

Litér településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
 Alátámasztó munkarészek
 89/2023.(VI.20.), 97/2023.(VI.20.) sz. Önkormányzati határozattal elfogadott
 településfejlesztési döntés alapján való Településrendezési eszközök részleges
 módosításához



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE
az 5. és 8. számú módosítási pont kapcsán

2024.02.08.

Tartalom	
I/A Tájrendezési javaslat	2
I/B Környezetalakítási javaslat	14
A településrendezési tervek és a HÉSZ módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat	15
II. A településrendezési tervek környezeti értékelése	17

ALÁÍRÓLAP

Litér Község TRE módosítás kapcsán – Környezeti értékelés –

Készítette:

Litér Község Önkormányzata megbízásából 2024-ben:

Tervező, munkatárs:

NÉMETH KRISTÓF FERENC

okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök

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

Szakértő:

MESTERHÁZY ATTILA

Tájvédelmi szakértő –tájvédelem (Sz–0060/2012.)

Természetvédelmi szakértő – élővilágvédelem (Sz–007/2010.)

I/A Tájrendezési javaslat

Jelen terv Litér Község 2014-ben elfogadott és azóta többször módosított településrendezési eszközeinek további módosítása. A tervmódosítás célja az időközben felmerülő gazdálkodói igények és települési változtatási szándékok megjelenítése.

Módosítás által érintett ingatlanok:

- 5. sz. mód.: Litér 772 hrsz.
- 8. sz. mód.: Litér 071, 067 hrsz.

A beérkező vállalkozói és lakossági igény, a település változtatási szándékai a kül- és belterületet is érintik. A kérelmek elsősorban új beépítésre szánt területek kialakíthatóságára, gazdasági terület fejleszthetőségére, rendezésére irányulnak:

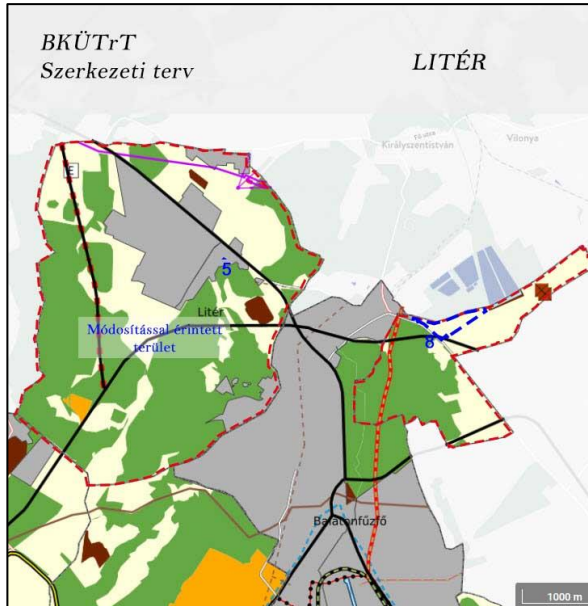
- Zöldterületről (Z) Kertvárosias lakó (Lke) területre módosul (5),
- Általános mezőgazdasági (Má) területből részben gazdasági területbe kerül átminősítésre, részben pedig **beépítésre nem szánt** gazdasági kiszolgáló területre módosul (8),

A tájrendezési javaslat így a megváltozott elképzeléseknek megfelelő tájszerkezet kialakítására és a tájvédelmi szempontból szükséges feladatok, feltételek meghatározására irányul.

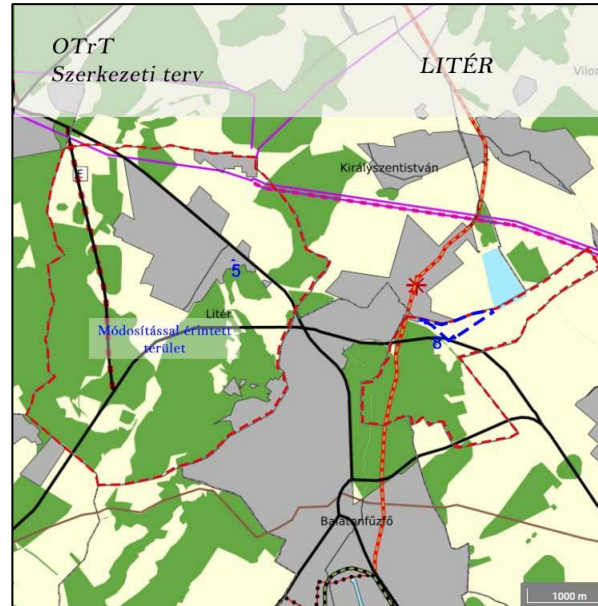
A beruházó elképzelésének, illetve a település kérésének megfelelően a mezőgazdasági területfelhasználású területek részben, de az erdőterületek, vízgazdálkodási és sajátos területek **nem** változnak, a módosítás ilyen területeket érint. A módosítás területe

az OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is,

- települési térségbe tartozik: 5.
- mezőgazdasági térségbe tartozik: 8.



1. térkép: OTrT szerkezeti terv kivágat



2. térkép: VmTrT szerkezeti terv kivágat

A vízgazdálkodási, mezőgazdasági és erdőterületeken, illetve a sajátos területfelhasználású területeken történő építési engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség tájvédelmi szakhatóságként működik közre, ennek során kell a természeti értékek védelmét, a táj, illetve természetvédelem érdekeinek érvényesítését biztosítani. Épületek, építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha azok a természeti értékek károsodását nem okozzák. A tájkarakter megőrzése és a természeti értékek védelme miatt, a természeti területként nyilvántartott szomszédos

ingatlanokon lévő vízgazdálkodási területek védelme érdekében javasoljuk a minél kisebb zavarást kiváltó beavatkozást, épületek, építmények elhelyezése ennek fenntartása érdekében javasolható.

Az 5. módosítás által érintett ingatlan a szomszédos ingatlanokkal megegyező lakóterületbe kerül, új épületek építhetősége kapcsán. Szorosan illeszkedve a meglévő lakóterületekhez.

A 8. módosítás kapcsán a környező királyszentistváni iparterülethez illeszkedő gazdasági terület és annak kiszolgáló területei kerülnek kiszabályozásra, kötelező növénytelepítési sáv-fasor kijelölésével. Véderdő övezet és Zöldterület kerül kiszabályozása a Biológiai Aktivitás Érték kompenzációjául, zöldterület pótlása és tájképvédelmi célból a 7. és 10.sz. módosítás területén (lásd Véleményezési dokumentáció).

Mindegyik övezetváltás a valós és tervezett használatnak és állapotoknak megfelelően változik, reális és szükséges célok elérése érdekében, amelyet az Önkormányzat is támogat.

▪ Tájhasználat, Tájképvédelmi értékelés:

Litér a Közép-Dunántúli régióban, Veszprém megyében, Veszprémi járásban elhelyezkedő község. Veszprémtől mintegy 7 km-es távolságban, a 8-as út mentén. Dél felé Fűzfő felé vezető 72.sz. út szeli át a települést. A Balaton-felvidék és kismedencéi kistájnak a része, mely Veszprém megyében helyezkedik el. Területe mindösszesen 255 km².

A domborzatot alakrajzilag kiterjedt fennsíkok, alacsony helyzetű fennsíkmagadványok, vulkáni tanúhegyek és kúpok, hegyközi medencék és eróziós völgyek, deráziós völgyekkel enyhén tagolt hegyláb felszínek változatos formái jellemzik. A harmadidőszaki és idősebb korú üledékeken, Litér környékén löszös talajképző kőzeten barnaföldek alakultak ki 45% területi részarányban. Mechanikai összetételük vályog. (Dövényi, 2010)

A táj szerkezetét alapvetően meghatározzák a természeti értékek és a tájképi adottságok, nagyon változatos a tájszerkezet, ahol meg kell említeni a geológiai adottságokat, valamint a tájhasználati szempontból fontos erdőket, mezőgazdasági területeket, gyepterületeket és patak völgyet.

Tájhasználati konfliktust okoz az állattartás visszaszorulása miatt nem használt legelők, melyeken megindult az önerdősülés, cserjésedés, mint például a Mogyorós-hegyen.

A lassan bővülő település egyik fő húzóereje az ipar és a mezőgazdaság. Jelentős tájhasználati konfliktust várhatóan egyik módosítási igény sem okoz. Az új lakó- és gazdasági területek építési munkái a környező tájhasználatokat elsősorban zaj- és légszennyezéssel terhelhetik, de a tájhasználatok változatlan módon tovább művelhetők.

Az 5. számú módosítás területének környezete beépített, egyedül a tárgyi 772 hrsz.-ú ingatlan képez foghíjtelket a lakótömbben. Az 5. számú módosítási igény illeszkedik, ehhez a településrészhez.

A 8. számú módosítás területe szervesen kapcsolódik a litéri és a szomszédos királyszentistváni ipari területhez. Litér és a szomszédos települések lakóterületeitől távol esik.

A Község csaknem teljes közigazgatási területe tájképvédelmi övezet részét képezi, így részletes tájképvédelmi vizsgálatra van szükség.

