

**Balatongyörök településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása**  
Alátámasztó munkarészek

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE**



Tartalom	
I/A Tájrendezési javaslat .....	2
I/B Környezetalakítási javaslat .....	3
A településrendezési tervek és a HÉSZ módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat .....	3
II. A településrendezési tervek környezeti értékelése .....	5

**ALÁÍRÓLAP**

**Balatongyörök Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása**

**Készítette:**

Balatongyörök Község Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

BRUCKNER ATTILA

Településtervezői szakértő, zöldfelületi és tájrendezési szakterület (TK 19–0244)

Táj- és természetvédelmi szakértő – élővilágvédelem, tájvédelem (Sz–043/2009.)

Kertépítészetben korlátlan tervezői jogosultság, vezető tervező (K/1 19–0244)

NÉMETH KRISTÓF FERENC

okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök

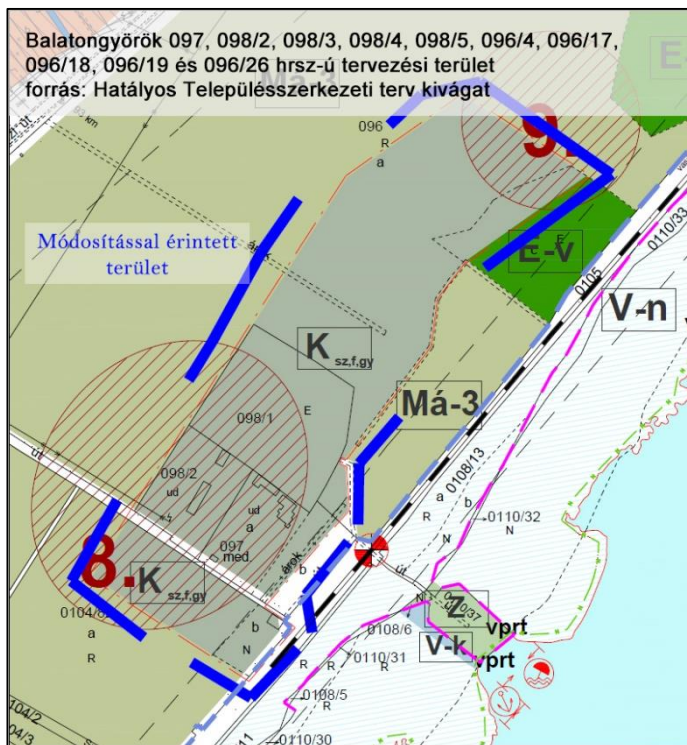
Favizsgáló és faápoló szakmérnök – M.F.E. minősített favizsgáló (FV-21/26)

## I/A Tájrendezési javaslat

Jelen terv Balatonyörök község 2008-ban elfogadott és azóta többször módosított településrendezési eszközeinek további módosítása. A tervmódosítás célja az időközben felmerülő lakossági igények és települési változtatási szándékok megjelenítése.

A beérkező lakossági igény és a település változtatási szándékai a belterületet érintik:

- K-sz.f.gy jelű építési övezetről kertvárosias (Lke) lakóövezetre való módosítására irányulnak. A tájrendezési javaslat így a megváltozott elképzeléseknek megfelelő tájszerkezet kialakítására és a tájvédelmi szempontból szükséges feladatok, feltételek meghatározására irányul.



A gazdálkodók elképzelésének, illetve a település kérésének megfelelően a mezőgazdasági, erdőterületek, szőlő, gyümölcs és kertművelésű terület, illetve a sajátos területfelhasználású területek besorolásai nem változnak.

A mezőgazdasági és erdőterületeken, szőlő, gyümölcs és kertművelésű területen, illetve a sajátos területfelhasználású területeken történő építési engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség tájvédelmi szakhatóságként működik közre, ennek során kell a természeti értékek védelmét, a táj, illetve természetvédelem érdekeinek érvényesítését biztosítani. Épületek, építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha azok a természeti értékek károsodását nem okozzák. A tájkarakter megőrzése és a természeti értékek védelme miatt, a természeti területként nyilvántartott gyepterületen javasoljuk a művelési ág megőrzését, épületek, építmények elhelyezése ennek fenntartása érdekében javasolható.

Az egyes övezetek beépítési feltételei nem változnak, kivéve a módosítás területe, ami jelenleg is beépítésre szánt területként van szabályozva. A módosítás környező területei sajátos területfelhasználású térségbe tartozik, ahol a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó törvényi szabályok érvényesülnek.

A különleges beépítésre szánt turizmus fejlesztési övezet helyetti kertvárosias lakó övezet csak virtuális változást jelen. Így valós változás nem történik. A táj alakulását a módosítási szándék nem befolyásolja, mivel az illeszkedik az eddigi környezetükhöz és csak minimális módosulást eredményeznek eddigi paramétereikhez képest. A közösségi használatú területekről a táj megjelenése változatlanul takarásmentes marad, a Balaton és környező táj feltárulása nem változik.

