

ALSÓÖRS

ALSÓÖRS VOLT ELMŰ VÍZISPORTTELEP KIKÖTŐ CÉLÚ
FEJLESZTÉSÉT, VALAMINT A SZOMSZÉDOS, JELENLEG
STRANDTERÜLET ZÖLDTERÜLETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA
KÖZPARK KIALAKÍTÁSÁT ÉRINTŐ TERV

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE (SKV)

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS: RESPECT KFT. – 2026

Alsóörs volt ELMŰ vízisporttelep kikötő célú fejlesztését, valamint a szomszédos, jelenleg strandterület zöldterületbe történő átsorolása közpark kialakítását érintő terv

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



MEGRENDELŐ:

Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.

A MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE:

Hebling Zsolt polgármester

GENERÁLTERVEZŐ:

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
Képviselője: Koszorú Lajos ügyvezető

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTŐJE:

Respect Kft.
1046 Budapest, Eötvös József u. 17.
Képviselője: Fülöp Gyula ügyvezető

Szakértők:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Dr. Szilvácsku Miklós Zsolt, one of the experts listed below.

Dr. Szilvácsku Miklós Zsolt	(K 01-5327, SZTjV, SZTV)
Józsa Gusztáv	(SZÉS4, SZKV-1.1., SZKV-1.2., SZKV-1.3., SZKV-1.4.)
Dancsokné Dr. Fóris Edina	tájépítész
Dr. Vona Márton	(SZKV-1.1., SZKV-1.3., SZVV-3.1., SZVV-3.5., SZVV-3.9., SZVV-3.10., VZ-TEL, VZ-TER, K-Sz (klímavédelmszakértő), ME-VZ, VZ-VKG)

2026.09.23.

Tartalom

1. A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata	5
1.1. Előzmények	5
1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás	5
1.3. Az épített környezet védelmével összefüggésben kidolgozott környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására	6
1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés során történő figyelembevétele, indokok összefoglalása	7
1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai	13
2. A vizsgált tervmódosítás bemutatása	13
2.1. A tervezett beruházás célja	13
2.2. Beépítési terv	14
2.3. Szabályozási koncepció	16
2.3.1. Javasolt településszerkezeti terv módosítás	17
2.3.2. Javasolt helyi építési szabályzat	18
3. A tervmódosítás összefüggése más tervekkel, programokkal	22
3.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció	22
3.2. Balaton Területfejlesztési Koncepció	23
3.3. Veszprém Vármegye Területfejlesztési Koncepció és Program	24
3.4. Veszprém Vármegye Környezetvédelmi Program	26
3.5. SECAP	27
3.6. Natura 2000 fenntartási terv	28
3.7. Országos Területrendezési Terv (OTrT)	29
3.8. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve	30
3.9. A tervezett településrendezési módosítás összhangjának vizsgálata a MaTrT-vel és a BATÉK-kal	31
3.9.1. A vizsgálat tárgya és jogszabályi kerete	31
3.9.2. A területfelhasználási változtatás összhangja	31
3.9.3. A kikötőterület és a beépítés kérdése	32
3.9.4. A beépítési intenzitás növelésének kritikus pontja	33
3.9.5. A parti területsáv védelme	33
3.9.6. Parti sétány és a Balaton közhasználatú megközelítése	33
3.9.7. Építészeti tömegformálás és tájképi illeszkedés	34
3.9.8. Beépítési magasság	34
3.9.9. Zöldfelület és környezeti szempontok	34
3.9.10. Természetvédelmi és ökológiai összhang	35
3.9.11. A módosítás és a BATÉK célrendszerének összevetése	35
3.9.12. Összegző értékelés	36

