külterület	külterület		külterület		külterület	
Az ingatlan típusa	agyaggödör	szántó és legelő		legelő		szántó	
jellemzők		Fertőszentmiklós külterületén 19500 nm szántó-legelő. A régi 85ös út felől beton úton megközelíthető ingatlan.		Ravaszd külterületén található legelő, közösségi mintatér.		Pannonhalma külterületén (Győrság mellett) 12 218 m² (1,22 ha) alapterületű szántó. Aranykorona: 10,63 AK/telek. Állapot: Folyamatosan művelt, jó állapotú földterület.	
Összes számított alapterület	17 999 m2	19500 m2		22950 m2		12218 m2	
Kínálati ár mill. Ft		8,5 mill Ft		20 mill Ft		5,9 mill Ft	
Infláció korrekció							
Kínálati ár korrekció		-5%		-20%		-10%	
Fajlagos ár Ft/m2		414 Ft/m2		697 Ft/m2		435 Ft/m2	
Környezeti	Korrekciós tényezők	-5%		-5%		-5%	
Infrastruktúra (közmű, út):				-10%			
Állapot		-10%		-10%		-10%	
Egyéb		hasznosíthatóság	-30%	hasznosíthatóság	-30%	hasznosíthatóság	-30%
Alapterület				-5%		5%	
Összes korrekciós tényező:	52%	55%		40%		60%	
Korrigált fajlagos érték Ft/m2:		228 Ft/m2		279 Ft/m2		261 Ft/m2	
Korrigált fajlagos érték:				256 Ft/m2			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték összesen:				4 600 000			

Indoklás (a végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai a kiválasztott módszer indoklása) :

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket. **Az ingatlan nem hasznosított 17999 m²-es területének értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.**

Költség alapú értékelés: A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újjáépítési értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Értékelhető felépítmény hiányában nem alkalmaztuk.

Hozamszámításon alapuló (jövedelemelvű) módszer: Ezt elsősorban befektetési célú vagy üzleti ingatlanoknál (irodaházak, üzlethelyiségek, bérbe adott lakások) használjuk. Az ingatlan értékét az általa termelt jövőbeni bevételek (pl. bérleti díj) jelenértéke alapján számoljuk ki. **Nem alkalmaztuk.**

A végértéket a piaci összehasonlító módszer alapján határoztuk meg.

Megjegyzés:

Az értékképzésnél a megbízó kérésének megfelelően külön értéket határoztunk meg a teljes terület jelenleg bérbe nem adott területére. Az értékképzésnél az ingatlanrész jelenlegi hasznosítási szintjét vettük figyelembe. A vizsgált ingatlan hulladékgazdálkodási területre kijelölt a szabályozási tervben, amely miatt a hasznosítás egyedi, korlátozott lehetőséget kínál. A terület gondozatlan, a közmű ellátottság alacsony, a szélerőmű miatti védőövezet miatt a hasznosítási lehetőség korlátozott. A telken monitoring kutak láthatók, a középső tengelyben kelet-nyugati irányban oszlopos villanyvezeték nyomvonala húzódik, valamint a keleti végén nagy méretű esővíz árok épült korábban. Összeségében a magonc fanövényzet túlnőtt, az aljnövényzet nem kaszált, a felület egyenetlen. Az értékképzés során a jelenlegi állapot alapján, inkább nevezhető a vizsgált ingatlan termőföld jellegű területnek, mint egyéb hasznosítási területnek. A szabályozási terv alapján látható a terület közelében a régészeti jelölés, ami esetleges beruháznál gondot jelenthet. A fentiekben túl azonban a közlekedési megközelíthetősége kiváló. A fentiek miatt a korábban kiadott szakvélemény forgalmi értékét az aktualizálás során kismértékben emeltük. A megállapított érték az Áfa összegét nem tartalmazza.

Az ingatlanok értéke:

Piaci összehasonlító és hozadéki érték megközelítés szerinti forgalmi érték:

hrsz.:	terület (m ²)	becslés alapján	súlyozás	érték
0251/1	17 999 m ²	4 600 000 Ft	100%	4 600 000 Ft

Készült:

2026.07.24

Értékbecslő neve:

Szalay Péter, Győr 56.

