

**TAJOLÓ-TERV**

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

## **BALATONAKARATTYA**

**Koppány sor 1. (hrsz.: 3632), volt VITUKI Üdülő területére  
vonatkozó településrendezési eszközök módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció  
(2021. június)**

### **TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE**



2022. február

**MEGBÍZÓ:**

**BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7.

**FŐÉPÍTÉSZ:**

**BOGDÁN LÁSZLÓ**

**TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST KÉSZÍTETTÉK:**

**Auer Jolán**

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

vezető terület- és településtervező TT1 01-5003

természetvédelmi és tájvédelmi szakértő SZTV, SZTjV 042/2009

*A tervezői jogosultság az alábbi közhiteles nyilvántartásban megtekinthető:*

<https://eugyintezes.mekon.hu/index.php?u=nevjegyzek&m=kereses&f=kereso>

*A szakértői jogosultságok az alábbi közhiteles nyilvántartásban megtekinthetők:*

<http://ttsz.am.gov.hu/szakertok/szemelyek>

**Dr. Bera József**

Fonometro Bt.

2040 Budaörs, Szabadság út 142. 3. lph., 4/3.

Mérnök Kamara nyilvántartási szám: 13-16322

levegőtisztaságvédelmi szakértő (13-16322) SZKV-1.2.

víz- és földtani közeg védelem szakértő (13-16322) SZKV-1.3.

zaj- és rezgésvédelmi szakértő (13-16322) SZKV-1.4.

hulladékgazdálkodási szakértő (13-16322) SZKV-1.1.

*A szakértői jogosultságok az alábbi közhiteles nyilvántartásban megtekinthetők:*

<https://www.mmk.hu/nevjegyzek?id=55707>

## TARTALOM

<b>1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE</b> .....	5
1.1 Előzmények .....	5
1.2 A települési környezeti értékelés tematikája .....	6
1.3 A települési környezeti értékelés kapcsolódása a településrendezési eszközök készítésének folyamatához. ....	6
1.4 A települési környezeti értékelés során felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai .....	6
<b>2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSÁNAK KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE</b> .....	7
<b>3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KÉSZÍTÉSE SORÁN VIZSGÁLT VÁLTOZATOK, A TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTANDÓ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK OKAI</b> .....	11
<b>4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI KÖRNYEZET ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA</b> .....	11
4.1. Talaj, felszín alatti, felszíni vizek .....	11
4.2. Levegő .....	13
4.3. Környezeti zajtól védendő objektumok, környezeti zajállapot .....	15
<b>5. A TRE MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETKEZMÉNYEI</b> .....	19
5.1. A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal.....	20
5.1.1. A környezetpolitikai céloknak való megfelelés értékelése .....	20
5.1.2. Területrendezési tervek környezeti célkitűzéseinek való megfelelés igazolása .....	24
5.2. A TRE módosítás részletes értékelése, a TRE módosítás megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése .....	27
5.2.1. Környezeti elemekre gyakorolt hatások .....	27
5.2.2. A környezeti elemek rendszereire gyakorolt hatások.....	32
5.2.3. Közvetett módon hatást kiváltó tényezők feltárása .....	43
5.3. A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változások meghatározása .....	44
<b>6. A HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VAGY CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE</b> .....	46
<b>7. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI</b> .....	47
<b>8. A TERV MEGVALÓSULÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE</b> .....	47
<b>9. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ</b> .....	48

## ÁBRÁK:

1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése Balatonakarattyán (kép forrása google earth) (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció) ..... 7
2. ábra: A módosítással érintett terület google légifotón és ingatlannyilvántartási térképen (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció) ..... 8
3. ábra: Tervezett beépítési vázlat (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció, Beépítési tanulmánytervet készítette Studio sztisze Bt.) ..... 10
4. ábra: Mozdásveszélyes területek és a módosítással érintett terület elhelyezkedése a MULTIFAUNA Kft. Geotechnikai Szakvéleménye alapján (forrás: (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció)..... 12
5. ábra: Vizsgált ingatlan levegővédelmi áttekintő helyszínrajza ..... 14
6. ábra: Vizsgált ingatlan zajszempontú áttekintő helyszínrajza ..... 16
7. ábra: Építési övezetek, övezetek a vizsgált területen ..... 17
8. ábra: Kivonat a BKÜTrT Térségi szerkezeti tervéből, piros ponttal jelölve a módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció) ..... 25
9. ábra: „Alsó üdülőövezet” karakter terület településrész lehatárolása a TAK-ban **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
10. ábra: Növényállomány az érintett területen (forrás: TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció Studio stisze Bt. beépítési vizsgálatai alapján) ..... 36
11. ábra: Hangnyomásszintek a tervezett beépítés környezetében ..... 41

## TÁBLÁZATOK

1. táblázat: A tervezett módosításokra tervezett építési paraméterek összehasonlítása a területre jelenleg vonatkozó paraméterekkel (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció) .....9
2. táblázat: A TRE módosítás során vizsgált változatok, megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai..... 11
3. táblázat: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás ..... 14
4. táblázat: Alap levegőterheltségre jellemző átlagos koncentrációk ..... 15
5. táblázat: A vizsgált területre jellemző  $L_{A95}$  95%-os A-hangnyomásszintek..... 18
6. táblázat: Határértékek a fő légszennyező anyagokra .....28
7. táblázat: Légszennyezés-terjedésnél figyelembe vett környezeti jellemzők .....29
8. táblázat: Parkolótól származó levegőterheltség koncentrációk.....30
9. táblázat: Járművektől származó kibocsátások .....30
10. táblázat: Forgalmtól származó levegőterheltség koncentrációk.....30
11. táblázat: Előzetes víziközműigények.....32
12. táblázat: A vizsgált területre vonatkozó határértékek.....37
13. táblázat: Az apartmanoktól várható hangnyomásszintek .....40
14. táblázat: Kapcsolódó forgalom a legnagyobb terhelési időszakban.....41
15. táblázat: Kapcsolódó forgalom  $L_{Aeq}(7,5)$  vonatkoztatási egyenértékű A-hangnyomásszintje: .....42

# 1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

## 1.1 ELŐZMÉNYEK

Balatonakarattya Község Önkormányzata a 32/2021. (IV.21.) határozatában a Koppány sor 1., hrsz: 3632 alatti ingatlanra vonatkozóan (volt VITUKI üdülő területe) településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. Az önkormányzati határozat szerint a HÉSZ oly módon módosítandó, hogy a területre vonatkozóan a beépítési százalék 10%-ról 15%-ra, a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 60%-ról 55%-ra változzon, továbbá a területre vonatkozó üdülőterületi építési övezetben az új előírások lakóépület funkciójú épület elhelyezésére is lehetőséget biztosítanak.

A településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosítása megkezdődött. A TRE módosítást megalapozó tervdokumentációk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik, mivel Balatonakarattya hatályos TRE még nem a településfejlesztési koncepció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalmi követelmények alapján kerültek kidolgozásra.

A TRE módosítása a 314/2021.R. szerinti ún. „egyszerűsített eljárással” kerül egyeztetésre az államigazgatási szervekkel, mivel a tervezet TRE módosítás során:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

„Balatonakarattya, Koppány sor 1. (hrsz.: 3632), volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása, Véleményezési tervdokumentáció, TÁJOLÓ-TERV Kft. 2021. június” (továbbiakban: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás, vagy TRE módosítás) tervdokumentáció 2021 júniusában került megküldésre a 314/2012. R. szerinti véleményezésre az államigazgatási szerveknek, valamint ekkor került megindításra a partnerségi egyeztetés is a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól 11/2017.(VIII.16.) önkormányzati rendelete alapján.

Amennyiben a TRE módosítása településrészt érinti, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében, a környezetvédelméért felelős szervek véleményének figyelembe vételével döntendő el, hogy a tervre vonatkozóan szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: 419/2021.R.) 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés (továbbiakban: TSKV) készítése.

A TRE módosítás véleményeztetése során az Önkormányzat kikérte a környezetvédelméért felelős szervek véleményét a TRE módosításra vonatkozó környezeti vizsgálat lefolytatásának és TSKV készítésének szükségességéről. Három államigazgatási szerv:

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda,
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

szükségesnek tartotta a TRE módosításra vonatkozóan TSKV készítését.

A fenti vélemények megismerése után az Önkormányzat megbízást adott TSKV elkészítésére.

## **1.2 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TEMATIKÁJA**

A vizsgált TRE kidolgozásának tartalmi követelményeit a 314.R. tartalmazza. E szerint településrendezési eszközök készítésekor, ha környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges, a települési környezeti értékelést az „Alátámasztó javaslat” munkarészen belül, önálló fejezetként, más jogszabályban meghatározott tartalom szerint kell kidolgozni. A környezeti értékelések tartalmi követelményeit általában a SKVr. 4. melléklete tartalmazza, de a 2021. július 15.-i jogszabályváltozások következtében a településrendezési eszközök és településtervek környezeti értékelésének, a Települési környezeti értékelés tartalmi követelményeit, a településrendezési tervek sajátosságaihoz igazítva, 419/2021.R. 2. mellékletének 2. pontja tartalmazza. Jelen Települési környezeti értékelés ezt figyelembe véve került kidolgozásra.

A volt VITUKI Üdülő TRE módosítás tartalmazza a hatályos TRE zöldfelületi rendszer fejlesztése és tájrendezési-, valamint környezetvédelmi vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítését, de a „Közművesítési és elektronikus hírközlési vizsgálatok és javaslatok” munkarész is tartalmaznak olyan javaslatokat, amelyek kedvezőtlen környezeti hatások csökkentését, ill. elkerülését eredményezik. A felesleges ismétlések elkerülése érdekében ezen fejezetek megállapításait a települési környezeti értékelésben (továbbiakban: TSKV dokumentáció, vagy TSKV) nem ismételjük meg, utalunk rájuk.

## **1.3 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KAPCSOLÓDÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉNEK FOLYAMATÁHOZ.**

Mind a 314/2012.R., mind a 419/2021.R. a Települési környezeti értékelést a településrendezési eszközök, ill. településtervek Alátámasztó munkarészei között nevesíti. A települési környezeti értékelés a településrendezési eszközök kidolgozásával és egyeztetésével párhuzamosan zajlik. 2021. VII.15-től az SKVr. 8.§ (7) bekezdése szerint a TSKV egyeztetésének szabályait a 419/2021.R. határozza meg. A 419/2021. R. szerint ha TSKV készül, a TSKV a településteranggal együtt kerül egyeztetésre.

Mivel volt VITUKI Üdülő TRE módosítás egyeztetése a 419/2021.R. hatálybalépése előtt került egyeztetésre, így jelen TSKV a TRE módosítás véleményezési szakaszában, de nem a tervvel együtt kerül egyeztetésre. A TSKV eredményeitől, javaslataitól függően, valamint a TSKV-re beérkezett vélemények összegzését, értékelését követően előfordulhat, hogy az Önkormányzat a volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési dokumentációjának átdolgozását látja szükségesnek. Ebben az esetben a TRE módosítás ismételt véleményeztetésre kerül.

Az, hogy a TSKV a TRE módosításra vonatkozó eljárási szabályok szerint kerül egyeztetésre, az azt is jelenti, hogy a nyilvánossággal a TSKV az önkormányzatnak TRE partnerségi egyeztetésére vonatkozó önkormányzati rendeletének előírásai szerint kerül egyeztetésre.

## **1.4 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KORLÁTAI**

A települési környezeti értékelés az államigazgatási szervek, az önkormányzat, valamint egyéb szakirodalmi adatok felhasználásával készült. Ezek közül az alábbiak emelendők ki:

- 27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015-2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról — NKP IV.
- Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia 2012-2024 (NFFS) (2013)
- Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS) (2014-2025, kitekintéssel 2050-re)

- Nemzeti Fejlesztés 2030 — Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (2014)
- Vízugyjtő-gazdálkodási Terv — „4-2 Balaton közvetlen” alegység (2016)
- Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)
- Országos Területrendezési Terv (OTrT) (2018. évi CXXXIX tv. Második Rész),
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT) (2018. évi CXXXIX tv. Negyedik Rész).

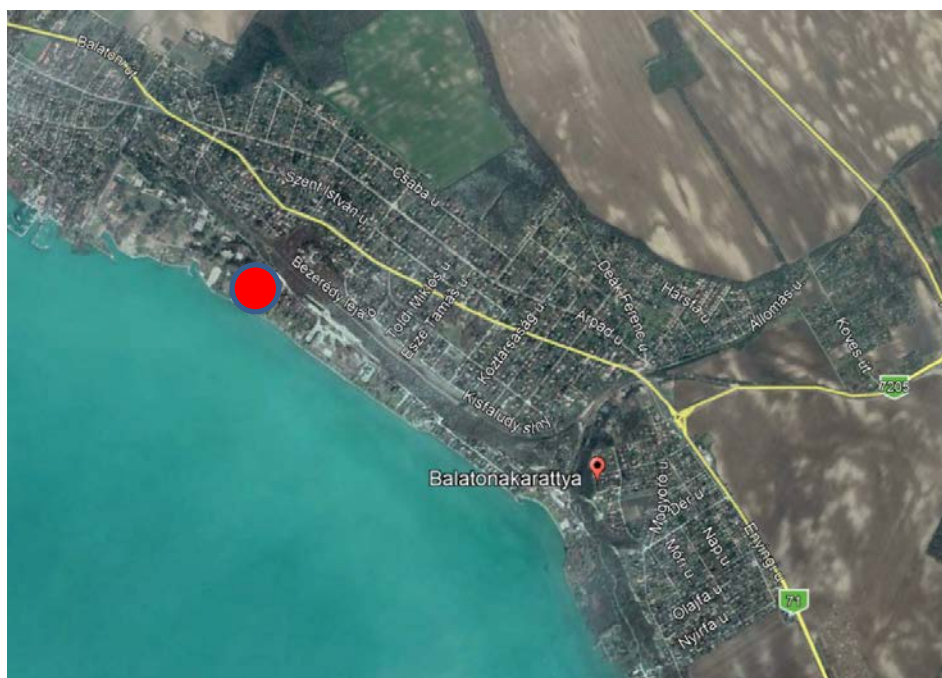
A környezeti elemek jelen állapotára vonatkozó környezetvédelmi adatbázis korlátozottan állt rendelkezésre, ill. nehezen hozzáférhető, ezáltal egyes területrészekben a meglévő állapot leírása és az abból következő későbbi összehasonlítások, a monitoring —viszonyítási alap híján— nehezebben elvégezhetőek.

A további felhasznált forrásokat az egyes fejezeteknél ismertetjük.

## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSÁNAK KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

A településrendezési eszközök módosításával érintett terület, Balatonakarattya Koppánysor 1. (hrsz.: 3632) alatt helyezkedik el, a volt VITUKI Üdülő területe. A módosítással érintett terület a település belterületén, annak nyugati részén, a Balaton partján, a magaspart alatti részen helyezkedik el. A vizsgált telek közvetlenül határos a Balaton tó telkével, vagyis Balaton-parti telek. A telek megközelítése a Koppány sorról történik, a telek közművekkel ellátott.

A módosítással érintett területtől nyugatra a Magyar Honvédség Rekreációs Kiképzési és Konferencia Központja, keletre pedig üdülőházas üdülőtérületek, valamint a tóparti területen a Bezerédj strand területe helyezkedik el. A vizsgált területtől északra a Koppány sor túloldalán erdőterület található.



1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése Balatonakarattya (kép forrása google earth) (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció)



**2. ábra: A módosítással érintett terület google légifotón és ingatlannyilvántartási térképen (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció)**

A terület a hatályos TRE-ben üdülőházas üdülőterület, azon belül az Üü-4 jelű építési övezetbe tartozik, ahol jelenleg az alábbi épülettípusok helyezhetők el:

- üdülőépület,
- szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,
- üdülőtábor,
- sportlétesítmény,
- olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és
- az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel.

Jelenleg a telek 10%-a építhető be, a telek 60%-a zöldfelületként alakítandó ki. A Balaton parttól mért 30 m méteres sávban épület nem helyezhető el. A 30 méteres sávon túl, a parttól való távolság függvényében az alábbi építménymagasságú épületek helyezhetők el:

- 30—60 m: max. építménymagasság 6,0 m,
- 60—100 m: max. építménymagasság 7,5 m,
- 100 m-en túl: új épület esetén max. építménymagasság 7,5 m.

