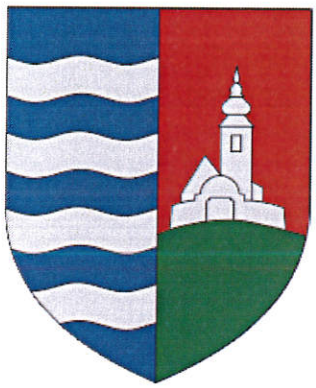
BALATONALMÁDI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZ. MÓDOSÍTÁSA ÉS HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó

Balatonalmádi Város Önkormányzata
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Tervező:
Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Halász Annamária okl. tájépítészmérnök	
Főépítész	**Bogdán László**	
Munkatársak	**Hantos Ádám** tájrendező és kertépítő mérnök hallgató	

2022. szeptember

VZM 1738/22
Balamadi_modó Skvr_targyalasos_220901

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ ---- 5
1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE ---- 5
2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT ---- 6

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ---- 7

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA ---- 8

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ---- 10
1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA ---- 11
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot ---- 11
1.3. A fejlesztési cél ismertetése ---- 12
1.4. Hatályos településrendezési eszközök ---- 14
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT ---- 15
2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer ---- 15
2.2. Szabályozási koncepció ---- 15
2.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek ---- 17
2.3.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek ---- 17
2.3.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek ---- 17
2.2.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások ---- 17
2.4. Védelmi és korlátozó elemek ---- 17
2.4.1. Védőtávolságok ---- 17
2.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek ---- 17
2.4.3. Kulturális örökségvédelmi elemek ---- 17
2.4.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek ---- 17
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ---- 18
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása ---- 18
3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok ---- 18
3.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok ---- 19
3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése ---- 19
3.1.4. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése ---- 20
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT ---- 22
4.1. Tájszerkezet, tájhasználat ---- 22
4.2. Természetvédelmi javaslat, táji és természeti értékek ---- 22
4.3. Biológiai aktivitásérték változása ---- 22
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE ---- 22
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT ---- 23
6.1. Közúti hálózati kapcsolatok ---- 23
6.2. Főbb közlekedési csomópontok ---- 23
6.3. Közösségi közlekedés ---- 23
6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés ---- 23
6.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás ---- 23
7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT ---- 23
7.1. Víziközművek ---- 23
7.2.Energia ellátás ---- 23
7.3. Hírközlés ---- 23
7.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók 23
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK ---- 24
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ---- 27
9.1. A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata ---- 27
9.1.1. Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz ---- 27
9.1.2. Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére ---- 27
9.1.3. A környezet védelméért felelős szerver és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele ---- 27
9.1.4. Alkalmazott módszer, felhasznált adatok ---- 29
9.2. Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása ---- 29
9.2.1. Környezeti állapot ---- 29
9.2.2. Természetvédelem ---- 31
9.2.3. Településen belüli elhelyezkedés ---- 32

9.2.4. Örökségvédelem ---- 32
9.3. A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal ---- 33
9.3.1. Településfejlesztési koncepció természetvédelmi célkitűzései ---- 33
9.3.2. Táji- és természeti környezet ---- 33
9.3.3. Világörökség ---- 35
9.3.4.Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia ---- 35
9.3.5. Balatonalmádi Környezetvédelmi Rendelete ---- 36
9.3.6. Környezetvédelmi célok és szempontok a hatályos településrendezési eszközökben ---- 36
9.4. A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése ---- 36
9.4.1. Környezeti elemek tekintetében fellépő változások ---- 36
Lásd 8. Környezeti hatások és feltételek című fejezetben. ---- 36
9.4.2. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások ---- 36
9.4.3. Örökségvédelem, épített környezet tekintetében fellépő változások ---- 40
9.4.4. Érintett emberek egészségi állapotában fellépő változások ---- 40
9.5. A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok ---- 40
9.5.1. A tervi változatok és a változás indokai, a tervben leírtak elmaradása ---- 40
9.5.2. A fennálló környezeti konfliktusok kezelés a tervben, illetve a terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások, a terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése ---- 41
9.6. Intézkedési javaslatok ---- 41
9.7. Monitorozási javaslatok ---- 42
9.8. Környezeti értékelés összefoglalása ---- 42

MELLÉKLETEK ---- 43
Melléklet - Képviselő-testületi döntések ---- 44

I. BEVEZETŐ

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatonalmádi Város településrendezési eszközei 2015-ban kerültek jóváhagyásra. Balatonalmádi Város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek:

- Balatonalmádi Önkormányzata Képviselő-testületének 284/2015. (IX. 24.) Kt. számú határozata Balatonalmádi Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT)
- Balatonalmádi Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Balatonalmádi Város Önkormányzata a város településrendezési eszközeinek módosításáról, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a módosítás tárgyalásos eljárás keretén belül történik, miután Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 292/2021. (XII.16.) önkormányzati határozatában döntött a kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításról. (Lásd: A. melléklet) A településrendezési eszközök jelen módosítása egy részterületre vonatkozik. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítási terület a Bajcsy-Zsilinszky út és a Hétvezér utca kereszteződésben található, 2023 hrsz-ú ingatlant jelenti. 2009-ben, akadálymentesítés keretében a Györgyi Dénes Általános Iskolában szintenként 1-1 tanterem átalakításra került, melyek helyén új lift és az azt körbefutó lépcső valósult meg. Az iskola létszáma miatt feltétlenül szükséges a két felszámolt tanterem pótlása, amire a jelenlegi alaprajzi kialakítás nem ad lehetőséget. A bővítés új tantermi szint megvalósulásával jönne létre. A terv elkészítésében a Sugár-Terv Kft. működött közre.

A módosítási terület elhelyezkedése és lehatárolása (forrás: maps.google.com + saját szerkesztés)

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök jóváhagyandó munkarészek módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
-	-	+	-

2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A **településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történik.** A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza, mely alapján tárgyalásos eljárás esetén **a polgármester/alpolgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel.**

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2017. (IV.27.) ÖKT határozatában. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás **lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével** történik. A 2020. évi LVIII törvény 165. §-a szerint, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdése alapján az Eljr. a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. **A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.**

A polgármester/alpolgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul. Ezt követően a polgármester/alpolgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell:

a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
b) a településrendezési eszköz tervezetét,
c) a megalapozó vizsgálatot és szakmai javaslatot,
d) valamint ezek másolati példányát elektronikus adathordozón.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök tervezetének megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a az Önkormányzatnak a településrendezési eszközök elfogadásához. A településrendezési eszközök módosítása az főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen dokumentáció Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek módosításának és a hozzá kapcsolódó környezeti értékelés munkaközi anyaga, melyet Balatonalmádi Város Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából. A Képviselő-testület 263/2022. (VIII.15.) önkormányzati határozatában döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Balatonalmádi Város Önkormányzata képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Útügyi osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat, valamint a partnerségi rendelet szerinti résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el

1.§ Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 53.§ (12) bekezdésében található táblázat az alábbi sorral egészül ki:

27.	Vt23	SZ	550	14	30	30	9,0	45

2.§ Jelen rendelt 1. mellékletében a módosítási terület hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a HÉSZ szerinti SZT-1/M10 szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

3.§ E rendelet a kihirdetést követő napon, 2022. .....-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

alpolgármester jegyző

Kihirdetve:
Balatonalmádi, 2022. ....

Dr. Kovács János
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítás (SZT-1/M10/2)

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Balatonalmádi belterületének délkeleti részén, a Bajcsy-Zsilinszky út és a Hétvezér utca kereszteződésében helyezkedik el, magába foglalva a 2023. hrsz-ú ingatlant.

A módosítási terület elhelyezkedése és lehatárolása
(forrás: maps.google.com + saját szerkesztés)

A módosítással érintett 2023 hrsz-ú ingatlan jelenleg is beépített, a telken szabadon álló Györgyi Dénes Általános Iskolának ad helyet. A több mint 70 éves, négy szintes épület oktatási terei kiváló műszaki állapottal rendelkeznek. A tető szerkezete ezzel szemben nincs jó állapotban, javasolt a teljes körű felújítása. Jelenlegi fedélszerkezet jelentősen lecsökkenti a kialakítható hasznos tér méretét. Az iskola létszáma miatt bővítésre szorul, azonban kihasználatlan tér nem áll rendelkezésre a meglévő iskolaépületen belül. Az iskola előterében található az előkert és az udvar, a hátsókertben a tornacsarnok épülete helyezkedik el, az itt lévő aszfaltos pálya sportolási lehetőséget biztosít a tanulók számára. A környező lakóépületektől zöldsáv választja el az intézményt.

1.3. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

2009-ben, akadálymentesítés keretében a Györgyi Dénes Általános Iskolában szintenként 1-1 tanterem átalakításra került, melyek helyén új lift és az azt körbefutó lépcső valósult meg. A tanulók száma miatt feltétlenül szükséges a két tanterem pótlása, amire a jelenlegi alaprajzi kialakítás nem ad lehetőséget. A bővítés új tantermi szint megvalósulásával jönne létre. A terv elkészítésében a Sugár-Terv Kft. működött közre, a tervezett épületet az alábbi ábrák szemléltetik.

A tervezés során A és B változat is készült a tetőtér beépítésére, melyben a jelenlegi szabályozásoknak eleget téve, illetve egy teljes értékű megvalósításra adott választ a tervező.

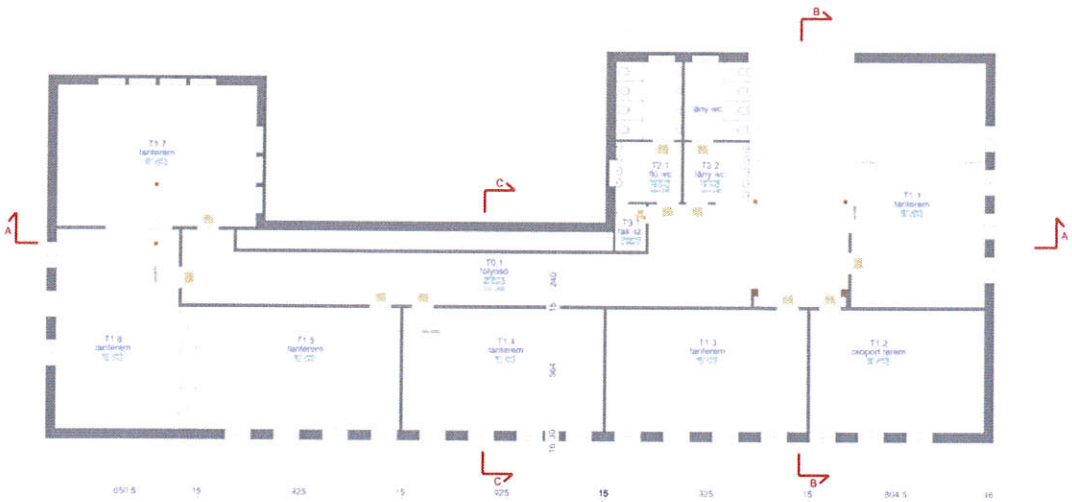
A tetőtér beépítésével 6 db tanterem, 1 db csoportszoba, 1 db leány és fiú vizesblokk, 1 db takarítószertároló és 1 db folyosó helyiség kerül kialakításra. A bővítés mellett, az épület állapota miatt szükséges az épület felújítása, villamos és gépészeti rendszerének fejlesztése.

Az általános iskola épülete a Balaton környéki települések épített környezeti örökségeit őrzi, az átépítés során a cél, hogy az iskolai igényei mellett és az épület értékeit is figyelembe vegyék. A tervezett beépítés során igyekeztek tömegében és karakterében az épületet megtartani.