A módosítás vizuális hatásainak bemutatása

A beruházások jellemző nézőpontjait számba véve nem csupán azokat a nézőpontokat vettük figyelembe, ahonnan a módosítás területe és a tervezett beruházás a meglévő állapot szerint – függetlenül a vegetáció állapotától – látható, hanem a teljes vagy részleges takarásban lévőket is. A főbb nézőpontok tehát a következők (a nézőpontok térképi ábrázolását ld. az 3. sz. térképen!):

(1) Mezőgazdasági területek

- a nézőpont távolsága: 5.mód: 240 m; 8.mód: 30 m
- a horizontális látószög mértéke: 5.mód: 0 fok; 8.mód: 180 fok;
- a látványt észlelők: mezőgazdasági dolgozók, túrázók
- látvány jellege: statikus, dinamikus

- *megjegyzés*: egyedül a 8.sz. módosítással érintett területrészt határos, illetve jelenleg is része mezőgazdasági területeknek, így közvetlenül érintett
- *a beruházás látványának értékelése*: **közepes látványkapcsolat** a 8.sz. módosítás kapcsán, az 5. módosítási területről **nincs látványkapcsolat** a kialakult meglévő beépítettség, domborzat és távolság miatt
- *megjegyzés*: Az 5. pontról nincsen látványkapcsolat a beerdősödött környezet és/vagy beépítettség miatt. A 8. terület közvetlenül határos mezőgazdasági területekkel, ahonnan a mezővédő és/vagy csatornát kísérő növényzettől határolva a látványkapcsolat közepes mértékű.

(2) Iparterületek

- *a nézőpont távolsága*: 5.mód: 650 m; 8.mód: 20 m;
- *a horizontális látószög mértéke*: 5.mód: 0 fok; 8.mód: 270 fok;
- *a látványt észlelők*: dolgozók, látogatók
- *látvány jellege*: statikus, dinamikus
- *a beruházás látványának értékelése*: **uralkodó látványkapcsolat** a 8.sz. módosítás kapcsán, az 5. módosítási területről **nincs látványkapcsolat** a kialakult meglévő beépítettség, domborzat és távolság miatt
- *megjegyzés*: A 8.sz. terület közvetlenül határos a királyszentistváni iparterülettel



1.kép: Rálátás a 8 területére a szomszédos Iparterületről
(T-Oil 2000 Kft és DRV Zrt. szennyvíztisztító telep felől)

(3) 72 – Balatonfűzfő-Litér másodrendű főút

- *a nézőpont távolsága az úttestről*: 5.mód: 120 m; 8.mód: 1,1 km
- *a horizontális látószög mértéke*: 5.mód: 0 fok; 8.mód: 0 fok
- *a látványt észlelők*: az úton közlekedők

- *látvány jellege*: statikus, dinamikus
- *a beruházás látványának értékelése*: **nincs látványkapcsolat** a kialakult meglévő beépítettség, domborzat és távolság miatt
- *megjegyzés*: Az úton közlekedők a köztes telkeken keresztül kis mértékben láthatják az 5. módosítás területet, de jellemzően a módosítási területek látványkapcsolatára nincsen hatással a távolság, domborzat és a köztes természetes növényzettel borított területek miatt.

(4) 7213-Balatonfüzfő-Balatonkenese összekötő út

- *a nézőpont távolsága az úttestről*: 5.mód: min. 1600 m; 8.mód: 0,1 m
- *a horizontális látószög mértéke*: 5.mód: 0 fok; 8.mód: 180 fok
- *a látványt észlelők*: az úton közlekedők
- *látvány jellege*: statikus, dinamikus
- *a beruházás látványának értékelése*: az 5. mód. kapcsán **nincs látványkapcsolat** a kialakult meglévő beépítettség, domborzat és távolság miatt, a 8. mód. esetében a közvetlen út melletti elhelyezkedés révén **uralkodó**
- *megjegyzés*: A 7213 sz. út távol esik lakóterületektől, ipari és mg.-i területek között halad. A 8. sz. módosítási helyszín meglévő iparterületek közvetlen szomszédságában található szintén az összekötő út mentén, ahonnan uralkodó látványkapcsolat várható, azonban az ipari környezethez jól illeszkedik az erdők-iparterületek és fasorok takarásában. Uralkodó látványkapcsolat a 7213 sz. út közvetlen a telekkel párhuzamosan futó szakaszáról (460m) várható.



2.kép: Rálátás a 8. módosítás (071 hrsz) területére a 7213 sz. úttól DK-i telekhatártól naperőműpark bejárati út kereszteződésétől



3.kép: Rálátás a 8. módosítás (071 hrsz) területére a 7213 sz. úttól ÉNy-i telekhatártól a szennyvíztisztító behajtó út kereszteződése felől

(5) Litér beépült lakóterület

- a nézőpont távolsága: 5.mód: 0 m; 8.mód: 2,25 km
- a horizontális látószög mértéke: 5.mód: 180 fok; 8.mód: - fok
- a látványt észlelők: az úton közlekedők, a nézőpont közvetlen környezetében élők
- látvány jellege: statikus, dinamikus
- megjegyzés: az 5.sz. terület az Ifjúsági lakótelep beépített lakóterületek D-i szélén található annak részekét képezi
- a beruházás látványának értékelése: A 8.módosítás területének látványa a távolság, növényzet és domborzati adottságok révén **nem érvényesül**. Az 5. sz. terület szoros szomszédságában lévő lakóterületek látványa akadálytalanul **uralkodó** a nézőpontból.





4., 5. kép: Rálátás az 5.sz. mód. területére a Ny-i irányból a Határ utcáról



6.kép: Rálátás az 5.sz. mód. területére a K-i irányból a Határ utcáról

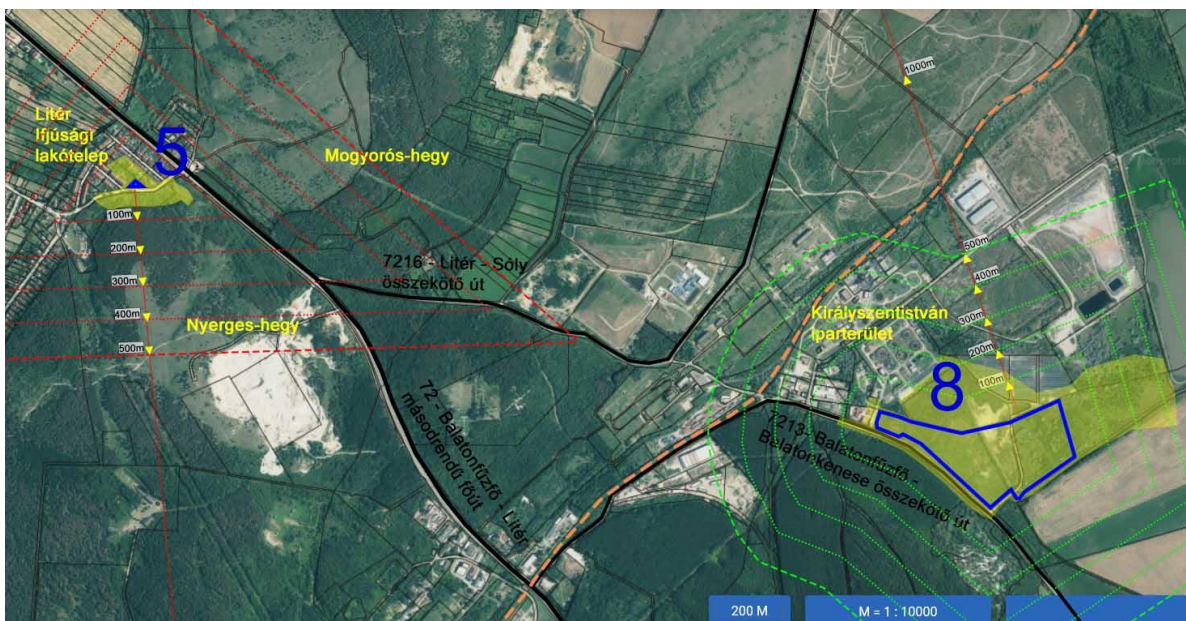
Fogalom meghatározás a beruházás látványának értékeléséhez

Meghatározás	Értelmezés
Az objektum a tájrészletben uralkodó	Az objektum meghatározó, eltakarhatatlan, közeli nézőpontú, részletei jól megkülönböztethetők, általában 45–180 fokos horizontális szögben látható
Az objektum közepes mértékű látványváltozást okoz	Az objektum nem meghatározó, de felé tekintve jól észlelhető, előtér helyzetű, részletei elmosódnak, általában 10–45 fokos horizontális szögben látható
Az objektum kis mértékű látványváltozást okoz	Az objektum nem meghatározó, de felé tekintve még észlelhető, általában középtér helyzetű, részletei nem láthatók a nézőpontból 3–10 fokos horizontális szögben látható

Az objektum a tájrészletre nincs hatással vagy elhanyagolható látványváltozás mértéke	Az objektum nem, vagy csak egy kis részlete látható, általában távoli középtér helyzetű, részletei nem láthatók, a nézőpontból 0–2 fokalos horizontális szögben látható
---	---

Dinamikus látvány: főként közlekedési nyomvonalakon a sebesség függvényében változó vizuális élmény, a dinamikus képváltások összességéből leszűrt táj- és térélmény jellemző erre a nézőpontra. A dinamikus látvány a közúton haladó járműből (személy- és tehergépjármű, motorkerékpár, kerékpár) és gyalogosan is érzékelhető. **Statikus látvány:** helyhez kötött nézőpont.