## I/B Környezetalakítási javaslat

A Környezetalakítási javaslat c. alátámasztó munkarész két fejezetből áll:

- az első rész „A településrendezési tervek és helyi építési szabályzat módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat”, ez tartalmazza a főbb javaslatokat (intézkedési javaslatokat, a környezetminőség megőrzését, a környezetszennyezés megelőzését szolgáló környezeti feltételeket), melyek betartásával a környezeti elemek védelme biztosítható;
- a második rész „A településrendezési tervek és HÉSZ módosítás környezeti értékelése<sup>1</sup>”, mely a terv megvalósulása során várható környezeti hatásokat tárja fel és értékeli környezeti szempontból, továbbá – szükség esetén – további javaslatokat fogalmaz meg a környezet károsodásának elkerülése, a negatív környezeti hatások megelőzése érdekében.

### A településrendezési tervek és a HÉSZ módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat

A módosítás tárgyát képező, 2008-ban jóváhagyott településrendezési tervekhez készült környezetalakítási alátámasztó munkarész a környezeti elemek és rendszereik védelmére, a települési környezetvédelemre vonatkozóan széleskörű javaslatokat tartalmaz, meghatározza továbbá a létesítmények elhelyezésének környezeti feltételeit. Továbbra is az ebben foglaltak az irányadók, a módosításhoz készített környezetalakítási alátámasztó munkarészben így csak azokra a környezeti feltételekre hívánk fel a figyelmet, melyek a tervezett változtatásokkal kapcsolatosak.

Az építési engedéllyel rendelkező 50 épületből kettő megépült, melyek azóta rendkívül amortizált állapotba kerültek. Található még egy volt vállalati üdülő épület, mely nagyságával és építészeti stílusával beleillik a környezetbe. A módosított szabályozás elősegíti ennek is a felújítását. A módosítás után is ugyan azon a területen továbbra is csak 50 épület lesz elhelyezhető. A szomszédos ingatlanon pedig a golfpálya ideiglenes klubháza található, mely hosszabb távon a módosított szabályozás alapján méltó új épületté alakítható, bővíthető lesz.

A kiszabályozott lakóingatlanok a terep adottságaiból kifolyólag jelentős szint és térbeli eltérésekkel rendelkeznek. A 71.-számú főúttól a Balatonig jelentősen csökken a szintkülönbség. A módosítás területe is a szintkülönbségek miatt csak csekély mértékben lesz látható. A domborzati különbség, ill. az ültetési kötelezettség és a kialakult növényzet is a lakóterületet szinte teljesen el fogja rejteti, mind a főút, mind a Balaton irányából.

A vizsgált ingatlanok Balatongyörök egyik legszebb pontján a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, mint országos jelentőségű védett természeti terület részét képezi, melynek főbb adatai a következők:

Hivatalos név:..... Balaton-felvidéki Nemzeti Park  
 Azonosító: ..... 282/NP/97  
 Alapítva: ..... 1997  
 Terület (ha):..... 58.056 hektár  
 Kezelő: ..... Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság  
 Védetté nyilvánító határozat: ..... 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről

A védetté nyilvánítás célja a fenti határozat 2.§ (1) bekezdése szerint: A táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az

<sup>1</sup> 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint

érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

A tervezett módosítás a Balaton-felvidéki Nemzeti Park fent idézett rendeletében megfogalmazott célokat nem befolyásolja, a célok megvalósítása továbbra is biztosítható. A táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása továbbra is biztosítható.

A tájképvédelem elősegítése céljából építészeti előírások is kiírásra kerülnek. A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) és a szabályozási terveben az érintett területre kiszabályozott Kertvárosias lakó (Lke) övezeten belül 2 új alkategória kerül kialakításra, mely szintén tájképvédelmi szempontból előnyös előírásokat határoz meg.

A 71.sz. főúthoz közelebb eső É, ÉNY-i kialakítandó peremtelkek, melyek a többi kialakítandó telekhez képest magasabban fekszenek Lke-6 övezeti besorolást kap, melyben a megengedett épületszintek: földszint plusz magastető, megengedhető legnagyobb építménymagasság: 5,0 m.

Az érintett terület D-i Balatonhoz közelebbi építési telkei Lke-7 övezetbe kerülnek. Ezek a telkek alacsonyabb térszínen helyezkednek el az előbbiekhöz képest, így itt részben lapostetős/két szintes, részben magastetős 1 szintes építmények is megengedhetőek, 6,5 m megengedhető legnagyobb építménymagasság mellett.

Ezzel a terepadottságokhoz igazodva elsősorban az épülettömegek és építménymagasságok korlátozásával igyekszik megfelelni a terv táj-és településkép védelméhez.