Az alábbi táblázatban hasonlítjuk össze a módosítással érintett területre vonatkozó jelenlegi HÉSZ előírásokat és a tervezett előírásokat:

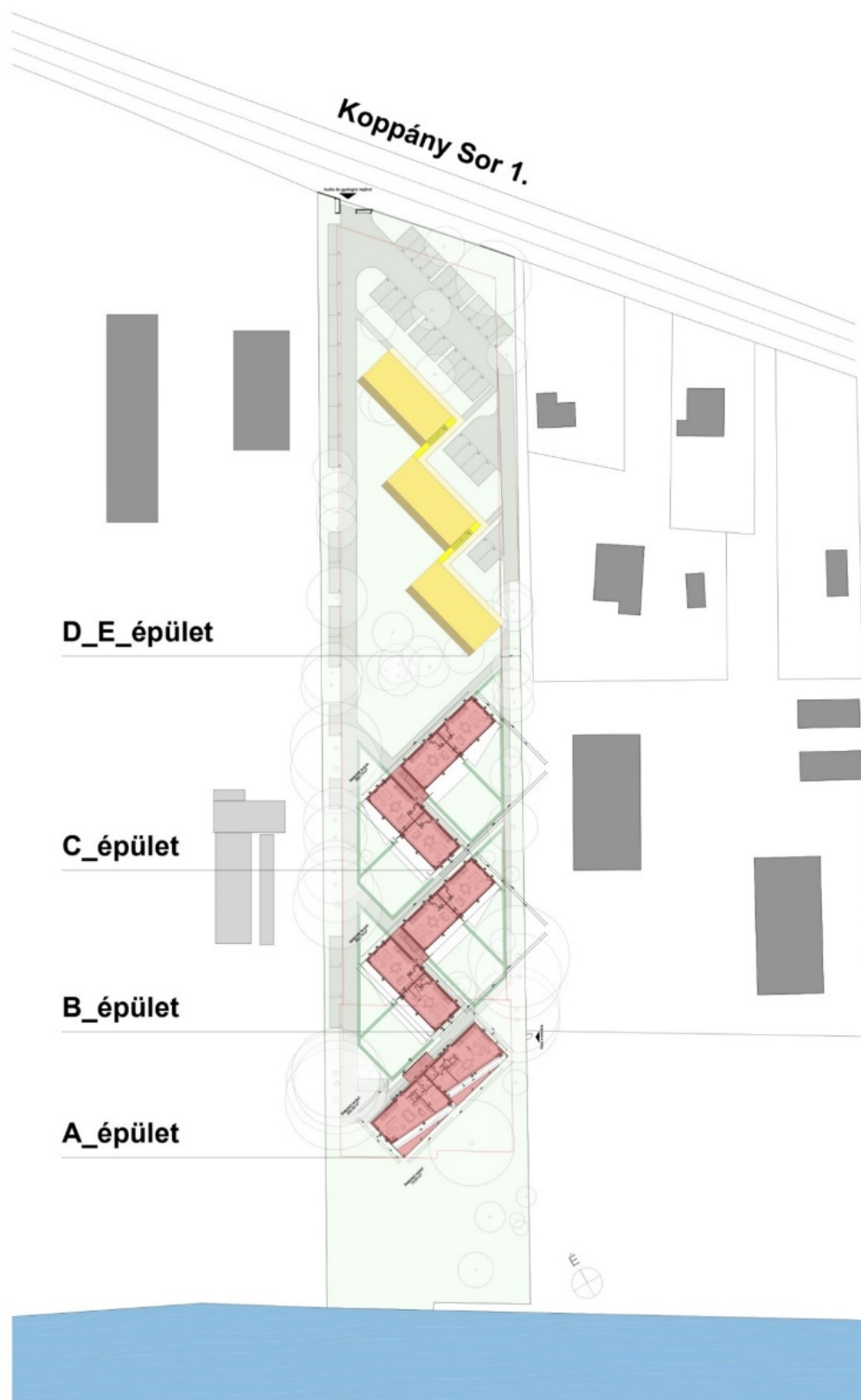


**1. táblázat: A tervezett módosításokra tervezett építési paraméterek összehasonlítása a területre jelenleg vonatkozó paraméterekkel (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció)**

paraméter	Üü4 építési övezet hatályos előírásai	tervezett új Üü18 építési övezet tervezett előírásai
Kialakítható legkisebb telek területe	K	K
Beépíthető legkisebb telek területe	550 m <sup>2</sup>	<b>K</b>
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Elhelyezhető rendeltetés	<ul style="list-style-type: none"> <li>— üdülőépület,</li> <li>— szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,</li> <li>— üdülőtábor,</li> <li>— sportlétesítmény,</li> <li>— olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és</li> <li>— az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— üdülőépület,</li> <li>— szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,</li> <li>— üdülőtábor,</li> <li>— sportlétesítmény,</li> <li>— olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és</li> <li>— az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,</li> <li>— <b>lakóépület</b></li> </ul>
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%	<b>15%</b>
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0; 7,5; 7,5*	7,5*
Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	K	K
Kialakítható telek legkisebb mélysége (m)	K	K
Kialakítandó zöldfelület minimuma	60 %	<b>55%</b>
Közművesítettség	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség

**Összefoglalva a tervezett TRE módosítás az alábbi változtatásokra irányul:**

- **a területen lakóépület is elhelyezhető legyen,**
- **a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% legyen,**
- **a telken kialakítandó zöldfelületi borítottság legfeljebb 55 % legyen**



**3. ábra: Tervezett beépítési vázlat (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció, Beépítési tanulmánytervet készítette Studio sztisze Bt.)**

A fenti ábrán a pirossal jelzett épületek 10%-os beépítettségnek felelnek meg, a piros és sárga épületek együttesen 15%-os beépítettséget érzékeltetnek.

### 3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KÉSZÍTÉSE SORÁN VIZSGÁLT VÁLTOZATOK, A TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTANDÓ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK OKAI

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a TRE módosítás készítése során vizsgált változatokat, valamint a megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okait:

2. táblázat: A TRE módosítás során vizsgált változatok, megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai

	<b>változat összefoglaló ismertetése</b>	<b>elvetés, ill. választás okai</b>
1.	a területen az elhelyezhető rendeltetések köre (lakórendeltetés) nem változik	a beruházó lakórendeltetésű épületeket is el kíván helyezni, amely célt az önkormányzat is támogatja
2.	a területen változik rendeltetések köre (lakórendeltetés), de nem változnak a beépítési % és zöldfelületi %	a beruházó a magasabb beépíthetőséget szeretne a területen megvalósítani
3.	a területen változik rendeltetések köre (lakórendeltetés), és változik a beépíthetőség mértéke 10%-ról 15%-ra és a zöldfelületi % 60%-ról 55%-ra csökken.	az OTÉK üdülőházas üdülőterületen maximum 30%-os beépíthetőséget enged meg, a 15% ennek csak a fele. Az önkormányzat is támogatja a beruházó elképzeléseinek megvalósítását.

### 4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI KÖRNYEZET ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

A fejezetben a TRE módosítás jelenlegi környezetének a TRE módosítással összefüggésben levő elemei kerülnek ismertetésre.

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációja tartalmazza a tervezett módosításra vonatkozó szakági vizsgálatok —környezetvédelem, tájrendezés, zöldfelületi rendszer, közlekedés, és közmű szakágak— kiegészítését.

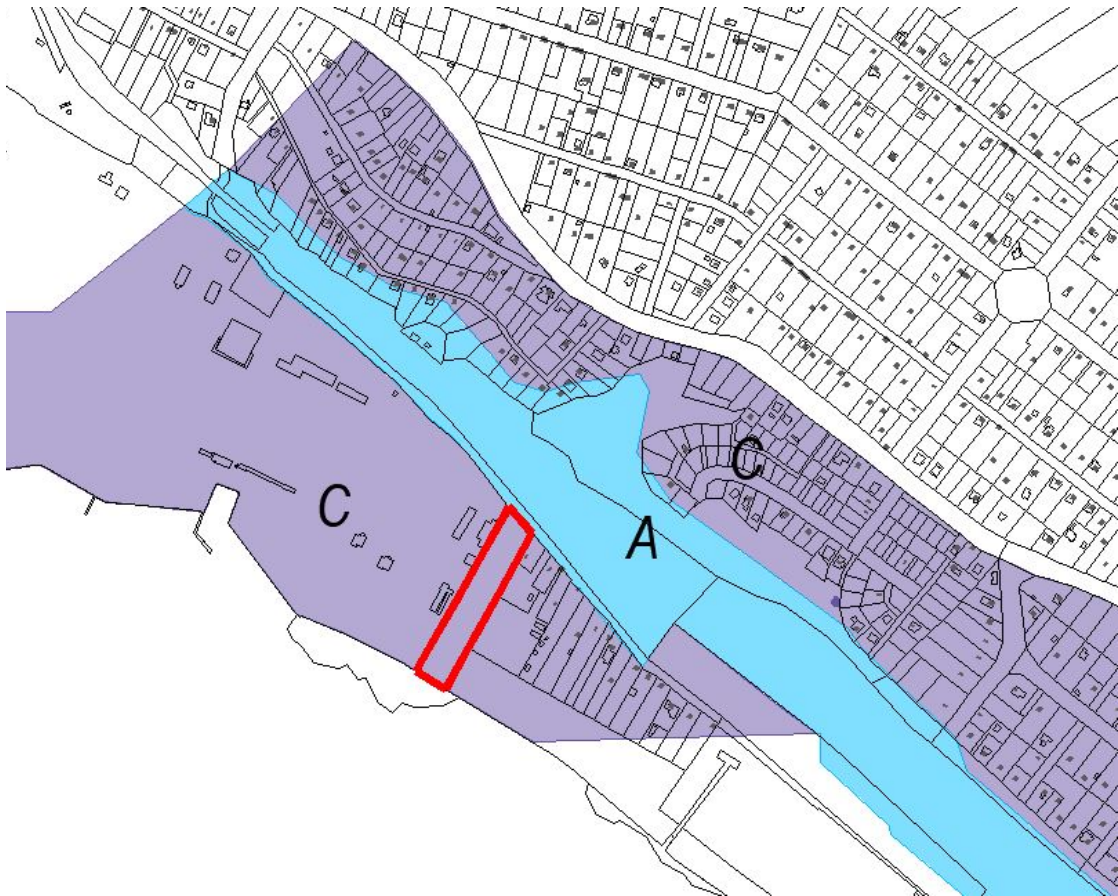
A TRE módosítás vizsgálati munkarészeiben azonosításra kerültek a rendelkezésre álló adatok alapján a környezeti állapot jellemzői, konfliktusai. Jelen fejezet ezen munkarészek felhasználásával készült. Jelen fejezetben nem ismételjük meg a TRE vizsgálati munkarészeit, de a meghatározó tényezőkre utalunk, ismertetjük. Az egyes alfejezeteknél külön jelezzük, ahol jelen települési környezeti értékelés során további kiegészítésekre került sor.

#### 4.1. TALAJ, FELSZÍN ALATTI, FELSZÍNI VIZEK

A módosítással érintett terület belterületi telek, mezőgazdasági művelés alól kivett terület.

A módosítással érintett terület a MULTIFAUNA Környezetvédelmi, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Geotechnikai Szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja alapján mozgásveszélyes terület. A dokumentáció 3 csoportba sorolta ezen területeket: A, B és C osztályba. A módosítással érintett terület „C” osztályba tartozik, mely zónában az EUROCODE 7 szabvány szerinti talajvizsgálati jelentés, ill. ha a talajvizsgálati jelentés (TJV) szükségesnek

ítéli meg geotechnikai tervezési beszámolóban (GTB)<sup>1</sup> meghatározottak alapján lehet épületet elhelyezni.



**4. ábra: Mozgásveszélyes területek és a módosítással érintett terület elhelyezkedése a MULTIFAUNA Kft. Geotechnikai Szakvéleménye alapján (forrás: (forrás: volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció)**

Felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Balatonakarattya közigazgatási területe, a szennyeződésekre legérzékenyebb, „fokozottan érzékeny terület” besorolású.

A módosítással érintett területet vízbázis védőterülete nem érinti.

A módosítással érintett területen talaj, vagy talajvíz szennyezettségre utaló információk nem állnak rendelkezésre.

A módosítással érintett telek délnyugati irányban határos a Balatonnal, vízparti telek.

A módosítással érintett terület vezetékes vízzel ellátott. A módosítással érintett terület körzetében, Balatonakarattyan elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat végső befogadója a Balatonfőkajári Regionális szennyvíztisztító telep, ahol a szennyvizet megtisztítják, a tisztított szennyvizet tisztított szennyvíz nyomóvezetéken a Balaton vízgyűjtőjéről kinyomják, azok befogadója a Cinca-Csíkgát patak, majd annak a Sió. A szennyvíztisztító-telep tisztító kapacitása 2500 m<sup>3</sup>/nap, jelentős szabad kapacitással rendelkezik.

<sup>1</sup> A 2011 óta érvényben levő EUROCODE szabványok alapján a korábbi talajmechanikai (geotechnikai) szakvélemény kettévált talajvizsgálati jelentésre (TVJ) és geotechnikai tervezési beszámolóra (GTB).

## 4.2. LEVEGŐ

A TRE módosítás véleményezési dokumentáció helyzetértékelését az alábbiakkal egészítjük ki:

### 4.2.1. Vizsgált környezet levegővédelmi bemutatása

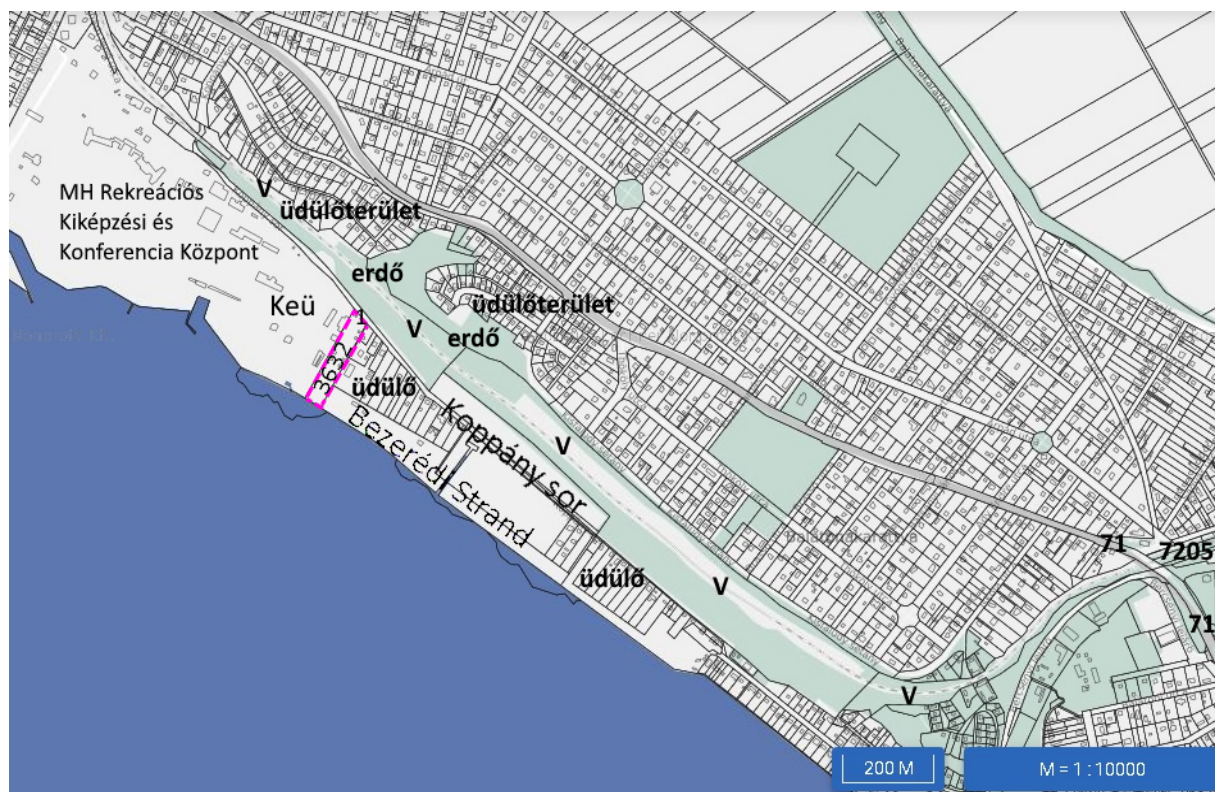
A településrendezési eszközök és a beépíthetőség módosításával érintett Balatonakarattya, Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlan a település délkeleti oldalán, közvetlenül a vízparton helyezkedik el. Az ingatlan a Koppány soron közelíthető meg. Egyrészt a 71-es főút és a 7205 j. ök. út körforgalmi csomópontjából leágaztatott Bercsényi lejárón keresztül jutunk a Koppány sorra, amely a Balaton parti ingatlanokkal párhuzamos nyomvonalon vezet. A Koppány sor a 71-es főút belterületi szakaszán, a Rákóczi úton szintben keresztezi a főutat, amely kereszteződésből a 29 Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal külön szintű keresztezésével vezet a vízparti ingatlanokhoz.

Északi és északkeleti oldalon az ingatlant a Koppány sor határolja, az utca túloldalán rézsűoldalban „Ev” építési övezetbe sorolt védelmi erdő található, valamint itt vezet a 29 Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal. A vasút és az erdő túloldalán az Orgona utca, a Bezerédy lejáró és a Csittényhegyi utca környezetében „Üh” építési övezetbe sorolt hétvégiházás üdülőterületen szabadonálló beépítéssel üdülőépületek helyezkednek el, az épületek között kertekkel.

Nyugati oldalon a Koppány sor, a Balaton tómeder és a Tompa Mihály utca közötti nagyterjedésű „Keü” különleges egészségügyi területen a Balatonakarattya, Tompa Mihály utca 1. szám és 3633/1 hrsz. alatt a Magyar Honvédség Rekreációs Kiképzési és Konferencia Központ helyezkedik el. A létesítmény területén zöldövezet, park és elszórtan szabadonálló épületek találhatóak, amelyek a funkció szerint eltérő magasságúak, több esetben F+3, F+4 és F+5 emeletszintesek.

Déli és délnyugati a telekoldal a Balaton tómederrel határos, ebben az irányban a Balaton vízfelülete található.

Keleti oldalon a közvetlenül szomszédos, a Koppány sor és a Balaton tómeder közötti „Üü” üdülőházas üdülőterületen a Koppány sor 3. szám és 3631/2 hrsz. alatti, a Koppány sor 5/a. és 3629/4 hrsz. alatti, a Koppány sor 5. szám és 3629/3 hrsz. alatti, a Koppány sor 7. szám és 3629/1 hrsz. alatti, a Koppány sor 7/a. szám és 3629/2 hrsz. alatti üdülők helyezkednek el. A következő ingatlan a Koppány sor 9. szám és 3628/1 hrsz. alatti „Vt” településközpont vegyes területbe sorolt ingatlan, majd a Koppány sor 11. szám és 3627 hrsz. alatti „Üh” építési övezetbe sorolt hétvégiházás üdülőterület a funkciónak megfelelő területhasználatokkal és beépítéssel. A beépíthetőség módosításával érintett 3632 hrsz. alatti ingatlan a délkeleti telekoldalával a vízparton elhelyezkedő, a 3629/2 hrsz. és a 3628/1 hrsz. alatti ingatlanokkal és az „Üh” hétvégiházás üdülőterülettel is közvetlenül szomszédos, építési övezet szerint „Kst” különleges strandterületen kialakított Bezerédi Stranddal szomszédos. A terület levegővédelmi áttekintő helyszínrajza az alábbi ábrán látható.



**5. ábra: Vizsgált ingatlan levegővédelmi áttekintő helyszínrajza**

A Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlan környezetében, az üdülővezetekben és a Koppány sor mentén jelentős a növényborítottság, ami levegővédelmi szempontból kedvező helyzetet eredményez.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet Balatonakarattya közigazgatási területe, ennél fogva a módosítással érintett terület is a „10. Az ország többi területe” légszennyezettségi zónába tartozik. A zóna szennyező anyagokénti besorolása az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

**3. táblázat: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint besorolás**

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talajközeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzén	PM <sub>10</sub> Kadmium	PM <sub>10</sub> Nikkel	PM <sub>10</sub> Ólom	PM <sub>10</sub> Benz(a)pirén
<b>Balatonakarattya</b>	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

*D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.*

*E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.*

*F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.*

*O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.*

A térségben kialakuló alap levegőterheltséget az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat adataira támaszkodva, a 2021. december 10-én a K-pusztai Mérőállomáson mért átlagos háttérterhelés alapján mutatjuk be. A mérőállomás típusa vidéki háttér, amely a kisebb települések környezetében, a falusias és kertvárosias lakóterületeken, az üdülőterületeken és a települések közelében külterületen kialakuló alap légszennyezettséget méri.

**4. táblázat: Alap levegőterheltségre jellemző átlagos koncentrációk**

Légszennyező anyag	Légszennyezettség
NO	0,79 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	14,4 µg/m <sup>3</sup>
CO	425 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	24,0 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	23,0 µg/m <sup>3</sup>
O <sub>3</sub>	28,3 µg/m <sup>3</sup>
SO <sub>2</sub>	1,5 µg/m <sup>3</sup>

Olyan helyhez kötött légszennyező pont, vagy diffúz forrás nincs a tevékenység területén és a környezetében, amely az alap levegőterheltséget érdemben befolyásolná.