Ingatlan vagyoneértékelő



aláírás

Értékelést ellenőrizte:

Sági Péter Márk, Győr 968.

Ingatlanforgalmi értékbecslő



aláírás

S.G. Team Kft.

9025 Győr, Bercsényi liget 10.

Adószám: 14069642-2-08

Tel: 06-20/257-6080

Mellékletek:	Tulajdoni lap	☒ alaprajz	☒ helyszínrajz	Egyéb:	őh, vízjogi eng., megosztási vázrajz, bérleti szerződés, rendezési terv kivonat.
--------------	---------------	--	--	--------	--

Képek

Csorna, hrsz.: 0251/1



környezet



környezet



vizsgált ingatlanrész



vizsgált ingatlanrész



vizsgált ingatlanrész

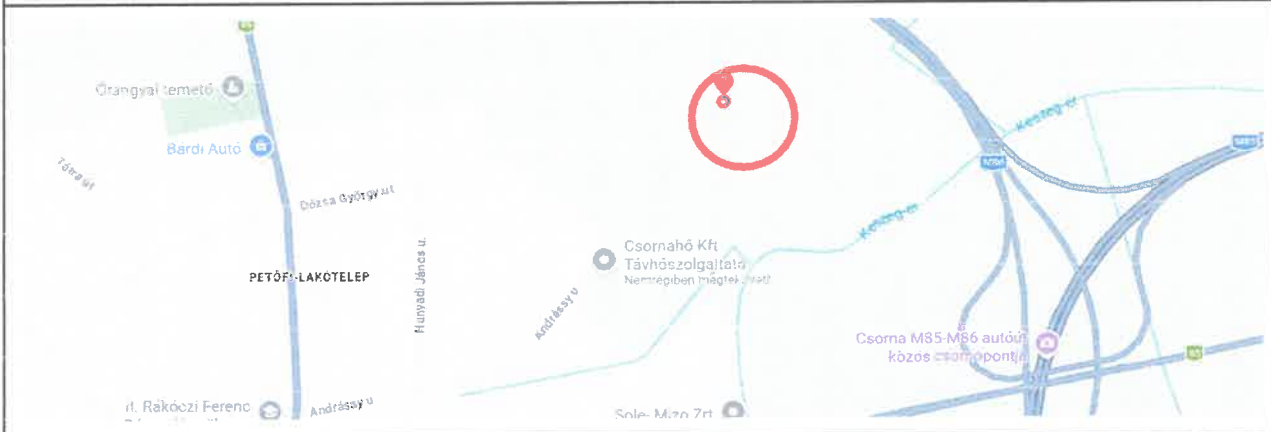
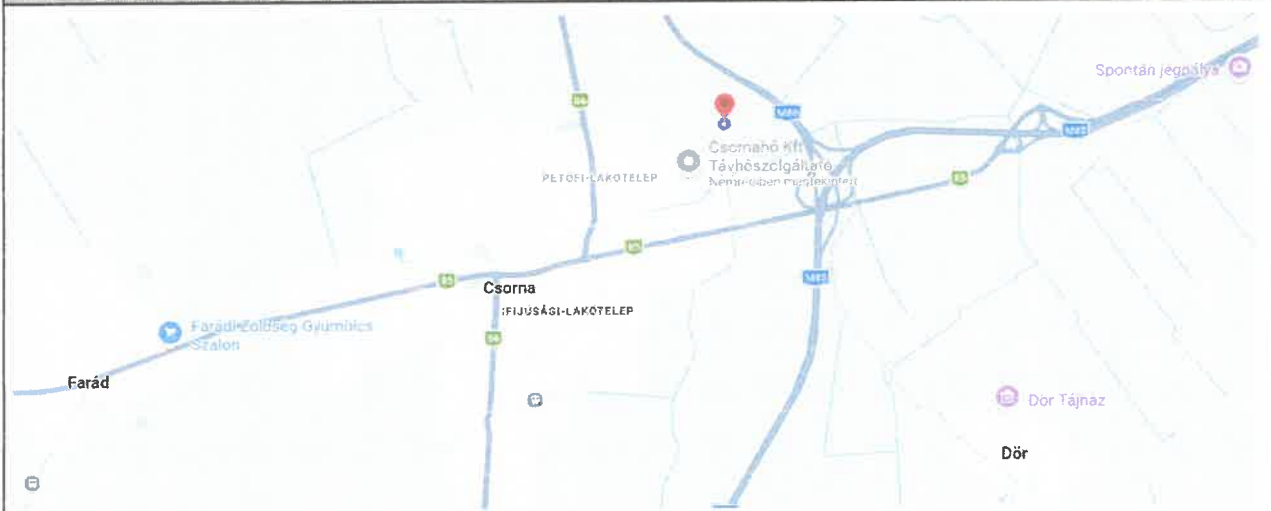