A lakó területeken meghatározott környezeti feltételek betartásával a megfelelő környezetminőség biztosítható.



## II. A településrendezési tervek környezeti értékelése<sup>2</sup>

A környezeti értékelés a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket hivatott feltárni és a tervet ennek alapján értékelni a környezeti szempontoknak a döntéshozási folyamat minél korábbi fázisában történő integrálása és a környezetvédelmi szempontból előreláthatóan káros hatásokkal járó folyamatok kiszűrése érdekében. Az értékelés célja, hogy a tervbe szükség esetén olyan további intézkedések, feltételek kerüljenek beépítésre, melyek a környezeti elemek védelmét, a környezet károsodásának elkerülését biztosítják. A környezeti értékelés kizárólag a tervmódosítás tárgyát képező új tervi elemekre irányul.

### 1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

#### ▪ Előzmények

A **Balatongyörök Településrendezési eszközeinek részleges módosítása c. terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) 1. §. (3) bekezdés b) pontja hatálya alá tartozik. Ennek értelmében a Rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni, melyhez a Rendelet értelmében ki kell kérni a környezet védelméért felelős szervek<sup>3</sup> szakmai véleményét. E véleménykérést a 2020 márciusában kiküldött előzetes állásfoglalás dokumentációja és a környezeti vizsgálat tartalma szolgálta.

Mivel a kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján megítélhető volt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása indokolt, különösen

- egyes módosítással érintett területek táj és településkép szempontjából, az épített környezet védelmére kiterjedően, valamint
- arra való tekintettel, hogy a terv fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából,

a Rendelet 5. §. (4) bekezdésében nyújtott lehetőség alapján a **környezeti hatás jelentőségének eldöntése** mellett egyben a **környezeti értékelés tartalmára vonatkozóan** is kikértük a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét.

A környezeti értékelés a beérkező véleményeket figyelembe véve, az OTÉK 3.§. (3) bekezdés 2. pontjában foglaltaknak megfelelően a környezetalakítási kötelező alátámasztó munkarész részeként került kidolgozásra.

#### ▪ A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A Tekintettel arra, hogy a terv nem alternatív javaslatok kidolgozásával, illetve vizsgálatával, hanem konkrét elképzelések kidolgozásának céljával készült, így változatok közötti választásra környezeti szempontból nem kerülhetett sor. A környezeti értékelés készítése révén azonban - annak hatására - a terv kidolgozása során nem módosul.

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

A 2020 márciusában ill. a környezeti értékelés tartalmára vonatkozó kiküldött ún. Tájékoztatási anyagra az alábbi vélemények érkeztek az államigazgatási szervektől:

- **Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály:** A módosítás alá vont területeken természetes gyógtényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

<sup>2</sup> 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint

<sup>3</sup> a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint

- **Zala Megyei Kormányhivatal-Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály:** A tervezett módosítások tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét a tervdokumentáció birtokában tudja eldönteni.
- **Zala Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály:** A TRE tervezett módosítása ellen kifogást nem emel, talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- **Zala Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály:** közegészségügyi szempontból nem várható jelentős hatás, környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.
- **Veszprém Megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatósága:** a tervezett módosítás ellen kifogással nem él, amennyiben csak övezeti átsorolás történik és nem történik faállomány kitermelés. Környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek ezen módosítás tekintetében.
- **Zala Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda:** táj és településkép szempontjából az épített környezet védelmére kiterjedően is jelentős várható környezeti hatással van a módosítás. Környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.
- **Nyugat-Dunántúli vízügyi Igazgatóság:** A módosítás ellen kifogást nem emel.
- **Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató:** Iparbiztonsági, Polgári védelmi és Tűzvédelmi követelményeket fogalmaz meg. Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
- **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balatoni Vízügyi Kirendeltség:** A módosítással érintett terület nem tartozik a kirendeltség működési területéhez.
- **Zala Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály:** a megkeresést átteszi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztályára.
- **Zala Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály1.:** a módosítás termőföldet nem érint, ezért az a termőföldvédelem érdekeit nem sérti.
- **Baranya Megyei Kormányhivatal, Bányászati Osztály** véleménye szerint a módosítás következményeként nem sérülnek ásványvagyonnal kapcsolatos gazdasági érdekek. A nem megváltoztatható földtani adottságokkal nem ellentétes a jövőben tervezett területhasználat. Az övezetet alkotó terület nem kitett földtani veszélyforrások jelentkezésének.
- **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság:** Az Igazgatóság véleménye szerint *„a terület Lke építési övezet bevezetése a terület felaprózódásához vezetne, beépítettségének számottevő emelkedését eredményezné, tájképvédelmi szempontból a hatályos állapothoz képest jelentős változást okozna. A lakófunkció megjelenése a település meglévő lakóövezeteitől elkülönült tömbben, mezőgazdasági övezetektől körülvéve, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében nem kívánatos.”* Véleményük szerint környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges.