### **4.3. KÖRNYEZETI ZAJTÓL VÉDENDŐ OBJEKTUMOK, KÖRNYEZETI ZAJÁLLAPOT**

A TRE módosítás véleményezési dokumentáció helyzetértékelését az alábbiakkal egészítjük ki:

#### **4.3.1. Alkalmazott jogszabályok és előírások**

A környezethasználati tevékenység zajszempontú értékelésének keretszabályait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben foglalt előírások tartalmazzák, amely kiterjed a hatásterület követelményeire is. A védendő területekre és épületekre meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet tartalmazza. A követelmény ellenőrzéséhez – ennek keretében a zajkibocsátási határértékek meghatározásához – és a területi adottságok szerinti alkalmazásához a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendeletben található előírások. A zajkibocsátási határértékek vonatkozásában a 100 m-nél nagyobb távolságban elhelyezkedő védendő épületekre meghatározott értékelési módszert az MSZ 18150-1: 1998 szabvány írja le.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységekre, így az üdülőépületek és a lakások funkció szerinti használatára nem terjed ki. Ebben az esetben az esetleges zavarás figyelembevétele, illetve a zajkibocsátástól vagy a rezgéstől eredő zavarás megelőzését helyezük előtérbe. A kapcsolódó közúti forgalomra az érintett közút környezetében várható környezeti hatás és a közútkezelői kötelezettségek alapján a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 14. § (2) bekezdése határozza meg a követelményeket.

*A környezeti állapot vizsgálatánál és a települési környezeti értékelés készítésénél alkalmazott jogszabályok és műszaki előírások:*

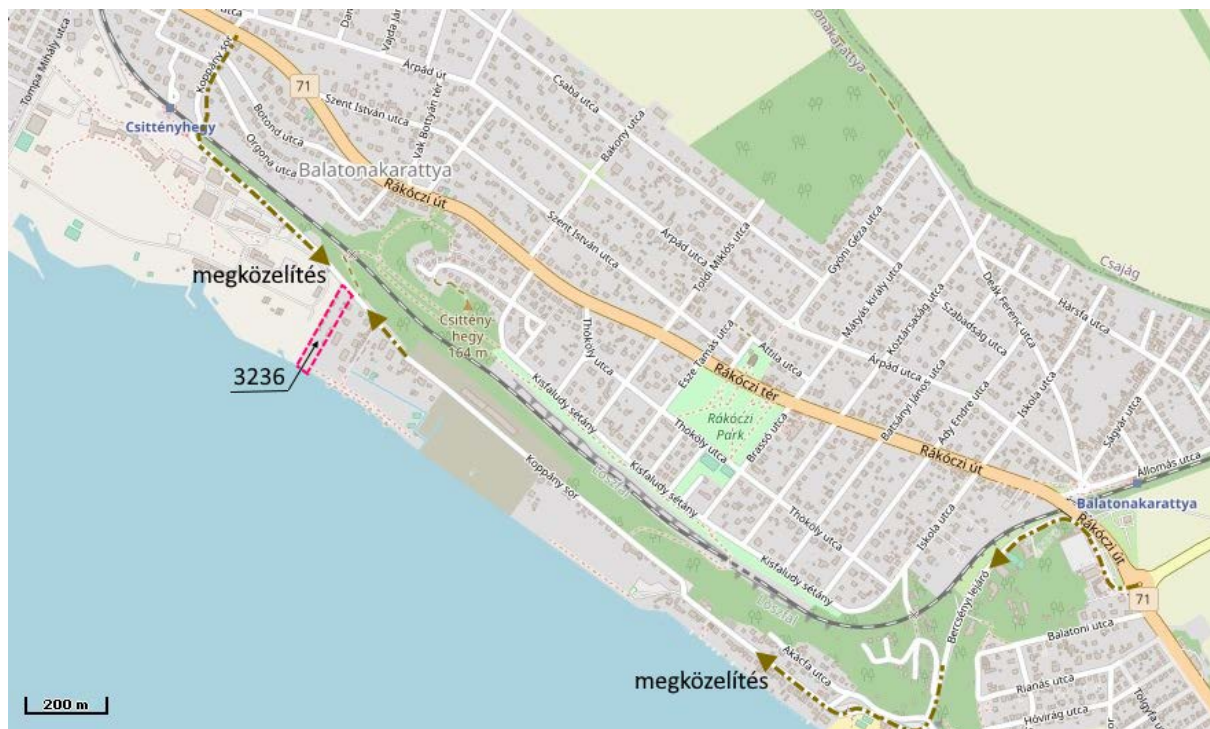
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet;
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet;

- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet;
- a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet;
- a környezeti zaj vizsgálata és értékelése című MSZ 18150-1: 1998 magyar szabvány.

A tervezett beépítéssel nem érintett területek esetén a zaj elleni védelem követelményeit a követelmények és az eljárási szabályok vonatkozásában az építési övezeti kategóriák alapján határozzuk meg. A figyelembe vett helyi rendelet a Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított és egységes szerkezetbe foglalt 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelete Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról.

#### 4.3.2. Vizsgált környezet zajszempontú bemutatása

A településrendezési eszközök módosítása, a beépíthetőség növelési szándéka a Balatonakarattya, Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanra irányul, amely ingatlan a település délkeleti oldalán, közvetlenül a vízparton helyezkedik el. Megközelítésére a Koppány soron kettő irányból nyílik lehetőség. Egyik megközelítési irány a 71-es főút és 7205 j. ök. út körforgalmi csomópontjából leágaztatott Bercsényi lejárón keresztül, amely a déli szakaszon becsatlakozik a Koppány sorba, majd a Koppány soron haladva érünk a 3632 hrsz. alatti ingatlanhoz. A másik megközelítési irány a 71-es főútról, belterületi szakaszon a Rákóczi útról szintbeni kereszteződésben leágaztatott Koppány soron haladva, amely útszakasz külön szintű átjáróban keresztezi a 29 Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat. Az ingatlan zajszempontú áttekintő helyszínrajza a közúti megközelítéssel az alábbi ábrán látható.



6. ábra: Vizsgált ingatlan zajszempontú áttekintő helyszínrajza



### A vizsgált ingatlan környezete:

01. Északi és északkeleti oldalon az ingatlant a Koppány sor határolja, az utca túloldalán rézsűoldalban „Ev” építési övezetbe sorolt védelmi erdő található, valamint itt vezet a 29 Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal. A vasút és az erdő túloldalán az Orgona utca, a Bezerédy lejáró és a Csittényhegyi utca környezetében „Üh” építési övezetbe sorolt hétvégiházás üdülőterületen szabadonálló beépítéssel üdülőépületek helyezkednek el, az épületek között kertekkel.
02. Nyugati oldalon a Koppány sor, a Balaton tómeder és a Tompa Mihály utca közötti nagyterjedésű „Keü” különleges egészségügyi területen a Balatonakarattya, Tompa Mihály utca 1. szám és 3633/1 hrsz. alatt a Magyar Honvédség Rekreációs Kiképzési és Konferencia Központ helyezkedik el. A létesítmény területén zöldövezet, park és elszórtan szabadonálló épületek találhatóak, amelyek a funkció szerint eltérő magasságúak, több esetben F+3, F+4 és F+5 emeletszintesek.
03. Déli és délnyugati a telekoldal a Balaton tómederrel határos, ebben az irányban a Balaton vízfelülete található.
04. Keleti oldalon a közvetlenül szomszédos, a Koppány sor és a Balaton tómeder közötti „Üü” üdülőházas üdülőterületen a Koppány sor 3. szám és 3631/2 hrsz. alatti, a Koppány sor 5/a. és 3629/4 hrsz. alatti, a Koppány sor 5. szám és 3629/3 hrsz. alatti, a Koppány sor 7. szám és 3629/1 hrsz. alatti, a Koppány sor 7/a. szám és 3629/2 hrsz. alatti üdülők helyezkednek el. A következő ingatlan a Koppány sor 9. szám és 3628/1 hrsz. alatti „Vt” településközpont vegyes területbe sorolt ingatlan, majd a Koppány sor 11. szám és 3627 hrsz. alatti „Üh” építési övezetbe sorolt hétvégiházás üdülőterület a funkcióknak megfelelő területhasználatokkal és beépítéssel. A beépíthetőség módosításával érintett 3632 hrsz. alatti ingatlan a délkeleti telekoldalával a vízparton elhelyezkedő, a 3629/2 hrsz. és a 3628/1 hrsz. alatti ingatlanokkal és az „Üh” hétvégiházás üdülőterülettel is közvetlenül szomszédos, építési övezet szerint „Kst” különleges strandterületen kialakított Bezerédi Stranddal szomszédos.



7. ábra: Építési övezetek, övezetek a vizsgált területen

Zajterhelési határértékeknek a Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanon végzett, a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek esetén a „Keü” különleges egészségügyi terület és az „Üü” üdülőházas üdülőterület, valamint az „Üh” hétvégi házas üdülőterület ingatlanhatárán kell teljesülnie. A zajterhelési határértéket alátámasztó építési övezetek a fenti ábrán láthatóak.

A területen, illetve a Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanon és a környezetében a zajhelyzetet az átlagos települési zajok és a közlekedési zaj alig kimutatható mértékben befolyásolják. Az üdülőövezetben és az egészségügyi rekreációs területen nincs olyan üzemi vagy szabadidős zajforrás, amely kimutatható háttérzajt okozna. A helyszínen tapasztaltak szerint az üdülőházaknál és a társasüdülőknél a háttérzajtól kismértékben elkülönülő zajok alakulnak ki, amelyek az észlelhetőség szempontjából rövid idejűek és időszakosak. A vizsgált környezet háttérterhelése az MSZ 18150-1:1998 szabvány 6.4.1. bekezdés b) pont szerinti, területenként eltérő mértékű  $L_{A95}$  95%-os A-hangnyomásszint.

**5. táblázat: A vizsgált területre jellemző  $L_{A95}$  95%-os A-hangnyomásszintek**

Vizsgált terület	$L_{A95}$ 95%	
	nappal (6-22 h)	éjjel (22-6 h)
Koppány sor 1. szám alatti ingatlan telekhatárán	32,5-34,0 dB	24,0-24,5 dB
„Keü” különleges egészségügyi terület telekhatárán	32,0-34,5 dB	23,3-24,5 dB
Koppány sor 3-7. szám alatti üdülőterület határán	32,5-34,0 dB	23,0-24,0 dB

A tevékenység helyszínének környezetében a zaj ellen védendő épületek homlokzatainál, illetve a zaj ellen védendő ingatlanok telekhatárán a háttérterhelés legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt zajterhelési határérték. A Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanon tervezett tevékenységek vonatkozásában a hatásterületi követelményérték a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés a) pont szerint előírtaknak felel meg. A követelményérték a hatásterület vonalában nappal 35 dB, éjjel 25 dB. A Koppány sor 9. szám és 3628/1 hrsz. alatti ingatlanon a követelményérték a hatásterület vonalában nappal 45 dB, éjjel 35 dB.

A településrendezési eszközök és a beépíthetőség módosításával érintett Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlan északi telekhatára és a 29 Székesfehérvár-Tapolca vasúti pálya közötti távolság 66 m, ami jóval nagyobb, mint az új beépítésekre irányadó, a vasúthatósági engedélyhez való kötöttséget megalapozó 25 m távolság vagy a 25 m távolságon belülré eső építési távolság.

#### **4.3.3. . Megközelítési út zajszempontú bemutatása**

A beépíthetőség módosításával érintett Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlan a Koppány soron közelíthető meg. A Koppány sor az északnyugati végén a 71-es főút belterületi szakaszába, illetve a Rákóczi útba csatlakozik be, a keleti végén a Bercsényi lejárón keresztül a 71-es főút és a 7205 j. ök. út körforgalmú csomópontjába csatlakozik be. Mindkettő irányban 4,5 m széles (amelyből 3 m aszfaltburkolat) út, ami igaz a kapcsolódó Bercsényi lejáróra is. A Koppány sort részben az „Ev” véderdő, részben az üdülőterület és az egészségügyi terület övezi. Zajterhelési határértékeknek a Koppány sor és a Bercsényi lejáró vonatkozásában közvetlenül az út mentén kell teljesülni.

A Koppány sor és a Bercsényi lejáró a helyi építési szabályzat szerint II. rendű közlekedési közterület. Az útszakaszok útosztályba sorolása a kialakult állapotnak megfelelő, a helyi építési szabályzatban rögzített szabályozási szélesség figyelembevételével önkormányzat tulajdonában lévő helyi kiszolgáló- és lakóút. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerint a zajterhelési határértéknek megfelelő besorolás kiszolgáló út, lakóút. Az útburkolat 4 évesnél régebbi repedezett aszfalt kopórteleg, érdességi kategória „D”, a korrekció értéke  $K = 0,67$ .

A Koppány soron és a hozzá kapcsolódó útszakaszokon jelenleg nincs sebességkorlátozás, így a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendeletben előírt 50 km/h sebességgel haladhatnak a közúti járművek. A vasutat keresztező, a Rákóczi úthoz vezető útszakaszon 3,2 m magassági korlátozás van érvényben. A Bercsényi lejáróhoz és a 71-es főúton létesített körforgalmú csomópontához csatlakozó útszakasz mentén, több helyen alakult ki a helyi lakossági szokásoknak megfelelő szabályozatlan parkoló, ahol az üdülőterületre érkező látogatók hagyják a járműveiket. Ezek a parkolók a lehúzóadás lehetőségével a járművek számára a kikerülést is lehetővé teszik.

#### **4.3.3.1. Természetvédelmi-, ökológiai, tájvédelmi szempontból érzékeny területek**

A TRE módosítás megállapította, hogy az érintett területet nem érinti országosan védett, vagy védelemre tervezett természeti érték, illetve ex lege védett terület.

A terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek, az ún. NATURA 2000 területnek nem része, de délről határos a Balaton Különleges Természetmegőrzési és Madárvédelmi területtel (HUBF30002). A Balaton tó teljes területe élővilágvédelmi és madárvédelmi Natura 2000 terület.

A módosítással érintett területet nem érintik az ökológiai hálózat területei, de délen határos a Balaton ökológiai hálózat magterületével.

A módosítással érintett területet nem érinti az Országos Erdőállomány Adattárban található erdőterület.

A módosítással érintett terület az Országos Területrendezési Tervben (továbbiakban: OTrT) lehatárolt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervében (továbbiakban: BKÜTrT) a tájképvédelmi területeken túlmenően „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” is lehatárolásra kerültek. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetével a vizsgált telek nem érintett.

## **5. A TRE MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETKEZMÉNYEI**

A TRE módosítás várható környezeti hatásait és következményeit értékelő fejezetekben a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és az Önkormányzat véleményeit figyelembe véve a várható hatások értékelése az alábbi kérdéskörök tisztázására irányul:

- 1. környezeti szempontból terhelőbb-e a területen a lakófunkció, mint az üdülőfunkció*
- 2. a tervezett módosítás tájképvédelmi hatása, biztosíthatók-e a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások teljesülése*
- 3. várható környezeti hatások tekintetében milyen különbségek adódnak, ha a terület 10% mértékig, illetve 15 % mértékig épülne be.*

Jelen települési környezeti értékelésben a tervezett településrendezési eszközök megvalósítása esetén a környezeti vizsgálat lefolytatásának idején hatályos településrendezési eszközök elhatározásaihoz képest, a települési környezeti értékelés 2.1. fejezetében bemutatott módosításokra vonatkozóan kerülnek értékelésre a környezetet érő várható hatások. Az összehasonlítások kiindulási állapotának a területre jelenleg vonatkozó TRE előírásokat tekintjük, ehhez, nem pedig a jelenlegi valós állapothoz viszonyítva végezzük el az értékeléseket. Mivel a jelenlegi építési előírások jogszerűen egyeztetett és elfogadott településrendezési eszközökben kerültek meghatározásra. Ezen paraméterekkel ma a terület beépíthető.

**Ettől eltérően kerülnek bemutatásra a várható levegőminőségi hatások és zajhatások. Ezen hatótényezők esetében a TRE módosítás Véleményezési dokumentációjában szereplő módosítások a jelenlegi, tényleges beépítettlen állapothoz viszonyítva mutatják be a várható hatásokat és ehhez képest értékelik a várható állapotot.**

## **5.1. A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A TERV SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŪZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL**

### **5.1.1. A környezetpolitikai céloknak való megfelelés értékelése**

Az alponban vizsgálandó, hogy a terv tartalmaz-e olyan elemeket, melyek ellentétben állnak a helyi, vagy magasabb szinten meghatározott környezetpolitikai célkitűzésekkel. A környezetpolitikai célokat magasabb szinten az ország területére, valamint 1-1 megyére, térségre készülő környezetvédelmi programok, helyi szinten a települési környezetvédelmi programok határozzák meg.

Jelen időszakra vonatkozóan Balatonakarattya település nem rendelkezik környezetvédelmi programmal.

Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja 2018-2022 időszakra elkészült, melyet a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 86/2018. (IX. 27.) Mök határozatával hagyta jóvá.

#### **5.1.1.1. IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program**

Magyarország környezeti fenntarthatóság elvéhez kapcsolódó 2015-2020 időszakra vonatkozó célkitűzéseit a **IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program** tartalmazza.

A **NKP IV. átfogó célkitűzése** a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosításához való hozzájárulás biztosítása.

Ennek elérése érdekében az **alábbi három stratégiai célt** tartalmazza a NKP IV.:

1. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata
3. Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

**Horizontális cél** a társadalom környezettudatosságának erősítése. Ezáltal biztosítható, hogy az életminőséget közvetlenül érintő tényezők mellett az emberi élet alapjait jelentő természeti erőforrások és értékek védelme és fenntartható használata, valamint az ezekkel szorosan összefüggő életmód, fogyasztási és termelési szokások együttesen szolgálják a társadalom hosszú távú jóllétét.

Az NKP IV. stratégiai céljainak elérését az egyes stratégiai területeken meghatározott célok és intézkedések, illetve az átfogó intézkedési területeken megfogalmazott cselekvési irányok biztosítják. A konkrét, számszerű célokat a stratégiai területek tartalmazzák. A stratégiai célok megvalósítása azonban nem csupán környezetpolitikai feladat. A Program irányultsága ezért kettős: egyrészt a problémák gyökerének bemutatásával ösztönzi a hajtóerők pozitív irányú megváltoztatását, másrészt biztosítja a környezetügy terén ehhez szükséges intézkedések megtételét.

A Program stratégiai céljainak kibontását a környezeti elemekre, rendszerekre, illetve szektorokra irányuló stratégiai területek szolgálják. Egyes stratégiai területek több stratégiai cél eléréséhez is hozzájárulnak, ugyanakkor az áttekinthetőség és a végrehajtás elősegítése érdekében fontos szempont volt az átfedések elkerülése.

A Program stratégiai céljainak elérését a valamennyi stratégiai területtel összefüggő stratégiai eszközök segítik. Ezek közé tartozik a szemléletformálás, a terület- és településfejlesztés, valamint –rendezés, a tervezés, a szabályozás és ellenőrzés, az EU és nemzetközi együttműködés, a támogatás, illetve a kutatás-fejlesztés.

A következőkben NKP IV stratégiai területekként meghatározott céljaival összevetve értékeljük a TRE módosítás várható hatásait, amennyiben

- A. változat: a volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó építési övezetben nem változik a beépíthetőség mértéke, de lakóépület is elhelyezhető,
- B. változat: a beépíthetőség mértéke 10%-ról 15%-ra nő, és lakóépület is elhelyezhető.