vizsgált ingatlanrész



bekötőút a szélöröműhöz

Térkép



Mellékletek

tulajdoni lap  tulajdoni lap.pdf	vízjogi engedély  vízjogi engedély_02512.pdf	megosztási vázrajz  szélerőmű_dokumentumok.pdf	ÖH adatok  ÖH adatok.pdf	
---	---	---	---	--

Képek

Csorna, hrsz.: 0251/1
2026.07.27-i helyszínelés képei



Barbacci út a vizsgált ingatlan mellett



A vizsgált ingatlanon lévő bérelt szélérőmű környezete



Monitoring kút



Monitoring kút



Monitoring kút a kerítésen túl



A telken lévő vízárok a keleti oldalon



Monitoring kút a telken áthaladó villanyvezetékkel



A növényzet állapota a szélérőmű bejárata



Csorna, Külterület, 0251/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33881/2010.08.25

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / anyaggödör	0	1 9809	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33881/2010.08.25

Jogi jelleg: Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33881/2010.08.25

Földhasználati jog

Terheli a(z) CSORNA külterület 251/1/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33881/2010.08.25

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv., 33068/1991.06.06
Eredeti határozat: 33068/1991.06.06
Név: CSORNA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 9300 CSORNA, Szent István tér 22

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33881/2010.08.25

Vezetékjog

Eredeti határozat: 30436/2001.01.31
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33881/2010.08.25

Önálló szöveges bejegyzés

Kisajátítási eljárás során megosztással a 0251 hrsz-ú ingatlanból alakult

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33889/2012.06.06

Vételi jog

2013.12.31-ig
Név: VILL-KORR ENERGIA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 9029 GYŐR, Boglárka utca 37-41

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



**ÉSZAK-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI,
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG**

mint elsőfokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság

9021 Győr, Árpád u. 28-32.

Levélcím: 9002 Győr, Pf. 471.

Telefon: 96/524-000, Fax: 96/524-024

Ügyfélfogadás az Ügyfélszolgálati Irodán:

Hétfő, Kedd, Szerda: 9-15 óráig,

Csütörtök: 9-16 óráig

Beadványában ügyiratszámunkra szíveskedjék hivatkozni!

A határozat JOGERŐS:	év:	hó:	nap:	KÜJ:	KTJ:
----------------------	-----	-----	------	------	------

Iktatószám: H-4148-13/2006.

Hiv. szám:

Tárgy:

Csorna, PANNON-VÍZ Rt. részleges
környezetvédelmi felülvizsgálatra
kötelezés

Előadó: Fegyveresné
Társi Mónika

Melléklet:

H A T Á R O Z A T

I.

Az Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a VIDRA Környezetgazdálkodási Kft. (9025 Győr, Bálint M. u. 100.) által képviselt PANNON-VÍZ Rt. (9025 Győr, Országút u. 5.) részére a csornai 0251 hrsz-ú szennyvíziszap hulladék elhelyezésére használt területen folytatott tevékenység felhagyására

környezetvédelmi működési engedélyt ad

az alábbi, a terület rekultivációjára irányuló környezetvédelmi intézkedések előírása mellett:

1. Az eljáró hatóság előírásai:

- 1.) A telephelyet az illegális hulladék-elhelyezés megakadályozása érdekében körbe kell keríteni a határozat jogerőre emelkedését követő 90 napon belül.
- 2.) 2007. június 30-ig az iszap-elhelyező területen illegálisan felhalmozott hulladékokat (pl: kevert települési hulladék, veszélyes hulladékok) össze kell gyűjteni, és további kezelésre át kell adni a környezetvédelmi hatóság által erre feljogosított gazdálkodó szervezeteknek.
- 3.) A területen már elhelyezett víztelenített szennyvíziszapot a helyszínen szükséges kezelni, ártalmatlanítani 2007. október 31-ig, mely tevékenység megkezdéséhez a környezetvédelmi hatóságtól külön hulladékkezelési engedély beszerzése szükséges.
- 4.) 4 db megfigyelőkútból álló monitoring rendszert szükséges kialakítani az alábbi koordinátákkal meghatározott pontokon, melyek közül az egyiknek háttérkútnak kell lennie:

EOV koordináták	1-es kút	2-es kút	3-as kút	4-es kút
X	254683	254660	254714	254736
Y	516365	516436	516435	516366

Határidő: 2007. június 30.

Tudomásul vettém.
LP

- 5.) Évente kétszer meg kell határozni a talajvíz nyugalmi szintjét, és vizsgálni kell a víz arzén, cink, bór, kobalt, molibdén, TPH-GC, pH, ammónia, nitrát, nitrit, foszfát fajlagos elektromos vezetőképesség, KOIps, klorid és nátrium tartalmát.
- 6.) A mintavételt és a vizsgálatokat akkreditált szervezettel kell elvégeztetni.
- 7.) A vizsgálati eredményeket a tárgyévét követő január 31-ig be kell nyújtani a Felügyelőségre.
- 8.) A kezelt szennyvíziszapot az alábbi **fedő- rekultivációs réteggel** kell lezárni:
 - a) kiegyenlítő réteg meddőből, vagy aprított bontási törmelékből. vastagsága: 0,3-0,4 m.
 - b) 0,3-0,4 m vastagú tömörített agyag vízzáró réteg ($k \leq 10^{-7}$ m/s),
 - c) 0,3-0,5 m vastag osztályozatlan kavics ($k \leq 10^{-4}$ m/s), kerül a csapadékvizeket elvezetésére,
 - d) 0,3-0,3 m vastag humusztérítés,
 - e) sekély gyökerű növényekkel telepítése.

A fenti záró rekultivációs rétegek beépítésének határideje: **2008. november 30.**

A záró- rekultivációt szolgáló rétegek megvalósulását a kivitelezést végzőnek 2008. december 31-ig igazolni kell a Felügyelőség felé dokumentálnia kell.
- 9.) A telep területén gép- és járműjavítás nem történhet.
- 10.) A tereprendezés során a területet tájba illő növényzettel be kell telepíteni.
- 11.) A rekultiváció során a porszennyezés minimalizálását száraz, nyári időszakban a munkahelyi utak locsolásával meg kell oldani.
- 12.) A szállítás során az ömlesztett rakományt le kell takarni, vagy zárt gépjárművel kell szállítani.
- 13.) A bűzzel járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe.
- 14.) A munkagépek és szállítójárművek üzemeltetése során a nem közúti mozgógépek szennyezőanyag kibocsátásának korlátozásáról szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

2.) A Gvőr-Moson-Sopron Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat előírásai:

- A területen még fellelhető szennyvíziszap termőföldön nem helyezhető el, azt engedélyezett lerakóba kell elszállítani.
- A 4 db megfigyelőkútból álló talajvíz monitoring rendszer vizsgálatait ki kell terjeszteni a telephely földjére mint környezeti elemre, továbbá a közvetlenül szomszédos termőföld területekre is.

II.

Az engedély a határozat jogerőre emelkedésétől számított **15 évig** hatályos.

III.

A határozattal szemben – a kézbesítéstől számított 15 napon belül az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőséghez címzett, de az elsőfokú hatósághoz 2 példányban benyújtandó, 10.000,- Ft értékű illetékbélyeggel ellátott fellebbezésnek van helye.

INDOKOLÁS

A Felügyelőség a H-23144/2004. számú határozatában a Pannon-Víz Rt-t a Csorna 0251. hrsz-ú ingatlanon folytatott tevékenységének részleges környezetvédelmi felülvizsgálatára kötelezte.