A fent nevezett környezet védelméért felelős szervektől és a terv véleményezésében részt vett további államigazgatási szervektől beérkező vélemények a környezeti értékelés készítése során figyelembe vételre kerültek.

Az érintett nyilvánosság a helyben szokásos módon értesülhetett a tervezés megkezdéséről, melyre vonatkozóan részükről érdemi észrevétel nem érkezett. Itt kívánjuk megjegyezni azonban, hogy a településrendezési tervek megalapozásaként készült településfejlesztési koncepció a lakossági igényeken alapul.

- A környezeti értékelés során felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékelés az államigazgatási szervek, az önkormányzat adatszolgáltatása, valamint szakirodalmi adatok felhasználásával készült.

A környezeti elemek jelen állapotára vonatkozó környezetvédelmi adatbázis nem áll rendelkezésre, ill. nehezen hozzáférhető, ezáltal a meglévő állapot leírása és az abból következő későbbi összehasonlítások, a monitoring – viszonyítási alap híján - nehezebben elvégezhető.

## 2. A terv (és változatainak) rövid ismertetése

### ▪ A terv összefüggése más releváns tervekkel

A tervet érintő, figyelembe veendő tervek, programok:

- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (2018. évi CXXXIX. tv.)

Egyéb környezeti vonatkozásaiban releváns tervek, programok:

- IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program
- Veszprém Megyei Környezetvédelmi Programja 2018-2022 (PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft, 86/2018. (IX. 27.) MÖK határozat)

### ▪ A terv célja, tartalma, környezeti vonatkozásainak ismertetése

A település hatályos rendezési eszközei 2008.-ban kerületek elfogadásra, majd azóta többször, legutoljára 2010. szeptemberében kisebb mértékben módosult. Balatonyörök község a Golf Sport Club Kft.-nek kérésére és javaslatára a képviselő testület áttekintette a község településrendezési tervét. Az érintett települési területbe tartozó ingatlanok K-sz.f.gy jelű építési övezetről kertvárosias (Lke) lakóövezetre módosítja, a szükséges változások megvalósíthatósága érdekében a képviselő testület kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

A terv célja, hogy a megváltozott elképzeléseket figyelembe véve a területfelhasználás térbeli rendjét, a beépítés feltételeit, az építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa, továbbá elősegítse a terület működőképességét, a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett.

### ▪ A környezeti értékelés tárgya

A településrendezési eszközök (településszerkezeti-, szabályozási terv) és a helyi építési szabályzat módosítása a változtatással érintett területekre terjed ki, teljes felülvizsgálatot nem jelent. A környezeti értékelés is ennek megfelelően a tervmódosítás tárgyát képező új tervi elemek környezeti szempontú értékelését tartalmazza.

A tervmódosítás az alábbi változtatásokat célozza:



1. A Golf Sport Club 097, 098/2, 098/3, 098/4, 098/5, 096/4, 096/17, 096/18, 096/19 és 096/26 hrsz-ú települési területbe tartozó ingatlanjait K-sz,f,gy jelű építési övezetről kertvárosias (Lke-6, Lke-7) lakóövezetre módosítja a településrendezési eszközöket. A módosítást a területre építési engedéllyel rendelkező 50 üdülőépület építészeti kialakításának igényváltozása, a reális vásárlói igény szerinti lakófunkcióra és korszerűbb beépítési és építészeti kialakítás lehetőségének megteremtése indokolja. Ugyan azon területen továbbra is csak 50 épület lesz építhető. Ezen belül Balatonyörök Község Önkormányzat Kt. határozata alapján és kérésének megfelelően a beépítési százalék 5%-al emelkedik 15%-ról 20%-ra. Az építménymagasság 4,5 m-ről 5,0 m-re nő ugyan, de előírás lesz, hogy az épület egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. Ezzel az eddigi 4,5 m-es építménymagasság a kizárólagos magastetős kialakítással legalább ugyan ekkora lett volna (mint ahogy a két megépült épületen ez látszik is), azaz abszolút számmal nem nő az épület legmagasabb pontja. Az eddigi egy egységes épületek előírása továbbra is megmarad.