## *I. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása*

### *1. Levegőminőség javítása*

A. és B. változat: Új pontforrás nem keletkezik. Megújuló energiaforrások alkalmazása következtében az épületek energiafelhasználása következtében légszennyezettség nem alakul ki.

A közlekedésből és parkolásból származó légszennyezett tekintetében az A. változat esetén a hatályos állapothoz képest nincs változás a levegőminőségére gyakorolt hatások tekintetében, a B. változat esetén a szennyezettség kis mértékben nő, de mértéke határérték alatt marad. Ld. részletesen 5.2.1.1.1. fejezetet

### *2. A zajterhelés csökkentése*

A TRE módosítás nem eredményezi a vizsgált területen a zajterhelés csökkentését. Az A. változat esetén a jelenlegi állapothoz képest nincs változás, a B. változat esetében kis mértékű növekedés várható. Ld. részletesen 5.2.2.1.4. fejezetet

### *3. Vízhőminőség és egészség*

A TRE módosítással érintett területen, mind az A. változat, mind a B. változat esetén a tiszta ivóvízzel valló ellátás biztosítható, a szennyvizek közcsatorna-hálózatba bevezethetők.

### *4. Szennyvízelvezetés és –tisztítás, szennyvíziszap kezelés és hasznosítás*

Mind az A. változat, mind a B. változat esetén a keletkező szennyvizek közcsatorna-hálózatba bevezethetők.

### *6. Zöldfelületek védelme*

Sem az A., sem a B. változat nem érint a TRE-ben zöldterületbe sorolt területeket. Az A. változatesetén a telekre előírt zöldfelületi arány nem változik, a B. változat esetén csökken 5%-al, mértéke ebben az esetben is magas marad; 55%.

## *II. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata*

### *1. A biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem*

A TRE módosítás beépítésre szánt, belterületi területre vonatkozik. Sem az A., sem a B. változat nem érint védett természeti területeket, földtani természeti értékeket, Natura 2000 területeket, illetve egyéb nemzetközi természetvédelmi egyezmények hatálya alá tartozó területeket.

Sem az A., sem a B. változat esetén nem történik területfelhasználás változás, de a TRE módosítás az elhelyezhető rendeltetések körét bővíteni kívánja lakórendeltetéssel. Az A. változat esetén a biológiai sokféleség megőrzése, táj- és természetvédelem tekintetében nincs változás a jelenleg hatályos állapothoz képest. A B. változat e tekintetben kedvezőtlenebb, mint az A., ld.: 5.2.2.1.1. és : 5.2.2.1.2. fejezeteket.

## *2. Talajok védelme és fenntartható használata*

A talajkészletek mennyiségi és minőségi védelmének szempontjainak érvényesülését a TRE módosítás sem az A., sem a B. változat esetében nem akadályozza, művelés alól kivett területre vonatkozik a TRE módosítás.

## *3. Vizeink védelme és fenntartható használata*

A vízkészletek mennyiségi és minőségi védelmének szempontjainak érvényesülését a TRE módosítás sem az A., sem a B. változat esetében nem akadályozza. A módosítással érintett terület nem érint vízbázis védelmi területeket.

## *4. Környezeti kármegelőzés és kárelhárítás*

Mindkét változat esetén a környezeti károk megelőzését szolgálják a tervben, illetve a HÉSZ-ben meghatározott környezeti és közmű feltételek.

## *5. Környezeti kármentesítés*

Balatonakarattya volt VITUKI Üdülő területére készült TRE módosítás és jelen TSKV szerint sem érintett a vizsgált terület szennyezéssel, vagy kármentesítéssel.

## *III.. Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése*

### *1. Energiatakarékosság és –hatékonyság javítása*

E témakör esetében nincs különbség a két változat között, mindkét változat esetén megújuló energiaforrások használata tervezett. Az épületek épületekben a primer hő ellátás hőszivattyúkkal tervezett. A szekunder fűtési rendszerek alapvetően padló és mennyezetfűtésekkel tervezettek.

### *4. Hulladékgazdálkodás*

E témakör esetében nincs különbség a két változat között, mindkét változat esetén keletkező hulladékok gyűjtése és kezelése bekapcsolható a települési hulladékgazdálkodási rendszerbe, ezáltal a megelőzés, a hasznosítás és ártalmatlanítás céljai elérhetők. A TRE eszközeivel érdemben nem befolyásolható a szelektív hulladékgyűjtés fejlesztése.

### *6. Az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, felkészülés az éghajlatváltozás hatásaira*

A TRE módosítás kapcsán üvegházhatású gázok kibocsátására a terület megközelítése és a parkolás során kerül sor. Az A. változat esetén a jelenlegi állapothoz képest nincs változás, a B. változat esetében kis mértékű növekedés várható. Ld. 5.2.1.1.1. fejezetet

### *7. Az agrárgazdaság környezeti aspektusai*

Sem az A. változat, sem a B. változat nem befolyásolja Az agrárgazdaság környezeti aspektusai. Mivel belterületi beépítésre szánt területről van szó, a tervezett módosítás egyik változat esetén sem tudja elősegíteni a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módok elterjesztését

### *8. Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai*

Sem az A. változat, sem a B. változat nem érint az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületet.

### *9. Az ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti szempontjai*

Sem az A. változat, sem a B. változat nem érint meglévő, vagy tervezett bányatelket, ásványi nyersanyaggal rendelkező területet

## 10. Közlekedés és környezet

A közlekedés környezeti hatásainak vonatkozásában A. változat esetén a jelenlegi állapothoz képest nincs változás, a B. változat esetében várható levegőminőségi hatásokat és zajhatásokat ld.: a 5.2.1.1.1. és 5.2.2.1.4. fejezetekben

## 11. Turizmus - ökoturizmus

A TRE módosítás a hatályos TRE-hez képest nem tesz újabb javaslatokat a túrizmus fejlesztésére, „magas minőségű, élményszerű, interaktív és autentikus ökoturisztikai szolgáltatás biztosítására, a turisztikai infrastruktúra fejlesztésére a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül.”

### 5.1.1.2. Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja (2018-2022)

Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja három stratégiai célt fogalmaz meg:

- I. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása
- II. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata
- III. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

A stratégiai célok elérése érdekében az alábbi környezetvédelmi célok kerültek megfogalmazásra:

#### I. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása

##### 1. Levegőminőség javítása

- Por szennyezettség csökkentése
- Ipari üzemek szennyezőanyag összes kibocsátásának csökkentése
- Lokális szennyezés csökkentése

##### 2. Zajterhelés csökkentése

- Települések közlekedési zajterhelésének csökkentése
- Ipari, szolgáltatási zajterheléscsökkentése
- Szolgáltatási zajterheléscsökkentése

##### 3. Ivóvízminőség és egészség

- Vízellátás biztonságának növelése (vízhálózat rekonstrukció, vízbázis védelem)
- Az egészségi kockázatok jelentős csökkentése, az érintett területek ivóvízminőségének javítása
- Egészséges ivóvízhez jutás biztosítása minden lakos számára, beleértve a hátrányos helyzetű csoportokat
- A közműves ivóvízzel gazdaságosan el nem látható területeken fennálló ellátási hiányok felszámolása

##### 4. Szennyvízelvezetés és –tisztítás, szennyvíziszap kezelés, hasznosítás

- Szennyvízcsatornázás és tisztítás fejlesztése
- Szennyvíziszap hasznosításának növelése

##### 5. Környezet és egészség

- Fürdővizek minősége
- Biológiai allergének
- Klímaváltozás egészségügyi hatásai

#### II. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata

##### 1. A biológiai sokféleség megőrzése, természet-és tájvédelem

- Természeti területek fejlesztése, értékmegőrzés
- Területrendezési tervben foglaltak érvényesítése a települési környezetvédelmi és természetvédelmi feladatokkal kapcsolatosan

- Illegális lerakóhelyek megszüntetésére irányuló programok megszervezése
- Földtani természeti értékek megőrzése

#### *2. Talajok védelme és fenntartható használata*

- A talajkészletek mennyiségének és minőségének fokozott védelme, termékenységének hosszú távú fenntartása

#### *3. Vizeink védelme és fenntartható használata*

- Felszíni vizek, felszín alatti vízbázisok védelme
- Balaton vízvédelme
- Vizek helyben tartása

#### *4. Környezeti kármegelőzés és kárelhárítás, környezeti kármentesítés*

- Felhagyott iparterületek rendezése

#### *5. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése*

- Erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása
- Irinyi tervből adódó feladatok, a körkörös gazdaság fejlesztése, zéró kibocsátás elérése

#### *6. Energiatakarékosság és -hatékonyság javítása*

- Megújuló energiaforrások növelése

#### *7. Hulladék-gazdálkodás*

- Hulladékképződés csökkentése
- Lakosság általi szelektív hulladék kezelés növelése

#### *8. Az agrárgazdaság környezeti aspektusai*

- Mezőgazdasági hulladékok csökkentése
- Környezetkímélő gazdálkodási módok elterjesztése

#### *9. Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai*

- Az erdőterületek kiterjedésének növelése

#### *10. Az ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti szempontjai*

- Az ásványi nyersanyagok kitermelése és hasznosítása során a környezetterhelés csökkentése és a környezeti károk megelőzése.

#### *11. Turizmus -ökoturizmus*

- A természeti értékek bemutatása, a lakosság folyamatos, aktuális információkkal való ellátása, a környezettudatos és egészséges életmód iránti társadalmi felelősségvállalás, a természeti-kulturális értékek védelme, megőrzése iránti elkötelezettség tudatosítása, kialakítása, erősítése

A fenti ismertetés alapján megállapítható, Veszprém Megye Környezetvédelmi Programjában elhatározott környezet- és természetvédelmi célok szorosán követik a IV. Nemzeti Környezetvédelmi Programban megfogalmazott célkitűzéseket. A TRE módosításnak a IV. NKP céljaihoz való kapcsolódások értékelésénél tett megállapítások tehetők Veszprém Megye Környezetvédelmi Program céljaihoz való kapcsolódások értékelése vonatkozásában.

### **5.1.2. Területrendezési tervek környezeti célkitűzéseinek való megfelelés igazolása**

#### **5.1.2.1.1. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**

A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország- és az egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve áll, melyet az Országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT) hagyott jóvá. A MaTrT Negyedik Része tartalmazza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervét (BKÜTrT). Az egyes megyék területrendezési tervei az OTrT figyelembe vételével készülnek, megyei



közgyűlési rendelettel kerülnek elfogadásra. Kiemelt térségek esetében a megyei területrendezési tervi előírások közül csak az egyedileg meghatározott megyei övezetek előírásait kell figyelembe venni.



Balatonakarattya volt VITUKI Üdülő területére készülő TRE módosítás közigazgatási területére a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, és az egyedileg meghatározott megyei övezetek vonatkozásában Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VmTrT) vonatkozik.

A településrendezési eszközök kidolgozásánál a területi terveknek való megfelelés vizsgálatra került, ld. volt VITUKI Üdülő területére készülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció „3.6. területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetét.

A módosítással érintett terület a BKÜTrT **Térségi szerkezeti tervén** „települési térség”.

**8. ábra: Kivonat a BKÜTrT Térségi szerkezeti tervéből, piros ponttal jelölve a módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció)**

A MaTrT 13 országos övezetet állapít meg, melyekből hétnek a MaTrT térképi mellékletben megadta a területi lehatárolását, a többi hat országos övezetet a területrendezésért felelős miniszter állapította meg a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendeletben. Ezen kívül a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve is megállapít 9 kiemelt térségi övezetet, melyből négyet a MaTrT, ötöt pedig a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet tartalmaz.

A területrendezési tervek **térségi övezetei** közül környezeti-, természetvédelmi előírásai miatt az alábbi térségi övezetek emelendők ki:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tájvédelmi terület övezete
- Víztisztaság-védelmi terület övezete
- Vízeroszióknak kitett terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

VmTrT egyedileg meghatározott megyei övezetei közül környezetvédelmi vonatkozásai miatt kiemelendő a:

- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete.

A volt VITUKI Üdülő területére készült TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció „3.6. területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezet részletesen bemutatja, hogy a TRE elhatározásai milyen módon vannak összhangban a MaTrT és MvM rendelet térségi övezetekre, valamint VmTrT egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó előírásaival.

A módosítással érintett területet a térségi övezetek közül a „tájképvédelmi terület” és a „vízminőség-védelmi terület” érinti. A „tájképvédelmi terület” övezet előírásaival való megfelelést részletesen értékeljük az 5.2.2.1.1. fejezetben, összefoglalóan megállapítható, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti park Igazgatóságnak a volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó Véleményezési dokumentációra küldött észrevételeinek, valamint a település TkR. előírásainak figyelembe vételével a tájképvédelmi követelmények érvényesíthetők. A „vízminőség-védelmi terület”-re vonatkozó követelmények a TRE megvalósulása esetén teljesülnének, a terület szennyvízcsatornával ellátott, vízbázis-védelmi területek nem érintik a vizsgált telket.

A karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések egyedileg meghatározott megyei övezet nem érinti a TRE-ben módosítás alá vont területet.

A tervezett TRE módosítás a BKÜTrT előírásával [MaTrT 71.§. (5) ]nincs összhangban, miszerint „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – az építési övezet előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik.” A TRE módosítással érintett telek Balaton-parti telek, a hatályos TRE-ben a telekre vonatkozó építési övezetben a megengedett beépítettség mértéke 10%, a TRE módosítás ettől nagyobb mértékű beépítettségre 15%-ra tesz javaslatot.

#### **5.1.2.1.2. Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és a „Balatoni OTÉK”**

A Balaton Kiemelt Üdülő Körzet területén a partmenti területek használatának módját nemcsak a BKÜTrT szabályozza, hanem az ún. vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek is. E tervek nem tartoznak a területrendezési tervek közé, de tartalmukat tekintve térségi szempontú elvárásokat tartalmaznak, de részletesebb léptékben, mint egy területrendezési terv, mint a BKÜTrT. A tervhierarchiában a BKÜTrT és a településrendezési tervek között helyezkednek el. A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek tervlapjain szereplő, a Balaton parti területeire a BKÜTrT-ben nem szereplő, speciális településrendezési és építési követelményeket egy külön kormányrendelet tartalmazza, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) kormányrendelet tartalmazza. Ez a kormányrendelet tekinthető úgy, hogy az OTÉK előírásait „egészíti ki” a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek térképmellékletein szereplő területekre vonatkozóan (szakmai zsargonban ezt a kormányrendeletet szokás „Balatoni OTÉK”-nak nevezni). volt VITUKI Üdülő területére készült TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció ismertette a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és a Balatoni OTÉK előírásait. Az előírások teljesülése tekintetében az alábbiak állapíthatók meg:

- a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben meghatározott területfelhasználási egységek nem változtathatók meg. A módosítással érintett telek üdülőterület besorolású a vízpart-rehabilitációs tanulmányterven. Az elhelyezhető rendeltetések tekintetében az OTÉK-tól eltérő előírásokat nem tartalmaz a Balatoni OTÉK. A TRE módosítás Véleményezési dokumentációjában a terület üdülőterület besorolású. Az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában a TRE módosítás a jelenlegi HÉSZ szabályozást javasolja kiegészíteni lakóépület elhelyezési lehetőségével. Mivel Balatonkarattyá nem

rendelkezik a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerinti tartalmú TRE-vel, ezért a hatályos TRE az OTÉK 2012. augusztus 6.-i állapota szerinti tartalommal módosítható.

- a Balaton partvonalával párhuzamos 30 m széles területsáv „beépítetlenül megőrizendő parti területsáv”, a módosítással érintett területre vonatkozóan a Szabályozási terv és HÉSZ előírások tartalmazzák ezt a területsávot, ezen előírás módosítása nem tervezett,
- a Balatoni OTÉK szerint üdülőházas üdülőterületen a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8 m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5 m lehet. A hatályos HÉSZ-ben a vizsgált telekre vonatkozó építési övezet előírásai megfelelnek ezen előírásnak, amelyek módosítása nem tervezett.

## **5.2. A TRE MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A TRE MÓDOSÍTÁS MEGVALÓSULÁSA ESETÉN A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE**

### **5.2.1. Környezeti elemekre gyakorolt hatások**

#### **5.2.1.1.1. Levegőre**

A fejezetben a javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásaival összefüggésben a levegőkörnyezeti helyzet értékelését a 4.2. fejezetben mutattuk be. A településrendezési eszközök módosítása és az új beépítés levegőkörnyezeti hatását

- a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet;
- a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet;
- a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet;
- a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet;
- a 140 kW<sub>th</sub> és annál nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések működési feltételeiről és légszennyező anyagainak kibocsátási határértékeiről szóló 53/2017. (X. 18.) FM rendelet;
- Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított és egységes szerkezetbe foglalt Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelete

alapján mutatjuk be.

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés alapján a területi környezetvédelmi hatóság a hatáskörébe tartozó légszennyező forrás létesítése, teljesítménybővítése, élettartamát meghosszabbító felújítása, alkalmazott technológia váltása és a működés megkezdése esetén a levegővédelmi követelményeket – ha e rendelet másként nem rendelkezik – levegőtisztaság-védelmi engedélyben írja elő. A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (2) bekezdés *b*) pontjában meghatározottak szerint a területi környezetvédelmi hatóság a levegőtisztaság-védelmi előírásokat az *a*) pont alá nem tartozó esetekben – az *a*) pont alá tartozik az egységes környezethasználati eljárás, illetve környezeti hatásvizsgálati eljárás hatálya alá tartozó légszennyező forrás – létesítésre irányuló más hatósági engedélyezési eljárásban történő szakhatósági hozzájárulás kiadása vagy a levegőtisztaság-védelmi szakkérdés vizsgálata során állapítja meg.

### Levegővédelmi követelmények

A tervezett beépítéshez kapcsolódó kibocsátó forrásokkal összefüggésben a légszennyező anyagok határértékeit a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. számú melléklete alapján foglaltuk össze.

6. táblázat: Határértékek a fő légszennyező anyagokra

Szennyezőanyag	Veszélyességi fokozat	Határérték [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]		
		Éves	24 órás	Órás
Szálló por ( $\text{PM}_{10}$ )	III.	40	50	—
Szén-monoxid	II.	3000	5000	10 000
Nitrogén-dioxid	II.	40	85	100

Helyhez kötött diffúz forrás hatásterülete a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § 12c. pontja szerint a vizsgált diffúz forrás körül lehatárolható azon legnagyobb terület, ahol a diffúz forrás által maximális kapacitáskihasználás, ennek hiányában jellemző üzemállapot mellett kibocsátott – műszaki becsléssel meghatározható – légszennyező anyag terjedése következtében a légszennyező diffúz forrás környezetében a talajközeli és magaslégköri meteorológiai jellemzők mellett, a füstfáklya tengelye alatt a vonatkoztatási időtartamra számított várható talajközeli levegőterheltség-változás

- a) az egyórás ( $\text{PM}_{10}$  esetében 24 órás) légszennyezettségi határérték 10 %-nál nagyobb,
- b) a terhelhetőség 20 %-nál nagyobb,
- c) az egyórás ( $\text{PM}_{10}$  esetében 24 órás) maximális érték 80 %-ánál nagyobb, vagy
- d) szagvédelmi hatásterület meghatározása esetén a tervezési irányértékkel egyenlő vagy annál nagyobb.