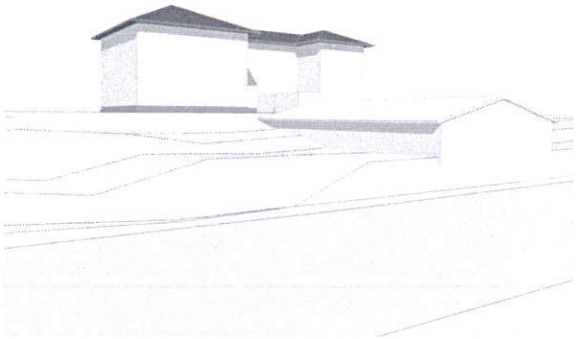
Jelenlegi északkeleti homlokzat (Forrás: Sugár-Terv Kft., 2021, F-3.1)

Tervezett északkeleti homlokzat (Forrás: Sugár-Terv Kft., 2021, T-3.1)*

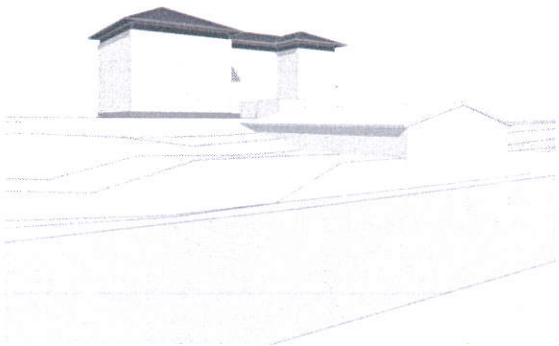
Tervezett északnyugati homlokzat (Forrás: Sugár-Terv Kft., 2021, T-3.2.)*



Tervezett padlástér alaprajza (Forrás: Sugár-Terv Kft.,2021, T-1)*



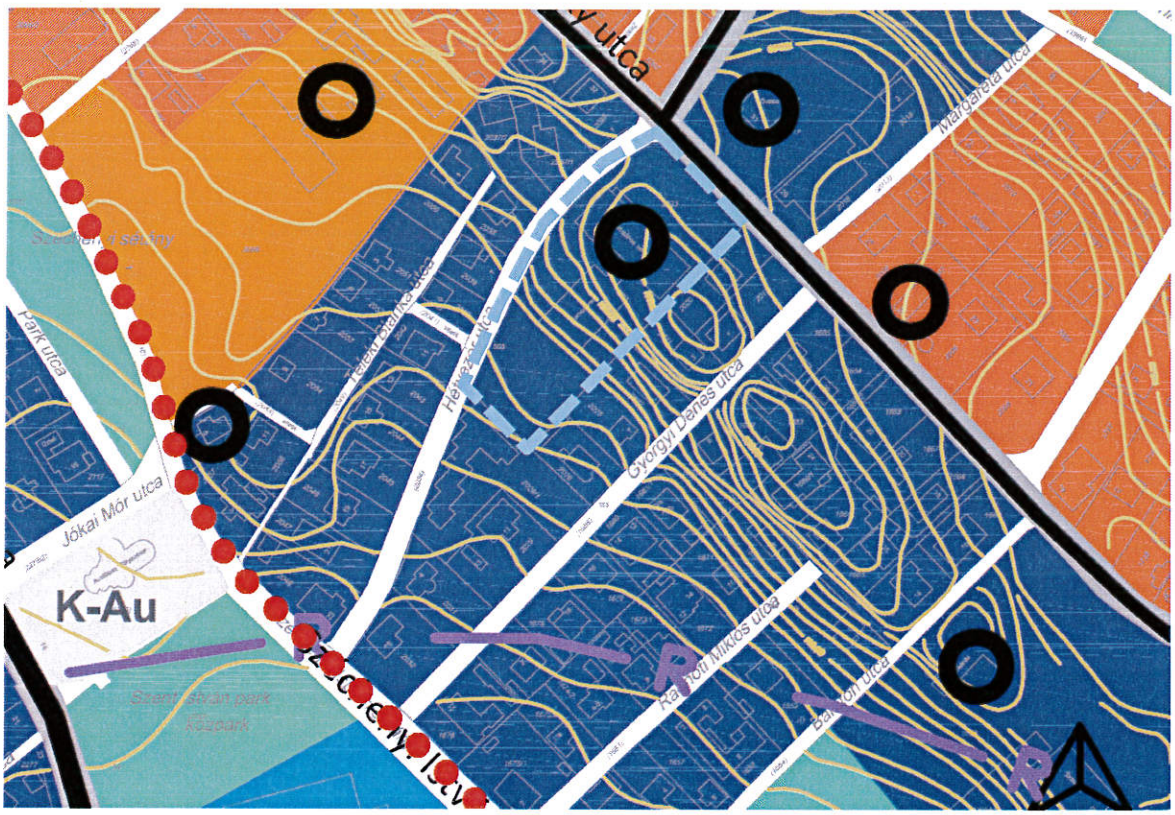
Meglévő épülettömeg a Hétvezér utca felől (Forrás: Földes Architects Kft., 2022, Balatonalmádi, Györgyi Dénes Általános Iskola bővítési terveinek véleményezése)



Tervezett épülettömeg a Hétvezér utca felől (Forrás: Földes Architects Kft., 2022, Balatonalmádi, Györgyi Dénes Általános Iskola bővítési terveinek véleményezése)

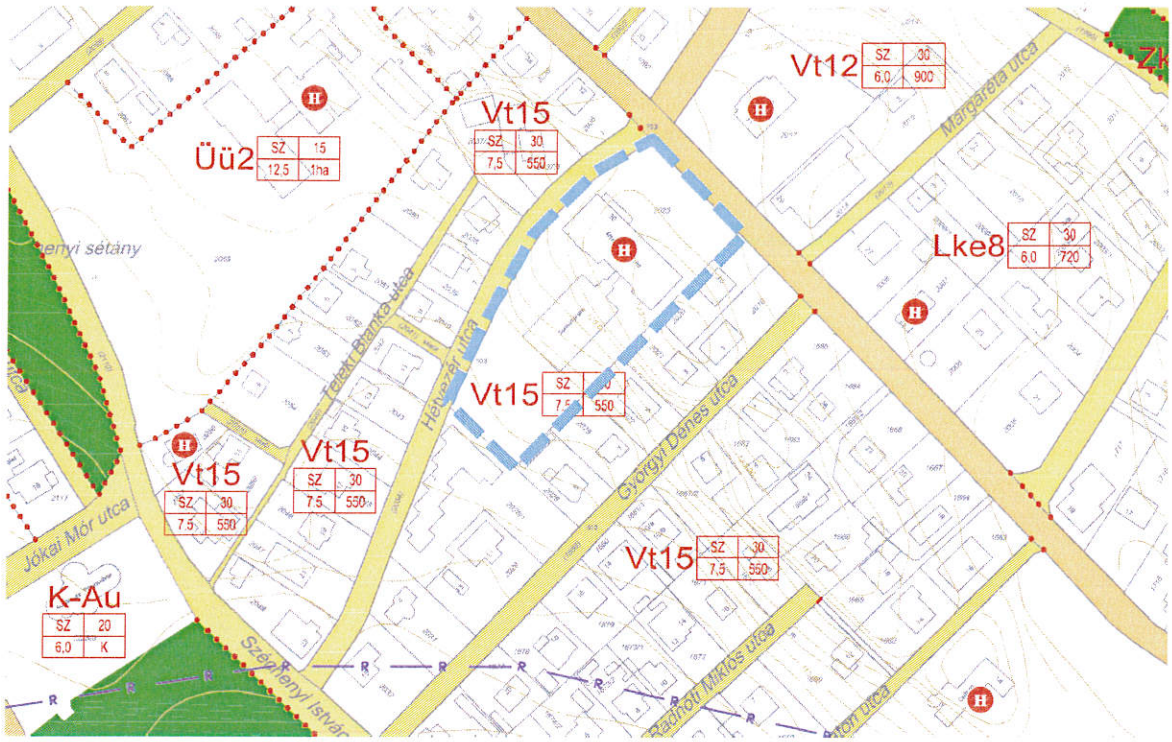
1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatonalmádi város településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra.



Kivágat a hatályos szerkezeti tervlapból

A hatályos TSZT településközpont terület területfelhasználási egységbe sorolja a módosítási területet. A tervezési terület körül szintén településközponti területek találhatóak, míg az északi részen kertvárosias lakóterület övezi azt. A módosítással érintett területen található iskola helyi védelem alatt áll, illetve szomszédságában is számos védett érték figyelhető meg.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (SZT-10)

A hatályos szabályozási terv Vt15 építési övezetbe sorolja a módosítással érintett területet. A módosítási terület épületét helyi védett művi értékként jelöli a szabályozási terv.

A HÉSZ 53.§-a fogalmaz meg előírásokat a településközpont területekre vonatkozóan. Ez alapján a településközpont terület övezetei csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be, illetve több önálló rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.

Az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési paraméterek a következők:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
Vt15	SZ	550	14	30	7,5	45	30

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A hatályos településszerkezeti terv településközpont területként jelöli a 2023 hrsz-ú ingatlant. A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti terv módosításával nem jár. A módosítás nem jár a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával.

2.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás során cél, hogy a tervezett padlástér beépítés megvalósíthatóságát biztosítsák a településrendezési eszközök. A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területre vonatkozó szabályozási paraméterek módosítása szükséges, melyek közül az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke változik. A beépítettség legnagyobb mértéke, a zöldfelület legkisebb mértéke és a terepszint alatti beépítés mértéke nem módosul. (Az iskola épületmagassága jelenleg is meghaladja a Vt15 építési övezetben meghatározott értéket.)

A hatályos szabályozási terven más területek is Vt15 építési övezetbe kerültek besorolásra, ezért a módosítási terület egy új, Vt23 építési övezetbe kerül átsorolásra. Az új Vt23 övezetre vonatkozóan a HÉSZ tervezete az alábbi telekalakítási és beépítési javaslatokat teszik - összehasonlítva a hatályos Vt15 építési övezettel:

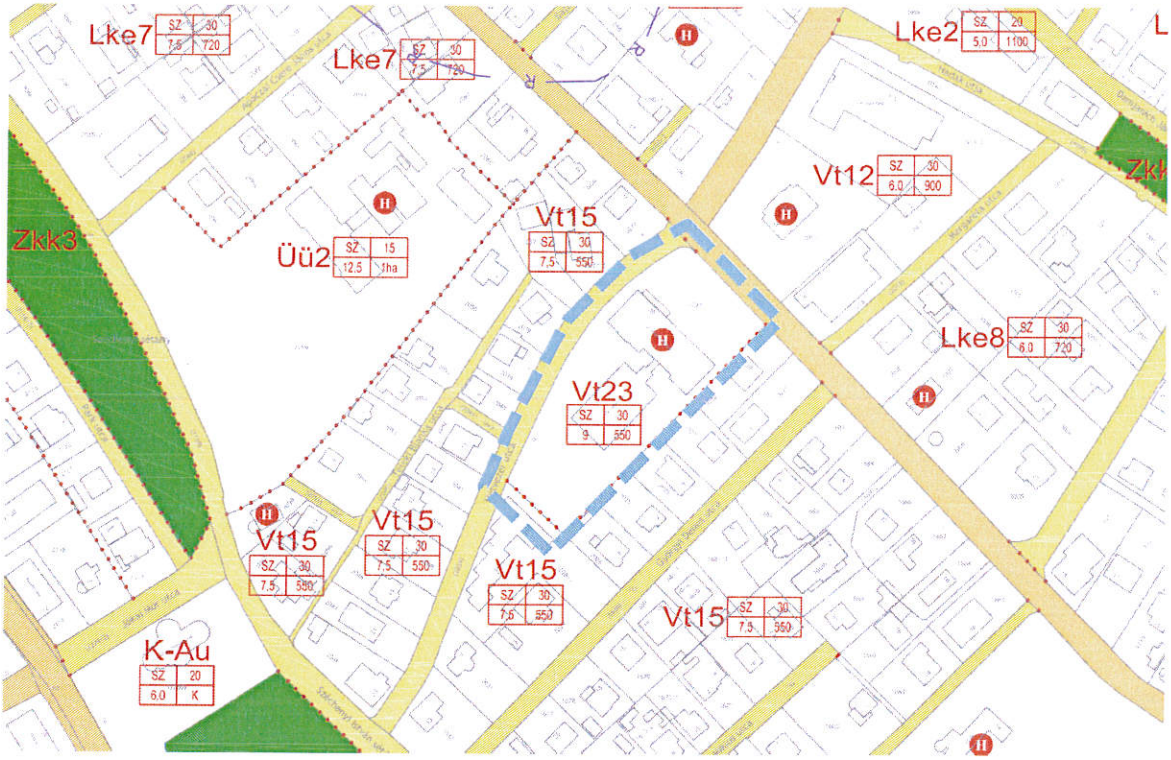
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
Hatályos telekalakítási és beépítési paraméterek							
Vt15	SZ	550	14	30	7,5	45	30
Tervezett telekalakítási és beépítési paraméterek							
Vt23	SZ	550	14	30	9,0	45	30

A Vt23 övezete vonatkozó telekalakítási és beépítési paraméterek meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- Az szabadon álló beépítési mód illeszkedik a terület jelenlegi adottságához, segíti a terület karakterének, illetve a balatonalmádi településképnek a megőrzését.
- A kialakítható legkisebb telekterület 550 m^2-ben és a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m-ben meghatározott értéke nem változott a hatályos paraméterekhez képest, a jelenlegi adottságokhoz illeszkedik.
- Az övezetben a megengedhető legnagyobb beépíthetőség 30%-ban került meghatározásra. Az OTÉK 2. számú melléklete alapján 80%-os beépíthetőség engedélyezhető településközpont terület építési övezeteiben. A HÉSZ tervezetben megállapított érték ennél jóval alacsonyabb beépíthetőséget enged, igazodva a felmerülő igényekhez, ezáltal elősegíti a település lazább beépítettségének a megőrzését.
- A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m-ben kerül megállapításra, ami lehetővé teszi a tervezett fejlesztés megvalósítását.
- A zöldfelület legkisebb mértéke 45%-ban kerül megállapításra. Egy településközponti funkciót betöltő területen, így az iskola területén is a burkolt felületek mellett a zöldfelületek megjelenése is fontos.