A tervezési területen az engedéllyel rendelkező 50 épületből kettő megépült, melyek azóta rendkívül amortizált állapotba kerültek. Található még egy volt vállalati üdülő épület, mely nagyságával és építészeti stílusával beleillik a környezetbe. A módosított szabályozás elősegíti ennek is a felújítását. A szomszédos ingatlanon pedig a golfpálya ideiglenes klubháza található, mely hosszabb távon a módosított szabályozás alapján méltó új épületté alakítható, bővíthető lesz. A mostani jogerős engedéllyel rendelkező épületszámhoz viszonyítva **nem jelenne meg több épület ugyan azon területen**, a terület nem aprózodna fel jobban. Az épületek legmagasabb pontja sem nőne, mivel ahol a 4,5 m helyetti 5,0 m-es építménymagasságra történik a módosítás ott alternatív szabályozás lesz, vagy földszintes magastetős, vagy kétszintes de lapostetős épület készülhet. E mellett a terep adottságai is messzemenően figyelembe vételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a kétszintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

A környezeti értékelés tárgyát képező tervezett módosítás a területfelhasználást érintő változtatások tekintetében nem, a szabályozást érintő változtatások tekintetében K-sz, f, gy építési övezetről Lke építési övezetre változik.

Az egyes elkülöníthető tervi elemek területi elhelyezkedését a területrendezési eszközök részleges módosításának véleményezési dokumentációjához melléklet rajzi mellékletek mutatják be. (m-SZE, m-SZA)



### 3. A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

#### 3.1. Összefoglaló települési értékelés (a terv egészére vonatkozó, általános érvényű leíró jellegű értékelés)

##### 3.1.1. A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés, a releváns terveknek – különösen azok környezetvédelmi céljainak - való megfelelés értékelése

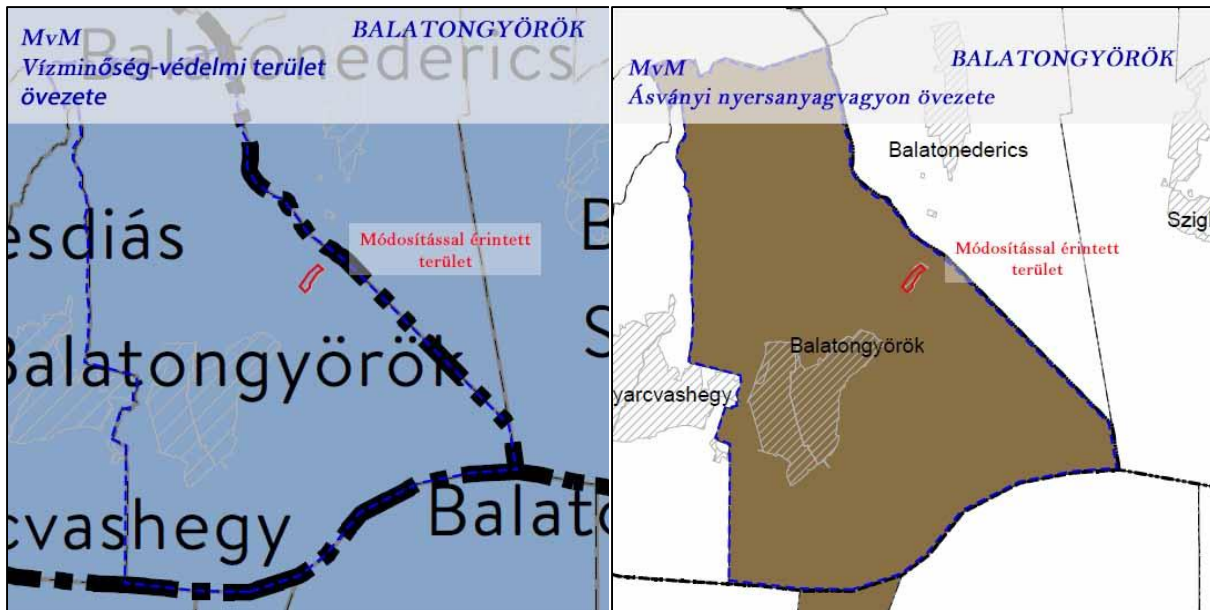
A térségi elképzeléseket és a térségi területfelhasználás rendjét a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve** (CXXXIX. tv. negyedik fejezet) határozza meg.

A BKÜTrT. besorolásait és előírásait figyelembe véve a tervezett módosítások és a BKÜTrT. összhangja az alábbiakban foglalható össze: A tervezett módosítás a teljes összhangban áll a BKÜTrT-vel, hiszen az érintett terület települési területbe sorolt.



Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen tájképvédelmi változást nem okoznak. A szabályozás módosítást a településkép-védelmi rendelet módosításával követi, melyben meghatározásra kerülnek az új építészeti lehetőségek tájba illesztési szabályai.

Megfelelőség igazolása: A módosítások jelentős változást nem okoznak táj és településkép tekintetében. A módosítás szigorúbb előírásokat határoz meg beépíthetőség tekintetében az érintett területeken. A módosítást a településkép-védelmi rendelet módosításával követi, melyben meghatározásra kerülnek az új építészeti lehetőségek tájba illesztési szabályai.



Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen vízminőség-védelmi változást nem okoznak. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek. Már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.

Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen ásványi nyersanyagvagyonban való változást nem okoznak. Nyersanyag lelőhelyet nem érintenek.

Zajszennyezés várható mértéke az üzemelés idején alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron átterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet, országos ökológiai hálózat területét, természetvédelmi területet, tájvédelmi körzetet, védett természeti értéket, ex lege védett értéket), erdőterületet, kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetét (mivel az érintett földrészek kivett művelési ágba tartoznak), borszőlő termőhelyi kataszter övezetét a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintenek. A módosítás területe a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet érinti, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítás területe régészeti területet érint, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.

Balatongyörök község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó és a későbbiekben várható környezeti hatások- a földtani és ásványvagyon védelmi szempontokra tekintettel- csak a terepszinten és annak közelében érvényesülnek. Az új Lke övezet alatti laza üledékekből álló kőzettér gazdaságföldtani szempontok alapján nem tartozik ásványvagyon védelmi övezethez, míg a kialakításra kerülő jövőbeni épített környezet hatásait a teherviselésben részt vevő képződmények anyagi átrendeződés nélkül, a szerkezetet csak részben módosító tömörödéssel hosszú távon elviselik. A változási helyszínen aktuális morfológiai jellemzői és az általános földtani felépítés ismerete alapján megállapítható, hogy az övezetet alkotó terület nem kitett földtani veszélyforrások jelentkezésének.

A terepfelszín alatti rétegrend- a hegylábi lejtő aljába lejutott és a felszíni vizekkel szállított és egyengetett vegyes, sávosan törmelékes képződmények- olyan összefüggő területi kiterjedéssel ismeretesek, hogy a változtatás eredményeként kialakuló új övezet teljes területe közel azonos építésföldtani adottságok előfordulásával jellemezhető. A nem megváltoztatható földtani adottságokkal nem ellentétes a jövőben tervezett területhasználat, továbbá a változással érintett terület egység alatti közettér összetételének és térbeli kiterjedésének ismerete alapján a településrendezési eszközök módosítása következményeként nem sérülhetnek ásványvagyonnal kapcsolatos gazdasági érdekek sem.

### 3.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata

Az alponban vizsgálandó, hogy a terv tartalmaz-e olyan elemeket, melyek ellentétben állnak a környezetpolitikai célkitűzésekkel. A magasabb szinten meghatározott környezetvédelmi célkitűzések közül Balatonyörök vonatkozásában különösen

- a vizek védelme,
  - természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás
  - a természetes rendszerek, természeti értékek, a biológiai sokféleség megóvása, valamint
  - egészséges lakókörnyezet biztosítása
- emelendők ki.

A terv szerinti beépítésre szánt terület **vízbázis** hidrogeológiai „A”, ill. hidrogeológiai „B” védőidomokat nem érint.

A **természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás** a fenntartható fejlődés elvének figyelembevételét, a természeti erőforrások következő nemzedékek számára történő megőrzését, az azokkal való takarékos, értékvédő gazdálkodás megvalósítását jelenti. A terv új beépítésre szánt területek kijelölését nem tartalmazza. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékek nincsenek. A lakó és zöld terület pontosítása, a szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván.

Mivel jellegében nem történik jelentős beavatkozás a terület szabályozásába, területfelhasználásába, a korábbihoz képest a valós ingatlanhasználatban és zöldfelületeiben releváns változás nem történik, ezért zöldterületeit nem kell bővíteni.

Az önkormányzat kérésére a módosításon belül a beépítési % 5%-al emelkedik 15%-ról 20%-ra. Az építménymagasság 4,5 m-ről 5.0 m-re nő ugyan, de előírás lesz, hogy az épület egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. Ezzel az eddigi 4,5 m-es építménymagasság a kizárólagos magastetős kialakítással legalább ugyan ekkora lett volna (mint ahogy a két megépült épületen ez látszik is), azaz abszolút számmal nem nő az épület legmagasabb pontja. Az eddigi egy egységes épületek helyett max. 1 egységes épületek épülhetnek, mellyel csökkentjük az épületszámot, nő az egy egységre jutó zöldfelület. A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy ezzel a változással nem nőhet az épületek száma és nagyságuk a szabályozási előírások miatt „csak” lejtőirányban nőhet. A változás viszont éppen azt a célt szolgálja, hogy a környező nagyobb összefüggő gyepterületeken ne jelenjenek meg épületek nagyobb számban és ezzel rontva a tájképi megjelenést.

Az **egészséges lakókörnyezet** biztosítása a társadalom és a környezet harmonikus kapcsolatának biztosítását, a megfelelő életminőséghez szükséges környezeti állapot megőrzését, javítását, illetve helyreállítását jelenti. A lakóterületek környezeti állapotát leginkább a gazdasági tevékenységek és a közlekedés környezetre gyakorolt hatása befolyásolja. A tervezett lakó terület annak ellenére, hogy az üdülőterülethez közel fekszik nem jelent nagyobb terhelést az eddiginél, mert mindig is ezt a célt szolgálta.