Helyhez kötött pontforrás hatásterülete a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § 14. pontja szerint a vizsgált pontforrás körül lehatárolható azon legnagyobb terület, ahol a pontforrás által maximális kapacitáskihasználás mellett kibocsátott légszennyező anyag terjedése következtében a légszennyező pontforrás környezetében a talajközeli és magas légköri meteorológiai jellemzők mellett, a füstfáklya tengelye alatt a vonatkoztatási időtartamra számított várható talajközeli levegőterheltség-változás

- a) az egyórás ( $\text{PM}_{10}$  esetében 24 órás) légszennyezettségi határérték 10 %-nál nagyobb,
- b) a terhelhetőség 20 %-nál nagyobb,
- c) az egyórás ( $\text{PM}_{10}$  esetében 24 órás) maximális érték 80 %-ánál nagyobb, vagy
- d) szagvédelmi hatásterület meghatározása esetén a tervezési irányértékkel egyenlő vagy annál nagyobb.

A kapcsolódó szállításoktól eredő levegőterheltséget légszennyezés-terjedés alapján, a környezetben kialakuló levegőterheltségi szint és a határértékek figyelembevételével értékeljük. A járulékos forgalom levegőkörnyezeti hatása az utak környezetében érvényesül, amit a vonalforrásra elvégzett légszennyezőanyag-terjedés számítás alapján vizsgálunk és a levegőterheltségi szint határértékek alapján értékelünk.

### Tervezett TRE módosítás levegővédelmi bemutatása

A várható levegőminőségi hatásokat a volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációban szereplő változatra vonatkozóan mutatjuk be, miszerint ha a Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanon a beépítési százalék 5%-os mértékkel nőne, és ezzel párhuzamosan a kialakítandó zöldterület minimális mértékének 5%-al csökkenne, valamint lakófunkciójú épület elhelyezhető lenne. A TRE módosítás Véleményezési dokumentációja szerint az ingatlanra több lakó- és üdülőegységes apartmanház kerül a

növényzet minél nagyobb arányú megtartásával. A Balaton-part melletti 30 m-es sáv a vonatkozó jogszabályokkal összhangban nem épül be. Az épületek helyszínrajzi elrendezésével a Koppány sor felé eső telekoldalon és a nyugati telekhatár mellett épülnek parkolók. A jármű férőhelyek tervezett száma 15%-os beépítettség esetén 45.

Az épületek hőellátása céljából hőszivattyú létesítése tervezett, amely levegő hőszivattyú, vagy talajszondás hőszivattyú a későbbi tervezői és építető döntés alapján. A beépítéssel az épületekben az 53/2017. (X. 18.) FM rendelet hatálya alá tartozó tüzelőberendezés, valamint a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés alapján engedélyköteles légszennyező pontforrás nem létesül. Az épületek fűtése és hőellátása – ide értve a használati melegvíz ellátást – légszennyezőanyag-kibocsátás nélkül valósul meg.

Az épületekben központi légtechnikai szellőzés kialakítására született javaslat, a szellőző levegő térfogatárama lakásonként 350 m<sup>3</sup>/h. Egyéb légtechnikai elszívás a konyhákhoz és a fürdőszobákhoz kapcsolódik. A helyiségekben a lakófunkcióból eredően nem keletkezik légszennyező anyag, ezért a légtechnikai berendezésekkel nem kerül a környezetbe légszennyező anyag. Az apartmanházak egyedüli kibocsátó forrása a parkolóban működő személygépkocsik.

Az apartmanházak megépítését követően az ingatlanon keletkező kibocsátásokat a nitrogén-dioxid és a szén-monoxid szennyezőanyagok határozzák meg. A parkolóhelyek számát tekintve naponta 90 jármű-elhaladás lesz a parkolóban. A legnagyobb várható kibocsátási koncentráció a parkolóban nitrogén-dioxid esetén  $c = 0,1$  mg/s, a szén-monoxid esetén  $c = 2,4$  mg/s.

A kapcsolódó forgalom mértékét a parkolóhelyek számából vezettük le a lakófunkcióhoz kapcsolódó, általánosan megfigyelhető lakossági szokások figyelembevételével. A jármű férőhelyek teljes kapacitás-kihasználtságát alapul véve, jármű férőhelyenként naponta egy oda-vissza utat feltételezve megkapjuk az átlagos napi forgalom mértékét, amely egy forgalmi irány esetén  $\text{ÁNF} = 90$  j/nap. A lakásokhoz személygépjármű forgalom kapcsolódik, nagyobb járművek részére nem létesül parkolóhely. Kivételt képez a költözés, amikor eseti jelleggel érkehetnek 3,5-7,0 t összsúlyt elérő szállítójárművek.

Az építési tevékenységhez eltérő időszakokban, átmeneti jellegű teherszállítás kapcsolódik. A szállítási forgalom levezetésére a Koppány sor alkalmas a 71-es főút és a 7205 j. ök. út körforgalmú csomópont felé haladva, illetve a körforgalomtól érkezve. A szállítási forgalom összetétele a Koppány sor kiépítettségét tekintve elsősorban 3,5-7,0 t-ás tehergépkocsi, eseti jelleggel a 7,0 t összsúlyt meghaladó tehergépkocsi. A forgalom 20 tehergépkocsi/nap. Az útra való behajtást a település önkormányzata, mint közútkezelő szabályozza, szükség esetén behajtási korlátozást vezethet be az út és az út környezetének védelmére.

A légszennyezettséget a kibocsátások alapján légszennyezés-terjedésszámítással, az MSZ 21457/1-7:2002 magyar szabványsorozatban előírtak szerint vizsgáltuk. A környezethasználat levegőkörnyezeti hatását és a levegővédelmi hatásterületet AIRCALC 5 v5.1.1 típusú ON-LINE Hatásterület Modellező rendszerrel határoztuk meg. A felszíni jellemzőknél, valamint a légszennyezőanyagok terjedésénél a tevékenységgel igénybe vett ingatlanok környezetére jellemző felszíni és domborzati, illetve meteorológiai körülményeket vettük figyelembe.

**7. táblázat: Légszennyezés-terjedésnél figyelembe vett környezeti jellemzők**

Szélesebbesség 2,9 m/s	Hőmérséklet 10,5 °C	domborzat: dombság		
Stabilitási együttható „D” 0,270	Felszín: $z_0 = 0,75$ elszórt alacsony épületek	CO	NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>
		551,6 µg/m <sup>3</sup>	23,6 µg/m <sup>3</sup>	28,4 µg/m <sup>3</sup>

Magyarországi viszonylatban az ország területének jelentős részén a légköri stabilitási jellemzők a következők szerint alakulnak: labilis 13 % (Pasquill A, B, C); semleges 64 % (Pasquill D); stabil 23 % (Pasquill E, F). A vizsgált területen a légszennyezettséget, illetve a környezethasználati tevékenység és a kapcsolódó szállítási forgalom levegőkörnyezeti hatását a „D” stabilitási együttható alkalmazásával, átlagos szélességgel vizsgáljuk.

### **A TRE módosítás Véleményezési dokumentációjában tervezett módosítások levegővédelmi hatása**

Az apartmanházak építésével fűtési tüzelőberendezés, illetve helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesül a területen.

Légszennyezőanyag-kibocsátás a parkolóval összefüggésben, a járműmotoroktól kerül a környezetbe. A legnagyobb várható kibocsátási koncentráció a parkolóban nitrogén-dioxid esetén  $c = 0,1$  mg/s, a szén-monoxid esetén  $c = 2,4$  mg/s.

**8. táblázat: Parkolótól származó levegőterheltség koncentrációk**

Légszennyező anyag	Maximális 1 órás koncentráció		Határérték	Terhelés határérték %-ban
	koncentráció	távolság		
Szén-monoxid	4,935 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	14 m	10 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,049 %
Nitrogén-dioxid	0,206 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	14 m	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,206 %

Az új beépítéssel tervezett apartmanházak parkolóinak környezetében a határértékekhez képest elhanyagolható mértékű légszennyezettség alakul ki a járműhasználatokkal.

A kapcsolódó forgalom a Koppány sort érinti. A levegőkörnyezeti hatást a Koppány sor környezetére határoztuk meg. A teljes napi forgalom ÁNF = 90 j/nap, a mértékadó órai forgalom MÓF = 5,175 j/óra.

**9. táblázat: Járművektől származó kibocsátások**

Kibocsátó forrás	CO	NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>
Személygépkocsi	0,0145 mg/s·m	0,002 mg/s·m	0,0002 mg/s·m

**10. táblázat: Forgalomtól származó levegőterheltség koncentrációk**

Légszennyező anyag	Maximális 1 órás koncentráció		Határérték	Terhelés határérték %-ban
	koncentráció	távolság		
Szén-monoxid	3,637 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0-1 m	10 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,036 %
Nitrogén-dioxid	0,502 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0-1 m	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,502 %
szilárd anyag	0,050 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0-1 m	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 %

Az új beépítéshez kapcsolódó forgalommal összefüggésben a Koppány sor környezetében a határértékekhez képest elhanyagolható mértékű légszennyezettség alakul ki.

### **A TRE módosítás Véleményezési dokumentációjában tervezett módosítás levegővédelmi összefoglaló értékelése**

Az elvégzett vizsgálat alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításával és az apartmanházak megvalósításával a kialakuló levegőkörnyezeti hatás csak az érintett ingatlant és az ingatlanhatárokkal közvetlenül szomszédos területsávot érinti. A légszennyezettség a területen elhanyagolható mértékű lesz, a szomszédos ingatlanokon a kialakuló légszennyezettség a levegőkörnyezeti állapotot már nem befolyásolja érzékelhető módon. A koncentrációk jóval alacsonyabbak, mint a határérték, illetve mint az alapállapot

légszennyezettség. A tervezett beépítéssel új légszennyező pontforrás nem létesül, így a jelenlegi helyzethez képest a területen a levegőminőségi állapot nem változik.

A parkolótól eredő légszennyezettség szintén elhanyagolható mértékű lesz. A parkoló kialakítása és használata ugyanakkor nem tér el a jelenlegi beépítettséggel kapcsolatos területhasználattól, mivel a területre érkező járművek számára biztosítani kell a telken belül történő elhelyezést. A járműparkoló használatával az érintett környezetben kialakuló légszennyezettség mértéke a határérték százalékában nitrogén-dioxid esetén 0,2 %, szén-monoxid esetén 0,05 %. A várható légszennyezettség messze a kimutathatósági határ alatt marad, a jelenlegi kedvező levegővédelmi állapotot nem befolyásolja.

A településrendezési eszközök módosításával a járművek jellege és a járműkategória nem módosul, továbbra is személygépkocsival érkeznek a tulajdonosok a területre. Az apartmanházakhoz nem tartozik tehergépjármű- vagy autóbusz forgalom, ami alól csak a tulajdonosok esetleges költözése a kivétel. A kapcsolódó forgalomtól eredő légszennyezettség az alapterhelés figyelembevételével nem eredményez negatív hatást a Koppány sor környezetében. Olyan mértékű légszennyezettség nem alakul ki, amely kimutatható módon befolyásolná a levegőkörnyezeti helyzetet. Kijelenthető, hogy *a kapcsolódó forgalom következtében fellépő levegőterheltség nem haladja majd meg a légszennyezettség egészségügyi határértékeit, illetve a messze elmaradnak a határértékektől, mivel a kibocsátási értékek is elhanyagolható mértékűek lesznek.*

A területen az apartmanházak létesítésével rendezett állapot alakul ki, a tervezett kialakítás illeszkedik a Koppány sor környezetéhez. Az ingatlanon nem létesül légszennyező diffúz vagy pontforrás, ami megfelel a közvélemény által a térségben elvárt környezetvédelmi állapotoknak. Az ingatlanon a kibocsátások megelőzését eredményező épületek kialakítása, a diffúz felületek minimalizálása, a gázüzemű tüzelőberendezések megújuló energiaforrással való kiváltása hozzájárul az elvárt települési légszennyezettségi állapot, valamint az épített és a természetes környezet kedvező állapotának fenntartásához.

Összességében megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításával és az *apartmanházak megvalósításával nem kell jelentős levegőkörnyezeti hatásra számítani. Az épületek használata minimális levegőterheltséget okoz az érintett környezetben, a tervezett ingatlanhasznosításnak levegőtisztaság-védelmi szempontból nincs akadálya. A lakó- és az üdülőfunkció egyaránt személygépkocsi forgalmat generál a települési utakon, az üdülők esetén azonban szezonálisan jelentős csúcsterhelések alakulnak ki.* Általánosságban megfigyelhető, hogy a lakó- és az apartman tulajdonosok a közúti forgalomban való részvételük során nagyobb figyelmet fordítanak az ingatlanuk környezeti állapotának védelmére, valamint a szabálykövetésre. A közútkezelő által a települési utakon bevezetett szabályozás és az esetleges korlátozás a levegőkörnyezeti helyzet javulását eredményezi, illetve tartja fenn. A lakófunkcióval egyenletes az éves, illetve az éves óraforgalom (MÓF) megoszlása az utakon. A közlekedéstől eredő légszennyezettség a települési környezeti állapotot a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletben előírt levegővédelmi szabályozás, és a 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben meghatározott légszennyezettségi szint határértékek figyelembevételével nem befolyásolja a település környezeti állapotát.

#### **5.2.1.1.2. A talajra, a felszín alatti és a felszíni vizekre**

A tervezett TRE módosítás nem ellentétes a termőföld mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozó követelményekkel. Mezőgazdasági területek vagy erdőterületek nem kerülnek igénybevételre.

Amennyiben a területen nem nő a beépítettség mértéke, akkor a jelenleg hatályos állapothoz képest a terület beépítése esetén nem nő a várhatóan burkolt felületként kialakításra kerülő felületek nagysága. Lakó- és üdülőegységek után azonos számú parkolóhely biztosítandó, ebben nincs különbség. Ha a beépítettség 10% helyett 15%, akkor a szükséges többlet parkolók kialakítása miatt a burkolt felületek nagysága jóval több, mint 5%-al fog növekedni.

Ez indokolja a TRE módosításnak a telek zöldfelületi borítottság legkisebb mértékének 5%-al való csökkentését.

A terület „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyességi besorolása nem zárja ki a területen épületek elhelyezését, a HÉSZ már tartalmazza a „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyességi osztályba tartozó területeken betartandó követelményeket. Létesítmények részletes tervezéséhez, megvalósításához és fenntartásához a külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés és vizsgálatok készítése szükséges.

A tervezett módosítás a felszíni-, felszín alatti vizekre nem lesz jelentős hatással. *A területen biztosítható a szennyvizek szennyvízcsatornán keresztül történő elvezetése.* A TRE módosítás készítését Telepítési tanulmányterv készítése előzte meg. A vízi közműigények az alábbiak szerint alakulnak 10%, illetve 15 %-os beépítettség esetén:

**11. táblázat: Előzetes víziközműigények**

Előzetes közmű igények		10%-os beépítés esetén	15%-os beépítés esetén
ivóvíz igény	m <sup>3</sup> /nap	10	18
tűzivíz igény			
külső	l/min	1700-3000	
belső	l/min	170	
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	10	18
csapadékvíz	l/sec	26	46

A TRE módosítás megállapította, hogy a max. 18 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz mennyiség is a DRV Zrt. által üzemeltetett meglévő közterületi szennyvízcsatornára ráköthető.

### 5.2.1.1.3. Épített örökség védelmére

A tervezési területen védett vagy védelemre érdemes épített érték, műemlék, vagy régészeti lelőhely, egyéb régészeti érdekű terület nem található. A tervezett módosítás az épített örökség védelmére nem lesz kedvezőtlen hatással.

## 5.2.2. A környezeti elemek rendszereire gyakorolt hatások

### 5.2.2.1.1. Tájra, településképre

Az érvényesítendő tájképi és településképi követelményeket az alábbi dokumentumok tartalmazzák.

- a „tájképvédelmi övezet területére” vonatkozó követelményeket a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rend.),
- Balatonakarattya közigazgatási területén betartandó településképi követelményeket:
  - a települési arculati kézikönyv (továbbiakban TAK) és
  - a településképvédelmi rendelet (továbbiakban: TkR.).



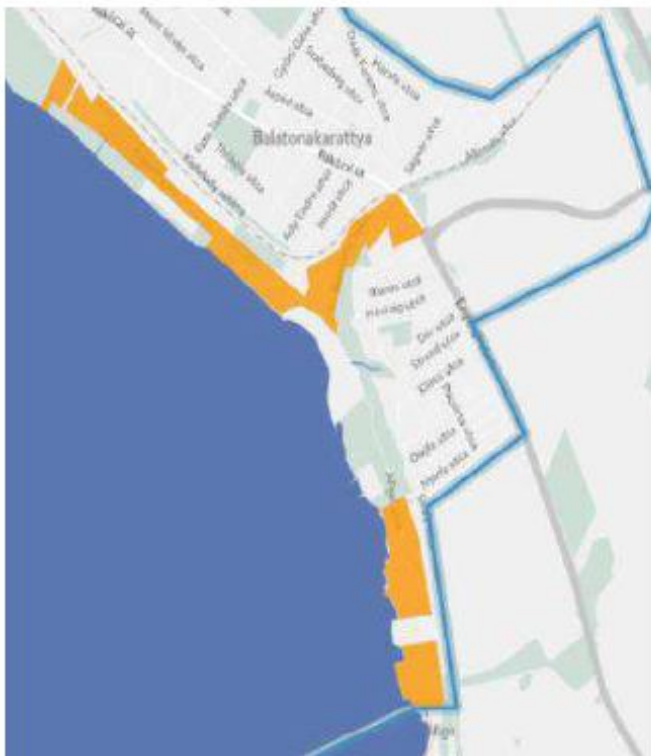
## **Érvényesítendő tájképvédelmi és településképvédelmi követelmények**

### **A „tájképvédelmi terület övezet” területén betartandó tájképvédelmi követelmények:**

- A tájképvédelmi terület övezete területére a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
  - o a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
  - o a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
- A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
- Tájképvédelmi követelménynek tekinthetjük a BLÜTrT azon előírása

### **A TAK vizsgált területre vonatkozó ajánlásai:**

A vizsgált terület a TAK-ban az **„Alsó üdülőövezet” karakter területhez** tartozik. A TAK az alábbi jellemzőkkel írja le az „Alsó üdülőövezet” karakter területet:



A TAK építészeti útmutató fejezete az „Alsó üdülőövezetre” az alábbi ajánlásokat fogalmazza meg:

- Telepítés: szabadonálló beépítési mód, az épületek az utcafronthoz közel fekszenek,
- Magasság: a településrészen az új építésű, vagy felújított egyedi, összetett tetőszerkezetű épületek a meghatározóak, amelyek közül némely tetőtér beépítéssel is rendelkezik. Amennyiben valaki, olyan épületet hoz létre, amely a többi fölé magasodik, az megtörné a településrész összképét, így annak létrehozása kerülendő.
- Lábazat: a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Anyaga változatos, többek között kő, téglá, illetve festett bevakolt felület. Mindenképpen kerülendők a ragasztott, csempeszerű utánzatok, melyek csak bomlasztják a település összképét.