Épület tervezett beépítési paramétereinek és a szabályozási tervezett paraméterek megfeleltetését az alábbiakban kerül bemutatásra:

- Telek területe: 5 504,47 m^2
- Bruttó beépített terület: 1 398,37 m^2
- Számított beépítettség: 25,40% (30%) Meglévő paraméter: 30%
- Számított épületmagasság: 8,6m Javasolt szabályozási paraméter: 9,0 m
- Számított zöldfelület: 2 477,01 m^2 (45%) Meglévő paraméter: 45%
- Javasolt területhasználat: településközpont terület
- Javasolt beépítési mód: szabadon álló Meglévő paraméter: szabadonálló



A szabályozási terv módosítási javaslata

2.3. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

2.3.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítási területet nem érinti jelentős szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elem. A terület a Bajcsy-Zsilinszky út és a Hétvezér utca kereszteződésében helyezkedik el. Az iskola közelében két gyűjtőút is található, a Bajcsy-Zsilinszky út, illetve a kereszteződés túloldalán elhelyezkedő Noszlopy Gáspár út.

2.3.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területen jelentős, a szerkezetet meghatározó egyéb nyomvonalas elem nem található.

2.2.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A területet jelentős szerkezetalkotó zöldfelületi rendszer elemek, vízfolyások nem érintik.

2.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

2.4.1. Védőtávolságok

A tervezési területet szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek védőtávolsága nem érinti.

2.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A vizsgált területet közvetlenül nem érinti semmilyen természetvédelmi terület.

2.4.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítási területen helyi védett művi érték található, mely az általános iskola épületére terjed ki. A kulturális örökségvédelmi elemekre vonatkozó előírásokat a 2017-évi Balatonalmádi Településképi Rendelet fogalmaz meg.

2.4.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A tervezési területet egyéb védelmi és korlátozó elemek nem érinti.

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

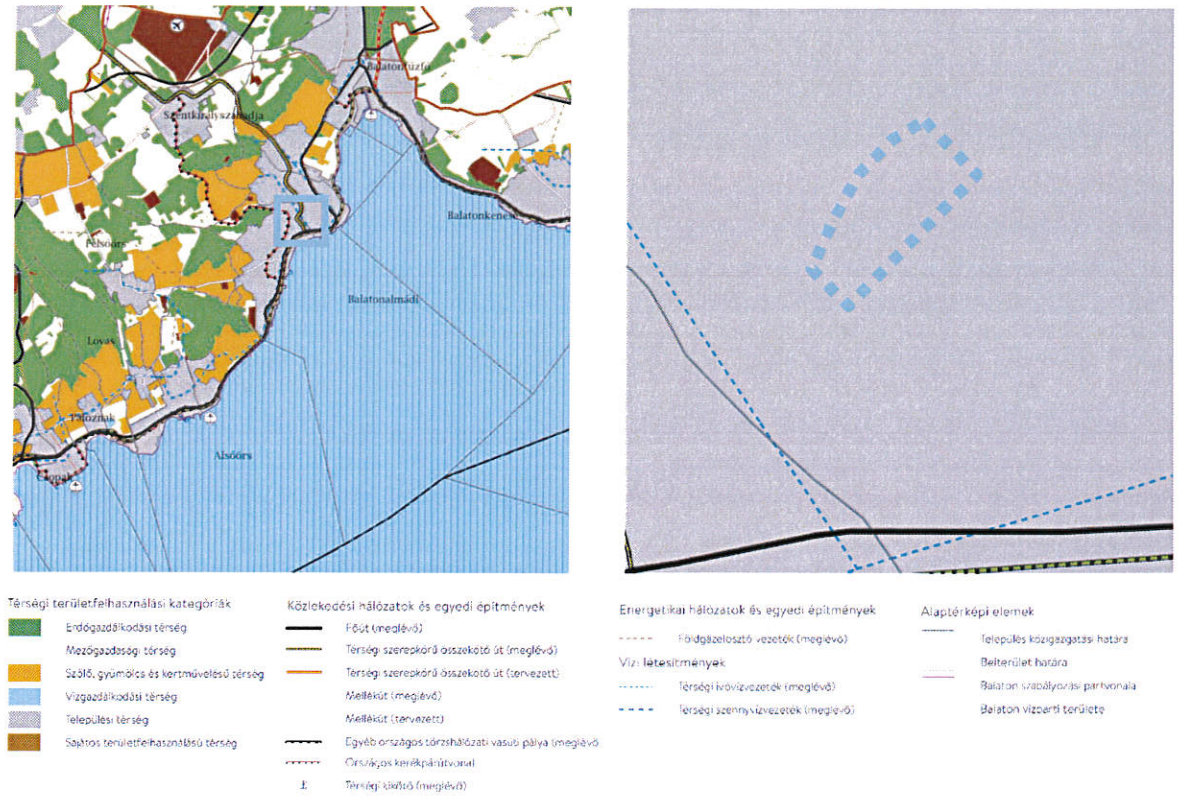
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). Balatonalmádi területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Balatonalmádi esetében.

3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Balatonalmádi vizsgált terület egészét **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolja.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Balatonalmádi ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

MATrT *„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során (...)*

*„d) **a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;**"*

Az MATrT előírásai nem jelentenek korlátozást a területre vonatkozóan, a jelenlegi használattal és a fejlesztési szándékokkal összhangban vannak.

3.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A BKÜTrT térségi szerkezeti terve alapján a módosítási terület közvetlenül nem érintett térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózati elemekkel.

3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	nem érinti
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
5. Tájképvédelmi terület övezete	**MvM rend.**	**érinti**
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	**MvM rend.**	**érinti**
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	**MvM rend.**	**érinti**
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti
10. Vízeróziónak kitett terület övezete	MvM rend.	nem érinti
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
12. Tómeder övezete	MATrT	nem érinti
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem érinti
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem érinti
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
17. Erdők övezete	MaTrT	nem érinti
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem érinti
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem érinti
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem érinti

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

MvM rendelet 4.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Balatonalmádi teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

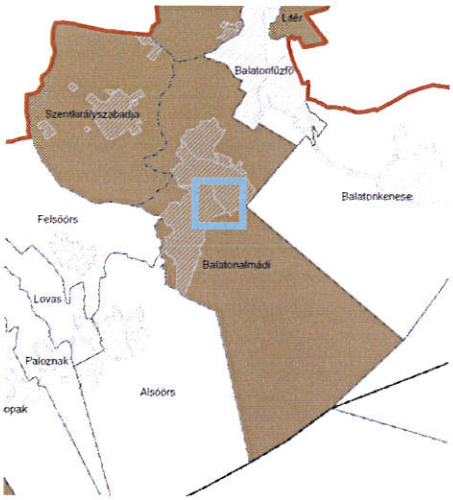
A tervezett módosítás nem eredményez jelentős változást a balatonalmádi tájban. Az iskola tetőterének beépítése a megszabott anyaghasználattal segíti a tájbaillesztést, illeszkedik a településképbe.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

MvM rendelet 8.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Balatonalmádi teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A tervezett módosítás nem eredményez változást a nyersanyagvagyon készletben.



VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

MvM rendelet 5.§- ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Balatonalmádi teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

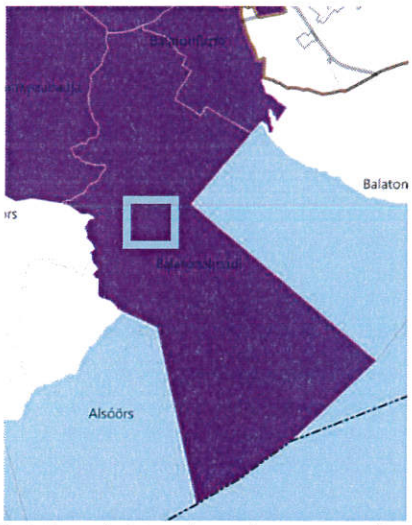
A hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazásra kerültek a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan előírások, továbbá a vízellátásról és a szennyvízelvezetésről is rendelkezik a HÉSZ.

3.1.4. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

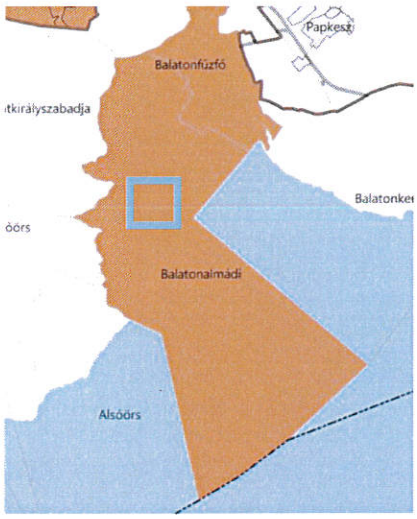
A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	**VMTrT**	**érinti**
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	**VMTrT**	**érinti**
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	**VMTrT**	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	**VMTrT**	**érinti**
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	**VMTrT**	**érinti**
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	**VMTrT**	**érinti**

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett módosítás tekintetében nem relevánsak, a módosítás nem mond ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

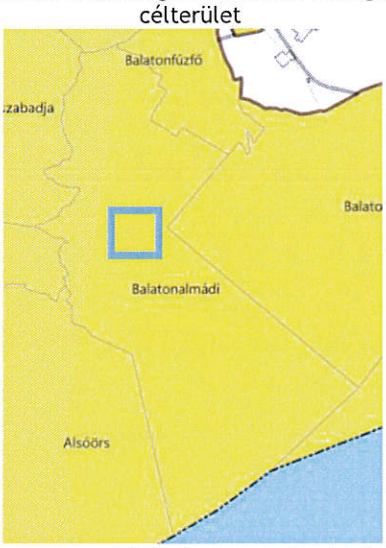


Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterülete



Innovációs technológiai kiemelten támogatott célterület

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló fejlesztés nem eredményez jelentős változást a balatonalmádi tájban, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település területfelhasználási rendszere nem kerül módosításra, ezáltal Balatonalmádi tájszerkezete sem változik meg.

A módosítási terület örökségvédelmi és tájképi szempontból is érzékeny területen, a balatonalmádi településmag területén helyezkedik el. Az új épület a meglévő beépítésekhez maximálisan illeszkedő módon fog megvalósulni, a telepítés során figyelemmel lesznek a táj- és településképi adottságokra. A fejlesztési célt bemutató fejezetben (*1.3. Fejlesztési cél*) található látványtervek igazolják, hogy az új épület táj- és településképbe illesztése meg tud valósulni.

4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete érinti. A területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek nem érintik.

A tájképvédelemmel foglakozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területet érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését
lásd: 3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet". Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Balatonalmádin a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

1. belterületi zöldterületek (közkertek)
2. nagy zöldfelületekkel bíró intézmények
3. strandterület
4. közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
5. telken belüli zöldfelületek
6. vízfolyások, tavak környezete
7. mezőgazdasági területek
8. fasorok, erdősávok
9. erdőterületek

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell.