A Pannon-Víz Rt. megbízásából a Vidra Kft. (9025 Győr, Bálint Mihály u.100.) benyújtotta a felülvizsgálati dokumentációt, melyből a hatóság a következőket állapította meg:

A szennyvíziszap elhelyezéssel érintett, 0251 hrsz-ú terület nagysága: 4200 m², tulajdonosa Csorna város önkormányzata. A vizsgált telephelyen az 1970-es években homokbánya üzemelt. Az ingatlanon 1979 óta a visszamaradt anyaggyödrökbe szippantott szennyvíz elhelyezését végzi a FLORASCA Kft., illetve jogelődje. A területen az Önkormányzata állati hulladék gyűjtőhelyet alakított ki, ahonnan a hulladékot rendszeresen elszállította az ATEV Rt. 2005. júniusáig.

A Pannon-Víz Rt. az érintett ingatlanon az 1980-as évek közepétől 2000 szeptemberéig a területtől mintegy 400 m-re lévő csornai szennyvíztisztító telepen keletkező mintegy 7000 m³ mennyiségű víztelenített szennyvíziszapot helyezett el a Csornai Önkormányzat engedélyével.

Szennyvíziszap elhelyezéssel érintett terület sarokponti koordinátái:

	EOV X m	EOV Y m
1.	254762	516388
2.	254673	516476
3.	254634	516446
4.	254702	516333

A telephely geológiai-hidrogeológiai jellemzése:

A vizsgált terület a Kisalföld nagytájon, azon belül a Győri-medence középtáj Rábaköz kistáj-csoportjának Csornai-sík elnevezésű kistáján helyezkedik el. A feltárásokból megállapítható, hogy a szennyvíziszap lerakással érintett terület közvetlen közelében létesített fúrások mintegy 1,2 m vastag feltöltést tártak fel, máshol agyag, agyagos homok volt jellemző eddig a mélységig. Az agyagos homok alatt apró, majd közepes szemnagyságú homokot tártak fel 5 m-ig, a szivárgási tényező az agyagos összletben 10⁻⁶ m/s, az alatt található homokban 10⁻⁴ m/s nagyságrendű.

A kistáj a Rába-Rábca-Marcál vízrendszeréhez tartozik. A területet behálózó csatornák közül a Keszeg-ér 24 km, a Kepés-Lesvári-csatorna 27 km, a Megág-csatorna 17 km hosszú szakasza tartozik ide.

A vizsgált területen a talajvíz a felszín alatt 1,5 – 3,0 m mélységben áll be. A talajvíz áramlási iránya Ny-ÉNy-i, ami a Keszeg-ér felől mutat.

Az elhelyezett szennyvíziszap jellemzői:

A szennyvíz iszap származása az Rt. csornai szennyvíztisztító telephelyéről származó víztelenített szennyvíziszap. Becsült mennyisége: 7000 m³.

Az Rt. akkreditált laboratóriummal megvizsgáltatta az elhelyezett szennyvíziszapot a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól szóló 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletében meghatározott szennyező komponensekre.

A szennyvíziszap nehézfém tartalma (a nikkel kivételével) és TPH tartalma nem haladta meg a 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletében meghatározott értékeket. A víztelenített szennyvíziszap nikkel tartalma kb. 56 %-kal haladja meg a fenti rendeletben meghatározott 200 mg/kg szárazanyag tartalomra vonatkoztatott határértéket.

A tevékenység hatása a talaj és talajvíz minőségi állapotára:

A terület a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint szennyeződésérzékenységi szempontból érzékeny területen fekszik. A felülvizsgálat során, 2005. áprilisában 12 talaj, illetve talajvíz mintavételre alkalmas fúrást létesítettek. Valamennyi fúratból 0,5 m-en és a kapilláris zónából talajmintát vettek. Minden fúratban mérték a talajvíz nyugalmi szintjét, talajvíz mintát vettek analitikai célokból, továbbá vízmintát vettek a közeli Keszeg-érből, a szippantott szennyvíz leürítő tavakból és a szennyvíziszapból is.

Minden mintának meghatározták a TPH-GC és toxikus fémtartalmát, a vízminták általános vízkémiai paramétereit és a szennyvíziszap szervesanyag és összes nitrogén tartalmát.