**9. ábra: „Alsó üdülőövezet” karakter terület településrész lehatárolása a TAK-ban**

- Tetőforma, tetőhajlásszög: a település e részén a túl magas hajlásszög idegenül hat, ez mindenképpen kerülendő. A településrészre a tördelt, bonyolult tetőforma a jellemző, alacsony tetőhajlásszöggel párosulva, mediterrán stílusú épített környezetet alkot a Balaton parton.
- Színhasználat: homlokzat esetében az élénk, rikító színeket érdemes kerülni, helyette a lágyabb árnyalatok, földszínek az előnyösebbek.
- Anyaghasználat: kerülendő a mű, antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű vagy anyagú héjazatok alkalmazása.
- Nyílászárók: a településrészen általában 2-4 ablak nyílik az utcafrontra, a többségük a Balatonra. Ezek jellegzetessége, hogy párhuzamos kialakításúak, többnyire zsaluval vannak ellátva. Az emeletes, illetve tetőtéri beépítés miatt általában két sorban helyezkednek el, a Balatonra nyíló ablakok.
- Tornác, terasz: tornácos megoldás esetén törekedni kell arra, hogy a tornáckialakítás egyszerű és visszafogott legyen. A terasz fedetlenállapotú, de előfordul fedett változatban is. A hozzákapcsolódó homlokzat színe fehér, halványsárga vagy földszínekkel kombinált.
- Kerítés: a kerítések leggyakoribb megjelenési formája a betonalapzatú fém- vagy fakerítések. Sok esetben használnak tömör kerítést, amely nem biztosít belátást a kertbe, ugyanakkor a Balatont se látni. Előfordulhat, hogy hosszan elnyúló területeken át nem lehet látni a tavat, ami negatívan érinti a települést.
- Növényzet: lombhullató fák ültetése támogatandó.

#### **A TkR. vizsgált területre vonatkozó előírásai:**

A TkR. az alábbi előírásai a település minden karakter területén betartandók:

- építési tevékenység során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület létesíthető.
- a kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknél, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület létesíthető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a környezetben jellemző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet
- épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével – tilos
- többszintes tetőtér nem alakítható ki.
- nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.
- az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználattal létesíthető.
- bármilyen épületen napkollektor, napelem csak tetőszerkezeten, az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részén telepíthető. Klímagép az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részen telepíthető

*Az „Alsó üdülőövezet” karakter területet a TkR. településképi szempontból meghatározó területek között nevesíti.*

A fentiekben túlmenően az „Alsó üdülőövezet” karakter területen az alábbi településképi követelmények tartandók be:

- Alsó üdülőövezet karakterterületen az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegre is.
- a területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős, részben tetőteraszos kialakítással építhető, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.

— oldalkertekben a Balatonra való rálátás lehetőségét (pl. növénytelepítés során) a lehető legnagyobb mértékben biztosítani kell.

*A TkR. előírja, hogy településképi szempontból meghatározó területeken —a vizsgált terület ilyen minőségű területen helyezkedik el— építési tevékenységek esetén településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.*

### **Tájképvédelmi és településképi-védelmi követelmények érvényesülése a TRE módosításban**

Hagyományosan beépítésre szánt területen belül a tájképvédelmi- és településképi-védelmi követelmények külön-külön nem értelmezhetők, a településképi követelmények egyben a tájképvédelmi követelmények, a tájképvédelmi követelmények egyben településképi-védelmi követelmények is.

A BKÜTrT-ben a tájképvédelmi szempontból különösen kiemelkedő értékű területek a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” övezetébe tartoznak. A módosítással érintett terület nem tartozik ebbe az övezetben.

Az MVM rendelet előírásai szerint a „tájképvédelmi övezet” területén „a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosításának” nevesített eszközei:

- a TRE-ben a területfelhasználás és a HÉSZ egyedi szabályai,
- településképi rendelet.

A vonatkozó jogszabályok meghatározzák, hogy mi szabályozható a HÉSZ-ben és mi a TkR.-ben. Előírás, hogy amit a HÉSZ szabályoz, arra vonatkozóan a TkR. nem tartalmazhat előírást, és fordítva.

A HÉSZ-ben „a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztést biztosító” előírások:

- a parti 30 m-es sáv szabadon hagyásra kerül,
- a parttól távolodva fokozatos növekvő építménymagasság, a területen szigorúbbak a tekintetben az előírások, mint amit a Balatoni OTÉK megenged. A balatoni OTÉK 8 m beépítési magasságot enged meg, a HÉSZ a Balatontól való távolság függvényében megengedett 6,0-7,5 m értékeknél.
- a beépítettség alacsony szinten tartása. A területen jelenleg 10%, ami egyharmada az OTÉK-ban megengedett mértéknek.

A TAK és a TkR. lehatárolta a közigazgatási területen a településképi szempontból eltérő karakterű településrészeket és rögzítette a településképi szempontból meghatározó karakterű területeket. Az „„Alsó üdülőövezet” karakter terület” a településképvédelmi szempontból meghatározó karakterű területek között került nevesítésre, a „karakter területre” vonatkozó követelményeket az előzőekben ismertettük. A TkR. széles körben írja elő a településképi bejelentésre kötelezett építmények körét. A TkR. lehetőséget biztosít településképi tájékoztatásra és szakmai konzultációra. A vizsgált esetben az épületek elrendezése, homlokzati tervezése települési főépítész konzultáció mellett történt. A TkR. „Alsó üdülőövezet” karakter területre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

A volt VITUKI Üdülő terület TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációra adott véleményében a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságtájékoztatást adott, hogy táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlennek tartja a bemutatott látványterveken az épületeken „padlótól a mennyezetig üvegezett” homlokzati kialakítást, a tükröződés, fényvisszaverődés veszélyes repülő madarak számára. **A homlokzat kialakításra vonatkozó javaslatuk, miszerint vagy áttört, faszerkezetű lamellák, árnyékolók kerüljenek alkalmazásra, vagy tagolt üvegfelületek legyenek, figyelembe kell venni.** Információink szerint az épületek ezen elvárások szerint áttervezésre kerülnek. Mivel ezen követelmények élővilágvédelmi szempontból szükséges előírások, „nem esztétikai szempontú követelmények”, **a HÉSZ-ben írhatók/írandók elő.**

### 5.2.2.1.2. Természeti környezetre, az élővilágra, az ökológiai hálózatra

A természeti környezet-, az élővilág- és az ökológiai hálózat védelme szempontjából érdemi különbség nincs tekintetben, hogy a telken lakó- vagy üdülő funkciójú hasznosítás történik. Manapság már az üdülők hasznosítása sem csak a nyárra korlátozódik. Az ingatlanok fűtésére lehetőség lesz funkciótól függetlenül, a téli ott-tartózkodás lehetősége is biztosított lesz.



A területen levő építési jog érvényesítése, jelenleg a 10%-os mértékig épületek elhelyezése ugyanolyan hatással van a természeti környezetre, az élővilágra és az ökológiai hálózatra, függetlenül attól, lakó- vagy üdülőépületek épülnek.

Az elmúlt években a telek hasznosítatlan volt, a növényzet háborítatlanul burjánzott el a területen. Akár üdülőépületek, akár lakóépületek kerülnek elhelyezésre, ugyanúgy szükséges a területen az értékesebb növények védelmének biztosítása, ebben nincs különbség a két funkció hatásai között. A területre készülő Beépítési tervet megelőzően a területen a jelentősebb törzsméretű fás növényzet felmérésre került. A beépítési tervjavaslatok ezen felmérés figyelembevételével kerültek kidolgozásra. A TRE módosítás felhívja a figyelmet a telek zöldfelületeinek „szakszerű” megtervezésére, kialakítására. Ezáltal biztosítható a terület adottságaihoz legjobban illeszkedő honos fajok telepítése. Ki kell emelni a telken belüli parkolók fásított kialakításának fontosságát is.

A térségben alkalmazásra javasolt fajok listája a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság honlapján elérhetőek.

Élővilágvédelmi (madárvédelmi) szempontból Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának véleményét figyelembe véve az épületek oly módon alakítandók ki, különösen az épületek üvegfelületei, hogy a tükröződés, fényvisszaverődés kedvezőtlen hatásai elkerülhetők legyenek. Ezzel a követelménnyel **a HÉSZ kiegészítendő.**

**10. ábra: Növényállomány az érintett területen (forrás: TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció Studio stisze Bt. beépítési vizsgálatait alapján)**

A területen a jelenleg hatályos HÉSZ előírásainak megfelelő beépíthetőséggel, építési engedéllyel a 3. ábra szerinti A, B és C jelű épületek építése megkezdődött.

Természetesen élővilágvédelmi szempontból kedvezőtlenebb a terület 15%-os beépítettsége, mint a 10%-os beépítettség, a több burkolt felület miatt.

### 5.2.2.1.3. Klímára

A TRE módosítás klíma szempontjából jelentőséggel bíró elemei:

- a mezo- és mikroklímátikus viszonyokat befolyásoló zöldfelületek nagysága, jellemzői,
- az elhelyezésre kerülő épületek a levegő áramlását a lehető legkevésbé gátolják.

Ha a beépítettség mértéke nem változik, akkor a mezo- és mikroklímátikus hatások tekintetében teljesen mindegy, hogy üdülő- vagy lakórendeltetés kerül-e elhelyezésre, a telken a biztosítandó zöldfelületek mértéke egyaránt 60%. ha a beépítettség mértéke nő, akkor a telek kisebb mértékű zöldfelületi borítottsága kedvezőtlenebb hatású a mikroklímátikus viszonyok tekintetében. A TRE módosításnak a zöldfelületek „szakszerű kialakítására” vonatkozó javaslata a klíma szempontjából kedvezőtlen hatások ellensúlyozása szempontjából is kedvező. Honos növények alkalmazása és többszintű növényzet kialakításával a burkolt felületek következtében fellépő kedvezőtlen hatások eredményesen ellensúlyozhatók.

A levegő áramlása szempontjából az a kedvező, ha nagytömegű, a levegő fő áramlási irányára merőlegesen széles épületek ne kerüljenek elhelyezésre. A térségben az uralkodó szélirány észak, észak-nyugati. A területen alacsony mértékű beépítettség tervezett. Az épület magasság növelése nem tervezett.

A levegő áramlása szempontjából is indifferens az épület rendeltetése. 10-15%-os beépítettségi mérték beépítésre szánt területeken alacsonynak tekintendők, de alacsony beépítettség is a klíma szempontjából kedvezőbb, ha az épületek több tömegben jelennek, nem pedig egy épületként. A telek keskeny volta miatt korlátozottak az épület elhelyezési lehetőségek a telken.

### 5.2.2.1.4. A zajterhelés tekintetében várható hatások

A fejezetben, hasonlóan a levegővédelmi várható helyzetet ismertető fejezethez, a várható zajhatásokat a volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációban szereplő változatra vonatkozóan mutatjuk be. A fejezetben meghatározzuk a környezeti hatás várható mértékét, a követelményeket, bemutatjuk a hatásterületet.

Az alkalmazott jogszabályok és előírások megegyeznek 4.3. fejezetben ismertettekkel.

#### Zaj és rezgés követelmények

A vizsgálat során az üzemi zajterhelési határértékről a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete alapján adunk tájékoztatást. A határérték 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja alapján nem vonatkozik a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységekre, így az üdülőépületek és a lakások funkció szerinti egyedileg megvalósuló használatára.

12. táblázat: A vizsgált területre vonatkozó határértékek

Zajterhelési határérték teljesülésének helye	Zajterhelési kategória	Határérték, L <sub>TH</sub>	
		nappal	éjjel
„Üü” üdülőházas üdülőterületen és az „Üh” hétvégiházas üdülőterületen a zajtól védendő épületek elhelyezésére szolgáló ingatlanok határán	üdülőterület	45 dB	35 dB
„Keü” különleges egészségügyi területen az épületek elhelyezésére szolgáló ingatlan határán	egészségügyi terület	45 dB	35 dB
Koppány sor 9. szám és 3628/1 hrsz. alatti ingatlanon a zaj ellen védendő épület védendő homlokzata előtt 2 m-re	nagyvárosias vegyes terület	55 dB	45 dB

Az MSZ 18150-1:1998 5.5.2. pontja alapján a zajvédelmi követelményértékkel való összehasonlításnál amennyiben a mérési pont zajforrástól mért távolsága nagyobb 100 m-nél a megfelelés feltétele, hogy  $E < K-1$ , ebben az esetben a létesítmény zajkibocsátásának minősítése megfelel. Az (E) a vizsgálati eredmény, a (K) a zajvédelmi követelményérték. A zajforrás működése nem felel meg, ha  $E > K+1$ . Nem minősíthető az eredmény, ha  $K-1 \leq E \leq K+1$ , ekkor újabb vizsgálatot kell végezni.

Azokban az esetekben, amikor a tevékenységre nem vonatkoznak a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklet szerint meghatározott zajterhelési határértékek, a zavarás elkerülése érdekében az alapállapotú háttérzajt tekintjük követelményértéknek. Ilyen esetben arra kell törekedni, hogy a háttérterhelés ne növekedjen tartósan és huzamos időn keresztül 3 dB-lel vagy a 3 dB-t meghaladó mértékben. A határértéket nem az átlagos tulajdonosi helyiséghasználatra, például a beszélgetésre, hanem az épületben megvalósuló gépészeti zajforrásokra és egyéb zajt okozó használati eszközökre, ingatlanon belül létesülő parkolóra vonatkoztatjuk.

Az esetleges építési tevékenység várhatóan meghaladja az 1 hónapot, de nem éri el az 1 évet. A határérték a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete alapján az „1 hónap felett, 1 évig” építési időszakban az üdülőtérület és az egészségügyi terület besorolás figyelembevételével a zaj ellen védendő területeken, az ingatlanhatárokon nappal  $L_{TH} = 55$  dB, éjjel  $L_{TH} = 40$  dB.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit az útosztályba sorolás és az zaj ellen védendő területekre figyelemmel, a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete alapján határozzuk meg. Az útszakaszok mentén a kapcsolódó forgalommal összefüggésben az  $L_{AM,kö}$  megítélési szintre vonatkozó határérték nappal  $L_{TH} = 50$  dB, éjjel  $L_{TH} = 40$  dB.

### ***TRE módosítás Véleményezési dokumentációjában tervezett módosítások bemutatása***

A fejezetben, hasonlóan a levegővédelmi várható helyzetet ismertető fejezethez, a várható zajhatásokat a volt VITUKI Üdülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációban szereplő változatra vonatkozóan mutatjuk be. miszerint ha a Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanon a beépítési százalék 5%-os mértékkel növekedne, lakófunkciójú épület elhelyezhető lenne. A Balatonra merőleges telek ~39 m széles, ~215 m hosszú, a szalagtelek jellegű kialakítás meghatározza az épületek elhelyezési lehetőségét. Az épület-elrendezési vázlat szerint a part melletti 30 m-es sáv nem épül be. Az épületmagasság a parttól mért 30-60 m-es sávban 6,0 m, a 60-100 m-es sávban 7,5 m, a 100 m-es távolság felett 7,5 m.

Az épületek helyszínrajzi elrendezésével a Koppány sor felé eső telekoldalon és a nyugati telekhatár mellett épülnek parkolók. 15%-os beépítettség esetén a tervezett jármű férőhelyek száma 45.

Az épületek hőellátása céljából hőszivattyú létesítése tervezett, amely levegő hőszivattyú, vagy talajszondás hőszivattyú a későbbi tervezői és építető döntés alapján. Az épületekben központi légtechnikai szellőzés kialakítására született javaslat, szellőző levegő térfogatárama lakásonként 350 m<sup>3</sup>/h. Egyéb épületgépészeti zajforrás nem létesül. Az épületgépészeti berendezések kiválasztása és a telepítési hely meghatározása az engedélyezési és a kiviteli tervezésnél várható, jelenleg csak a tervezési koncepció áll rendelkezésre. Mivel a hőszivattyú és a kapcsolódó gépészeti egységek, valamint a légkezelő zajcsökkentett beépítésének a rendelkezésre álló műszaki megoldások alkalmazásával nincs akadálya, a jelen vizsgálatnál a szomszédos telkekre meghatározott zajhelyzeti hangnyomásszint a telepítésre irányadó elsődleges követelmény. A kedvező zajhelyzet fenntartásához vezet, ha a gépészeti egységek létesítése olyan módon történik, hogy a hatásterület ne érintse a szomszédos ingatlanokat.

A kapcsolódó forgalom mértékét a parkolóhelyek számából vezettük le a lakófunkcióhoz kapcsolódó, általánosan megfigyelhető lakossági szokások figyelembevételével. A jármű

férőhelyek teljes kapacitás-kihasználtságát alapul véve, jármű férőhelyenként naponta egy oda-vissza utat feltételezve megkapjuk az átlagos napi forgalom mértékét, amely egy forgalmi irány esetén  $\text{ÁNF} = 90$  j/nap. A lakásokhoz személygépjármű forgalom kapcsolódik, nagyobb járművek részére nem létesül parkolóhely. Kivételt képez a költözés, amikor eseti jelleggel érkehetnek 3,5-7,0 t összsúlyt elérő szállítójárművek.

Az építési tevékenységhez eltérő időszakokban, átmeneti jellegű teherszállítás kapcsolódik. A szállítási forgalom levezetésére a Koppány sor alkalmas a 71-es főút és a 7205 j. ök. út körforgalmú csomópont felé haladva, illetve a körforgalomtól érkezve. A szállítási forgalom összetétele a Koppány sor kiépítettségét tekintve elsősorban 3,5-7,0 t-ás tehergépkocsi, eseti jelleggel a 7,0 t összsúlyt meghaladó tehergépkocsi. Az útra való behajtást a település önkormányzata, mint közútkezelő szabályozza, szükség esetén behajtási korlátozást vezethet be az út és az út környezetének védelmére.

A lakófunkcióhoz nem köthető jelentős zajkibocsátás, vagy az üdülőterület-funkcióhoz köthető zajnál nagyobb használati zaj. A lakóépület az üdülőépülethez hasonlóan védendő zaj és rezgés ellen, ide értve a szomszédsági zajokat is. Így a akóknak természetesen törekedni kell arra, hogy a használattal ne keletkezzen zavaró jellegű, illetve zavaró mértékű zajhatás a területen. Ebben a vonatkozásban kedvező, hogy míg az üdülőövezetekben egyre elterjedtebb a hétvégén vagy kettő-három napos pihenőnapokon az üdülővendégek extrém hangoskodása, a lakófunkció esetén a lakók a pihenéshez szükséges csendet részesítik előnyben.

### ***A TRE módosítás Véleményezési dokumentációjában tervezett módosítások megvalósulását követő zajhelyzet***

Az apartmanházak zajforrásai az épületekhez tartozó gépészeti berendezések, valamint az ingatlanra tervezett parkolóhelyek.