A tervezett beruházás során a zöldfelület nem fog változni, az építkezés során a növényzet csökkentésére, tereprendezésre nincsen szükség. Balatonalmádi zöldfelületi rendszerére hatással nem lesz. A település zöldfelületi szempontból legértékesebb területei, a zöldterületeket vagy az erdőterületeket nem érinti a módosítás. A módosítás nem rontja a zöldfelületi rendszer hálózatát.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során új közlekedési területek nem kerültek kijelölésre. A módosítási területen tervezett változtatások nem igénylik a közlekedési infrastruktúrahálózat fejlesztését. A terület közvetlenül megközelíthető a Bajcsy-Zsilinszky úttól és a Hétvezér utcáról. Az alábbi fejezetben a tervezési területet érintő közlekedési rendszer kerül bemutatásra.

6.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A módosítási terület közelében jelentős közúthálózati elemek nem találhatók A terület a Bajcsy Zsilinszky út és a Hétvezér utca kereszteződésében helyezkedik el. Legközelebb a 71. sz. út érhető el, a Bajcsy-Zsilinszky utcán dél felé haladva.

6.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A tervezési terület környezetében nincs jelentősebb közlekedési csomópont, legközelebb a 71. sz. és a 7217 j. út (Petőfi Sándor utca) kereszteződése található. A Hétvezér utcán délnyugati irányba, illetve a Bajcsy-Zsilinszky úton délkeleti irányba haladva érhető el a 71 sz. út csomópontja.

6.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület mellett közvetlenül tömegközlekedési eszköz nem közlekedik. A terület közvetlen szomszédságában buszmegálló nem található. Legközelebb, a szomszédos utcában, a Petőfi Sándor utcában található Balatonalmádi autóbusz pályaudvara található ~300 m-es távolságban, ahol a Veszprémbe közlekedő távolsági buszjáratok állnak meg. tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban nem szükséges a közösségi közlekedés fejlesztése.

6.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen és annak közelében jelenleg nem halad kerékpárút és kiépítése sem tervezett. A település Balaton parti részén kiépített, kerékpárút halad végig, mely a módosítással érintett területtől délre helyezkedik el. A tervezési terület gyalogos sétánnyal, sétálóutcával nem érintett. Gyalogos közlekedésre a közutak mentén található járdafelületek alkalmasak.

6.5. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezett módosítás a település parkoló rendszerére nincsen hatással. A tervezett fejlesztésessel kapcsolatban a parkolási igények nem változnak.

7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítások a település közműveinek kapacitásbővítését nem teszik szükségessé, a település jelenlegi igényeihez viszonyítva nem jelentenek túlzott igénynövekedést.

7.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A tervezett módosítások a település vízellátására, vízelvezetésére és csatornázására nincsenek jelentős hatással. A tervezett módosítások a település csapadékvíz elvezetésének tervezését nem befolyásolják.

7.2.ENERGIA ELLÁTÁS

A tervezett módosítások a település energia közműveit nem befolyásolják. A területen a villamosenergia és a földgáz ellátást biztosító hálózatok kiépítettek.

7.3. HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítások a település elektronikus hírközlési hálózatát nem befolyásolják. A területen az AH NET Zrt., az Invitech ICT Services Kft. m az Invitel Zrt., a Magyar Telekom Nyrt., a PR-TELECOM Zrt. és a Vodafone Magyarország Zrt. hálózata érhető el.

7.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A tervezett módosítás a megújuló energiaforrások alkalmazását nem befolyásolják. A tervezett fejlesztés során korszerű, környezettudatos beruházások megvalósítása a cél.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítás építési tevékenységgel jár, amelynek során a környezeti elemek kismértékű sérülésével kell számolni. A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - végleges hatással. Az építési tevékenységek kapcsán munkagépek megjelenésére kell számítani, amelyek légszennyező anyag kibocsátása, valamint zajterhelése a megszokotthoz képest magasabb. A környezeti elemeket kis mértékben a kivitelezés során érhetik káros hatások, az üzemeltetési fázisban továbbiakban is a meglévő terheléssel kell számolni.

A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

TALAJVÉDELEM

A módosítás következtében, az építéssel érintett területen nem történik jelentősebb talajmunka.

A földre, földtani közegre gyakorolt közvetlen hatások a kivitelezés során az ideiglenesen jelentkező építési- és szállítási tevékenység során lépnek fel. Az építés hatásai a munkaterületen, illetve annak közvetlen környezetében jelentkeznek, az építési anyagok valamint a hulladékok szállítása pedig járulékos terhelésként jelentkezik a környező úthálózatokon, településeken.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása
- szállítási forgalom
- rakodási művelet
- építési technológia

Fokozott figyelmet kell fordítani a szennyeződések elkerülésére. Az építési- valamint a szállítási tevékenységekre csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő gépjárművek kerülhetnek alkalmazásra, így normál körülmények között nem várható üzemanyag- illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a vizsgálati területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Balatonalmádi domborzatából adódóan a területről elfolyó csapadékvizeknek a Balaton a befogadója. A város partmenti fekvéséből és idegenforgalmi jellegéből fakadóan kiemelten fontos a Balaton vízminősége. A településnek - a tó nagyságára tekintettel - nincsenek önálló eszközei a vízminőséget befolyásoló szennyeződések megelőzésére. A hatályos országos és helyi jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyező funkciót a parti sávba, a HÉSZ előírja a szennyvízcsatorna teljes kiépítését, és támogatja a meglévő természetközeli területek megőrzését.

A módosítás után egy magasabb intézményépület kerül kialakításra a tervezési területen. Az épület tetőterének beépítése nem jár jelentősebb csapadék - és szennyvízelvezetési munkálattal, mivel az már kiépített és megfelelő állapotról tanúskodik. A keletkező szennyvizet zárt rendszerben a központi hálózatra csatlakozva kell elvezetni a területről, ezáltal nem veszélyezteti a Balaton vízminőségét. A területen keletkező csapadékvizet érdemes a lehetőségekhez mérten a területen tartani, ott felhasználni, annak érdekében, hogy attól mentesítve legyen a csatornahálózat.

LÉGSZENNYEZÉS

A tervezési terület a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 4. számú légszennyezettségi zónába tartozik. Balatonalmádi a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint a közlekedés határozza meg. Az utóbbi években a tranzitforgalom csökkenése volt tapasztalható, aminek köszönhetően a levegőminőség helyzete javult. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással Balatonalmádi levegőtisztaságára. Az építkezések során a megnövekedő forgalom következtében várható kismértékű légszennyezés növekedés, azonban ez csak időszakosan jelentkezik és akkor sem jelentős mértékű.

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO2, NOx, CO és PM10. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység hozzávetőlegesen fél évig fog tartani. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit,
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni,
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.

Az üzemelés fázisában nem várható jelentős levegőterhelést okozó kibocsájtás a tetőteret beépített épület tekintetében. A felhagyás során hasonló terhelésekkel lehet számolni, mint az építés szakaszában.

HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezés és az üzemelés alatt jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmaradványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni, azonban ezek pontos mennyisége a majdani kivitelező által alkalmazandó építési koncepciótól és megoldásoktól függ.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

úgy normál üzemmenetben a hulladékok környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. A bővített létesítmény üzemeltetése során normál üzemmenetben a hatályos jogszabályi előírások betartásával hulladékgazdálkodási szempontból jelentős hatás nem várható.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési területen, illetve annak közelében nem található jelentős tranzitforgalmat bonyolító út, illetve komoly zajforrásnak számító üzemi létesítmény sem.

A település az egyik legfontosabb és legforgalmasabb turisztikai célterület a Balaton partján, így üdülési szezonban megnövekszik a szórakozó helyekhez, illetve rendezvényekhez kapcsolódó zajterhelés. A módosítási terület is turisztikai szempontból frekventált területeken helyezkedik el a teleülésen belül, így a turizmusból származó zajterhelés ezen a területeken is érezhető.

A módosítás következtében várható építkezések során megnövekedhet a zajterhelés, azonban ez csak időszakos, az építkezés elkészültével megszűnik. Mivel Balatonalmádi esetében a nyári időszakban megnő a településre látogató, pihenni vágyó turisták száma, így a tervezett beruházások építésének ütemezésekor érdemes erre tekintettel lenni és azt az őszi és téli időszakra ütemezni.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az építés körülményeiről, technológiájáról, stb. a jelenlegi fázisban csak tájékoztató jellegű információk állnak rendelkezésre. Az építkezésre a kiviteli terv szintjén, az organizációs terv ismeretében kell környezetvédelmi tervet készíteni, a kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve a határértékek betartása érdekében.

Az immissziós értékek betartása függ a helyszíni viszonyoktól, az építési eljáráshoz szükséges gépek és berendezések zajteljesítmény szintjétől, gépek, berendezések működési területétől, idejétől, technológiai sorrendtől stb.

Az építési tevékenység nappali időszakban, egy-egy szakaszon várhatóan fél évnél nem fog tovább tartani. Ennek megfelelően a következő határértékeket betartása szükséges:

- Lakóterület (falusias), a zöldterület esetében: 60 dB
- A vegyes terület esetében: 65 dB

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- szállítási útvonalakat gondos kijelölése,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása,
- megfelelő időbeosztás meghatározása.

A korábban említett zajcsökkentési intézkedések segítségével várhatóan biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása. A pontos értékek azonban csak az építési technológia és az organizáció ismeretében számítható.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

9.1.1. Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Balatonalmádi Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett államigazgatási szervek közül kizárólag a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze tartotta indokoltnak a módosítással érintett területre vonatkozó környezeti vizsgálat lefolytatását. Ezért az Önkormányzat a környezeti értékelés elkészítése mellett döntött. a 263/2022. (VIII.15.) önkormányzati határozatában döntött.

A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült. A településrendezési eszközök módosításának egyeztető tárgyalásra előkészített dokumentációjához elkészült a jelen környezeti értékelés.

9.1.2. Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembevételével készült. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Balatonalmádi természeti és épített értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

9.1.3. A környezet védelméért felelős szerver és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele

A településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan a - Korm. rend. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek előzetes megkeresésére sor került. Ennek során a megkérdezettek javaslatai, illetve kérései megismerhetők voltak, feldolgozásra kerültek. A vélemények alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását a módosítással érintett területre (2023 hrsz.-ú ingatlan).

Jelen dokumentáció a beérkezett vélemények és észrevételek alapján került kidolgozásra, minden államigazgatási szerv javaslatát figyelembe vettük.

Ssz	Intézmény	Környezeti értékelés elkészítésének szükségessége		Nem válaszolt	Megjegyzés[1]
		Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek		
1.	**Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész**	X			Jelzi, hogy a csatolt dokumentációból hiányoznak az egyes módosítási szándékok megítéléshez szükséges tartalmi követelmények, melyek nem csak a módosítással érintett 1-1-telekre vonatkoznak, az értékelés a módosítással érintett tömbre, szomszédos ingatlanokra, a település egészére vetítve kell tartalmaznia. A település arculati kézikönyve alapján a módosítással érintett terület az „Almádi központ" karakterterület része, mely közigazgatási és kulturális központ is. Jelzi, hogy az épületmagasság növelése hatással lesz a kialakult beépítési struktúrára, épített és zöldfelületi arányra, ezért szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását.

[1] A táblázat kizárólag a Balatonalmádi Településrendezési Eszközök 6. sz. módosítására érkezett államigazgatási szervek válaszait tartalmazzák.

2.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		X		Tájékoztat, hogy tervezési terület országos jelentőségű védett természeti területnek, ex lege védett természeti értéknek, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területnek és a Balaton vízparti területének nem része. Továbbá nem tartozik az országos ökológiai hálózat övezetihez, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez sem. A tervezett változás jelentős környezeti hatást nem okoz, így nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását.
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság		X		Tájékoztat, hogy a módosítással érintett terület sem az országos jelentőségű természeti területnek, sem az országos ökológiai hálózat övezetének, sem az ingatlanok területi a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területének övezetének nem része. Jelzi, hogy a MaTrt alapján tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. A módosítás a jogszabályokban foglal előírások megtartásával táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható. *Az eljárásban részt kíván venni, a készülő dokumentáció véleményezésében részt kíván venni.*
4.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály		X		Előzetes levelében tájékoztat, hogy a dokumentumban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
5.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi és Vízvédelmi Hatóság			X	
6.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály		X		Az előzetes levelében tájékoztat, hogy az Országos Erdőállomány Adattárában nem szerepel területi érintettség. Környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek. *Az eljárásban a továbbiakban nem kíván részt venni.*
7.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		X		Előzetes levelében jelzi, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.
8	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály		X		Tájékoztat, hogy a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban. A településrendezési eszközök módosítása termőföldet nem érinti, így nem emel kifogást a módosítás ellen. *A véleményezési szakaszban nem kíván részt venni.*
9.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály			X	
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztály		X		Tájékoztat, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály			X	
12.	Nemzeti Népegészségügyi Központ			X	
13.	Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		X		Tájékoztat, hogy katasztrófavédelmi szempontból, ipari balesetek és természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását. *Kéri az elfogadott dokumentációt elektronikus formában történő megküldését.*
14.	Országos Vízügyi Főigazgatóság			X	
15.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari főosztály		X		Tájékoztat, hogy a Bányafelügyelet a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosítással szemben.