4. A tervmódosítás környezetre gyakorolt következményeinek feltárása	37
4.1. A jelenlegi állapotra vonatkozó általános és környezeti helyzetre vonatkozó információk	37
4.1.1. Társadalom	39
4.1.2. Infrastruktúra.....	40
4.1.3. Közlekedés	41
4.1.4. Környezeti állapot	42
4.2. Jelenlegi környezeti kihívások és konfliktusok összefoglalása	57
4.3. A szabályozás módosításának várható hatásai.....	60
4.3.1. Környezeti hatást kiváltó tényezők	60
4.3.2. Környezeti elemeket érő hatások	61
4.3.3. Az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében - különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben - várhatóan fellépő változásokra	67
4.4. Közvetett módon hatást kiváltó tényezők bemutatása	67
4.5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változások meghatározása	68
5. A tervmódosítás megvalósulásának várható hatásainak kezelésére, mérséklésére vonatkozó javaslatok	68
6. Javasolt intézkedések a kapcsolódó tervek, a megvalósítás egyes lépcsőire vonatkozóan	70
7. Javasolt intézkedések a monitoringra vonatkozóan	71
8. Közérthető összefoglaló	71

1. A környezeti értékelés kidolgozásának folyamata

1.1. Előzmények

Alsóörs Község Önkormányzata (Önkormányzat) Képviselő-testülete a 36/2025. (IV.29.) számú határozatával döntött Alsóörs község 38/2004. (IV.08.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének és a 7/2005. (XI.11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata módosításáról. Továbbá támogatta a Város-Teampannon Kft. által készített Alsóörs volt ELMŰ Vízisporttelep fejlesztése a 872/2-3, 873/6, 02/03, 02/04 és 09 hrsz-ú telkeken című telepítési tanulmánytervet és annak szabályozási javaslatát azzal, hogy a fejlesztő "nagy távlatban biztosítja" a parti sétány tovább vezetését a 872/3 és 873/6 hrsz-ú telkek parti sávjában az AVSC sporttelep felé. Településrendezési szerződést kötött a cél megvalósítója az önkormányzattal és ehhez kapcsolódóan a móló megnyitása is megtörtént.

A 2026 márciusában indított egyeztetések során a környezet védelméért felelős szervek jelzésére júniusban úgy döntött az Önkormányzat, hogy környezeti vizsgálatra, SKV készítésére van szükség, amely alapján a jelen környezeti értékelés elkészítése megkezdődött.

1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás

A településrendezési eszközök kidolgozásával és egyeztetésével párhuzamosan zajlik a környezeti értékelés elkészítése. A településrendezési eszközökkel együtt kerül véleményeztetésre a környezetvédelméért felelős állami szervekkel és a nyilvánossággal, a partnerekkel.

A beérkezett vélemények alapján a településrendezési eszközök egyeztetésének véleményezési szakasza során a környezeti értékelés pontosításra, szükség esetén módosításra kerül.

A képviselő-testület a környezeti értékelést a településrendezési eszközökkel egyidejűleg fogadja el. A fentiek alapján a környezeti vizsgálatnak az alábbi részekből kell állnia:

- Környezeti jelentés (településrendezési eszköz esetén az ún. Véleményezési tervdokumentáció és az annak elkészítéshez vezető folyamat környezeti értékelése)
- Konzultáció (mind az illetékes államigazgatási szervekkel, mind a nyilvánossággal, településrendezési eszköz készítése során az egyeztetés ún. véleményezési szakaszában)
- A konzultáció eredményének beépítése a jelentésbe
- Információ a döntésről (a településrendezési eszköz környezeti értékelésének elfogadásáról mind a környezetvédelméért felelős államigazgatási szerveket, mind a nyilvánosságot értesíteni kell)

1.3. Az épített környezet védelmével összefüggésben kidolgozott környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A településrendezési eszközök, illetve a szakági munkarészek tervezői folyamatosan konzultálnak és együttműködnek a legmegfelelőbb módosítási változatok kidolgozása érdekében. A környezeti értékelés dokumentációjának véleményezésébe be kell vonni a jogszabály szerinti államigazgatási véleményezőket is. Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett észrevételek és egyeztetések elősegítik, hogy a készülő tervek megfelelő választ adjanak a feltárt korlátozó tényezőkre felmerülő egyéb problémákra. A tervek készítése során ez az együttműködés teszi lehetővé, hogy a készülő településrendezési eszközök a lehető legnagyobb figyelmet fordítsanak a települési értékek, környezeti elemek, valamint a táji- és természeti adottságok megóvására.