A vizsgálati eredményeket összehasonlítva a 10/2000. (VI. 1.) KöM-BüM-FVM-KHVM együttes rendeletben megadott „B” szennyezettségi határértékekkel, a hatóság az alábbiakat állapította meg: Talaj esetén a „B” szennyezettségi határértéket meghaladó TPH-GC szennyezést a CSF1/2,4 és CSF4/0,5; nikkel szennyezést a CSF3/0,5, CSF6/0,5 és a CSF7/0,5; higany szennyezést a CSF4/0,5; cink szennyezést a CSF4/0,5; kadmium szennyezést a CSF4/0,5; réz szennyezést a CSF4/0,5; arzén szennyezést a CSF6/0,5 és a CSF7/0,5; króm szennyezést a CSF7/0,5 jelű mintákban mutattak ki.

Talajvíz esetén a „B” szennyezettségi határértéket meghaladó arzén szennyezést a CSF1, CSF4 és CSF7; cink szennyezést a CSF1, nikkel szennyezést a CSF1, CSF2, CSF4; kobalt szennyezést a CSF1; bór szennyezést a CSFszennyezőanyag koncentrációt az alábbi, CSF2, CSF3, CSF4; molibdén szennyezést a CSF1 és CSF2; TPH szennyezést a CSF1, CSF2, CSF4, CSF7; ammónia szennyezést a CSF1, CSF2, CSF8 és a CSF9; nitrát szennyezést a CSF1, CSF2, CSF3, CSF9; szulfát szennyezést a CSF1, CSF2, CSF3, CSF4, CSF7, CSF8, CSF9, CSF10, CSF11, CSF12; foszfát szennyezést a CSF1, CSF4, CSF5; jelű mintákban mértek.

A talajvízáramlást figyelembe véve a CSF6 jelű fúrat tekinthető a területen háttérkútnak. Talajvíz tekintetében legszennyezettebbnek a szennyvíziszap lerakó körül mélyített CSF1-4 jelű pontok tekinthetők. Ezeken a pontokon a legmagasabb a szerves szennyezők koncentrációja is.

A telephelyen folytatott tevékenységek, és a környező területhasználatok figyelembevételével (folyékony hulladék elhelyezés, egykori döngkút, hőerőmű egykori salaklerakója, illegális hulladéklerakás, szennyvíziszap lerakás, mezőgazdasági tevékenység) nem lehet egyértelműen elkülöníteni a talaj és talajvíz szennyezés okozóit.

A területhasználatok figyelembevételével elkészített kockázatelemzés alapján megállapítható, hogy a talaj és talajvíz szennyezés nem okoz humán-egészségügyi kockázatot, talaj és talajvíz tisztításra nincs szükség, de a szennyezőanyag utánpótlását meg kell akadályozni.

Tervezett „in-situ” hulladékkezelési eljárás:

Az alkalmazott rekultiválási technológia fő lépései a következők:

1. A terület megtisztítása, az alap- és segédanyagok bejuttatása a kezeletlen szennyvíziszapba:

A hulladékkezelési eljárást a terep megtisztítása és az elhagyott hulladékok konténerekbe való összegyűjtése és engedéllyel rendelkező kezelő telephelyre történő elszállítása előzi meg.

Az elhelyezett víztelenített szennyvíziszapba nagy fajlagos felületű adalékanyagok (pl: szárított kovaföld, riolittufa keverék) hozzáadásával levegőt illetve oxigént juttatnak. A munkagépeknek az iszap felszínére történő bejutása a helyszínre szállított darabos építési- bontási hulladékból (pl: beton, téglák) kiserkesztett gépállásokkal lehetséges.

Darabos mészh hozzáadásával felmelegítik az iszapot kb. 65-70 °C érték felettire, az iszap pH értéke 12-re emelkedik, amely által a fertőző mikroorganizmusok túlnyomó része elpusztul. Ehhez nagy gémkinyúlású kotrógépeket használnak.

2.) Lezárás építési törmelékkel:

Erre a rétegre a köváz alapanyagok (építési törmelék finom frakció nélkül) beszállítása tehergépjárművekkel történik. A szükséges építési törmelék: 0,7-1,5 m³/m². Az építési törmelék

felületére kiegyenlítő réteget terítenek meddőből, vagy aprított bontási törmelékből. Vastagsága: 0,3-0,4 m.