9.1.4. Alkalmazott módszer, felhasznált adatok

Az alkalmazott módszer a Korm.rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a beruházók által készített dokumentumokra támaszkodtak.

9.2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT - A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

9.2.1. Környezeti állapot

A település környezeti elemeire (levegőminőségére, felszín- és felszín alatti vizeinek minőségére, a talaj állapotára, valamint a természet és táj állapotára) befolyással vannak a természet és az ember által előidézett tényezők, melyek javíthatnak, vagy ronthatnak a környezeti elemeken. Balatonalmádi környezetvédelmi rendelete leírja a településre vonatkozó fő irányelveket és szabályokat (Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő- testületének 25/2015. (IX. 25.) önkormányzati rendelete a környezetvédelem helyi szabályairól).

Balatonalmádi területén nem találhatóak a környezet szennyező ipari tevékenységek, a településről származó esetleges szennyezések alapvetően nem kiugróak a városhoz hasonló más települések között.

A Balaton partján elhelyezkedő település rengeteg természeti értékkel rendelkezik, melyek közigazgatási határokon átnyúlva az egész régiót befolyásolják, ilyen a Balaton tómedre, a területen átfolyó patakok, illetve a Balatonalmádin is jelenlévő erdőterületek. Ezek folyamatos fenntartása és jó állapotuk hosszú távú védelme kifejezetten fontos feladat.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

Balatonalmádi domborzatából adódóan a területről lefolyó csapadék, és egyéb a felszínen elfolyó vizeknek a Balaton a befogadója. A tó vízminőségének védelme kiemelt jelentőséggel bír, ezért minden nemű esetleges szennyeződést el kell kerülni. A hatályos országos és helyi jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyező funkciót a parti sávba, a HÉSZ előírja a szennyvízcsatorna teljes kiépítését, és támogatja a meglévő természetközeli területek megőrzését.

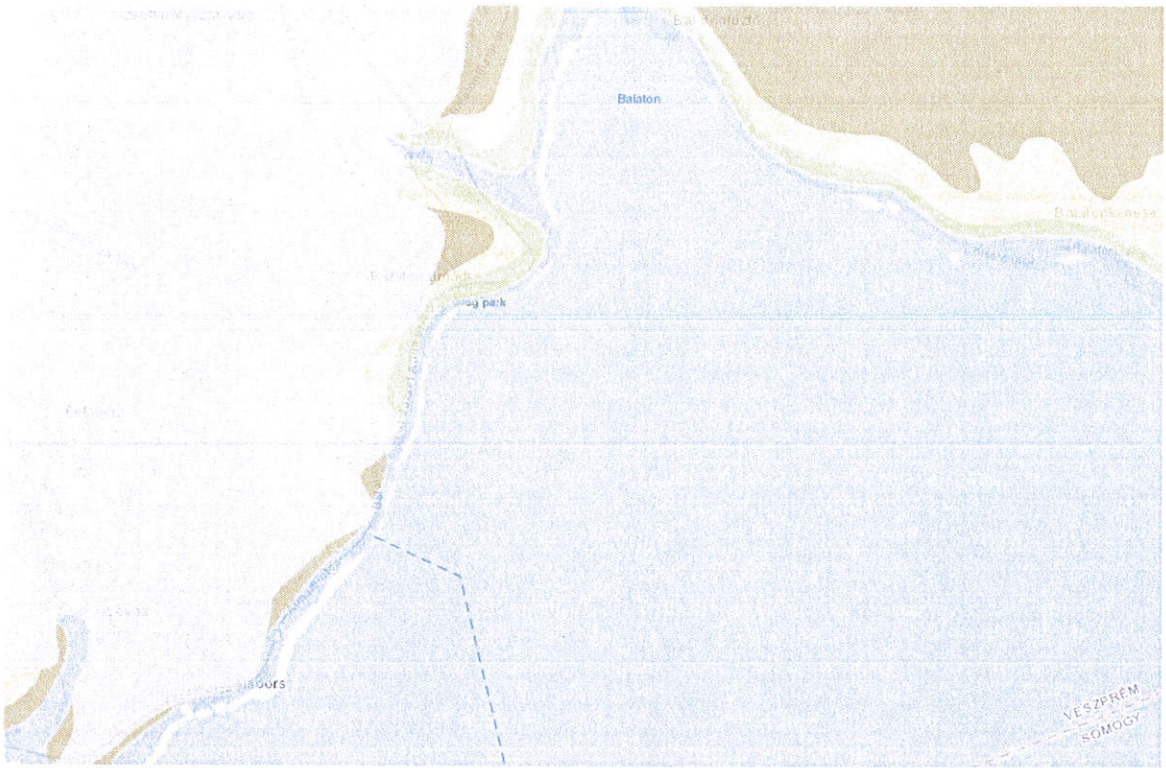
Balatonalmádit a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny" területre sorolja be. A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található.

A település területén karszt-, és hegyvidéki felszín alatti víztestek találhatók (www.webgis.okir.hu). A felszíni és a felszín alatti vizek minőségét a háztartásokban keletkező szennyvizek talajba szikkasztása veszélyezteti. Balatonalmádi a 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet a nitrátérzékeny települések közé tartozik, a 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet szerint pedig a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település.

Balatonalmádi talajvízszintjének mélységét nagyban befolyásolja a domborzata. A dombvidéken a talajvízszint minimálisnak mondható, míg a partmenti területeken a talajfelszín közelében is megtalálható.

Talajvízszint mélysége a felszín alatt

talajvízmentes terület



A talajvízszint mélysége a felszín alatt Balatonalmádi területén (forrás: https://map.mbfsz.gov.hu/tvz/)

A település északi részének alapkőzete a Középső-felső triász-kori mészkő és dolomit, az alsó triász kori márga, mészkő, homokkő és dolomit a Balaton felé haladva pedig a Perm kori vörös homokkő, konglomerátum, anyagkő és aleurolit jellemző.

Földtani veszélyforrások alapvetően nem találhatóak a településen és a módosítással érintett területen. A módosítással érintett terület a település belterületén, beépített területen található, ahol a szennyvíz tisztítása, illetve a vízelvezetés megoldott, s a felszíni és felszín alatti vizeket veszélyeztető tevékenység nem található.

Levegőtisztaság védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Balatonalmádi a 4. számú Székesfehérvár-Veszprém légszennyezettségi zónába tartozik. A település esetében légszennyező forrásnak részben a 71. számú főút számít, melynek forgalma a nyári időszakban kiemelkedő, emellett a lakossági fűtés és zöldhulladék égetés, mely tevékenységek inkább az őszi, téli időszakban jelentősek. A légszennyezettségi zónában az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok levegőterheltségi szintje a legtöbb esetben az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg (F csoport), s csak a PM10 benz(a)-pirén (BaP) és PM10 vonatkozásában a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van (D csoport), valamint a nitrogén-dioxid tekintetében a határérték és tűréshatár között van az ózon koncentrációja pedig meghaladja a célértéket.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint												
		Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM_{10}	Benzol	Talajközeli ózon	PM_{10} Arzén (As)	PM_{10} Kadmium (Cd)	PM_{10} Nikkel (Ni)	PM_{10} Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció												
4.	Székesfehérvár-Veszprém	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D

A módosítási területet elsősorban a téli időszakban fellépő lakossági fűtés befolyásolhatja, a 71. sz. főúttól való távolság a módosítással érintett terület érzékenységét közvetlenül nem befolyásolja.

Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

A hulladék elszállításáról a Balatonalmádi Kommunális és Szolgáltató Nonprofit Zrt. gondoskodik, heti egy alkalommal. A szelektív hulladékgyűjtést szintén a Balatonalmádi Kommunális és Szolgáltató Nonprofit Zrt. végzi. A települési hulladék a Királyszentistváni Hulladékkezelő Központban kerül elhelyezésre, míg ártalmatlanítását az Észak-Balatoni Hulladékgazdálkodási Zrt. végzi.

Zaj- és rezgésvédelem

A módosítással érintett terület a Balaton partján, a 71. számú főúttól távolabb helyezkedik el, így annak tranzitforgalma alapvetően nem befolyásolja azt.

- **Közlekedésből származó zajforrás**

A módosítással érintett területen mért adatokkal nem rendelkezünk.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján kerül megállapításra.

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Önkormányzat tulajdonában álló gyűjtőutaktól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
különleges területek közül az oktatási létesítmények területei	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB

- **Szabadidős létesítményekből származó zajforrás**

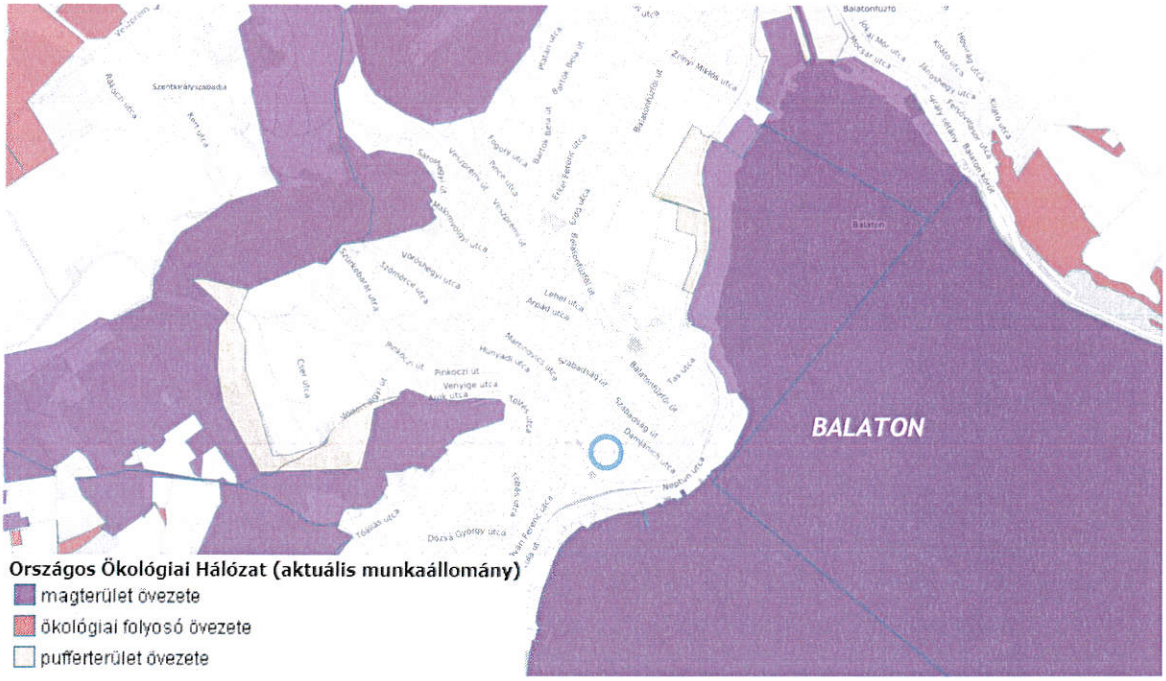
Balatonalmádin az üdülési szezonban növekszik meg a szórakozóhelyek, rendezvényhelyek látogatottsága és ezzel együtt a zajterhelésük is. A település esetében nincs olyan szabadidős létesítmény, mely kiemelkedő zajforrásként tekinthető. Az oktatási tevékenység jellemzően azon időszakon kívül valósul meg, amikor az üdülési szezon során helyenként megnövekszik a szabadidős létesítményekből származó zajforrás.