A tervezőkkel folytatott egyeztetések alapján számos javaslatunk beépült az elkészült tervdokumentációba. Többek között az alábbiak is:

- A szabályozás átalakítása és a tervezett beépítések során mind ökológiai-, mind településképi-, mind klímavédelmi szempontból törekedni kell növényzet, lehetőleg többszintű növényzet kialakítására, fasorok, facsoportok telepítésére.
- A területeken kijelölésre kerül a telkeken belüli nem beépíthető területsáv, ahol a természetalapú alkalmazásokkal a növényzet jelenlétének, a talajműködésének és a vízbefogadásának megfelelő teret szükséges kialakítani, kapcsolódva a Balaton élővilágához, és hozzájárulva a parti terület természetesebbé válásához.
- Új szabályozási elem bevezetése (kiterjedése a Szabályozási Tervlapon): kis vizes élőhely fenntartási zónája
- A szabályozási terven lehatárolt, ökológiai és vízgazdálkodási fenntartási zóna, mely a vizes élőhely természetkímélő fenntartását szolgálja, és természetközeli állapotát, vízgazdálkodási adottságait javítja
- A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában” épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervek, kezelői követelményekre.12.§ /6/ A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában” épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervek, kezelői követelményekre.
- Gyalogos kapcsolatok nyomvonalának változása
- Közműterületek nagyobb arányban zöldterület övezetbe kerülnek
- A telkek beépítésének feltétele a környezet vízmegtartó-képességének felülvizsgálata és tervezése. A felülvizsgálat eredménye alapján a szükséges műszaki, ökológiai, mérnök-biológiai beavatkozásokat végre kell hajtani.
- A zöldfelületek kialakításának és csapadékvíz gazdálkodás rendszerének szakszerű tervezését és kivitelezését meg kell követelni.

- o a klímaváltozás hatásaira való felkészülés érdekében is a telkek zöldfelületként kialakítandó részein az építési engedélyezés során a zöldfelületek szakszerű kialakítását meg kell követelni,
- o a tervezési és kivitelezés munkálatok során az MSZ 12172 Dísfák és díszcserjék ültetése települések közterületein, illetve az MSZ 12042 Fák védelme építési területeken szabványok használatának előírását javasoljuk,
- o ösztönzendő, hogy klímabarát — az alkalmazkodást segítő, az éghajlatváltozás hatásait mérséklő építészeti megoldások — elsődlegesen elegendő tér az egyes épületek között a fák és egyéb növényzet számára, e mellett kiegészítésként és nem elsődleges megoldásként alkalmazva a zöldhomlokzatok, extenzív zöldtetők, az árnyékoló, fényvisszaverő felületek alkalmazását, továbbá a csapadékvíz talajba szivárgását, elpárolgást lehetővé tevő vízáteresztő felületek, burkolatok kialakítása.

1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés során történő figyelembevétele, indokok összefoglalása

A környezeti értékelés véleményezési folyamatában a jogszabályban meghatározott intézmények és az érintett nyilvánosság aktív bevonása két alapvető lépésben valósul meg. Első szakaszban a környezeti értékelés tervezett tematikájáról, azaz tartalmáról és részletezettségéről szükséges egyeztetni a 2/2005. (I.11) kormányrendelet előírásai szerint, az ott megjelölt felelős szervekkel. Második szakaszban az elkészült környezeti értékelés véleményezésére van lehetőség.

- II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén	- Szerv megnevezése	Szükségesnek tartja környezeti értékelés	Fogalmazott meg szakmai elvárását?
- II.1. Mindig részt vesz:			
- a) a környezetvédelemre kiterjedően:			
- a környezetvédelmi hatóság;	- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és	Igen	Igen
- b) természet- és tájvédelemre kiterjedően:			
- a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi	- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen	Igen
- c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:			

- közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei	- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Nem	Nem
- d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:			
- a vízvédelmi és vízügyi hatóság.	- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Nem	Nem
- e) a hulladékgazdálkodásra kiterjedően:			
- az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság	- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és	Igen	Igen
- II.2. Érintettség esetén vesz részt:			
- a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően:			
- a települési önkormányzat jegyzője;		Nem	Nem
- b) az épített környezet védelmére kiterjedően:			
- az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei	- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Igen	Igen
- c) erdővédelemre kiterjedően:			
- erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;	- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem	Nem
- d) talajvédelemre kiterjedően:			
- talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;	- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály	Hatáskörhiány	
- e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:			
- a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal,	- Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztály Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali	Nem	Nem
- f)			
- g) a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően:			
- a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;	- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A község területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	

- h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően:				
- Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős	- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem	Nem	
- i) kémiai biztonságra kiterjedően:				
- az országos tisztifőorvos;	- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	Nem érkezett vélemény		
- j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően:				
- a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság.	- (Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály) - (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és	Hatáskörhiány		

Jelen eljárásban a környezeti értékelés tematikájának előzetes egyeztetése, a 2/2005. (I.11) kormányrendelet 7. §-ában foglaltak szerinti környezeti értékelés tartalmának meghatározása a tervezési folyamat keretében valósult meg az alábbi rendelkezések szerint. A 2/2005. (I.11) kormányrendelet (SKV rendelet) 8.§ (7) bekezdése alapján: *A település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg.*

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

A környezeti értékelés tematikájáról szóló egyeztetés a tervekészítés során a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 60. § (3) bekezdése alapján valósult meg az alábbiak szerint.

Alsóörs Község Önkormányzatának (Önkormányzat) képviselő testülete (Testület) a 24/2026. (II.19.) számú határozatában támogatta a Város-Teampannon Kft. által készített Alsóörs volt ELMŰ vízisporttelep kikötő célú fejlesztését, valamint a szomszédos, jelenleg strandterület zöldterületbe történő átsorolása közpark kialakítását érintő telepítési tanulmánytervet és annak szabályozási javaslatát.

Az Önkormányzat az SKV rendelet értelmében saját hatáskörében mérlegelte, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Az Önkormányzat véleménye szerint összességében nem jár jelentős környezeti hatással a módosítás, ezért környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, ugyanakkor 2026 márciusi levelében megkérte az SKV-rendelet 3. sz. mellékletének II. pontjában felsorolt környezet védelméért felelős szerveket, hogy az SKV-rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a bemutatott módosítással kapcsolatosan 15 napon belül küldjék meg véleményüket, hogy a hatáskörükbe tartozó szakterületüket illetően várható-e jelentős környezeti hatás, szükség van-e környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására.

Azon megkeresett szervek által megfogalmazott javaslatokat és indoklásokat az következőkben foglaljuk össze.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda részéről az állami főépítész főbb megállapításai az SKV tartalmára és eljárására vonatkozóan

- (1) A tervezett területhasználat intenzitásának növekedése fokozott környezeti kockázatokkal jár. A vízparti fekvésben megjelenő intenzívebb használat a telken és annak környezetében terhelésnövekedés várható, különösen a felszíni lefolyás növekedése, a kedvezőtlen mikroklimatikus hatások erősödése tekintetében. Az állami főépítész hangsúlyozza, hogy a MaTrT 71/C. §(2) bekezdése értelmében többlet beépítési lehetőség elsődlegesen akkor állapítható meg, ha az nem sért természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdekeket, illetve azokkal összhangban áll.
- (2) Megállapítja továbbá, hogy a várható hatások miatt szükséges környezeti értékelés, mint a környezeti vizsgálat (SKV) eredménye a tervezett módosítás megvalósíthatóságának érdemi megítélését alapvetően befolyásolhatja, és nem zárható ki, hogy a környezeti értékelés megállapításai a módosítás korlátozását vagy kizárását teszik szükségessé.
- (3) A környezeti értékelés tartalmára vonatkozóan hangsúlyozza a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti részletes kidolgozás szükségességét.
 - a. Kiemelve a települési terv környezeti szempontból releváns azonosítását, a beépítés intenzitásának növekedési mértékét, a zöldfelületi rendszer átalakulását és a vízparti területek terhelésének változását. (2.2. pont)
 - b. A változással érintett területek környezeti állapotának részletes bemutatását, az épített környezet szerkezetét, a területfelhasználás intenzitását, a településszerkezeti és infrastruktúra-kapacitási adottságokat. (2.3.)
 - c. Közvetett és közvetlen hatások vizsgálatát (2.4.), beleértve különösen a beépítettség növekedésből, a funkcióváltásokból és a rendeltetés-intenzitás változásából eredő településszerkezeti, településképi és infrastruktúra-terhelési következményeket.