Az épületek, útfásítások, a spontán megtelepedett fás–cserjés állományok, a környező domborzati adottságok a láthatóság legnagyobb befolyásoló tényezői, hiszen ezek a módosítási területek láthatóságát még a 500 méteren belüli közvetlen előtérben is helyenként jelentősen csökkentik. A módosítási terület és környezetének tájlesztéikai–tájképvédelmi sajátosságait, valamint láthatóságát egy légifotóba (*GoogleEarth, e-kozmu.hu*) szerkesztett térkép kivágattal mutatjuk be (3. térkép):



3. térkép: A módosítási területek láthatósági vizsgálata

Jelmagyarázat

kék poligon és kék szám	A módosításokkal érintett ingatlanok a módosítás számával
sárga kitöltés	A módosítási területek közepes, illetve uralkodó láthatósági területe
zöld és piros szaggatott- és pont vonal	A módosítási területtől való távolság izovonalai (100-enként)
vastag fekete vonal	72-Balatonfüzfő-Litér másodrendű főút
vékony fekete vonal	7216-Litér-Soly összekötő út és 7213-Balatonfüzfő-Balatonkenese összekötő út
barna szaggatott vonal	egykori vasúti pálya

A domborzat és a beépítés mellett az erdő és mezővédő fásítások a láthatóság legnagyobb befolyásoló tényezői, hiszen ezek a tájelemek a terület láthatóságát részben vagy teljesen még a 500 méteren belül is több szakasról, helyről gátolják.

Az 3. sz. térképből kiolvasható, hogy a tervezett új építési telek kiszabályozások (5. mód.), az új lakóterület bővítés közvetlen és közeli előtérként (azaz 500 méteren belül) való láthatósága csupán a közvetlen közelben található tájrészletre, a 8. módosítás esetében a szomszédos mezőgazdasági területekről, és a 7213-Balatonfüzfő-Balatonkenese összekötő út rövid szakaszára terjed ki.

Az 5.sz. módosítás területe az Ifjúsági lakótelep részét képezi, a háromszög alakú telek ÉK és ÉNy-i oldala felől beépült lakótelekek határolják, D-i telekhatára felől a Határ utca és természeti környezet határolja, így láthatósága elsősorban a közvetlen ingatlan és telekszomszédságok felől érvényesül. A kialakítandó új lakó ingatlan kiszabályozása nem befolyásolja a jelenlegi településképet. A kicsi

láthatóság (~2 ha) a módosítási terület elhelyezkedéséből adódik. A láthatóság területét, ahol a leendő új lakóterület uralkodó tájelemként jelenik meg vagy min. közepes látványváltozást okoz, mintegy 0,4 hektárra becsüljük, mely többnyire magát a módosuló ingatlanrészletet fedi le.



7.kép: Rálátás az 5. módosítás (772 hrsz) területére a tőle D-re lévő erdősödött domboldalról

A **8.sz. módosítás** területe lakóterületektől távol helyezkedik el szorosan illeszkedve a királyszentistváni és litéri iparterülethez. Többnyire ipari, mezőgazdasági és erdő területek veszik körül, így a látványkapcsolata kis területre összpontosul. Közepes, ill. uralkodó látványkapcsolat egyedül a közvetlen környezetéből, mezőgazdasági területek, illetve kis szakaszon a 7213-Balatonfüzfő-Balatonkenese összekötő útról várható. A relevánsan nagy láthatóság (~24,8 ha) a módosítási terület elhelyezkedéséből, méretéből és környék adottságaiból adódik. A láthatóság területét, ahol terület uralkodó tájelemként jelenik meg, vagy min. közepes látványváltozást okoz, mintegy 16,5 hektárra becsüljük, mely többnyire a telekvégekből, magáról az ingatlanról és a szomszédos közvetlen határos útszakaszról érvényesül.

A beavatkozások illeszkedésének indoklása

Az 5. számú módosítás által érintett területrészen kialakítandó új beépítésre szánt terület szorosan illeszkedik a kialakult lakóterülethez, így a tájhasználat csupán kis mértékben sérül és tájképi szempontból lényeges változás sem prognosztizálható. ÉK-i és ÉNy-i oldalról beépült lakóterületek találhatóak. Összességében kijelenthető, hogy 0,1 hektáros Kertvárosias lakó övezetre történő szabályozása az ingatlanrésznek tájképvédelmi konfliktust csak a közvetlen közeli tájrészlet Kertvárosias lakó területein okozhat. Tájesztétikai és tájképvédelmi szempontból relevánsan optimális helyen van a lakóterületek szomszédságában kapcsolódva a lakóterülethez. A beépítéssel érintett terület, illetve kivitelezés területigénye kicsi az érintett tájrészlet kiterjedését alapul véve és természetközeli élőhelyet csak közvetetten érinthet. Az ingatlanrész közvetlen környezete beépült, releváns láthatósága korlátozott elsősorban a Határ utca közvetlen határos szakaszáról és a szomszédos ingatlanok hátsó kertjeiből meghatározó. A helykiválasztás miatt a fent felsorolt negatív tájképi hatások nem vagy nem jellemző módon érvényesülnek. Táj- és természetvédelmi szempontból minél kisebb zavaró hatást kifejtve kerül megtervezésre és tervezik módosítani az ingatlan Településrendezési Eszközeinek a szabályozását! A módosítási helyszín és a környékének fa- és cserje állománya a tervezett lakóterület részleges tájba illesztését szolgálják. A telek mélyebb térszínen van, mint a Határ utca, így amennyiben a környező társasházakhoz hasonló épület valósul meg rajta az út kis szakaszáról (20 m) pl. a Mogyorós-hegy látványa kis mértékben sérülhet, de releváns változás nem következik be. A közösségi használatú területekről a táj megjelenése a jelenlegihez képest relevánsan változatlan marad, a környező táj feltárulása relevánsan nem változik.

A 8. módosítás: A vizsgált ingatlan Litér Község Királyszentistván és Balatonfűzfő felé szigetszerűen leszakadó közigazgatási területén még beépítetlen külterületén található. Az új gazdasági terület elhelyezését biztosító ingatlanrészek Általános mezőgazdasági övezetbe soroltak jelenleg. É és ÉNy-i oldalról királyszentistváni iparterületek, K-i, oldalról többségében fásszárúakkal borított Gazdasági erdő övezetű terület, D, DK oldalról közlekedési területtel közvetlen Gazdasági erdő övezetű terület, illetve a 067 hrsz-ú módosuló ingatlanrész DNy-i telekhatárát vízgazdálkodási terület és mezőgazdasági területek övezik. Összességében kijelenthető, hogy 5,6 hektáros részben gazdasági (Gksz-3) területbe, részben beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági (Geip) területre és a 067 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági része beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló (Kb-gksz) területre történő szabályozása az ingatlanrésznek tájképvédelmi konfliktust csak a közvetlen közeli tájrészlet mezőgazdasági szabályozású területein okozhat. Tájesztétikai és tájképvédelmi szempontból relevánsan optimális helyen van az új gazdasági terület a lakóterületektől és fő közlekedési nyomvonalaktól távolabb iparterületekhez szorosan kapcsolódva. A beépítésre szánt Gksz és Geip övezetek kiszabályozásával érintett terület, illetve kivitelezés területigénye relevánsan kicsi az érintett tájrészlet kiterjedését alapul véve és természetközeli élőhelyet érinthet. Az m-KSZA2 szabályozási tervlapon látható tervezett szabályozásból is látszik, hogy az új beépítésre szánt övezetek, amelyeken logisztikai épületek megvalósítása a cél, a terület Ny-i telekvégében lesznek kiszabályozva, szorosan kapcsolódva a litéri beépült gazdasági területhez. A 7213 sz. összekötő úttal parhuzamosan háromszintű kötelező növénytelepítési sáv kerül kiszabályozásra. Az ingatlanrész releváns láthatósága a közeli mezőgazdasági és ipari ingatlanokról, illetve az összekötő út közvetlen szakaszáról (460 m) érvényesül. A helykiválasztás miatt a fent felsorolt negatív tájképi hatások nem vagy nem jellemző módon érvényesülnek. Táj- és természetvédelmi szempontból minél kisebb zavaró hatást kifejtve kerül megtervezésre és tervezik módosítani az ingatlan Településrendezési Eszközeinek a szabályozását! A módosítási helyszín és a környékének fa- és cserje állománya a tervezett lakóterület részleges tájba illesztését szolgálják. A közösségi használatú területekről a táj megjelenése a jelenlegihez képest kis mértékben változik, a környező táj feltárlása a terület közvetlen környezetéből változik.

I/B Környezetalakítási javaslat

A Környezetalakítási javaslat c. alátámasztó munkarész két fejezetből áll:

- az első rész „A településrendezési tervek és helyi építési szabályzat módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat”, ez tartalmazza a főbb javaslatokat (intézkedési javaslatokat, a környezetminőség megőrzését, a környezetszennyezés megelőzését szolgáló környezeti feltételeket), melyek betartásával a környezeti elemek védelme biztosítható;
- a második rész „A településrendezési tervek és HÉSZ módosítás környezeti értékelése¹”, mely a terv megvalósulása során várható környezeti hatásokat tárja fel és értékeli környezeti szempontból, továbbá – szükség esetén – további javaslatokat fogalmaz meg a környezet károsodásának elkerülése, a negatív környezeti hatások megelőzése érdekében.

A településrendezési tervek és a HÉSZ módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat

A módosítás tárgyát képező, 2014-ben jóváhagyott településrendezési tervekhez készült környezetalakítási alátámasztó munkarész a környezeti elemek és rendszereik védelmére, a települési környezetvédelemre vonatkozóan széleskörű javaslatokat tartalmaz, meghatározza továbbá a létesítmények elhelyezésének környezeti feltételeit. Továbbra is az ebben foglaltak az irányadók, a módosításhoz készített környezetalakítási alátámasztó munkarészben így csak azokra a környezeti feltételekre hívjuk fel a figyelmet, melyek a tervezett változtatásokkal kapcsolatosak.