Az egészséges lakókörnyezet és az ökoszisztémák védelmét, mint fontos környezetvédelmi célkitűzéseket szolgálja az ún. **biológiai aktivitás érték** fogalmának bevezetése, mely „egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára

kifejtett hatását mutató érték” (Étv. 2. §. 30. pont), s mely alkalmas lehet a kondicionáló felületek változásának nyomonkövetésére. Az Étv. 8. §. 2) b) pontja előírása szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A törvényi szabályozás biztosítja, hogy új beruházások ne járjanak a település ökológiai viszonyainak radikális romlásával. A biológiai aktivitás érték számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet határozza meg. E szerint Balatongyörök tervezett módosítások következtében bekövetkező biológiai aktivitás értéke nem változik, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

### 3.2.1. A környezeti konfliktusok kezelésének értékelése

A környezeti konfliktusok megszüntetése, illetve elkerülése fontos környezetvédelmi célkitűzés. A fennálló környezeti konfliktusok megszüntetését, új környezeti konfliktusok kialakulásának elkerülését célozzák a tervben az alábbi elemek:

A módosítás során létrejövő lakóövezet paraméterei: 20%-os beépíthetőség, max 5,00 m építménymagasság, max. 1 lakóegység, lapostetős épületek építési lehetősége, ahol az épület egyetlen homlokzati pontja sem haladhatja meg a 7,50 m-t. A mostani jogerős engedéllyel rendelkező épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület, a terület nem aprózódna fel jobban. Az épületek legmagasabb pontja sem nőne, mivel ahol a 4,5 m helyetti 5,0 m-es építménymagasságra történik a módosítás ott alternatív szabályozás lesz, vagy földszintes magastetős, vagy kétszintes de lapostetős épület készülhet. E mellett a terep adottságai is messzemenően figyelembe vételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a kétszintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

### 3.2.2. A helyi közösségekre gyakorolt hatás értékelése

A tervezett fejlesztések, illetve változtatások az önkormányzat és Golf Sport Club Kft. kérésén alapulnak, így az ők érdekeit szolgálják. Ugyanakkor a tervezett elemek megvalósulása esetén fellépő, az értékelésben feltárt negatív hatások viselői is részben az igénylők. Így például a természetközeli állapotú területeken a táji adottságtól idegen tájhasználat megjelenése a fenntartható gazdálkodás ellen hathat.

### 3.3. Részletes területi értékelés (a módosítással érintett területfelhasználási egységek, övezetek részletes értékelése meghatározott szempontrendszer szerint, adataiszerűen)

#### ÉRTÉKRENDSZER

- + megfelelő
- 0 nincs jelentősebb pozitív vagy negatív hatása az adott értékelési szempont alapján
- részlegesen megfelelő, illetve kisebb negatív hatást idéz elő
- nem megfelelő vagy jelentősebb negatív hatást idéz elő
- ! a rendelkezésre álló információk alapján a hatás nem előjelezhető

## 3.3.1. Települési környezet értékelése

területfelhasználás szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezésének értékelése		beépítés intenzitásának, sűrűségének értékelése		zöldfelületi ellátottság értékelése		belterületen a település v. településrész hagyományához, jellegéhez, külterületen a tájra jellemző gazdálkodási formákhoz, tájhasználatához igazodás értékelése	
Településszerkezetbe illő, valós meglévő állapotot megőrző módosítás, funkcionálisan összhangban van a szomszédos ter.használatokkal.	0	Összeegyeztethető a településrész jellegével és megegyező a meglévő terület funkciójával.	0	A területhasználat jellegéhez igazodó zöldfelületi arány. Területhasználattól függően megfelelő zöldterületi ellátottság.	+	A települési modern építészeti hagyományokat őrző utcakép, karakter kialakítás. A tájképvédelem helyet kapott az építési feltételek között.	0

## 3.3.2. Környezetterheléshez való viszony, a környezeti elemekre gyakorolt hatás vizsgálata

az adott terület környezeti terheltsége változásának vizsgálata		az adott területhasználat által kiváltott környezetterhelés vizsgálata		az adott területhasználat által kiváltott környezetterhelés hatásterületének vizsgálata	
A környezeti terheltség nem növekszik számottevően.	0	Számottevő környezetterhelés növekedést nem vált ki.	0	Jellemzően csak a saját környezetében okoz kis mértékű lokális terhelést.	+

## 3.3.3. Természeti környezet védelme biztosításának vizsgálata

élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	
Az elsődleges területhasználat, vagy az általa okozott esetleges terhelés, az értékes természeti környezet állapotára nem zavaró hatású.	0
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	
A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok kis mértékű megváltoztatása, a talaj megbontása, vagy kis elszennyeződéssel járó használata várható.	0

### 3.3.4. A részletes értékelésből levont következtetések

#### ▪ A környezeti következmények összefoglalása

Azon fejlesztések azonosítása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, ill. valamilyen intézkedést igényel a negatív hatás csökkentése

Fenti táblázatból látható, hogy a terv nem gyakorol negatív hatást környezeti szempontból:

Különleges beépítésre szánt turizmus fejlesztési övezet helyetti kertvárosias lakó övezet csak virtuális változást jelen. Így valós változás nem történik.