- d. Kéri annak bemutatását, hogy a tervezett módosítás mennyiben áll összhangban a magasabb szintű területrendezési eszközökben - így különösen a 2018. évi CXXXIX, törvényben (MaTrT-ben), valamint a vonatkozó Balaton vízparti területrendezési szabályozásban (BATÉK) - rögzített területfelhasználási és beépítési korlátokkal, valamint azok célrendszerével.
- e. Térjen ki a feltárt konfliktusok alapján szükséges településrendezési, szabályozási és környezetvédelmi intézkedések meghatározására, valamint azok várható hatékonyságának értékelésére is.

(4)A környezeti értékelés tartalmára vonatkozóan hangsúlyozza, hogy

- a. Az SKV-rendelet 8.§ (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésnek sajátos szabályait a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 62.§ (2) bekezdése határozza meg. Ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést
 - i. Az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKV-rendelet 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és
 - ii. Az Önkormányzat i. pont szerinti folyamattal egyidejűleg az SKV-rendelet 8.§ (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

(5)Kiemeli a felelősséget hiánytalan eljárás lefolytatására és törvényességi felügyelet ellenőrzésének lehetőségét.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság főbb megállapításai az SKV tartalmára és eljárására vonatkozóan

- (1) Táj- és természetvédelemi szempontból szükségesnek tartjuk az érintett vízparti területet érintő beruházás kapcsán bemutatni az MaTrT. 71/C § (1) bekezdésben foglalt előírásoknak történő megfelelést.
- (2) Kéri vizsgálni a BATÉK fő célkitűzésinek elérését miként biztosítja - a természeti és táji értékek megőrzése a beépítési szabályok szigorítása, kedvező klímatis viszonyok, átszellőzés biztosítása - hogyan járul hozzá a tervezett módosítás az intenzív területhasználattal és beépítéssel.
- (3) Vizsgálni szükséges, hogy a Natura 2000 terület esetében a téli áramoltatás milyen hatással van az élővilágra, a minősített nádas állományára a fenntartási tervben megfogalmazott természetvédelmi célok elérését hogyan biztosítja.

- (4) Vizsgálni és értékelni szükséges a tervezett épületek, építmények mennyiben érintik a területen meglévő beállt növényállomány, koros fák hosszútávú megőrzését, milyen mértékű élőhely-firagmnetációval jár a tervezett beépítés.
- (5) Vizsgálni szükséges, hogy milyen mértékű tájhasználati konfliktust eredményez a közvetlen kikötői kiszolgáló létesítmény megszüntetése az apartman épületek megvalósulása esetén, valamint a szálláshely funkció megjelenésével milyen mértékű többletterhelést jelent az adott területen, továbbá a szomszédos területek irányába, a Vízisporttelep és a Túravitorlás Sportklub működésében.
- (6) Vizsgálni szükséges a kikötő fejlesztéssel és a közpark kialakításával a 02/3 mólószár külső ívére tervezett parti sétány kialakítása milyen konfliktusforrást jelent, a közfunkció (turizmus, szabadidő, sétány) és az üzemei funkció (hajók mozgása, tárolása, biztonság) együttes megjelenése, zavartalan használata miként biztosítható.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály főbb megállapításai az SKV tartalmára és eljárására vonatkozóan