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
Tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkozó termek, hálóhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-

9.2.2. Természetvédelem

Balatonalmádi településrendezési eszközeinek 6. sz. módosítása során a település zöldfelületi rendszerének várhatóan nem változnak, így ezek nem érintik a jelen környezeti értékelés tárgyát. Balatonalmádin a zöldfelületi rendszer elemei a belterületi zöldterületek (közkertek), a sportpálya, a temető, a strand, a közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei, a telken belüli zöldfelületek, a mezőgazdasági területek, a fasorok, erdősávok, a nagykiterjedésű erdőterületek.

Míg Balatonalmádi közigazgatási határain belül több táj- és természetvédelmi övezet lehatárolása megtalálható, a módosítási terület egyikbe sem tartozik bele. Ettől függetlenül minden fejlesztés során kiemelt feladat a természeti és környezeti értékek erős védelme.



Országos Ökológiai Hálózat területi érintettsége (forrás: http://web.okir.hu/map/)

9.2.3. Településen belüli elhelyezkedés

A módosítással érintett terület Balatonalmádi belterületének középső részén, a Balaton tómedréhez közel található.

Részletes leírás a területről- lásd: 1. Tervezési terület bemutatása fejezeteiben.

9.2.4. Örökségvédelem

Balatonalmádin 18 országos védelem alatt álló műemléki építmény található. Ezek közé tartoznak a barokk magtár, római katolikus templom, a volt jezsuita rendház, a román és gótikus eredetű református templom, illetve a Balaton-felvidéki népi építészet jegyeit magukon viselő, a szőlőhegyen elhelyezkedő présházak.

A műemlékekhez tartozóan védett műemléki környezet került kijelölésre a településrendezési eszközökben. Az országos védelem alatt álló épületek környezetében minden esetben ex lege műemléki környezet került kijelölésre.

A településen 21 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek között szerepel a 7343-as egyedi azonosítójú Öreg-hegy, vagy a 7345 és 7352 azonosítójú Lok-hegy. A tervezési területen nem található a régészeti lelőhely lehatárolása.

Helyi jelentőségű örökségvédelmi elemek száma 74-et éri el. Ezek közé tartozik a Kis Jancsi villa, a Lengei villa, a Rigó villa, vagy a Perczel villa, a református templom, a Boldogasszony kápolna, a vöröskő ház, lakóházak és présházak. A Györgyi Dénes Általános Iskola épülete helyi védett művi érték. Fontos megjegyezni, hogy a rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt állnak teljes lakótömbök, melyekben találhatunk a helyi építészeti örökség szempontjából kevésbé értékes épületeket, illetve üres telkeket is.

Tervezési terület érintettségét lásd 2.4. fejezet Védelmi és korlátozó elemek fejezeteiben.

9.3. A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS, VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

9.3.1. Településfejlesztési koncepció természetvédelmi célkitűzései

A településfejlesztési koncepció 2012-ben lett elfogadva, amiben a fejlesztések elsődleges célcsoportja a helyi lakosság. Hosszútávú jövőképben szerepel a helyi lakosok érvényesülése és a városi szolgáltatások magas színvonalának megteremtése. A fejlesztési szempontok között szerepel a:

- a környezeti értékek megóvása,
- a helyi közösség aktivizálása,
- a helyi erőforrásokra alapozott, diverzifikált fejlesztések.

A dokumentum teljes egészét átfogja a fenntarthatóságra való törekvés, mind a település-, illetve lakókörnyezet fejlesztése kapcsán.

A településfejlesztési koncepcióban helyet kap a természeti és táji környezet fejlesztése is. Balatonalmádi természeti környezetének megőrzése az értékek megóvásával és a táji adottságokra alapozó fejlesztéseken alapul. Szem előtt tartja a megőrzés mellett a természeti erőforrások fenntartható használatát, így az alulhasznosított zöldfelületek fenntartható rekreációjának, sport és kulturális használatának megteremtését.

9.3.2. Táji- és természeti környezet

Tájhasználat

Balatonalmádi területén található védett és természeti területek ökológiai szolgáltatásaik révén hosszútávon felbecsülhetetlen anyagi és természeti előnyöket jelentenek, ezért ezek védelme, valamint a mozaikos tájhasználat, az ökológiailag diverz élőhely-együttesek fenntartásának és fejlődésének támogatása kiemelt feladat.

Az egyes tájhasználatok kialakítása során, különös tekintettel a mezőgazdaságra, gondot kell fordítani a természeti értékekre. Olyan agrotechnikai gazdálkodási lehetőségeket kell alkalmazni, melyek az élővilágot nem befolyásolják negatív módon.

Az egyes tájhasználatok során, a védett területeken a Nemzeti Park kezelési tervében meghatározott célkitűzésekhez és feladatokhoz kell igazodni. Ezen kívül a természetvédelemről szóló törvény vonatkozó előírásait be kell tartani, mind a város területén, mind nagyobb léptékben. Fontos feladata:

- A Nemzeti Park és az önkormányzat szoros együttműködése és kommunikációja a területi fejlesztések és a védett területekkel kapcsolatban és a természetvédelmi feladatokkal kapcsolatos tevékenységek ellátása során;
- A területen gazdálkodók és a Nemzeti Park megfelelő kommunikációja, együttműködése a védett területek művelése során;
- Fenntartható tájhasználati módszerek alkalmazása.

Természeti és táji értékek számbavétele

A Nemzeti Park kezelési terve felsorolja a védelemre érdemesnek ítélt értékeket, emellett azonban előfordulnak a település közigazgatási határain belül olyan értékek, melyek ebben a listában nem szerepelnek, de a helyben élők ismerik, illetve különböző források megemlítik. Ezek értéke többnyire helyi jelentőségű, a közösség számára hordozza legnagyobb értékét, de emellett is kiemelkedő lehet.

Balatonalmádi a Balaton északi partján elhelyezkedő, Balaton menti településként igen gazdag természeti értékekben, melyekről a környező településekkel együtt kell gondoskodnia.

- A védelem módjának kidolgozása a települések és a Nemzeti Park közös feladata;
- A védelem megvalósításáról a Nemzeti Park és a település közösen megállapodnak;
- Természeti értékekkel kapcsolatos természetformálás;
- A helyi lakosok és a turisták bevonása a védelem megvalósításába;
- A helyi iparágak és beruházók bevonása a védelem megvalósításába;

- A tájértékek monitorozása;
- Helyi természetvédelmi rendelet alkotása.

Natura 2000 területek

Balatonalmádi érintett mind Natura 2000 különleges madárvédelmi és természetmegőrzési területekkel is. Ezek a Balaton tómedrének területét, továbbá az erdőterületeket határolják le. A lehatárolt terület pontos helyrajzi számainak listáját az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletet tartalmazza.

A Balaton (HUBF 30002) kiemelt jelentőégű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület fenntartási terve 2013-2014 között készült el. Ez leírja a védett terület paramétereit, ezek között megtalálható, a pontos lehatárolás, a terület értékei, fontos fajok és élőhelyek, az érintett települések, védettségi kategóriák, tervezési előírások, valamint a területre vonatkozó veszélyeztető tényezők és a kezelési feladatok.

A lehatárolás magába foglal eutróf sekély tavakat és holtmedrek hínárját, kékperjés lápréteket, meszes lápokat télisással (Cladium mariscus) és a Caricion davillianae fajaival, valamint mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásréteket. Jelölőfajok között megtalálhatóak halak, kétéltűek, hüllők, madarak, emlősök, valamint növények. A Balaton élővilágát és tómedrét veszélyeztető tényezők között megjelennek emberi hatások, a tó használatából adódó szennyezések, zavarások, idegenhonos fajok megjelenésével járó problémák, az egyes élőhelyek átalakulásával járó folyamatok, valamint természetes változások is, többek között a klímaváltozás hatásai, vagy az egyes fajok közötti kölcsönhatásokból adódó problémák. Balatonalmádi területén 3620,04 ha terület tartozik Natura 2000 lehatárolás alá, ez a teljes település 72%-a.

A Balaton fenntartási tervében megfogalmazott célkitűzések között megtalálható:

- A kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése,
- A területen élő védett és fokozottan védett fajok által is reprezentált, hazai és közösségi szinten is egyedülálló természetes és természetszerű élőhelyek megőrzése, fenntartása,
- A Balaton madárvonulásban betöltött szerepének fenntartása,
- A Balaton természetes halfaunájának védelme, a halgazdálkodási tevékenységek természetvédelmi előírásokhoz, ökológiai igényekhez igazítása,
- A kedvező ökológiai állapot felé irányuló folyamatok hosszú távú fenntartása,
- Állandó, rendszeres, illetve időszakos vízborítást igénylő élőhelyek vízellátásának biztosítása. A természetvédelmi szempontok érvényre juttatása a tó vízszintjének szabályozása során,
- Idegenhonos, inváziós fajokkal szembeni védekezés,
- Nádasok fenntartása, extenzív hasznosítása, többkorúságának fenntartása,
- Az illegális területhasználatok, művelési ág váltások (különösen: beépítés) felszámolása, reverzibilisen átalakult élőhelyek rekonstrukciója,
- A turisztikai hasznosítás és a hosszú távú természetvédelmi szempontú területkezelések, élőhelyfenntartások közötti látszólagos ellentétek feloldása.

A dokumentum, a kezelési javaslatok között megkülönböztet gazdálkodáshoz nem köthető, illegve gazdálkodáshoz köthető kezelési javaslatokat és kezelési egységeket.

A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 lehatárolásnak, ettől függetlenül minden fejlesztés esetében figyelembe kell venni a környező természeti értékeket, ezen kívül, meg kell gátolni, hogy a Balaton tómedrébe szennyeződések kerüljenek.

Balatonalmádi közigazgatási területét érinti Megye-hegy (HUBF20018) különleges természetmegőrzési terület, mely fenntartási terve 2016-ban készült el. Ez leírja a védett terület paramétereit, ezek között megtalálható, a pontos lehatárolás, a terület értékei, fontos fajok és élőhelyek, az érintett települések, védettségi kategóriák, tervezési előírások, valamint a területre vonatkozó veszélyeztető tényezők és a kezelési feladatok.

A lehatárolás magába foglal szubkontinentális peripannon cserjéseket, pannon sziklagyepeket, meszes alapkőzetű féltermészetes száraz gyepeket és cserjésedett változataikat, továbbá

Szubpannon sztyeppéket, pannon gyertyános-tölgyeseket, moholyos tölgyeseket és pannon cseres-tölgyeseket. Jelölőfajok között megtalálható a Szent- István szegfű, a Magyar gurgolya, a nagy hőscincér és a szarvasbogár.

Tájképvédelem, látványvédelem

Balatonalmádi a domborzati viszonyai, valamint a Balaton közelsége révén rendkívül sok természeti és táji értékkel bír. Ezen a természeti értékek mellett több helyen fennmaradtak kultúrtörténeti emlékek is, melyek védelme kifejezetten fontos, hiszen ezek alkotják a település arculatát.

- A településen olyan épületek épülhetnek, melyek megfelelnek a településképi rendeletben leírtaknak és illeszkednek a telekadottságokhoz, környezetük jellegéhez.
- Az építmények homlokzata, tetőkialakítása, az épületben használt anyagok, színek a település arculatát tükrözzék.

9.3.3. Világörökség

Balatonalmádi nem tartozik az UNESCO világörökség és világörökség várományos helyszínei közé. A módosítással érintett terület nincs a világörökségi várományos építmény telkének közelében, a tervezett fejlesztések nem fogják befolyásolni a védett területeket.

9.3.4.Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia

A 2012-2024 időintervallumra érvényes keretstratégia a fenntartható fejlődés, az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmasítható jövőképnek megfelelő eszközrendszert és reformkeretet vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán gazdasági- természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása.

A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

- Emberi erőforrások:

  Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

- Társadalmi erőforrások

  Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

- Természeti erőforrások

  A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

- Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kitettségünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

9.3.5. Balatonalmádi Környezetvédelmi Rendelete

A település nem rendelkezik saját környezetvédelmi fenntarthatósági programmal, de megalkotta a környezetvédelem helyi szabályait, melyet Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete hagyott jóvá.

A rendelet célja Balatonalmádi közigazgatási területén a köztisztaság fenntartása, ezzel kapcsolatos kötelezettségek ellátása. A rendelet tartalmazza a település szilárd hulladékkezelési, köztisztasági szolgáltatási előírásokat, ami a környezeti elemek károsítását, szennyezését akadályozza meg.