3.) *Agyag vízzáró réteg képzés:*

A kiegyenlítő rétegre 0,3-0,4 m vastag agyag vízzáró réteg kerül, melyet kellően tömöríteni szükséges.

4.) *Vízvezető réteg terítés:*

A vízzáró rétegre 0,3-0,5 m vastag osztályozatlan kavics($k \leq 10^{-4}$ m/s), kerül amely által a csapadékvizeket a elvezetik a terület mellett húzódó csapadékvíz elvezető árokba, majd az így kialakított rétegre 0,3-0,8 m vastag nem humuszos talajterítés kerül.

5.) *Humuszcéteg terítés:*

Az így kialakított felszínre 0,3-0,3 m vastag humuszcéteget terítenek.

6.) *Növényzet telepítése:*

A rendezett felszín a lehető leghamarabb sekély gyökerű növényekkel telepítik.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a hatóság megállapította, hogy légszennyezést okozó technológia a szennyvíziszap rekultiváció adalékanyagok bejuttatásával, és légszennyező diffúz forrás. Az iszaplerakó mintegy 4200 m²-es területe.

A hatóság fentiek ismeretében a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 78.§-a alapján megkereste a szakhatóságokat, melyek közül az ÁNTSZ Győr-Moson-Sopron Megyei Intézete a 1348-2/2006. számú, a Győr-Moson-Sopron Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat a 4030-3/2006. számú állásfoglalásával hozzájárult a dokumentáció elfogadásához.

A talajvédelmi hatóság előírásait az eljáró hatóság a határozat rendelkező részében ismertette. (A talajvédelmi hatóságnak a szennyvíziszap kezelésére vonatkozó előírása nincs ellentétben az ügydöntő hatóság által előírt rekultivációs megoldással.)

A hatóság a fentiekre tekintettel, a VIDRA Környezetgazdálkodási Kft. által készített részleges környezetvédelmi felülvizsgálati dokumentáció ismeretében - a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 79.§-ának (2) bekezdésén alapuló - a tevékenységgel való felhagyásra működési engedélyt adott, egyidejűleg az Rt. számára a terület rekultivációjával kapcsolatosan környezetvédelmi előírásokat határozott meg.

A hatóság hatáskörét a fenti jogszabályokon túl a környezetvédelmi és vízügyi miniszter irányítása alá tartozó központi és területi államigazgatási szervek feladat- és hatásköréről szóló 276/2005. (XII. 20.) Korm. rendelet 7.§-a, illetékességét a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőségek illetékességi, valamint a nemzeti park igazgatóságok és a környezetvédelmi és vízügyi igazgatóságok működési területéről szóló 29/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szabályozza.

Az eljáró hatóság a jogorvoslat lehetőségét az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. tv. 62. §-a alapján biztosította, a fellebbezés illetékét az illetékekről szóló, módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) mellékletének XIII. fejezet 2. a) pontja alapján állapította meg.

Győr, 2006. december 20.

dr. Hajdu Klára sk.
igazgatóhelyettes

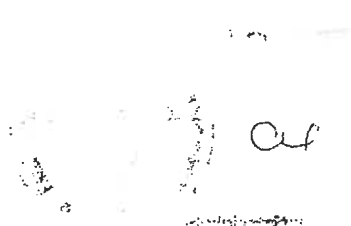


- Az eljáró hatóság a jogorvoslat lehetőségét az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. tv. 62. §-a alapján biztosította, a fellebbezés illetékét az illetékekről szóló, módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) mellékletének XIII. fejezet 2. a) pontja alapján állapította meg.

Győr, 2006. december 20.

dr. Hajdu Klára s.k.

igazgatóhelyettes

A handwritten signature, possibly 'Cs', is written over a faint, circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the administrative body.