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

89/2023.(VI.20.), 97/2023.(VI.20.) sz. Önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján:

5. számú módosítás: A Litér 772 hrsz-ú funkció nélküli közkert a szomszédos ingatlanokéhoz hasonló kertvárosias (Lke-5) övezetbe kerül két lakás megvalósíthatósága érdekében. *A Biológiai egyenérték kompenzációja, a megszűnő zöldterület méretével megegyező (1120 m²) Zöldterületet, illetve az új beépítésre szánt területnövekmény 5%-ának való zöld/erdő övezetű terület biztosításának való megfelelés az önkormányzati tulajdont képező 1446 hrsz-ú szántó és árok területen tervezik pótolni.*

A módosítással változik a településszerkezeti terv (TSZT-1) és a szabályozási terv SZT-1 tervlapja.

8. számú módosítás: Litér 071 hrsz-ú ingatlan részben gazdasági (Gksz-3) területbe kerül átminősítésre, kötelező növénytelepítési sáv-fasor kijelölésével, részben pedig beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági (Geip) és beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló (Kb-gksz) területre módosul. A terület szervesen kapcsolódik a szomszédos királyszentistváni ipari területéhez.

A Litér 071 és 067 hrsz.-ú a módosítással is érintett területek Litér külterületéhez tartoznak, és kivett telephely területekről van szó. Az 5.sz. módosítás által övezetváltással érintett ingatlan belterületbe tartozik és beépítetlen terület. A településen az igényeknek megfelelő kertvárosias lakó és gazdasági övezetek és az igényeknek megfelelő fejlesztés megvalósítása a cél, amihez a hatályos Településrendezési eszközök részbeni megváltoztatása szükséges a területeket érintően.

A módosítások a helyszínek adottságaiból kifolyólag relevánsan nem kitétek a környező területekről való észlelhetőségre. A tájrészletekre jellemzően változatos domborzati adottságok és szintkülönbségek, körbe ölelő erdősültségek és közvetlen határos beépített területek jellemzőek. Az érintett területek OTrT szerkezeti terve alapján,

- települési térségbe tartozik: 5.
- mezőgazdasági térségbe tartozik: 8.

Az 5. módosítás lakóterületek részét képezi. A 8. módosítás távol a települési térségtől mezőgazdasági térségbe tartozik.

A tájképvédelem elősegítése céljából a területek elhelyezkedése a környező domborzati adottságokhoz képest korlátozott. A lehetséges és eredményes tájképvédelmi szabályozások lehetősége kevés, azonban a módosítási területek mindegyike jól illeszkedik a szomszédos területekhez és a környező beépítettség, domborzat és növényállomány kellőképpen korlátozza az esetleges hatásait. A módosítások kapcsán egyedül a 8. sz. módosítás esetében van szükség növénytelepítési sáv kialakítására, amit a szabályozás kezel is, az 5.sz. módosításnál nincsen szükség egyéb korlátozásra. Újabb építészeti előírások kiírásra nincsen szükség, a megfogalmazott és jelenlegi szabályozás elégséges.

Az Kertvárosias lakó, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, Egyéb ipari és Különleges gazdasági kiszolgáló területeken meghatározott környezeti feltételek betartásával a megfelelő környezetminőség biztosítható. Telkeken belül építési hely külön kiszabályozására nincsen szükség.

II. A településrendezési tervek környezeti értékelése²

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

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

▪ Előzmények

A **Litér Településrendezési eszközeinek részleges módosítása c. terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) 1. §. (3) bekezdés b) pontja hatálya alá tartozik. Ennek értelmében a Rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni, melyhez a Rendelet értelmében ki kell kérni a környezet védelméért felelős szervek³ szakmai véleményét. E véleménykérést a 2023 augusztusában kiküldött előzetes állásfoglalás dokumentációja és a környezeti vizsgálat tartalma szolgálta.

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

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

a Rendelet 5. §. (4) bekezdésében nyújtott lehetőség alapján a **környezeti hatás jelentőségének eldöntése** mellett egyben a **környezeti értékelés tartalmára vonatkozóan** is kikértük a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét. A környezeti értékelés a beérkező véleményeket figyelembe véve, az OTÉK 3.§. (3) bekezdés 2. pontjában foglaltaknak megfelelően a környezetalakítási kötelező alátámasztó munkarész részeként került kidolgozásra.

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

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

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

A 2023 augusztusában, ill. a környezeti értékelés tartalmára vonatkozó kiküldött ún. Tájékoztatási anyagra az alábbi vélemények érkeztek az államigazgatási szervektől:

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI KOORDINÁCIÓS OSZTÁLY

A véleményezési dokumentáció 6. pontja termőföldet érintően új beépítésre szánt területet jelöl ki azzal, hogy a külterületi 014 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását beépítésre nem szánt közpark terület-felhasználásból beépítésre szánt gazdasági terület-felhasználásba tervezi átsorolni. A módosítás új

² 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint

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

beépítésre szánt területet jelöl ki. Az érintett ingatlan a település viszonylatában átlagosnál jobb szántó 4-es minőségsztályú földterület. Továbbá a 017 hrsz-ú úttól délre a 022/2 - 022/8 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásban ugyan ennek az övezeti besorolásnak megfelelő fel nem használt területek vannak. Ezért a tervezett változtatás a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét sérti. Az előzőek alapján a Földhivatali Főosztály a tervezett változtatások ellen a termőföld mennyiségi védelmének érdekében kifogást emel.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Nyilatkozik, hogy a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően véleményem szerint a módosítások a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Az 5. számú módosítás kapcsán a véleményezési dokumentációban kéri a MaTrT. 62. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alátámasztását; a belterületől légvonalban ~500 méterre, a gázturbinás erőmű, az OVIT telep és a TLC csarnoka közé, a nagyfeszültségű vezetékek alá tervezett, szántóföldekkel körülvett és akként is használt, jelenleg még kiépített útkapcsolattal sem rendelkező új zöldterület mennyiben tud azonos vagy előnyösebb funkciót betölteni, mint a varjasi, beépült lakóterületek közvetlen szomszédságában lévő, megszüntetésre tervezett zöldterület.

A 8. számú módosítással (071 hrsz. átsorolása gazdasági területbe és gazdasági kiszolgáló területbe) kapcsolatban kéri felhívni a kérelmező figyelmét, hogy az ingatlan a Nitrokémia Zrt. kötelezettségével zajló, a királyszentistváni szennyvíztisztító telep és volt szennyvíztározók területének kármentesítésével, földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel érintett. *A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 101. § (4) bekezdése alapján az ingatlan birtokosa (használója) a kármentesítési munkálatokat tűrni köteles.

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁGA

Nyilatkozik, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek.

FEJÉR VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG, HATÓSÁGI OSZTÁLY

A csatolt tervdokumentáció alapján az 5. pont szerinti Litér 772 hrsz-ú ingatlant érintő módosítás - mely alapján a közkert Lke-5 kertvárosias lakó övezetbe kerül besorolásra két lakás elhelyezése érdekében – érinti a Királyszentistván-Vilonya- Papkeszi ivóvízbázis hatósági határozattal kijelölt – a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 19595/2005. ügy és 68490/2007. iktatószámú határozata – hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáját. Az ingatlanon épület csak szennyvízcsatornázással helyezhető el, illetve az az alábbi előírásokkal hasznosítható, használható: A hidrogeológiai védőterületet érintő általános műszaki előírások és korlátozások (123/1997. (VII.18.) 13.§ (1) szerint)

A településrendezési eszközök egyéb módosításai nem érintenek felszín alatti vizet, felszíni vizet azok ellen kifogásuk nincs.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY KÖZEGÉSZSÉGÜGYI ÉS JÁRVÁNYÜGYI OSZTÁLY

Nyilatkozik, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL. ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Megállapította, hogy az 5., 6. és 8. számú módosítások során új beépítésre szánt területek kijelölése történik. A módosítások zöldfelület megszüntetésére irányulnak, a település beépítésre szánt/beépített területeinek növekedését eredményezik. Előbbiek hatással lehetnek a település épített és természeti környezetének összhangjára, ezért ezen módosítási szándékokkal kapcsolatosan szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.

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

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

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

2. A terv (és változatainak) rövid ismertetése

▪ A terv összefüggése más releváns tervekkel

A tervet érintő, figyelembe veendő tervek, programok:

- Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. tv.)