A közhasználatú zöldterületekhez kapcsolódó fejezetben a rendelet kitér az építési-területekre, illetve a közhasználatú zöldterületekre vonatkozó előírásokra.

A rendeletben megjelenik a fás szárú növényzet védelme, mely a fakivágásra és fapótlásra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az avar és kerti hulladék égetés, valamint a szabadtéri tűzgyújtás helyi szabályai fejezet a keletkezett kerti hulladékok kezelésének módját állapítja meg.

A zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatban megjelenik a zaj- és rezgés határérték átlépésének tilalma, valamint az időszakos zajterhelés tilalma.

9.3.6. Környezetvédelmi célok és szempontok a hatályos településrendezési eszközökben

Balatonalmádi város helyi építési szabályzatában megtalálhatóak a táj és természeti környezet, illetve a környezet védelmére vonatkozó előírások, melyek jellemzően az építéssel, létesítéssel összefüggő szabályok.

9.4. A TERV MEGVALÓSULÁSA ESETÉN VÁRHATÓ, A KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK ELŐREJELZÉSE

9.4.1. Környezeti elemek tekintetében fellépő változások

Lásd 8. Környezeti hatások és feltételek című fejezetben.

9.4.2. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások

A tervezett fejlesztés Balatonalmádi már beépített területén fog megtörténni. Az ingatlanon és környezetében elhelyezkedő telkeken is találhatóak építmények. A terület, illetve annak közvetlen környezete nem érintett természetvédelmi övezet, vagy védett érték lehatárolásával, környezet-és természeti szempontból nem értékes a terület. Viszont a település egésze, így a terület is a tájképvédelmi övezet részét képezi, melynek védelme érdekében tájbaillesztési törekvések valósulnak meg.

Élővilág

Az élővilág szempontjából kismértékű zavarásra lehet számítani, elsősorban az építkezések során. Az épület bővítésénél, tetőtér beépítésénél kiemelten fontos szempont lehet a meglévő növényállomány védelme, ami településképileg is meghatározó szerepet tölt be.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet 11.-14. §-ok meghatározzák a fák védelmével és kivágásával kapcsolatos szabályokat - összhangban a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet előírásaival:

> ***11.§** (1) Balatonalmádi város belterületén a magántulajdonú ingatlanokon fás szárú növényzetet kivágni - a fás szárú növényzet védelméről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó fák, gyümölcsfa kivételével - jogerős engedéllyel lehet. A 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fán csonkolás csak életveszély elhárítása és vagyonvédelem érdekében történhet, kizárólag szakember jelenlétében.*
>
> *(5) A polgármester a fakivágást megtiltja, ha a fa helyi szabályozás szerint védett, vagy a fa további fenntartása indokolt.*
>
> *(6) A polgármester a pótlás mennyiségét az alábbiak szerint hagyja jóvá:*
>
> *a) a kivágandó/kivágott fa 1m magasságban, cm-ben mért törzsátmérőjének 50%-a;*
>
> *b) a pótlás minimális törzsátmérője 1m magasságban 4cm, min 2xi faiskolázott fa, tájra jellemző gyümölcsfa (pl. dió-és mandulafa);*
>
> *c) élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető fa helyett 1db;*
>
> *d) életképtelen vagy kiszáradt fa helyett 1db;*

e) ha jogellenesen kivágott fa db száma és törzsátmérője utólag nem állapítható meg, akkor azt következtetett darabszámmal és 25cm törzsátmérővel kell figyelembe venni;

f) ha a kivágandó fa 1m magasságban mért törzsátmérője nem éri el a 10 cm vastagságot, pótlási kötelezettség nélkül kivágható.

(7)A pótlási kötelezettség nem tekinthető teljesítettnek, ha pótlás az ültetést követő, két vegetációs időszakban nem hajt ki. A pótlást meg kell ismételni, vagy pénzben meg kell váltani.

***14.§** (1) Káptalanfüred városrészben a területre jellemző erdős jelleget meg kell őrizni.*
(2)A magántulajdonú ingatlanokon fás szárú növényzet kivágása 11-13. § rendelkezései szerint kizárólag az elsőfokú építéshatóság engedélye szerint létesítendő építmények helyén lehetséges. akként, hogy pótlási kötelezettség esetén helyi természetes erdőalkotó fafajták (pl.: kocsánytalan tölgy) telepítését kell elrendelni.

Természetvédelem

A tervezési terület a Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékessége alá tartozik. A BFNPI előzetes véleménye alapján a terület nem tartozik természetvédelmi lehatárolások alá.

Klímára vonatkozó hatások

A tervezett módosítások várhatóan nincsenek hatással a klímára, de a klímaváltozásból fakadó adaptációs lehetőségekkel foglalkozni kell a beruházások tervezése során. Ilyen lehet például a csapadékvíz elvezetés jövőbeni bővítésének lehetősége, valamint az értékes zöldterületek és növényállomány kialakítása, vagy a megújuló energiaforrások alkalmazása.

Településszerkezet, településkép

Településképi szempontból a tervezett változtatások nem eredményeznek jelentős változást. Az *1.3. Fejlesztési szándék ismertetése* című fejezetben bemutatott módosítási szándék alapján a jelenleg 7,65 m épületmagassággal rendelkező iskolaépület 8,6 m-re fog változni.

A környezeti értékelést követően a településrendezési eszközök egy új, Vt23 építési övezet kijelölésére tesz javaslatot a 2023 hrsz.-ú ingatlanon, ahol 7,5 m-ről 9,0 m-re nő az épületmagasság. Mindez lehetőséget teremt arra, hogy a szükséges bővítések további földterületet ne foglaljanak, ezzel biztosítva a területen fellelhető értékes zöldfelületi állomány megtartását. A tervezett tetőtéri beépítés településképileg illeszkedő, a helyi védett művi érték eredeti tetőformáját megtartó, formavilágát és léptéket idéző épület. A bővítés hatására az épület aránya kismértékben változik, de karakterében az eredeti épülettömeget idézi meg.

A szomszédos ingatlanok épületmagassága változatos, az Lke8 kertvárosias lakóterület építési övezetben és a Vt12 településközpont terület építési övezetben 6,0 m-es, míg a Vt15 építési övezetben 7,5 m-es épületmagasság meghatározó. A módosítással érintett területet a környező övezetektől nyugatra és északra egy 8,00 és egy 12,00 m széles közterület választja el, mellyel megfelelő légtér alakul ki. A magasságot továbbá kompenzálja az iskola területén megtalálható sűrű faállomány, mely kellemes térérzetet biztosít. A településszerkezetet és a településképet erősen befolyásolja a módosítással érintett területtől délkeletre elhelyezkedő Hunguest Hotel, melyet a domborzati adottságok miatt a vizsgált tömbben meghatározó karakterré alakult. A módosítással érintett területtől délnyugatra található ingatlanon egy átlagosan F+3 szintes társasház található.

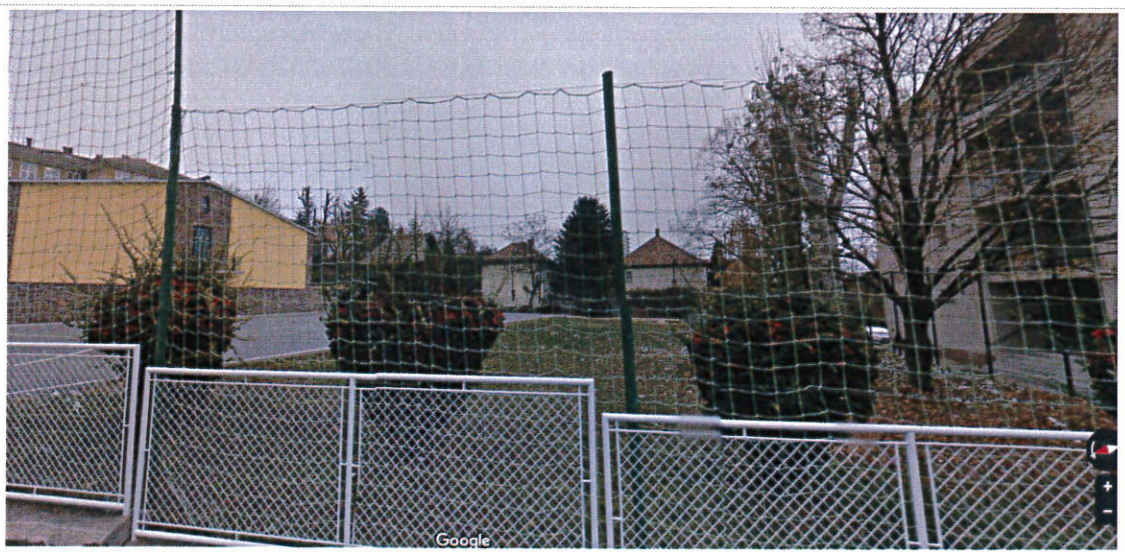
Településszerkezeti szempontból egy kompakt, egységes terület kialakítását segíti a településrendezési eszközök módosítása azáltal, hogy az övezeteteket megváltoztatja.

A módosítással érintett terület környezetének épülettömbök (forrás: gosur.com)

A módosítással érintett terület 0,95 m-rel megemelt épülete és növényállománya (forrás: gosur.com+ saját szerkesztés)

Az Györgyi Dénes Általános Iskola épülete a Bajcsy-Zsilinszky útról (forrás: maps.google.com)

Az Györgyi Dénes Általános Iskola épületét takaró növényzet és a Hunguest Hotel látképe a Bajcsy-Zsilinszky útról (forrás: maps.google.com)



Az Györgyi Dénes Általános Iskola telkének délnyugati része a Hétvezér utcában, illetve a vele szomszédos társasház (forrás: maps.google.com)

9.4.3. Örökségvédelem, épített környezet tekintetében fellépő változások

A módosítással érintett terület nem érint örökségvédelmi területet, azonban az általános iskola épülete helyi művi védett érték, melynek védelmében az ilyen területekre vonatkozó korlátozásokat minden esetben figyelembe kell venni. A tervezett beavatkozás során ezen értékek állapotának megóvását, megfelelő használatát, bontási tilalma és településképi illeszkedését a Balatonalmádi Város Önkormányzata 26/2017. (XII. 1.) településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján kell kezelni.

Az érintett telken jelenleg nem engedélyezett magasabb létesítmény kialakítása, viszont magassága a jelenlegi állapotában is meghaladja a HÉSZ-ben előírtakat. A tervezett 0,95 m-es épületmagasság növelése a település arculatát, örökségvédelmi értékeit jelentős mértékben nem befolyásolja, mivel a terv az épület értékeinek, egyediségének megtartására fókuszál.

9.4.4. Érintett emberek egészségi állapotában fellépő változások

A tervezett módosítások nincsenek hatással az emberi egészségre.

9.5. A VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

9.5.1. A tervi változatok és a változás indokai, a tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, s az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vették. Ezt figyelembe véve az Önkormányzat támogatta az *1.3. Fejlesztési cél ismertetése* című fejezetben is bemutatott fejlesztési elképzelést, s ennek figyelembe vételével a településrendezési eszközök módosítása során már csak egyetlen változat kerül egyeztetésre a Korm.rendelet 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, az Eljr. 9. melléklete szerinti szervekkel, bevont önkormányzatokkal és partnerekkel, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is leírják.