Azon környezeti jellemzők azonosítása, melyekre jelentős hatással vannak a fejlesztések

Vizsgálataink szerint az alábbi környezeti elemeket, rendszereket érhetik minimális negatív hatások:

- a környezeti elemek rendszerei közül a településszerkezetet, tájszerkezetet, ökológiai rendszereket.

#### ▪ A környezeti következmények alapján a terv értékelése – különös tekintettel az emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében, életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben várhatóan fellépő változásokra

Az emberek életminőségében kedvezőtlen változás nem előjelezhető. Az eddig is beépítésre szánt területként használt terület kertvárosias lakóterületté minősítése ellenőrizhetőbb és biztosabb feltételeket teremt az ott élők számára. Ez biztonságosabb, élhetőbb lakókörnyezetet eredményez és a már kiépített vízbázis további esetleges terhelése sem változik.

A tervezett módosítás a Golf Sport Club kezdeményezésén alapul, így az ő érdekeit szolgálja.

### **4. A hatások elkerülésére vagy csökkentésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre**

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, kellő biztosítékai annak, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A környezeti elemek és rendszereik védelme, a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a HÉSZ-be szigorú környezeti és településképi védelmi feltételek (beépíthetőség, építménymagasság, maximális lakóegységszám stb.) kerültek beépítésre, mellyel a lakóterület esetleges negatív környezeti hatása csökkenthető táj és településképi védelme kapcsán. A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezet, táj és településképi minőség javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembevételére esetén a terv megvalósulása a környezetminőség jelentős romlásához nem vezet.

A tervi elemek okozta esetleges negatív környezeti hatás mérséklésére a terv intézkedéseket tesz, így például

- újabb szabályozási elemekkel egészült ki a HÉSZ a táj és településképi védelme érdekében.

### **5. A terv megvalósulása következtében fellépő környezeti hatásokra vonatkozó monitorozási javaslatok**

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor kevés adat állt rendelkezésre.

A jelen állapotban meglévő környezeti viszonyok megtartása, romlásuk megakadályozása érdekében javasoljuk a környezeti elemek állapotának a fejlesztések megvalósulása utáni ellenőrzését.

A monitorozásra a települések számára a környezetvédelmi törvényben kötelezően előírt éves jelentés során, illetve legkésőbb a településrendezési tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség. A hatékony monitorozás elérése érdekében célszerű a településen a fellelhető adatokból környezeti adatbázist működtetni, illetve a környezet állapotát bemutató környezeti mutatókat felállítani, rendszerbe szedni és időközönként megvizsgálni.

## **6. Közérthető összefoglaló**

A környezeti értékelés az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján, a környezet védelméért felelős szervekkel egyeztetett tartalom szerint készült. A környezeti értékelés célja a tervben szereplő fejlesztések, területhasználat- és beépítési feltétel-változások megvalósulása során várható környezeti hatások feltárása, a terv környezeti szempontú értékelése annak érdekében, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változások, tervezett módosítások kiszűrésre kerüljenek. A környezeti értékelés vizsgálta a tervmódosítás tárgyát képező tervi elemek összhangját a magasabb szintű környezetvédelmi célkitűzésekkel és tervekkel, valamint az egyes tervi elemek várható hatását, kitérve a települési környezetre, a környezeti elemekre - kiemelve a természeti környezetet - és az emberre, mint végső hatásviselőre gyakorolt hatásokra.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A tervezett különleges beépítésre szánt turizmus fejlesztési övezet helyetti kertvárosias lakó övezet csak virtuális változást jelen. Így valós változás nem történik. A mostani jogerős engedéllyel rendelkező épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület, a terület nem aprózódna fel jobban. Az épületek legmagasabb pontja sem nőne, mivel ahol a 4,5 m helyetti 5,0 m-es építménymagasságra történik a módosítás ott alternatív szabályozás lesz, vagy földszintes magastetős, vagy kétszintes de lapostetős épület készülhet. E mellett a terep adottságai is messzemenően figyelembe vételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a kétszintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

Mindemellett az egyes létesítmények engedélyezése során a környezeti szempontok érvényesítésére, a megfelelő technológia megválasztására kiemelt figyelmet kell fordítani.