Egyéb környezeti vonatkozásaiban releváns tervek, programok:

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

▪ A terv célja, tartalma, környezeti vonatkozásainak ismertetése

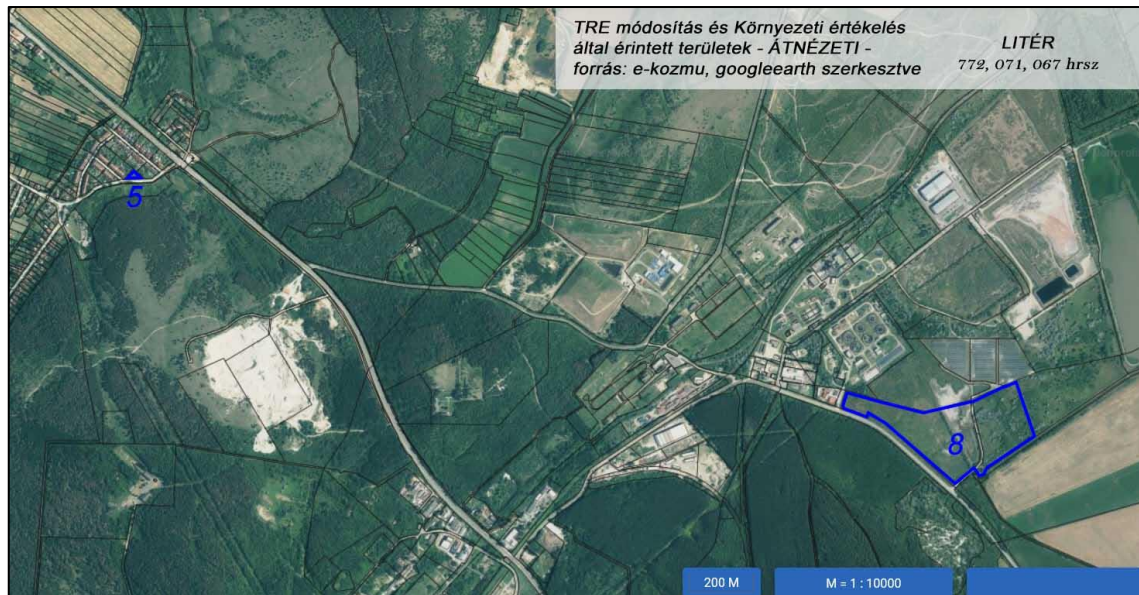
A település hatályos rendezési eszközei 2014-ben kerültek elfogadásra. Litér Község a lakosok és beruházók kérésére és javaslatára a képviselő testület áttekintette a Község településrendezési tervét. Az érintett települési területekhez illeszkedve azokkal azonos besorolású Kertvárosias lakó terület kiszabályozása a valós igények révén új lakó területek kapcsán; Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, részben beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági, részben beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló területek kiszabályozása, ahol gazdasági terület bővítés megvalósítása a cél, a szükséges változások megvalósíthatósága érdekében a képviselő testület kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

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

▪ A környezeti értékelés tárgya

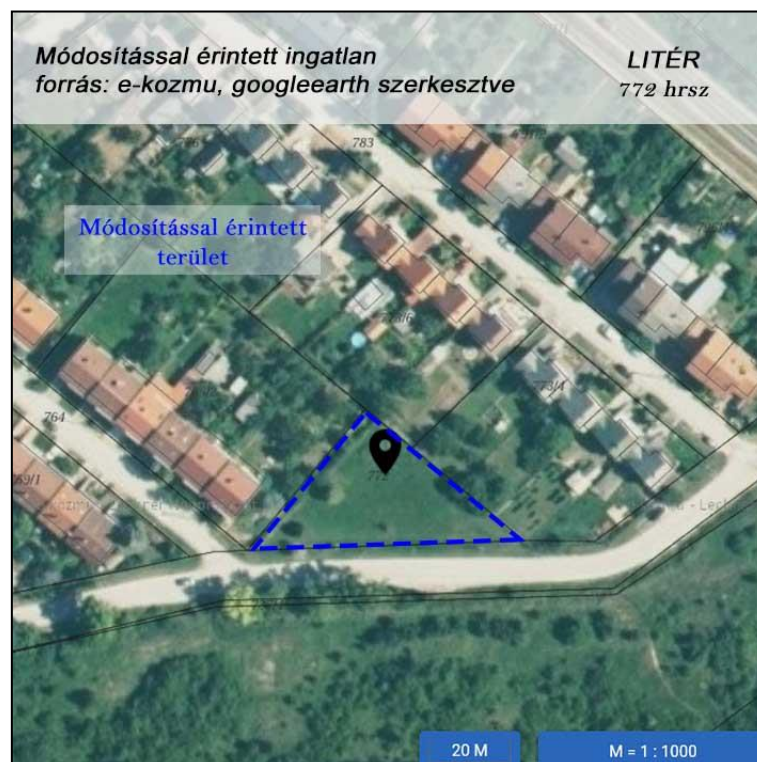
A településrendezési eszközök (településszerkezeti-, szabályozási terv) és a helyi építési szabályzat módosítása a változtatással érintett Mezőgazdasági-, és Zöld területekre terjed ki, teljes felülvizsgálatot nem jelent. A környezeti értékelés is ennek megfelelően a tervmódosítás tárgyát képező új szabályozási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

A tervmódosítás az alábbi változtatásokat célozza:



4. térkép: A Módosítások területei

5.számú módosítás: Litér 772 hrsz-ú funkció nélküli közkert a szomszédos ingatlanokéhoz hasonló kertvárosias (Lke-5) övezetbe kerül két lakás megvalósíthatósága érdekében. A Biológiai egyenérték kompenzációja, a megszűnő zöldterület méretével megegyező (1120 m²) Zöldterületet, illetve az új beépítésre szánt területnövekmény 5%-ának való zöld/erdő övezetű terület biztosításának való megfelelés az önkormányzati tulajdont képező 1446 hrsz-ú szántó és árok területen tervezik, ahol többek között közösségi és oktatási célú Tündérkertet szeretnének megvalósítani. Az övezeti módosítással érintett ingatlan beépítetlen füves terület. Egykori játszótér maradványai találhatóak rajta.



5. térkép: A 5. módosítás területe

8. számú módosítás: Litér 071 hrsz-ú ingatlan részben gazdasági (Gksz-3) területbe kerül átminősítésre, kötelező növénytelepítési sáv-fasor kijelölésével, részben pedig beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági (Geip), illetve beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló (Kb-gksz) területre módosul. A terület szervesen kapcsolódik a szomszédos királyszentistváni ipari területéhez. Az új beépítésre szánt gazdasági terület kapcsán pótlásra kerül a Biológiai Aktivitás Érték különbözetnek megfelelő mértékű Véderdő övezet a Litér 022/8, 022/2-7 hrsz és 041/2 hrsz.-ú ingatlanain. A Litér 071 hrsz-ú ingatlan teljes területe cserjésedett állományképet mutat, bizonyos időközönként tarvágás történt rajta így bolygatott területről van szó. A területen kötelező növénytelepítési sáv kerül kiszabályozásra a táj-és környezetvédelem érdekében, a közúttal határos telekhatár mentén.



6. térkép: A 8. módosítás területe

Litér Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) az 5. módosítási területet „Ifjúsági lakótelep” karakter területbe sorolja. A 8. módosítás területét a TAK „mezőgazdasági karakterterületbe” sorolja külterületi elhelyezkedésük révén. A karakterterületekre vonatkozó irányelvekkel nem ellentétes a módosítás, azokat hátrányosan nem érinti.

A környezeti értékelés tárgyát képező tervezett módosítások a területfelhasználást érintő változtatások tekintetében is, és a szabályozást érintő új övezetek szabályozásával is változik.

3. A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

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

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

A térségi elképzeléseket és a térségi területfelhasználás rendjét a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)* határozza meg.

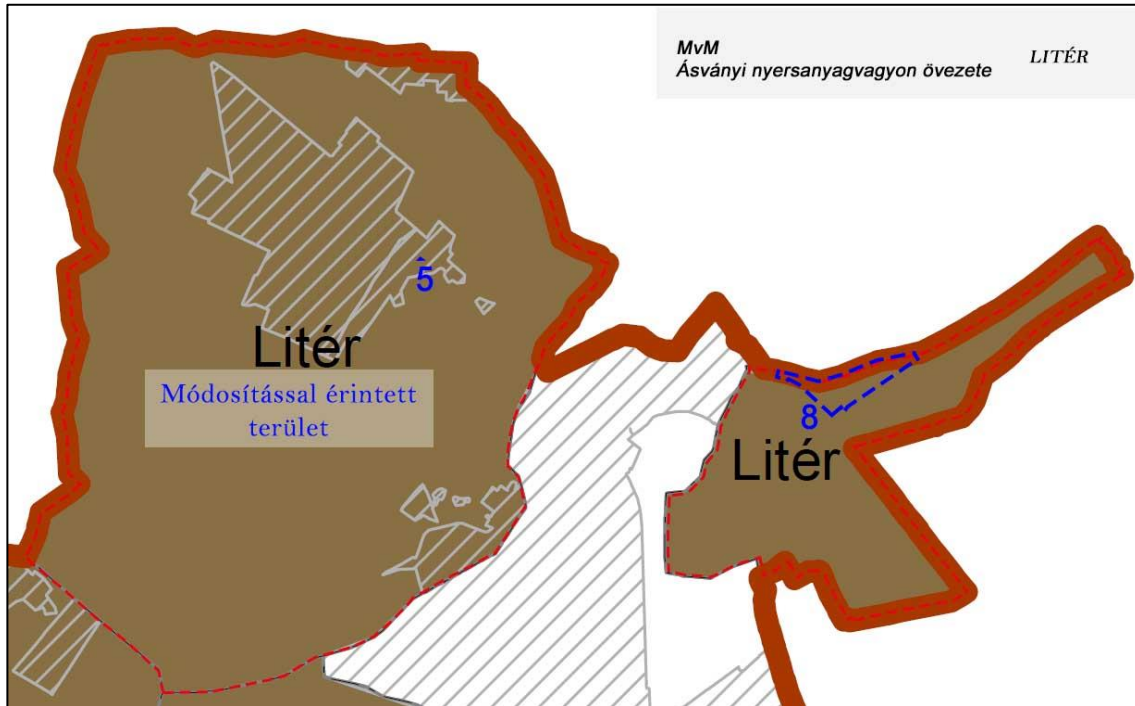
Az MaTrT. besorolásait és előírásait figyelembe véve a tervezett módosítások és a MaTrT. összhangja az alábbiakban foglalható össze: A tervezett módosítás a teljes összhangban áll a MaTrT-vel, hiszen az érintett 5.sz. terület települési, a 8.sz. terület mezőgazdasági térségi területbe sorolt.