- (1) Vizsgálni szükséges, hogy a tervezett intenzív beépítést előrevetítő területhasználat mennyiben járul hozzá a MaTrT-ben és a BATÉK-ban és a Balaton érvényben lévő Natura 2000 fenntartási tervében megfogalmazott, beépítésre vonatkozó vízparti célok eléréséhez.
- (2) Vizsgálni szükséges, hogy a tervezett épületek, építmények akadályozzák-e az engedéllyel üzemelő kikötő használatát, az üzemeltetéshez szükséges parti kiszolgáló funkciók ellátását.
- (3) Vizsgálni szükséges, hogy az apartman épületek megvalósulása esetén, a szálláshely funkció megjelenésével várható-e konfliktus a Vízisporttelep és a Túravitorlás Sportklub használói és a szálláshely használói között.
- (4) A kikötő területére vonatkozó fejlesztéssel és a közpark kialakításával a 02/3 mólószár külső íve mellett, illetve az egykori belügyminisztériumi strand előtt található minősített, a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről, valamint az ezeken folytatott nádgazdálkodás szabályairól szóló 22/1998. (II.13.) Korm. rendelet alapján védett nádasok megőrzése miként biztosítható.
- (5) A tervezett építmények okoznak-e tájhasználati konfliktust, tájbeillesztésük milyen műszaki megoldásokkal biztosítható. Rendelkezésre állnak-e kész építési tervek az megfelelőségére készült-e az MSZ 20378-2018 szabvány szerinti dokumentáció, illetve készült-e a módosítás megalapozásához.

Az SKV tematikáját az SKV-rendelet 4. mellékletének és a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 2. mellékletének 2. pontjának figyelembevételével állítottuk össze, figyelembe véve a beérkezett véleményeket, javaslatokat.

A környezeti értékelés tervezetének egyeztetése során beérkező véleményeket és javaslatokat az egyeztetési folyamat során építjük be a jelen dokumentációba 2026 szeptemberében.

1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékelési tematika kialakításánál alapelveként került rögzítésre, hogy az értékelés csak a településrendezési eszközeinek módosításának várható környezeti hatásait értékeli. Nem vállal fel olyan feladatokat, melyeket más tervezési feladatok során kell megoldani (pl.: részletes a beruházás módját megalapozó környezeti vagy örökségvédelmi hatásvizsgálat stb.) Jelen dokumentum ezért a tervelőzményeken, fejlesztési szándékokon, valamint a tervezők által biztosított megalapozó dokumentumokon és hozzáférhető adatbázisokon alapszik. Az értékelés a módosított településrendezési eszközök várható környezeti hatásait nézi, ezért az értékelés tárgya alapvetően a következők vizsgálatára terjed ki:

- a területfelhasználási változtatások típusa, területnagysága, térbeli elhelyezkedése,
- a megfogalmazott területhasználatok várható környezeti hatásai.

A környezeti értékeléshez a terepi bejárásokon túl új felmérések nem készültek. A környezeti értékelés a közigazgatási szervek, az önkormányzat, valamint a területre készült környezetvédelmi vonatkozású tervek, tanulmányok és egyéb szakirodalmi adatok felhasználásával készült.

A környezeti értékelés tárgyát képező terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik. Az állami alapadatokat a Lechner Nonprofit Kft. szolgáltatta: 2205. sorszámu (2021.09.15.) adatszolgáltatás.

A környezeti elemek jelen állapotára vonatkozó környezetvédelmi adatbázis korlátozottan állt rendelkezésre (pl. hiányzó települési környezetvédelmi program), ill. nehezen hozzáférhető, ezáltal egyes területrészekben a meglévő állapot leírása és az abból következő későbbi összehasonlítások, a monitoring – viszonyítási alap híján – nehezebben elvégezhetők.

2. A vizsgált tervmódosítás bemutatása

2.1. A tervezett beruházás célja

A beruházó Marina Sunset 2023 Zrt. és a terület fejlesztési tervezésével megbízott generáltervező BORD Építész Stúdió 2025. szeptember 10.-én aláírt „TERVEZÉSI PROGRAM” és kidolgozott Koncepció alapján az alábbi fejlesztési célok megvalósítása tervezett a területen:

- a tervezett beépíthetőség figyelembe vételével, az adottságokkal összhangban lévő lehető legnagyobb hasznos alapterülettel létesíthető apartmanház funkciójú beépítés,
- kikötői funkciók biztosítása,
- a szükséges személygépjármű darabszám telken belüli elhelyezése
- a megújuló energiaforrások használatának vizsgálata,
- a természetes építőanyagok használatának vizsgálata,
- a minőségi és fenntartható építészeti és tájépítészeti tervezés,
- parti sétány átvezetése és rávezetése a mólószárra, illetve hosszabb távon a tovább vezetése is megjelenik az önkormányzat határozatában,
- illeszkedés a szomszédos 876, 010 hrsz.-ú telkeken tervezett közpark koncepciótervéhez.