Az épületgépészeti berendezések olyan hőszivattyú egységek és légkezelők, amelyek telepítésére az üdülőépületek, illetve a társasüdülők esetében is elterjedten kerül sor. Az üdülőegységek korszerűsítése a beépítés mértékének megtartásával is lehetőséget ad a tervezettel megegyező hűtő-fűtő és szellőző berendezések létesítésére, ami lehetőséggel gyakran élnek az üdülőtulajdonosok. Az ingatlan beépítésének módosításával vagy az apartmanházak kialakításával nem keletkezik a környezeti zajforrások vonatkozásában az üdülő jellegű használati funkciótól jellegében vagy mértékében eltérő új lehetőség. Az épülethez tartozó zajforrásokat tekintve nincs különbség a jelenlegi vagy a jövőben tervezett területhasználatok között.

A betervezett zajforrások esetében az apartmanházak is védendőek zaj és rezgés ellen, valamint az apartman használóinak érdekében áll a zavarásmentes környezet fenntartása. Ezt az érdeket alapozza meg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 6. § (4) bekezdés a) pont szerinti követelmény, miszerint az épületek zajtól védendő helyiségében az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől (például felvonóktól, kazánoktól, szivattyúktól, szellőző- és klímaberendezésektől, vízellátási, csatornázási, fűtési, világítási berendezésektől) származó zajra előírt terhelési határértékeknek teljesülniük kell. Az apartmanházak helyiségeiben és a lakószobáiban meghatározott határérték az  $L_{AM}$  megítélési szintre nappal  $L_{TH} = 40$  dB, éjjel  $L_{TH} = 30$  dB. A teljes területre meghatározott össz-hangteljesítményszint  $L_W = 62$  dB.

Hasonló a helyzet a parkolóknál, mivel a parkolóhasználat sem a szomszédos üdülőterületen vagy a szomszédos egészségügyi területen, sem az új beépítéssel tervezett apartmanházaknál nem okozhat zavarást. A parkolótól származó hangnyomásszinteket a járműhelyekre történő beállításoktól és a kiállításoktól, a parkolóban történő jármű-elhaladásoktól, valamint induláskor és érkezéskor az állóhelyi üzemtől származó járműzaj határozza meg. A zajkibocsátásnál a közúti járművekre irányadó követelményt alkalmazzuk. Az Európai Közösségek Tanácsának a gépjárművek megengedett zajszintjére és

kipufogórendszereire vonatkozó tagállami jogszabályok közelítéséről szóló 70/157/EGK irányelve alapján meghatározott határérték a személyszállításra készült járművek esetén  $L_{KH,sz\text{gk}} = 77$  dB. A járműmozgások száma a parkolóhelyek száma alapján a 16 órás üzemidőre jármű férőhelyenként 1-2 j/nap, a parkolóban összesen legfeljebb 90 j/nap. Éjjel a hasonló apartmanházaknál tapasztaltak szerint 10%-os járműmozgás várható, mivel szokásos esetben a lakók délutáni időszakban (14-17 h között) érkeznek, illetve a reggeli időszakban (8-10 h között) távoznak.

Egy-egy zajesemény időtartama átlagban 60 s, így az összes napi üzemidő 5 400 s (90 perc; ami 1,5 óra). A működés szakaszos, a jármű-elhaladások időbeni jelentős megoszlása várható egy-egy napon. Tapasztalataink szerint a lakófunkcióval összefüggésben az üdülőépületeknél kialakuló napi csúcsórai időszakok elmaradnak, mivel az üdülővendégek járműhasználatára intenzívebb. Az apartmanházakhoz kapcsolódó parkolási idő kisebb, illetve legfeljebb az üdülőhöz tartozó parkolással lesz azonos mértékű, jellegében nincs különbség, így a várható zajhatás a jelenlegi zajhelyzethez hasonlóan alakul.

A parkoló használatával összefüggésben a várható zajkibocsátást a parkoló területére vonatkoztatott  $L_{KH,sz\text{gk}} = 77$  dB zajszint határértékkel vettük figyelembe. Az előzetes számítás alapján az ingatlan nyugati, valamint az északkeleti 3631/2 hrsz. alatti szomszédos ingatlannal közös telekoldalán  $h = 2,0$  m magas tömör falazatú, belső oldalon hangelnyelő vakolattal burkolt fal kialakítását javasoljuk. A zajárnyékolás egyben a vagyonbiztonsági kerítés funkcióját is betölti, a zajcsökkentési és a vagyonbiztonsági funkciók összevonhatóak.

#### *A tervezett beépítésre vonatkozó követelmény:*

- Az apartmanházak homlokzati vonalában az éjszakai működést és a használatot figyelembe véve a legnagyobb hangnyomásszint  $L_{Aeq} = 35$  dB, amit a beépítésnél követelménynek tekintünk. Az épületgépészeti berendezések kiválasztása és telepítése, valamint a parkoló kialakítása a 35 dB követelmény teljesítésével történhet.

A beépítéssel kialakuló környezeti zajhelyzetet a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendeletben meghatározott hangterjedési összefüggések alapján, NOISEMOD v3.0.3 build76 szoftverrel elvégzett hangterjedés-számítás alapján mutatjuk be. A zajkibocsátás helyét a területfoglalás, valamint a zajforrások lehetséges elhelyezése határozzuk meg. Valamely hangforrás által  $s_i$  távolságban lévő terhelési pontban létrehozott hangnyomásszint meghatározása a következő:

$$L_t = (L_W + K_{I_r} + K_{\Omega}) - (K_d + \sum K) \text{ dB},$$

ahol:

- $L_W$  Hangteljesítményszint (dB);
- $K_{I_r}$  Zajforrás iránytényezője (dB);
- $K_{\Omega}$  Sugárzási térszög miatti korrekció (dB);
- $K_d$  Távolság miatt fellépő csillapodás hatását kifejező korrekció (dB);
- $\sum K$  Hangnyomásszint csökkenés, veszteségmentes hangterjedéshez képest kialakul (dB).

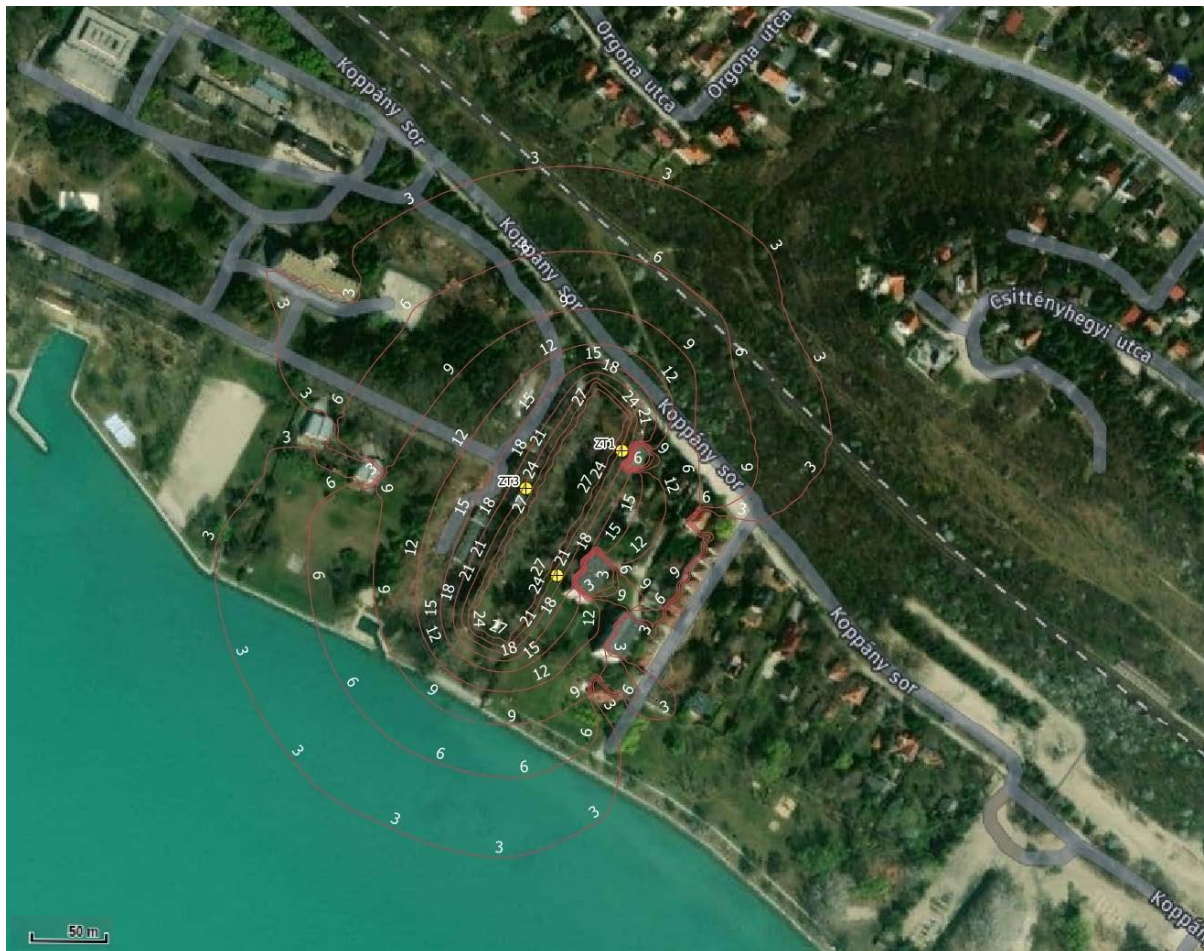
**13. táblázat: Az apartmanoktól várható hangnyomásszintek**

Zajterhelési határérték teljesülésének helye	Számolt hangnyomásszint, $L_t$	Határérték, $L_{TH}$	
		nappal	éjjel
(ZT1) Koppány sor 3. szám 3631/2 hrsz. alatti ingatlan határán	23,3 dB	45 dB	35 dB
(ZT2) Koppány sor 5/a. szám 3629/4 hrsz. alatti ingatlan határán	23,0 dB	45 dB	35 dB



(ZT3) Tompa Mihály utca 1. szám és 3633/1 hrsz. alatti egészségügyi terület határán	21,6 dB	45 dB	35 dB
---	---------	-------	-------

A tervezett beépítés környezetében a hangnyomásszinteket az alábbi ábrán szemléltetjük.



11. ábra: Hangnyomásszintek a tervezett beépítés környezetében

14. táblázat: Kapcsolódó forgalom a legnagyobb terhelési időszakban

Időszak	Átlagos nappali forgalom	Évi átlagos óraforgalom
nappal	ÁNF = 90 j/nap	$Q_{\text{nappal}} = 5,1 \text{ j/h}$
éjjel	ÁNF = 90 j/nap	$Q_{\text{éjjel}} = 1,0 \text{ j/h}$

**15. táblázat: Kapcsolódó forgalom  $L_{Aeq}(7,5)$  vonatkoztatási egyenértékű A-hangnyomásszintje:**

Időszak	Vonatkoztatási egyenértékű A-hangnyomásszint, $L_{Aeq}(7,5)$
nappal	47,1 dB
éjjel	40,0 dB

Amennyiben a járművek a teljes egészében a Koppány soron haladnak végig, az egyenértékű A-hangnyomásszint az útszakasz mentén nappal  $L_{Aeq}(7,5) = 47$  dB, éjjel  $L_{Aeq}(7,5) = 40$  dB, ami jóval kisebb, mint a nappal  $L_{TH} = 50$  dB, éjjel  $L_{TH} = 40$  dB zajterhelési határérték. Kijelenthető, hogy a zajterhelési határérték már az útszakaszok közvetlen környezetében teljesül. Amennyiben az apartmanházakhoz közlekedő járművek kettő útirányon haladnak, a közúti forgalomtól származó egyenértékű A-hangnyomásszint egy-egy útszakasz esetén nappal  $L_{Aeq}(7,5) = 45$  dB és éjjel  $L_{Aeq}(7,5) = 37$  dB, amely hangnyomásszint nem befolyásolja a terület jelenlegi zajhelyzetét a közúti közlekedés vonatkozásában. A határérték a forgalom megkettőződése esetén is teljesül az apartmanházak vonatkozásában.

### **Zaj és rezgés összefoglaló értékelés**

A településrendezési eszközök tervezett módosításának célja a Koppány sor 1. szám és 3632 hrsz. alatti ingatlanon a beépítési százalék 5%-os növelésével, és a kialakítandó zöldterület minimális mértékének 5%-os csökkentésével, lakófunkciójú épület elhelyezéséhez a lehetőség megteremtése. A jövőben terv szerint az ingatlanra több lakó- és üdülőegységes apartmanház kerül a növényzet minél nagyobb arányú megtartásával. A lakófunkcióval zaj és rezgés vonatkozásában az üdülőépületekhez hasonló jellegű épületek elhelyezésére kerül sor az ingatlanon.

Az apartmanházak zaj ellen védendőek, ezért kedvező zajhelyzetet eredményez, hogy az üdülővezeti besorolás megtartásával az új épületek homlokzatai előtt a lakóterületi határértékekhez képest szigorúbb követelménynek kell teljesülnie. Ezzel összefüggésben a tervezett új épületekhez tartozó zajforrások telepítésére is csak zajcsökkentés mellett kerülhet sor, amellyel biztosított lesz a használati funkció zavartalansága, a saját épülethomlokzatok előtt és a saját helyiségekben meghatározott követelmények teljesülése. Az új beépítéssel érintett ingatlanon a zavarás megelőzése azzal jár, hogy a szomszédos ingatlanokon és a közeli üdülőterületeken szintén elkerülhető lesz a zajjal összefüggő esetleges zavarás. A zaj és rezgés elleni védelem érdekében az engedélyezési terv zaj elleni védelem munkarésében meg kell tervezni az épületgépészeti zajforrások telepítését és a parkoló kialakítását, a települési önkormányzat jegyzője a hatáskörében eljárva mind a tervezés időszakában, mint az építés után ellenőrizheti a követelmények teljesülését.

Az apartmanházakhoz tartozó forgalom a lakófunkció alapján egyenletesen oszlik meg. Az üdülőkhöz kapcsolódó csúcsidőszakok forgalmi terhelése nem jelentkezik a lakófunkció esetén. Az új beépítéshez tartozó napi forgalom alapján a meghatározott egyenértékű A-hangnyomásszint legnagyobb értéke nappal  $L_{Aeq}(7,5) = 47$  dB, éjjel  $L_{Aeq}(7,5) = 40$  dB, ami jóval kisebb, mint a nappal  $L_{TH} = 50$  dB, éjjel  $L_{TH} = 40$  dB zajterhelési határérték. A Koppány sor esetében a közútkezelői feladatokat a települési önkormányzat látja el. A közútkezelői hatáskörében eljárva lehetőség van a forgalom környezetvédelmi szempontoknak is megfelelő szabályozására, a forgalom lassítására, egyes járműkategóriák kiszorítására.

A lehetőség tehát biztosított lesz a településrendezési eszközök tervezett módosítását követően, hogy a Koppány soron és a kapcsolódó útszakaszokon az utak környezetének zaj és rezgés elleni védelme megoldást nyerjen.

#### **5.2.2.1.5. Hulladékok káros hatásai elleni védelemre**

A hulladékokkal kapcsolatos tevékenységeket a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 4. §-ában előírtak alapján kell megtervezni és végezni. Főszabály, hogy az adott környezethasználathoz kapcsolódóan a hulladék a környezetet a lehető legkisebb mértékben

érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, a hulladék ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, az érintett tevékenység biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének csökkentését, a hulladék hasznosítását és a környezetkímélő ártalmatlanítását.

Az apartmanházak használatakor az emberi jelenlétből következően települési szilárd, illetve kommunális hulladék fog keletkezni. A hulladékok gyűjtése kezelése a környezet szennyezése —a talaj-, a felszín alatti és felszíni vizek szennyezése— nélkül biztosítható. A helyszíni gyűjtés a helyszíni körülményeknek és a keletkező hulladékok mennyiségének megfelelő kialakítású, méretű, anyagú és számú edényekben történhet, amit majd az engedélyezési tervben szükséges meghatározni. A takarítási hulladékok gyűjtéséről és elszállításáról külön gondoskodni kell az ehhez szükséges műszaki feltételek biztosításával. Az épület fenntartása, valamint a megközelíthetőségének biztosítása (fűnyírás, cserjeirtás, stb.) kapcsán is keletkezik hulladék. A fenntartással kapcsolatos munkálatokból keletkező hulladékokat a megfelelő besorolás szerint szükséges kezelni és elszállítani. A háztartásokból kikerülő települési és a zöldhulladékok elszállítását szelektív gyűjtési rendszerben közszolgáltató végzi.

Az apartmanházak kialakításával kapcsolatban a hulladékkezelésre irányadó szabályozás a Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének a települési hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatásról és a közterületek tisztántartásáról szóló módosított 7/2015. (V. 13.) önkormányzati rendelete. A településrendezési eszközök módosításával az ingatlanon a használati funkció a lakófunkció irányában módosul, a hulladékszállítási szerződést a közszolgáltatóval ennek megfelelően kell megkötni. A területre a szállítójárművek bejárása helyi önkormányzati úton biztosított, így nincs akadálya, hogy a gyűjtőjárat az ingatlanhoz menjen. Általánosságban megfigyelhető lakossági viselkedési forma, hogy a lakótulajdonosok a jelenlétük során nagyobb figyelmet fordítanak a közterületek és az ingatlan tisztaságára, mint az eseti jelleggel és rövid időre érkező üdülővendégek. Így a hasonló területeken tapasztaltak szerint a közterületen keletkező hulladékok kezelésében kedvező hatás ártható, amit a település önkormányzata a saját rendeletével tud előre mozdítani. A település hulladékokkal kapcsolatos környezeti állapota vonatkozásában az üdülőhasználathoz képest kedvezőbb állapot kialakulása várható az apartmanházak megvalósításával.

### **5.2.3. Közvetett módon hatást kiváltó tényezők feltárása**

A tervezett TRE módosítás nem tartalmazza a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználás változtatását, de a módosítással érintett területre vonatkozó építési övezetben elhelyezhető rendeltetések bővítésére irányul. A TRE módosításban a telek beépítettségének növelésére vonatkozó javaslat jelenleg ellentétnek tekinthető a BKÜTrT azon szándékával, hogy a Balaton-parti területeken a beépítettség mértéke ne növekedjék.

A tervezett módosítás az elvégzett vizsgálatok alapján nem eredményez a településen határértékeket meghaladó környezeti terheléseket, a tervezett rendeltetések a szomszédos telkek használatát nem zavarják.

A terület évek óta elhanyagolt, gondozatlan. frekvenciált fekvésénél fogva a terület rendezett hasznosítása közérdek is.

A tervezett módosítás nem korlátozza természeti erőforrások megújulását, termőföld művelés alól nem kerül kivonásra vízbázis védelmi érdekeket nem sért.

A tervezett módosítás nem gyengíti a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat.

A tervezett módosítás nem befolyásolja a környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeit, feltételeit.