A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök módosítása során a helyi építési szabályzat módosítása is elkészül, melyet a képviselő-testület rendelettel fog jóvá hagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

9.5.2. A fennálló környezeti konfliktusok kezelés a tervben, illetve a terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások, a terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése

Környezeti elemek és rendszerek	Környezeti hatás értékelése[2]	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem	0	A módosítással érintett területen jelentős változás nem várható. A területen a szennyvizek és a csapadékvíz elvezetése megoldott. A fejlesztés következtében várható kapacitást a meglévő hálózat képes elvezetni.	
Levegőminőség védelme Zajvédelem	0	A tervezett módosítások kiszolgálása, megközelítése, üzemeltetése nem rendelkezik jelentősen fennálló zajterheléssel.	Levegőminőség és zajvédelem javítása érdekében fák telepítése javasolt.
Hulladékkezelés	0	Hulladékgazdálkodási feladat megoldott a településen.	A fejlesztés során gondoskodni kell a bontási munkálatok során keletkezett hulladék ártalmatlanításáról és elszállításáról.
Élővilág, természet-védelem	0	Táj-, természetvédelmi lehatárolás nem érinti.	A megvalósítás során az értékes fák védelme, megőrzése is cél, amennyiben indokolt kivágásukat fapótlással szükséges megoldani.
Emberi egészség	0		
Település-szerkezet, településkép	0	A módosítási terület már jelenleg is beépített területen, építményekkel körülvéve helyezkedik el. Cél az iskola tetőterének bővítése, mely az iskola alapterületének gyarapodásával nem jár. A valós épületmagassághoz képest a tervezett épületmagasság 0,95 m-rel nő, így az jelentősebb változást nem eredményez a településképben.	Az építészeti terv kidolgozásakor kiemelt figyelmet fordítottak a helyi védett művi érték védelmére és megőrzésére. A tervezett bővítés illeszkedik az épület és a tájegységre jellemző épületkarakterhez. A tervezés során a tájba és településképbe történő illesztés is kiemelt feladatot kapott, mind az építőanyagban, színhasználatban és építészeti megoldásokban.

9.6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Környezetvédelmi javaslatok

- A légszennyezésből és zajterhelésből származó környezeti hatások csökkentése intenzív, tömör lombos növényzet telepítése a főbb utak felől, telekhatáron
- Hulladékgyűjtés megoldása, szelektív hulladékgyűjtés lehetőségének megteremtése,
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, megvalósítása.

Táji- és természetvédelmi javaslatok

- Ökológiai szempontok, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.

---

[2] **Értékelési szempontrendszer**

+ A tervi módosítás környezeti hatása kedvező
0 A tervi módosításnak nincs jelentősebb negatív/pozitív hatása
- A tervi módosítás következtében kisebb negatív hatás várható
- - A tervi módosítás jelentősebb negatív hatást idéz elő
! A rendelkezésre álló információk alapján a hatás nem előjelezhető

9.7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztésnek várhatóan nem lesz a környezetre gyakorolt hatása, ettől függetlenül, a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

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

9.8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

Balatonalmádi környezeti értékelése a város településrendezési eszközök 6. sz. módosítás munkarészeként készült. A módosítással érintett 2023 hrsz.-ú ingatlan Balatonalmádi belterületének délkeleti részén, a Bajcsy-Zsilinszky út és a Hétvezér utca kereszteződésében található. A fejlesztés célja a 2023 hrsz.-ú ingatlan új építési övezeti besorolása, mely paraméterei biztosítják az intézmény padlásterének beépíthetőségét. Ezzel megteremtve az iskola kapacitásának bővítését, további földterület foglalása nélkül.

A településközpont területekre (Vt) vonatkozóan a terület építési övezet jele Vt15-ről Vt23-ra, a épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m-ről 9,0 m-re változik. Ezen kívül fontos, hogy a szabadon álló beépítési mód illeszkedjen a terület jelenlegi adottságaihoz, karakteréhez, illetve Balatonalmádi településképének megőrzéséhez.

A települési környezeti állapot összességében kedvező. Balatonalmádi területén nem találhatóak a környezet szennyező ipari tevékenységek, a településről származó esetleges szennyezések alapvetően nem kiugróak a városhoz hasonló más települések között. A Balaton partján elhelyezkedő település rengeteg természeti értékkel rendelkezik, melyek közigazgatási határokon átnyúlva az egész régiót befolyásolják, ilyen a Balaton tómedre, a területen átfolyó patakok, illetve a Balatonalmádin is jelenlévő erdőterületek. Ezek folyamatos fenntartása és jó állapotuk hosszú távú védelme kifejezetten fontos feladat.

A várható környezeti hatások nem jelentősek, táj- és természetvédelmi lehatárolás nem érinti a módosítási területet, azonban az értékes faállományának védelme, kivágás esetén a pótlása szükséges. A terv kidolgozásakor kiemelt figyelmet kapott a településszerkezet és településkép vizsgálata, annak érdekében, hogy az új építmény ne keltsen zavaró, idegen látványt Balatonalmádi ezen részén.

Míg Balatonalmádi közigazgatási határain belül több táj- és természetvédelmi övezet lehatárolása megtalálható, a módosítási terület egyikbe sem tartozik bele. Ettől függetlenül minden fejlesztés során kiemelt feladat a természeti és környezeti értékek erős védelme.

MELLÉKLETEK

MELLÉKLET - KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 30. napján tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
194/2021. (IX.30.) önkormányzati határozata

Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtérbeépítésről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtérbeépítésről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Györgyi Dénes Általános Iskola épületének helyi védettsége megszüntetése, illetve tetőtérbeépítése tárgyában keresse meg Földes László Ybl-díjas építészt, és kérjen szakértői véleményt a helyi védettség esetleges megszüntetéséről, továbbá a Györgyi Dénes szellemiségének tiszteletben tartásával megvalósítandó tetőfelújítás, tetőtérbeépítés lehetőségeiről;

2. az esetleges szakértői díj fedezetét a 2021. évi költségvetés működési kiadásai közözött elkülönített „Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatások" előirányzat terére biztosítja;

3. a Györgyi Dénes Általános Iskola felújítására 40.000.000 Ft kiadási előirányzatot biztosít a 2021. évi költségvetésében a beruházási kiadások között tervezett, „felhalmozási célú pályázatok önrésze" keret terhére;

4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a 3.) pontban szereplő felújításra biztosított keret átcsoportosításáról a 2021. évi költségvetési rendelet december havi módosításakor gondoskodjon.

5. Elhatározza a Képviselő-testület, hogy a Tankerület kérelme szerinti Helyi Építési Szabályzat módosítását kezdeményezi.

6. A Tankerület által bemutatott koncepció közül a „B" változatot támogatja.

Felelős: dr. Kepli Lajos polgármester
Hivatali felelős: 1. pontban: Wiborny József településfejlesztési osztályvezető
2. 4. pontban: Regenyéné Király Andrea pénzügyi és számviteli osztályvezető

Határidő: 1. pontban: 2021. október 15.
2. pontban: értelem szerint
4. pontban: 2021, évi költségvetési rendelet december havi módosítása

dr. Kepli Lajos
polgármester

dr. Kovács János
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. december 16. napján tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
292/2021. (XII.16.) önkormányzati határozata

Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtérbeépítésével kapcsolatos HÉSZ módosítás megindításával kapcsolatban

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtér beépítésével kapcsolatos HÉSZ módosításról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata a Veszprémi Tankerületi Központ megbízására a Sugár-Terv Kft. (2040 Budaörs, Szabadság út 77.) által a Györgyi Dénes Általános Iskola (8220 Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky út 30.) tetőtér beépítése tárgyban készített, határozat mellékletét képező „előkészítő anyag telepítési tanulmánytervhez" dokumentumot megismerte, az abban foglaltakat az alábbi feltételek teljesülése mellett jóváhagyja:
   a) A településrendezési terv módosítása és az építés céljára készülő tervekkel kapcsolatos döntésénél – annak érdekében, hogy a tetőfelújításra, tetőtér-beépítésre Györgyi Dénes szellemiségének megtartása mellett kerüljön sor - a Képviselő-testület a Földes László Ybl-díjas építész által készítendő szakértői véleményt figyelembe veszi.
   b) Az épület helyi védett státuszát a képviselő-testület nem kívánja megszünteti, ezért a helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.

2. Balatonalmádi Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 4a. és 32. § (6) c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Györgyi Dénes Általános Iskola épületét magába foglaló Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky út 30. szám alatti 2023 hrsz-ú ingatlant. Az ingatlanon a Veszprémi Tankerületi Központ által valósul meg az iskolaépület tetőszerkezetének felújítása és beépítése 6 db tanterem, 1 db csoportszoba, 1 db leány és 1db fiú vizesblokk, 1 db takarítószer tároló, 1 db folyosó helyiségekkel.

3. Balatonalmádi Város Önkormányzata a 2. pontban meghatározott kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítását megindítja és az eljárást tárgyalásos eljárás keretében lefolytatja.

4. A településrendezési eszközök jelen határozatban rögzített módosításához szükséges tervezési feladatokat Balatonalmádi Város Önkormányzat végezteti el, ezért a Képviselő-testület 1.000.000 Ft kiadási előirányzatot biztosít a 2021. évi költségvetésében az általános tartalék terhére. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a HÉSZ módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozat és kötelezettségvállalás megtételére, továbbá a jelen pontban szereplő tervezésre biztosított keret átcsoportosítására.

5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről – a határozat megküldésével – az érintetteteket értesítse, valamint a szükséges előirányzat átcsoportosításáról a 2021. évi költségvetési rendelet 2022. február havi módosításakor gondoskodjon.

Felelős: dr. Kepli Lajos polgármester
Hivatali felelős: 1-5. pontban: Bogdán László Főépítész
5. pontban: Regenyéné Király Andrea pénzügyi és számviteli osztályvezető – szükséges előirányzat átcsoportosítására
Határidő: 1-5. pontban: 2022. január 15.
5. pontban: 2021. évi költségvetési rendelet 2022. február havi módosítása

dr. Kepli Lajos
polgármester

dr. Kovács János
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. március 31. napján tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
128/2022. (III.31.) önkormányzati határozata

Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtérbeépítésével kapcsolatos HÉSZ módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtér beépítésével kapcsolatos HÉSZ módosításról" szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtér beépítésével kapcsolatos HÉSZ módosítás költségének fedezetére 1.905.000 Ft előirányzatot biztosít a 2021. évi maradvány terhére.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges előirányzat biztosításáról, átcsoportosításáról a 2021. évi maradvány felosztásakor, illetve a 2022. évi költségvetési rendelet június havi módosításakor gondoskodjon.

3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a kiválasztott tervezővel a tervezői szerződést aláírja.

Felelős: dr. Kepli Lajos polgármester
Hivatali felelős: 3. pontban: Bogdán László főépítész
2. pontban: Regenyéné Király Andrea pénzügyi és számviteli osztályvezető

Határidő: 3. pontban: 2022. április 15.
2. pontban: 2021. évi maradvány felosztása, illetve a 2022. évi költségvetési rendelet június havi módosítása

dr. Kepli Lajos sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Balatonalmádi, 2022. március 31.

dr. Gáspár-Fekete Judit
jegyző

K I V O N A T
Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. augusztus 15. napján tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
263/2022. (VIII.15.) önkormányzati határozata

Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtérbeépítésével kapcsolatos HÉSZ módosítás tárgyalásos eljárás megindításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Györgyi Dénes Általános Iskola tetőtér beépítésével kapcsolatos HÉSZ módosításról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Györgyi Dénes Általános Iskola bővítését támogató 194/2021. (IX.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi eljárást lezárja és a határozat mellékletét képező egyeztetési dokumentációt a 2. pontban foglaltak szerint jóváhagyja.

2. A Képviselő-testület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján, figyelembe véve a Veszprém Megyi Kormányhivatal Állami Főépítéészi Iroda által véleménykérő levelére kiadott, az érdekelt szervtől érkezett véleményt megállapítja, hogy mivel a településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorol, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása szükséges; ennek fedezetére nettó 600.000 - Ft + 27% ÁFA (bruttó 762.000 Ft) előirányzatot biztosít a 2022. évi költségvetés beruházási kiadások között „Fejlesztések előkészítési, lebonyolítási kiadásai" előirányzata terhére.

3. A Képviselő –testület felhatalmazza a Polgármestert a tervezési szerződés módosítására, és felkéri a szükséges forrás biztosításáról és az előirányzat átcsoportosításáról a 2022. évi költségvetési rendelet szeptember havi módosításakor gondoskodjon.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a környezeti hatásvizsgálati dokumentáció elkészítését követően a környezeti értékelést az elfogadott egyeztetési dokumentációval együtt az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel kezdeményezze a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárás keretén belüli módosításával kapcsolatos végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: 3. pontban: Vaszkó Péter településfejlesztési osztályvezető

Bogdán László települési főépítész
3. pontban: Regenyéné Király Andrea pénzügyi és számviteli osztályvezető – a fedezet átcsoportosítására

Határidő: 3.pontban: 2022. évi költségvetés szeptember havi módosítása – a fedezet átcsoportosítására
4. pontban: azonnal

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Balatonalmádi, 2022. augusztus 15.

dr. Gáspár-Fekete Judit
jegyző