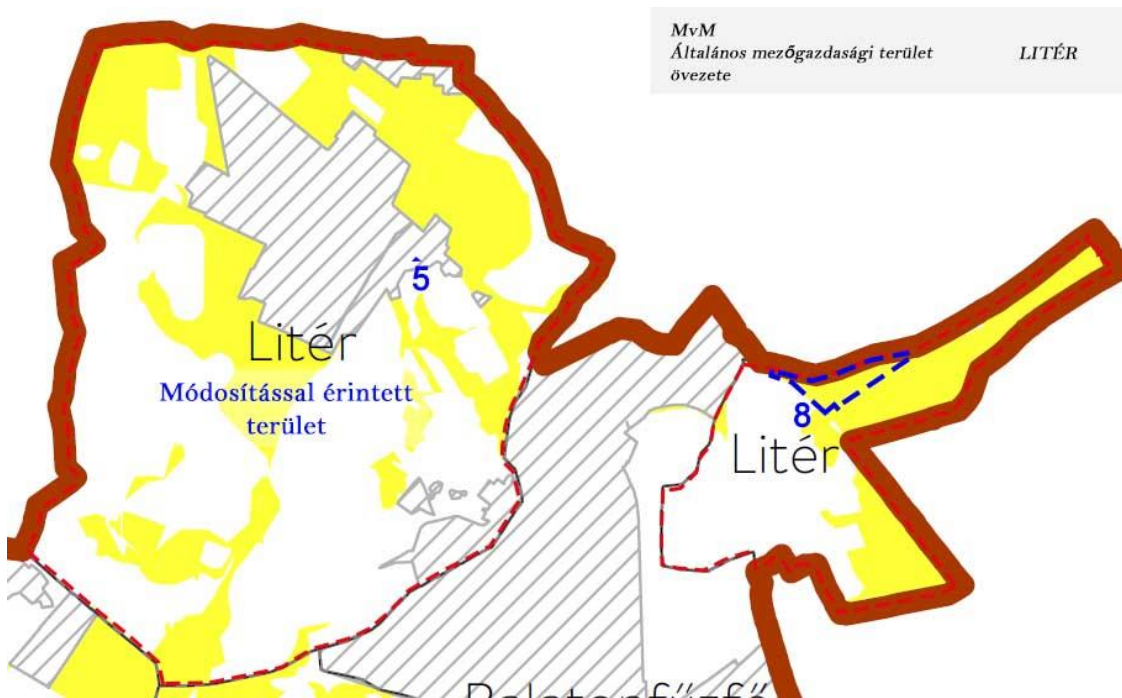
Megfelelőség igazolása: Szinte a teljes közigazgatási terület, így az 5.sz. módosítás területe is érintettek a Tájképvédelmi terület övezeti lefedettségével. A módosítás az övezeti előírásaival nem ellentétes. Az új lakó és beépítésre szánt terület jól illeszkedik a kialakult környezetükhöz. A település fejlesztése és a helyi igények támogatása által szükséges az új területek kiszabályozása a lehetőségek megteremtése végett.



Megfelelőség igazolása: Az VmTrT övezeti tervlapja alapján az 5. módosítási pont érintett az övezettel. A módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek. Már részben kiépített közművekkel rendelkezik az érintett ingatlan.



Megfelelőség igazolása: Mindkét módosítási terület érintett az Ásványi nyersanyagvagyon övezetével. A módosítások az övezet előírásaival ellentétes változást nem okoznak.



Megfelelőség igazolása: A módosítások közül a 8.sz. módosítás érintett Általános mezőgazdasági terület övezetével. A módosítások, melyek a mezőgazdasági övezetet érintik nem érik el a mezőgazdasági terület 5%-át, így megfelelnek, valamint nem kerül kijelölésre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.

Zajterhelés várható mértéke az építkezés idején magasabb, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron átterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek. A település zajterhelését a településen átmenő országos közutak forgalma határozza meg.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertés mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Vízerosciónak kitett terület övezete, Erdők övezete, a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. A módosítások területe a **Tájképvédelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízminőség-védelmi terület övezete** érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.

A módosítások közül a hatályos szabályozási terv alapján a módosítások területe örökségi érdeket nem sért, régészeti területet nem érint.

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

A várhatóan érintett területek környezeti szempontból relevánsan nem sérülékenyek, a területeken nincs jelentős kibocsátás, az érintett területek hasznosítása, használata a következő:

- 5.mód.: 772 hrsz.: kivett beépítetlen terület.
- 8. mód.: 071, 067 hrsz.: kivett telephely.

Beérkezett vállalkozói és lakossági kérelmek alapján az önkormányzat határozattal támogatta a következőket:

- Litér 772 hrsz.-ú ingatlan Zöld területből a közvetlen környezetében található Kertvárosias lakóterületbe kerülhessen két lakás megvalósíthatósága kapcsán.
- Litér 071, 067 hrsz.-ú ingatlanok Általános mezőgazdasági területből a szomszédos ipar területeknek megfelelő ipari gazdasági területbe, illetve **beépítésre nem szánt** gazdasági kiszolgáló területre módosulnak zöldhulladék lerakó, parkoló és telephely kialakítása céljából.

A 2 db módosítási helyszínt alapul véve összességében nő a beépítésre szánt terület. Azonban azt fontos kiemelni, hogy a Településrendezési Eszközök módosítása ezen módosítási pontokon kívül sok más területet is magukba foglalnak, amik alapján a beépítésre szánt területek kimutatása a Véleményezési dokumentációban kerül részletesen kifejtésre. Jelen 2 terület ezirányú kimutatásából való következtetés levonása nem releváns.

Litér Község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó és a későbbiekben várható környezeti hatások – a földtani és ásványvagyon védelmi szempontokra tekintettel – részben terepszinten és részben terepszint alatt érvényesülnek. A változások helyszínen aktuális morfológiai jellemzői és az általános földtani felépítés ismerete alapján megállapítható, hogy az övezetet alkotó terület nem kitett földtani veszélyforrások jelentkezésének.

A nem megváltoztatható földtani adottságokkal nem ellentétes a jövőben tervezett területhasználatok. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály részéről megállapítást nyert, hogy a 8. számú módosítással ingatlan a Nitrokémia Zrt. kötelezettségével zajló, a királyszentistváni szennyvíztisztító telep és volt szennyvíztározók területének kármentesítésével, földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel érintett.

3.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata

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

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

A **felszín alatti víz** állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából Litér fokozottan érzékeny területen fekvő település.

A terv szerinti kivett telephely, területek *vízbázis* hidrogeológiai „A” „B” és „C” védőidomokat nem érintenek. Az 5.sz. módosítás szerinti kivett beépítetlen terület *érinti a Királyszentistván-Vilonya- Papkeszi ivóvízbázis hatósági határozattal kijelölt – a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 19595/2005. ügy és 68490/2007. iktatószámú határozata – hidrogeológiai védőterületének „B” védőzónáját.*

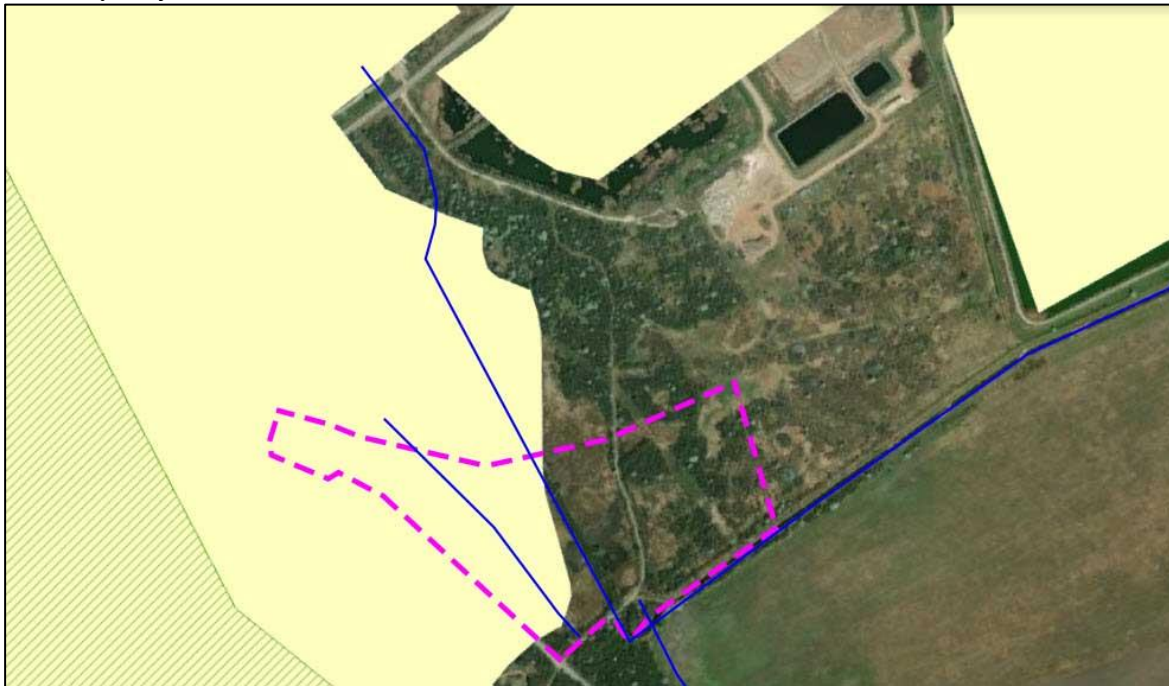
A 8.sz. módosítással érintett ingatlan a Nitrokémia Zrt. kötelezettségével zajló, a királyszentistváni szennyvíztisztító telep és volt szennyvíztározók területének kármentesítésével, földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel érintett. *A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 101. § (4) bekezdése alapján az ingatlan birtokosa (használója) a kármentesítési munkálatokat tűrni köteles.