### **5.3. A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ALAPJÁN A TERV ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL ELFOGADHATÓ VÁLTOZÁSOK MEGHATÁROZÁSA**

Jelen települési környezeti értékelés az alábbi kérdéskörök tisztázására irányult:

1. környezeti szempontból terhelőbb-e a területen a lakófunkció, mint az üdülőfunkció,
2. a tervezett módosítás tájképvédelmi hatása, biztosíthatók-e a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások teljesülése,
3. várható környezeti hatások tekintetében milyen különbségek adódnak, ha a terület 10% mértékig, illetve 15 % mértékig épülne be.

#### **1. Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a vizsgált területen a lakó funkció környezeti szempontból nem terhelőbb, mint az üdülő funkció.**

Manapság az üdülőépületek és lakóépületek használat nem válik el olyan markánsan, mint pár évtizeddel ezelőtt. Az üdülőterületeken elhelyezkedő épületek használatára nemcsak a nyári időszakban történő igénybevétel jellemző. Mind gyakrabban fordul elő, hogy az ingatlanok fűthetők, a többi évszakban is jobban kihasználtak. Napjainkban az informatika fejlődése lehetővé teszi a home office rendszerben történő munkavégzés, ami jobban elterjedt, mint pár évtizede. Felerősítette ezt a tendenciát a már több éve tartó pandémia helyzet is. Az előbbiekből következően az üdülőrendeltetés és a lakórendeltetés környezeti hatásai között nem markánsak a különbségek.

Belterületi területről van szó, ebből következően területek mezőgazdasági művelés alól való kivonására, vagy erdőterületek igénybevételére sem üdülő-, sem lakórendeltetés esetén nem kerül sor. A talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek szempontjából nem tehető különbségtétel a várható környezeti hatások szempontjából. A keletkező szennyvizek közcsatornával elvezethetők a területről, talajba-, vizekbe szivárgó szennyvíz csak havaria esetén fordulhat elő.

Üdülő- és lakórendeltetés esetén sem létesül új légszennyező pontforrás. Az épületekben a primer hő ellátás hőszivattyúkkal tervezett. A szekunder fűtési rendszerek alapvetően padló és mennyezetfűtésekkel tervezettek.

A közlekedésből és parkolásból adódó levegő- és zajterhelés összehasonlítva megállapítást nyert, hogy a tapasztalatok szerint a lakófunkcióval összefüggésben az üdülőépületeknél kialakuló napi csúcsórai időszakok elmaradnak, mivel az üdülővendégek járműhasználata intenzívebb. Az üdülőrendeltetéshez kapcsolódó csúcsidőszakok forgalmi terhelése nem jelentkezik a lakófunkció esetén. Lakórendeltetés esetén a parkolási idő kisebb, illetve legfeljebb az üdülőhöz tartozó parkolással azonos mértékű, jellegében nincs különbség. A területfelhasználás változatlansága mellett —marad az üdülőterületi besorolás— kedvező helyzetet eredményez, hogy a területen lakóépületek elhelyezése esetén is a védendő homlokzatok előtt változatlanul az üdülőterületre vonatkozó zajterhelési határértékek tartandók be.

A vizsgált területen a szervezett hulladékgyűjtés feltételei adottak. Általánosságban megfigyelhető lakossági viselkedési forma, hogy a lakótulajdonosok a jelenlétük során nagyobb figyelmet fordítanak a közterületek és az ingatlan tisztaságára, mint az eseti jelleggel és rövid időre érkező üdülővendégek. Így a hasonló területeken tapasztaltak szerint a közterületen keletkező hulladékok kezelésében kedvező hatás várható.

**2. Az elvégzett vizsgálatok alapján a tájképvédelmi—településkép-védelmi hatások között nincs különbség üdülő rendeltetés vagy lakó rendeltetés esetén.**

BKÜTrT „tájképvédelmi terület övezeté”-be tartozó területeken a betartandó követelmények függetlenül az adott terület TRE-ben való besorolásától. Ugyanez mondható el Balatonakarattya TkR.-ben meghatározott településkép-védelmi követelményeiről is. Az adott „településkarakter területen” az előírások területfelhasználástól, rendeltetéstől függetlenül tartandók be. Tehát a módosítással érintett területen betartandó tájvédelmi és településkép-védelmi követelmények azonosak üdülőrendeltetés és lakórendeltetés esetén. Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy a vonatkozó jogszabályok előírásai, valamint a TRE módosítás véleményezése során az épületek homlokzati kialakítására vonatkozó észrevétel betartható.

**3. Ha a vizsgált területen a beépíthetőség mértéke 10%-ról 15 %-ra növekedne, egyes környezeti elemek és hatótényezők vonatkozásában nőnének a környezeti terhelések, de ezek mértéke a vonatkozó határértékek alatt maradnának, Balatonakarattya környezeti minőségében érdemi változást nem okozna.**

A volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési dokumentációra adott véleményében az Állami Főépítész felhívta a figyelmet, hogy a BKÜTrT előírásai szerint, mivel Balaton-parti telekről van szó, a beépíthetőség mértéke nem változhat.

A TSKV feladata volt, hogy a Megrendelő **tájékoztatására** értékelje 15%-os beépítettség és lakórendeltetés esetén is a várható környezeti hatásokat — tudván, hogy ez a változat a BKÜTrT-vel nincs összhangban.

15%-os beépítettség esetén nagyobb burkolt felületek kialakítása szükséges, ami nemcsak az épületek által elfoglalt nagyobb területből, hanem a több parkolóhely szükségletből is adódik. Amelyek akármilyen módon is kerülnek kialakításra a telken belüli „teljes értékű” zöldfelületek csökkenését eredményezi. Az elvégzett számítások szerint ebben az esetben a telken 55%-os zöldfelületi borítottság biztosítható.

A felszíni- és felszín alatti vizek szempontjából nem tehető érdemi különbség tétel 10%-os és 15%-os beépítettség esetén. A várhatóan keletkező több szennyvízmennyiség is közcsatornával elvezethető.

15%-os beépítettség esetén is az épületekben a primer hő ellátás hőszivattyúkkal tervezett. A szekunder fűtési rendszerek alapvetően padló és mennyezetfűtésekkel tervezettek. Tehát az épületek energiateljesítményéből a légtérbe káros anyagok nem kerülnek.

A több rendeltetési egység következtében a közlekedésből és parkolásból adódó levegő- és zajterhelés magasabb, mint 10%-os beépítettség esetén. Az elvégzett számítások alapján megállapítást nyert, hogy 15%-os beépítettség esetén is a kapcsolódó forgalom következtében fellépő levegőterheltség nem haladja meg a légszennyezettség egészségügyi határértékeit, illetve a messze elmaradnak a határértékektől, mivel a kibocsátási értékek is elhanyagolható mértékűek lesznek. 15 %-os beépítettség esetén az elvégzett számítások szerint a napi forgalom alapján a meghatározott egyenértékű A-hangnyomásszint legnagyobb értéke nappal  $L_{Aeq}(7,5) = 47$  dB, éjjel  $L_{Aeq}(7,5) = 40$  dB, ami jóval kisebb, mint a nappal  $L_{TH} = 50$  dB, éjjel  $L_{TH} = 40$  dB zajterhelési határérték.

A környezeti értékelés nem tárt fel olyan tervi elemet, amely területhasználati, környezeti konfliktusok kialakulásához vezetne.

## 6. A HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VAGY CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

A *volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációjában megfogalmazott javaslatok*, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra került, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembe vétele esetén a terv megvalósulása a környezetminőség jelentős romlásához, a környezeti elemek jelentős károsodásához nem vezethet. Ezek közül az alábbiak emelendők ki:

- Az előírt teljes közművesítettség biztosítja, hogy szennyvizek a talajba és a felszíni és felszín alatti vizekbe ne kerüljenek.
- A területen épületek elhelyezése előtt a HÉSZ-ben a „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területeken előírt talajvizsgálati jelentés és annak eredményétől függően geotechnikai beszámoló készítenőd. Épületek kivitelezése az ezen szakvéleményekben megfogalmazásra kerülő előírások betartásával történhet.
- Az épületek energiaszükségletének biztosítása megújuló energiaforrások alkalmazásával történik.
- Az épületek telepítésekor az értékesebb növényállomány megőrzését biztosítani kell.
- A keletkező hulladékok elszállítását biztosítani kell.
- A HÉSZ-ben sajnos nem előírható, de a TRE módosítás Alátámasztó javaslatai felhívják a figyelmet a zöldfelületek „szakszerű kialakításának” fontosságára. Javaslatot tesz a kerttervezés során tájépítész szakember bevonására annak érdekében, hogy a terület adottságaihoz legjobban illeszkedő, növényzet kerülhessen telepítésre. Szintén felhívja a figyelmet, hogy a felszíni parkolók a telken belül is az OTEK és a helyi építési szabályzat előírásainak együttes betartása szerint fásítandók.

További tervi elemek, melyek környezetre gyakorolt negatív hatása a létesítmények megvalósítása, illetve üzemeltetése során további intézkedésekkel mérsékelhető, **illetve kiküszöbölhető**:

- A Balaton-felvidéki Nemzeti Parknak madárvédelmi szempontból az épületek homlokzati kialakítására vonatkozó észrevételével a TRE módosítás és a HÉSZ kiegészítendő. A homlokzatok nagy üvegfelületei esetében vagy áttört, faszerkezetű lamellák, árnyékolók kerüljenek alkalmazásra, vagy tagolt üvegfelületek kerüljenek tervezésre.

**A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációjában szereplő kifogásolható tervi elem a területen javasolt 15%-os beépíthetőség, mivel ez nincs összhangban a BKÜTrT előírásával [MaTrT 71.§. (5)], miszerint „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – az építési övezet előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően**

rendelkezik.” A BKÜTrT ezen előírása természet- és környezetvédelmi célú célkitűzésnek is tekinthető.

**A TSKV-ban elvégzett értékelések alapján volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció átdolgozandó:**

- *a területen a beépítettség mértéke nem módosulhat. Ha a beépítettség mértéke 10% marad, akkor a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része is maradhat 60%.*
- *a területre vonatkozó övezetben a lakórendeltetés elhelyezésére OTÉK alóli felmentési kérelem kedvező elbírálása esetén nyílhat lehetőség. Az OTÉK alóli felmentés kérelem az Állami Főépítészhez nyújtható be. Megjegyzendő, hogy Balatonakarattya HÉSZ-ben szerepel olyan üdülő építési övezet, amelyben jogszerűen lefolytatott egyeztetést követően került elfogadásra és az üdülő építési övezet lakóépület is elhelyezhető.*

## **7. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁΣ TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI**

További intézkedések, amelyek nem a településrendezési eszközök során, hanem a létesítmények megvalósítása, illetve üzemeltetése során érvényesíthetők a környezetterhelések minimalizálása, a környezetszennyezések, káros környezeti hatások kiküszöbölése érdekében:

- az építési engedélyezés, valamint a megvalósítás során a HÉSZ-ben és az országos jogszabályokban előírt környezeti és zöldfelületi feltételek betartásának, megvalósításának ellenőrzése,
- a településképvédelmi rendeletben előírt építészeti követelményeken túlmenően a nagy üvegfelületű homlokzatok madárvédelmi szempontokat figyelembe vevő kialakításának megkövetelése az épülettervezés és az építés során is,
- a tervezett megújuló energiahordozók alkalmazásának megkövetelése az épülettervezés és az építés során is,
- a zöldfelületek kerttervezési jogosultsággal rendelkező szakember [266/2013. (VII.11.) Korm.rendelet szerinti „K” jelű tervezési jogosultság] általi megtervezésének ösztönzése.

## **8. A TERV MEGVALÓSULÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE**

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

A fejlesztési területek igénybevétele következtében megnövekedő közlekedési terhelés tekintetében a közutakra vonatkozó forgalomszámlálási adatok, valamint a zajterhelések számítása mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgál. A terv felülvizsgálata során a létesítést követő mérési eredményekkel, forgalomszámlálási adatokkal összevethetők.

## 9. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen települési környezeti értékelés Balatonakarattya volt VITUKI Üdülő területére készülő településrendezési eszközök módosítás Véleményezési tervdokumentációra (2021. június) vonatkozóan készült. A települési környezeti értékelés (TSKV) készítését a településrendezési eszközök (TRE) módosítás véleményezése során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság tartotta szükségesnek.

**A TSKV készítését kérő államigazgatási szervek és a kidolgoztató Önkormányzat véleményeit figyelembe véve a TSKV elsősorban az alábbi kérdéskörök tisztázására irányult:**

- 1. környezeti szempontból terhelőbb-e a területen a lakófunkció, mint az üdülőfunkció**
- 2. a tervezett módosítás tájképvédelmi hatása, biztosíthatók-e a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások teljesülése**
- 3. várható környezeti hatások tekintetében milyen különbségek adódnak, ha a terület 10% mértékig, illetve 15 % mértékig épülne be.**

A TSKV-ban a tervezett településrendezési eszközök megvalósítása esetén a TSKV készítés idején hatályos településrendezési eszközök elhatározásaihoz képest kerülnek értékelésre a környezetet érő várható hatások, a fenti 3 pontban ismertetett témakörökre fókuszálva.

A volt VITUKI Üdülő területére készülő TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációja az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján pontosította a védett természeti értékek, valamint a térségi övezetek helyét, lehatárolását. A TRE módosítás bemutatta a jelenlegi környezet tervezett módosítás tekintetében meghatározó jellemzőit, feltárta a várható hatásokat és javaslatokat tartalmazott a feltárt várható környezeti hatások elkerülése érdekében. A TSKV elsősorban a levegőkörnyezet, a zaj- és rezgésvédelem és a tájképvédelem—településkép-védelem tekintetében kiegészítő vizsgálatokat végzett, azok alapján pontosította a várható környezeti hatásokat és a javaslatok kiegészítésére tett javaslatot.

**A fentiekben ismertetett tisztázandó kérdések tekintetében a TSKV eredményei az alábbiakban foglalhatók össze:**

- 1. A TSKV-ban elvégzett vizsgálatok és értékelések alapján megállapítható, hogy a vizsgált területen a lakó funkció környezeti szempontból nem terhelőbb, mint az üdülő funkció.**
- 2. Az elvégzett vizsgálatok és értékelések során megállapítást nyert, hogy a tájképvédelmi—településkép-védelmi hatások között nincs különbség üdülő rendeltetés vagy lakó rendeltetés esetén, a módosítással érintett területen betartandó tájképvédelmi és településkép-védelmi követelmények azonosak a két rendeltetés esetén. Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy a vonatkozó jogszabályok előírásai, valamint a TRE módosítás véleményezése során az épületek homlokzati kialakítására vonatkozó észrevétel betartható.**
- 3. A TSKV-ban elvégzett vizsgálatok és értékelések szerint, ha a területen a beépíthetőség mértéke 10%-ról 15 %-ra növekedne, egyes környezeti elemek és hatótényezők vonatkozásában nőnének a környezeti terhelések, de ezek mértéke a vonatkozó határértékek alatt maradnának, Balatonakarattya környezeti minőségében érdemi változást nem okoznának.**

A volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációjában megfogalmazott HÉSZ előírásokban és a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazott javaslatok közül a negatív környezeti hatások



minimalizálása, a környezetminőség romlásának elkerülése érdekében az alábbiak emelendők ki:

- Az előírt teljes közművesítettség biztosítja, hogy szennyvizek a talajba és a felszíni és felszín alatti vizekbe ne kerüljenek.
- A területen épületek elhelyezése előtt a HÉSZ-ben a „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területeken előírt talajvizsgálati jelentés és annak eredményétől függően geotechnikai beszámoló készítenőd. Épületek kivitelezése az ezen szakvéleményekben megfogalmazásra kerülő előírások betartásával történhet.
- Az épületek energiaszükségletének biztosítása megújuló energiaforrások alkalmazásával történik.
- Az épületek telepítésekor az értékesebb növényállomány megőrzését biztosítani kell.
- A keletkező hulladékok elszállítását biztosítani kell.
- A TRE módosítás Alátámasztó javaslatai felhívják a figyelmet a zöldfelületek „szakszerű kialakításának” fontosságára. Javaslatot tesz a kerttervezés során tájépítész szakember bevonására annak érdekében, hogy a terület adottságaihoz legjobban illeszkedő, növényzet kerülhessen telepítésre. Szintén felhívja a figyelmet, hogy a felszíni parkolók a telken belül is az OTÉK és a helyi építési szabályzat előírásainak együttes betartása szerint fásítandók.

A TSKV a következő további intézkedésre hívta fel a figyelmet, amely révén a környezetre gyakorolt negatív hatás a létesítmények megvalósítása, illetve üzemeltetése során mérsékelhető, illetve kiküszöbölhető:

- A Balaton-felvidéki Nemzeti Parknak madárvédelmi szempontból az épületek homlokzati kialakítására vonatkozó észrevételével a TRE módosítás és a HÉSZ kiegészítendő. A homlokzatok nagy üvegfelületei esetében vagy áttört, faszerkezetű lamellák, árnyékolók kerüljenek alkalmazásra, vagy tagolt üvegfelületek kerüljenek tervezésre.

**A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációjában szereplő kifogásolható tervi elem a területen a beépítettség mértékének növelése (10%-ról 15%-ra), mivel ez nincs összhangban a BKÜTrT előírásával** [MaTrT 71.§. (5)], miszerint „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – az építési övezet előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik.” A BKÜTrT ezen előírása természet- és környezetvédelmi célú célkitűzésnek is tekinthető.

**A TSKV-ban elvégzett értékelések alapján volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció átdolgozandó:**

- a területen a beépítettség mértéke nem módosulhat. Ha a beépítettség mértéke 10% marad, akkor a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része is maradhat 60%.
- a területre vonatkozó övezetben a lakórendeltetés elhelyezésére OTÉK alóli felmentési kérelem kedvező elbírálása esetén nyílhat lehetőség. Az OTÉK alóli felmentés kérelem az Állami Főépítészhez nyújtható be. Megjegyzendő, hogy Balatonakarattya HÉSZ-ben szerepel olyan üdülő építési övezet, amelyben jogszerűen lefolytatott egyeztetést követően került elfogadásra és az üdülő építési övezet lakóépület is elhelyezhető.

A TSKV olyan környezeti szempontú intézkedésekre is felhívja a figyelmet, melyek a településrendezési terven túlmutatnak, a létesítmények megvalósítása, illetve üzemeltetése során érvényesíthetők a környezetterhelések minimalizálása, a környezetszennyezések, káros környezeti hatások kiküszöbölése érdekében.

Ilyenek:

- az építési engedélyezés, valamint a megvalósítás során a HÉSZ-ben és az országos jogszabályokban előírt környezeti és zöldfelületi feltételek betartásának, megvalósításának ellenőrzése,
- a településkép-védelmi rendeletben előírt építészeti követelményeken túlmenően a nagy üvegfelületű homlokzatok madárvédelmi szempontokat figyelembe vevő kialakításának megkövetelése az épülettervezés és az építés során is,
- a tervezett megújuló energiahordozók alkalmazásának megkövetelése az épülettervezés és az építés során is,
- a zöldfelületek kerttervezési jogosultsággal rendelkező szakember [266/2013. (VII.11.) Korm.rendelet szerinti „K” jelű tervezési jogosultság] általi megtervezésének ösztönzése.