Geo-Natura Bt.
9144 Kőny, József A. u. 22.
A munkát végző neve
Munkaszám: 22 /2007

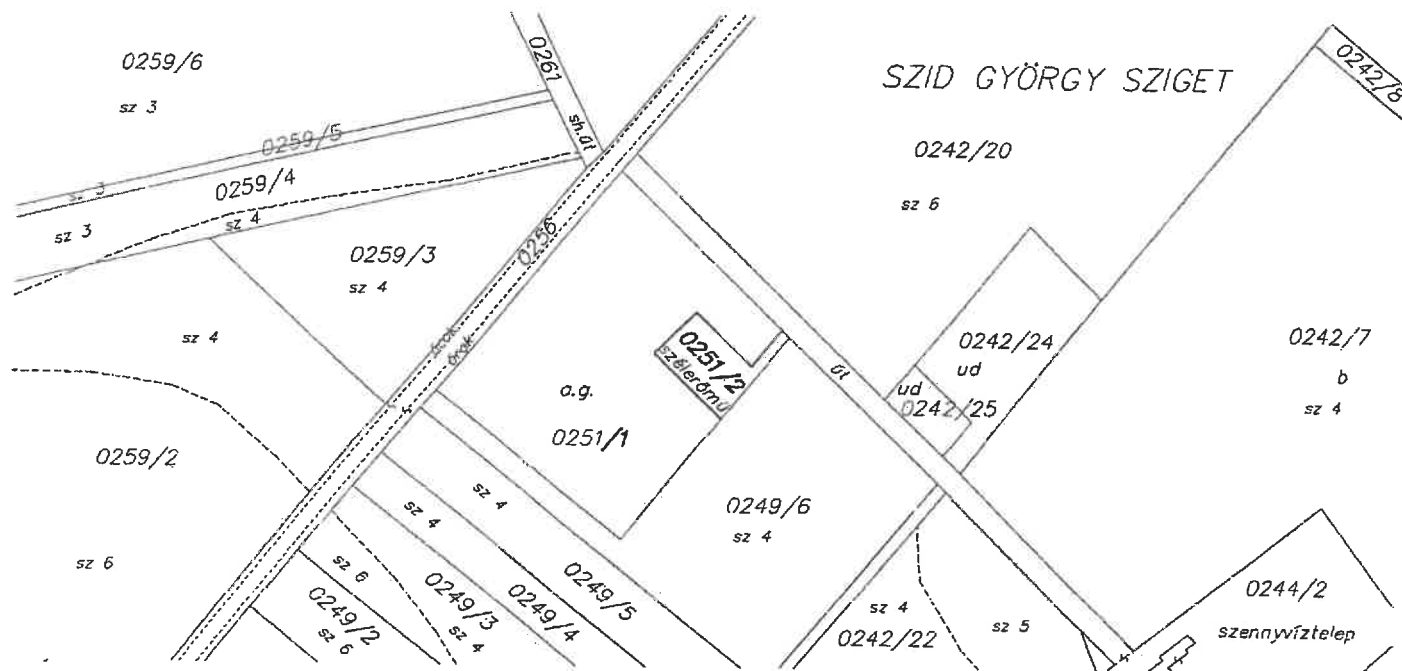
CSORNA város
külföldi terület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0251 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról.

Méretarány: 1:4000

Térképszelvény száma: 62-221-1



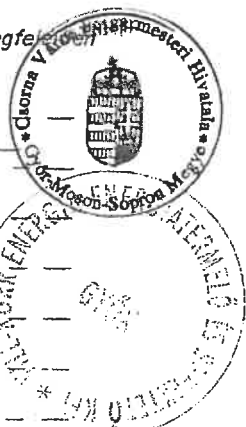
Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám 1	jel	Földrészlet		Alrészlet		AK	Helyrajzi szám	Alr.	Műv. ág	Földrészlet		Alrészlet		AK
		ha	m ²	ha	m ²					ha	m ²	ha	m ²	
0251	2	0059				0,00	0251/1		kivett a.g.	1	8249			0,00
							0251/2		kivett szélerőmű	-	1810			0,00
	2	0059								2	0059			

Készítette: G Y Ö R 2007 április hó 02-án

Kozma László földmérő mérnök
készítő

A változás akaratunknak megfelelően
történt:

[Handwritten signature]
Győző László



Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő
F2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Kozma László földmérő mérnök
a minőséget tanúsító földmérő /vizsgáló/
Ing.rend.min.sz: 1789/2002

[Handwritten signature]

2007. hó. n.
földhivatali záradékoló

P.H.
(köz. h.)

Ing.rend.min.sz: _____