A **természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás** a fenntartható fejlődés elvének figyelembevételét, a természeti erőforrások következő nemzedékek számára történő megőrzését, az azokkal való takarékos, értékvédő gazdálkodás megvalósítását jelenti. A terv új beépítésre szánt területek kijelölését (5., 8. mód.) tartalmazza, ami a valóságban is beépíthető területre lesz. A konkrét tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékek relevánsan nincsenek, azonban a 8. módosítás ingatlan környezetében a 7213.sz. bekötőúttal elválasztva Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezete található. Az 5. és 8. módosítás Kertvárosias lakó, Kereskedelmi szolgáltató és Ipari gazdasági, illetve beépítésre nem szánt különleges gazdasági kiszolgáló terület beépítési előírásai jelentős negatív táji és természeti beavatkozást nem okoznak. Egyik módosítási terület sem tartozik Országos jelentőségű védett természeti területhez.

A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek, mint a természetközeli gyepterületek, erdő területek vagy vizes élőhelyek tekintetében gondoskodni kell annak megóvásáról. Az állatok vonulását, valamint az élőhelyek kapcsolatát is biztosító ökológiai folyosók fenntartását is biztosítani kell, mint pl. a vizes árkok a 8.sz. módosítás környezetében (7.térkép). A biológiai sokféleség szempontjából a gyepterületek és mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók. A Szabályozási terven szereplő természeti területeken tevékenységek a külön jogszabályban meghatározottak szerint a természetvédelmi hatóság engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulással folytathatóak. A táji,

természetvédelmi szempontból fontos területek jelentőségét kiemeli, hogy nagy részük mind a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe és az Országos Ökológiai Hálózat övezetébe is tartozik, valamint részét képezik a Natura 2000 hálózatnak. Számos tájérték található ezeken a területeken. A tájképi szempontból kiemelkedő értéket képviselő gyepek csak megfelelő kezelési tervekkel kezelési módszerekkel tarthatók fenn. A fenntartható gyeptudáskodást a Nemzeti-felvidéki Park Igazgatóság koordinálja. A módosítási területek ezeket nem befolyásolják.

A 8. számú módosítás által érintett területen belül a 071 hrsz.-ú ingatlan Nyi felét a Vízügyi Geoinformatikai Portál Emisszió modulja alapján Nitrátérzékeny területbe tartozik (7.térkép), azonban ez nem befolyásolja a módosítási szándékot.



7. térkép: A 8. módosítási területet érintő Nitrátérzékenységi terület lefedettsége
(forrás: <https://geoportál.vizugy.hu/vizgyujtoqazd02/> szerkesztve)

Jelmagyarázat

magenta szaggatott vonalA 8. módosítással érintett ingatlanok
sárga poligonNitrátérzékeny területe
zöld sraffozott poligon Tápanyagérzékeny terület: Balaton és vízgyűjtő
kék vonal csatornák és vízzel telt medrek

Az **egészséges lakókörnyezet** biztosítása a társadalom és a környezet harmonikus kapcsolatának biztosítását, a megfelelő életminőséghez szükséges környezeti állapot megőrzését, javítását, illetve helyreállítását jelenti. A lakóterületek környezeti állapotát leginkább a gazdasági tevékenységek és a közlekedés környezetre gyakorolt hatása befolyásolja. Az 5. módosítás területe annak ellenére, hogy a lakóterülethez közel fekszik, vagy épp annak a része már jelentősen nagyobb terhelést relevánsan nem várható. A 8. módosítási terület lakóterületektől távol esik.

Az egészséges lakókörnyezet és az ökoszisztémák védelmét, mint fontos természetvédelmi célkitűzések szolgálja az ún. **biológiai aktivitás érték** fogalmának bevezetése, mely „egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték” (Étv. 2. §. 30. pont), s mely alkalmas lehet a kondicionáló felületek változásának nyomon követésére. Az Étv. 8. §. 2) b) pontja előírása szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A törvényi szabályozás biztosítja, hogy új beruházások ne járjanak a település ökológiai viszonyainak radikális romlásával. A biológiai aktivitás érték

számítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg. A biológiai aktivitás érték igazolása a TRE módosítás véleményezési dokumentációjában kerül sor. Jelen környezeti vizsgálatban a teljes módosítások által érintett területekből csak 2 helyszín került kiemelésre, ezért nem releváns ezek külön tárgyalása.

3.2.1. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata

A Község gazdaságában az ipar és a mezőgazdaság kiemelkedő szerepet tölt be. A település külterületein és a 72., 7213. és 7202. sz. utak mentén folyó gazdasági tevékenységek elkerülhetetlen velejárója a szállító járművek jelenléte. Mindez természetesen a környezetet terheli, magasabb a közlekedésből eredő zaj- és légszennyezés, de csak időszakosak. Az új lakó- és gazdasági területek közül elérhetőek, illeszkednek a hatályos kiszabályozott lakó- és gazdasági területekhez.

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

- A 8. számú módosításnál a 7213 sz. úttal párhuzamosan 3 szintű kötelezően telepítendő növényzóna lett kiszabályozva, amely az ingatlan határain kívül levő meglévő és megmaradó növényzónákkal továbbra is biztosítja mind a táj-, mind a környezetvédelmi szempontokat.
- A biológiai egyenérték biztosítására általános mezőgazdasági területen további gazdasági erdő kerül kiszabályozásra szükség szerint.
- Zöldterületek pótlása, a Biológiai egyenérték kompenzációja, a megszűnő zöldterület méretével megegyező Zöldterület, kerül kiszabályozásra melyen közösségi célú „Tündérkert” kerülhet kialakításra

3.2.2. A helyi közösségekre gyakorolt hatás értékelése

A tervezett fejlesztések, illetve változtatások az önkormányzat (ezáltal a lakosság) és gazdálkodók kérésén alapulnak, így az ő érdekeit szolgálják. Ugyanakkor a tervezett elemek megvalósulása esetén fellépő, az értékelésben feltárt negatív hatások viselői is részben az igénylők. Így például a természetközeli állapotú területeken a táji adottságtól idegen tájhasználat megjelenése a fenntartható gazdálkodás ellen hathat.

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

ÉRTÉKRENDSZER

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

3.3.1. Települési környezet értékelése

területfelhasználás szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezésének értékelése			beépítés intenzitásának, sűrűségének értékelése			zöldfelületi ellátottság értékelése			belterületen a település v. településrész hagyományához, jellegéhez, külterületen a tájra jellemző gazdálkodási formákhoz, tájhasználatához igazodás értékelése		
Településszerkezetbe illő, valós meglévő állapotot megőrző módosítás, funkcionálisan összhangban van a szomszédos ter.használatokkal.	5. mód	0	Összeegyeztethető a településrész jellegével és megegyező a meglévő terület funkciójával.	5. mód	+	A területfelhasználás jellegéhez igazodó zöldfelületi arány. Területfelhasználattól függően megfelelő zöldterületi ellátottság.	5. mód	0	A települési modern építészeti hagyományokat őrző utcakép, karakter kialakítás. A tájképvédelem helyet kapott az építési feltételek között.	6. mód	0
	8.mód.	-		8.mód.	0		8.mód.	0		5. mód	0

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

az adott terület környezeti terheltsége változásának vizsgálata			az adott területfelhasználás által kiváltott környezetterhelés vizsgálata			az adott területfelhasználás által kiváltott környezetterhelés hatásterületének vizsgálata		
A környezeti terheltség nem növekszik számottevően.	5. mód	0	Számottevő környezetterhelés növekedést nem vált ki.	5. mód	0	Jellemzően csak a saját környezetében okoz kis mértékű lokális terhelést.	5. mód	0
	8.mód.	-		8.mód.	0		8.mód.	0

3.3.3. Természeti környezet védelme biztosításának vizsgálata

élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás		
Az elsődleges területfelhasználás, vagy az általa okozott esetleges terhelés, az értékes természeti környezet állapotára nem zavaró hatású.	5. mód	0
	8.mód.	-
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás		
A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok kis mértékű megváltoztatása, a talaj megbontása, vagy kis elszennyeződéssel járó használata várható.	5. mód	0
	8.mód.	-

3.3.4.A részletes értékelésből levont következtetések

▪ A környezeti következmények összefoglalása

Azon fejlesztések azonosítása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, ill. valamilyen intézkedést igényel a negatív hatás csökkentése. Fenti táblázatból látható, hogy az 5., 8. módosítás jelentős negatív hatást nem gyakorol környezeti szempontból:

Településszerkezetbe illő, valós meglévő állapotot megőrző módosítás, funkcionálisan összhangban van a környezetével és a település jövőképevel. A területhasználat jellegéhez igazodó zöldfelületi aránnyal és területhasználatától függően megfelelő zöldterületi ellátottsággal rendelkezik. Számottevő környezetterhelés növekedést nem vált ki.

Az övezetek kialakíthatóságának szabályozása a hatályos szabályozásokhoz képest reálisabb, az igényeknek megfelelő előírásokat eredményez, azonban jelentős negatív hatást a hagyományos tájképi elemek kapcsán várhatóan nem okoz.

Az 5. módosítás új épületek megvalósíthatósága kapcsán szükséges, jelentős környezeti terhelés nem várható a beépült lakóterületekkel közvetlenül körülvevő ingatlan kapcsán.

A 8. módosítás által a környezetéhez illeszkedően gazdasági és beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló övezet kiszabályozása, a meglévő véderdő és a kötelező növénytelepítési sáv kellő biztosítékai annak, hogy a környezetet nem éri jelentős negatív hatás. A terület szervesen kapcsolódik a szomszédos királyszentistváni ipari területhez. A 071 hrsz.-ú ingatlan a Nitrokémia Zrt. kötelezettségével zajló, a királyszentistváni szennyvíztisztító telep és volt szennyvíztározók területének kármentesítésével, földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel jelenleg is érintett.

▪ Azon környezeti jellemzők azonosítása, melyekre jelentős hatással vannak a fejlesztések

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

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

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

Az emberek életminőségében kedvezőtlen változás nem előjelezhető.

A tervezett módosítások az Önkormányzat és a beruházók, mint kérelmezők kezdeményezésén alapul, így az ő érdekeit szolgálja. A 6. és 8. módosítási terület lakóterületektől távol esik, az 5. módosítás által sem várható káros változás.

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

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, kellő biztosítékai annak, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezet, táj- és településképi minőség javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembevételére esetén a terv megvalósulása a környezetminőség jelentős romlásához nem vezet.

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

- kötelezően telepítendő növény-sáv kiszabályozása
- új zöldterület és erdőterület kerül kiszabályozásra, mely növeli a biológiailag aktív zöldfelületeket, illetve a települési zöldterületek arányát

Nagyságrend és módszer szempontjából a Településrendezési eszközök módosításánál törekedtek a táj- és természetvédelmi szempontok betartására. A módosítási területek, illetve a várható beépítések területigénye elhanyagolhatóan kicsi a környező mezőgazdasági és különleges hasznosítású területek teljes területi kiterjedését alapul véve. Természetközeli élőhelyet közvetlen egyik terület sem érint, a 8. módosítás közvetetten érinthet (pufferterület), de várhatóan jelentős hatással nem lesz arra.

Tervezés során felhívjuk a figyelmet, hogy a beruházók törekedjenek arra, hogy a beruházás a lehető legkisebb természetben okozott károsítással történjen. Táj- és természetvédelmi szempontból minél kisebb zavaró hatást kifejtve kerüljön megtervezésre és elhelyezésre az új kertvárosias lakó és gazdasági terület esetleges épületei és építményei, különösen a 8. módosítás kapcsán a külterületen! A területeken és az építkezési helyszíneken esetlegesen meglévő cserje és fásszárú állományokat (8. mód. terület) fészkelési időn túl szabad csak kivágni! (Fészkelési időszak március 15-től augusztus 15-ig terjedően) A 8. módosítás kapcsán az építési munkálatok befejeztével nagy méretű zöldfelületek maradjanak. A kivitelezés ideje alatt is törekedni kell a táj- és a természet védelmére, a legkisebb mértékben szabad csak a természeti élőhelyeket zavarni. Védett állat- vagy növényfaj fellelése esetén az illetékes hatóságok értesítendőek. Az 5. módosítás terület esetleges beépítése és kivitelezési munkálatai kapcsán is az előzőekben megfogalmazott irányelvek és kötelezettségek betartása az elsődleges.

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

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

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

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

6. Közérthető összefoglaló

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

A terv módosítása várhatóan jelentős **negatív környezeti hatást nem okoz**, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A módosítással megvalósuló Kertvárosias lakó, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, Beépítésre szánt egyéb ipari

gazdasági és beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló, illetve Zöld és Véderdő területek a helyi lakók és gazdálkodók igényeit szolgálják.

Az 5. módosítás által a környezetéhez illeszkedően lakóterület kiszabályozása, ahol a telekméretéből, beépült azonos övezetű ingatlanok és D-felől lévő erdős terület kellő biztosítékai annak, hogy a környezetet nem éri jelentős negatív hatás. A 8. módosítás által kiszabályozandó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület és beépítésre nem szánt gazdasági kiszolgáló övezet a jelenlegi területhasználathoz képest magasabb igénybevételt és környezeti hatást okozhat, azonban jelentős környezeti hatás nem várható. A lakóterületektől távol helyezkedik el, amelytől a domborzati adottságok és a növényzet is kellőképpen elhatárol, illetve kötelező növénytelepítési sáv is kiszabályozásra kerül. A 7. módosítás által zöld-, illetve a 10. módosítás által erdő területek lesznek, amelyek környezeti szempontból pozitív hatást gyakorolnak környezetükre.

Mindegyik módosítás csak a közvetlen környezetében fejthet ki esetleges környezeti hatást, tágabb 300 m-en túl a beépítettség, domborzati adottságok és természetes növényzet révén korlátozva vannak a tájképi hatásaik.

A környezeti elemek és rendszereik védelme, a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a HÉSZ és Szabályozási tervben a zöldterület és erdőterületek kiszabályozása, kötelező három szintű növénytelepítési sáv által szigorúbb környezeti és településkép-védelmi feltételek kerültek beépítésre, mellyel a környező természeti- és lakóterületet érő esetleges negatív környezeti hatása csökkenthető táj- és településkép védelme kapcsán. Egyéb szabályozásra a meglévő környezeti adottságok révén nincsen szükség. A település épített és természeti környezetének összhangja továbbra is biztosított marad.

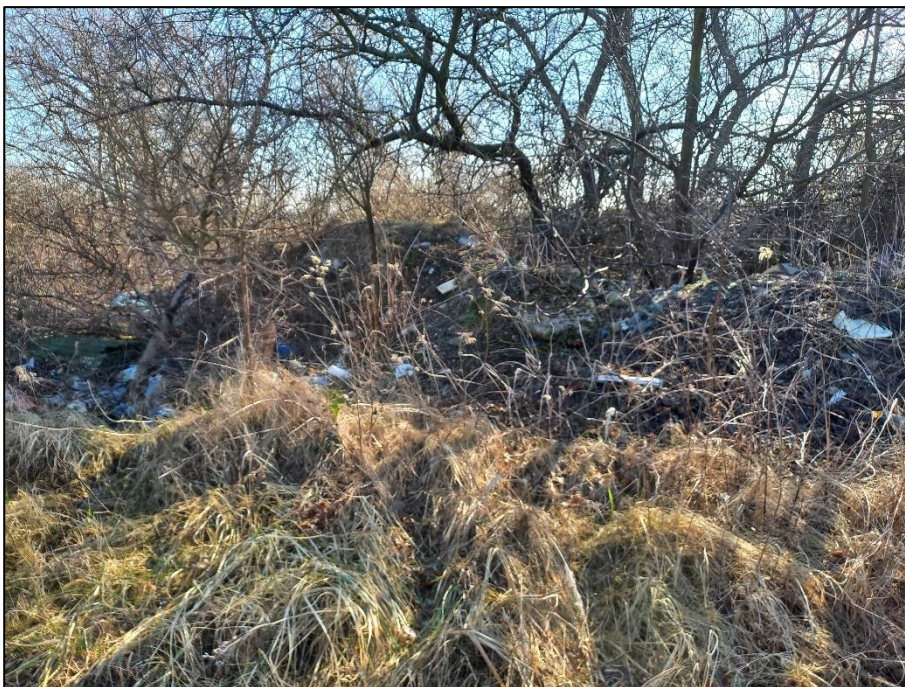
Mindemellett az egyes létesítmények engedélyezése során a környezeti szempontok érvényesítésére, a megfelelő technológia megválasztására kiemelt figyelmet kell fordítani.

FÉNYKÉPEK A TERVEZÉSI TERÜLETEKRŐL

1. Az 5.sz. tervezési terület. Egykori fa játszótéri eszközök, gyepterület fenntartás jellemzik, szorosan a szomszédos társasházak hátsó kertjeivel határosan. (2024.02.07.)



2. A 8.sz. tervezési terület DK-i telekhatárán lévő naperóműhöz bevezető út. (2024.02.07.)



3. A 8..sz. tervezési terület DK-i telekhatárán lévő naperóműhöz bevezető út mentét rendszeresen használják illegális hulladéklerakónak, amelyet a tulajdonos rendszerint saját költségén szállítat el. A módosítás által a terület szigorúbb ellenőrzése és rendezése is cél. (2024.02.07.)



4. A 8..sz. tervezési terület DK-i telekhatára mentén a 071 hrsz.-ú ingatlant is érintő vízvezető árok. (2024.02.07.)



5. A 8..sz. tervezési terület DK-i telekhatáráról fotózva a terület látványa. Cserjés állománykép jellemzi egy magas talajvízzel érintett területen. A területet bizonyos időközönként tarvágják, rendezik. A 071 hrsz.-ú ingatlan a Nitrokémia Zrt. kötelezettségével zajló, a királyszentistváni szennyvíztisztító telep és volt szennyvíztározók területének kármentesítésével, földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel érintett terület, amelyen több mintavevő kút is található. (2024.02.07.)



6. A 8..sz. tervezési terület Ny-i telekvégében található DRV Zrt. Szennyvíztisztító telephez bevezető útszakasz. (2024.02.07.)



7. A 8..sz. tervezési terület Ny-i telekvégéből fotózva a terület erősen cserjésedett állományképe és a közvetlenül mögötte lévő Királyszentistváni Iparterület, rajta üvegházzal és naperőműparkkal. (2024.02.07.)