A kikötő üzemeltetése a szomszédos Marina kikötőjével (azonos tulajdonosi kör) kooperációban tervezett (jelenleg is van együttműködés). A kikötőhelyek tervezett száma 32+16 darabszámban rögzített, melyek közül a 32 darab a 32 apartmanházhoz kapcsolódóan kerül értékesítésre (figyelemmel arra, hogy a 02/3 hrsz.-ú mólószár önálló telek). A kikötő üzemeltetése nyomán (téli áramoltatás) nem szükséges hajó tárolás a szárazulaton (nem vesz igénybe sem zöldfelületet, sem parkoló felületet).

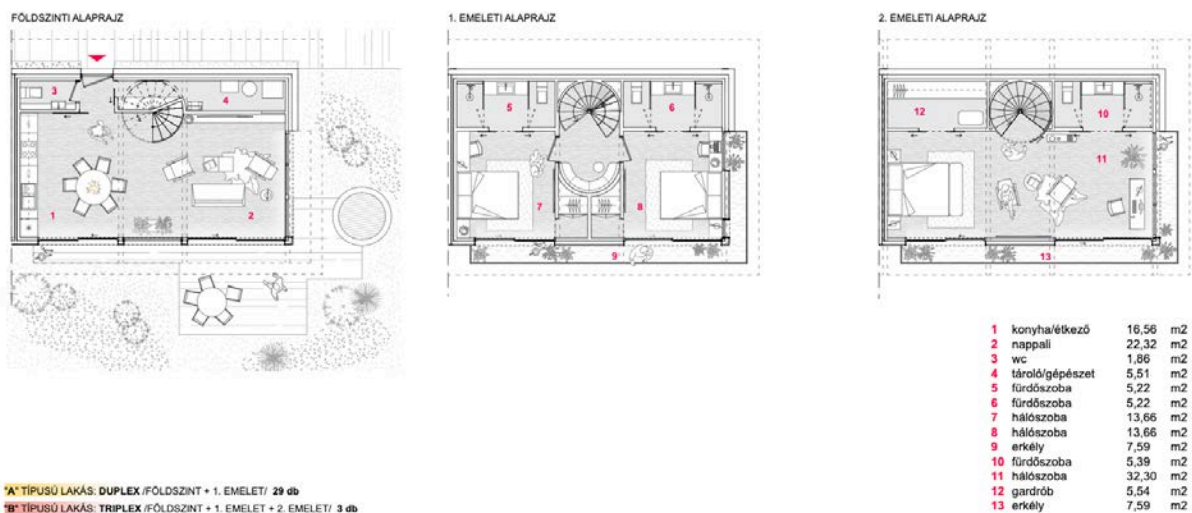
2.2. Beépítési terv

A koncepcióterv továbbfejlesztésével 2025. november 18. dátummal elkészült egy vázlattelevi prezentáció, majd egy módosítása 2026. augusztus 19.-én (készítette: BORD Építész Stúdió), melyben a fejlesztési telekre tervezett apartmanházas beépítés mellett a szomszédos strand terület rendezése, közparkká alakítása is szerepel. A tervezetnek megfelelően összesen 32 db apartman kerül kialakításra a telekösszevonások révén létrehozott 872/3 hrsz.-ú telken. Az épületek mind a Vasút utcával párhuzamosan elhelyezett parkolóhelyek felől, mind a tóparti sétány felől megközelíthetők. A vázlattelevben további parkolóhelyek kerültek a telek keleti oldalára is, ahol szükség esetén a hajók ki-be szállítására is biztosított a hely.

A beépítés a partvonalra merőleges telepítést követ, minden szabadonálló épületben két, jellemzően kétszintes, esetenként három szintes apartman kap helyet. Így összesen 16 épületben 32 db apartman építhető meg.

1. ábra: A tervezett apartmanok területe és beosztása (BORD Építész Stúdió)

A javasolt beépítési terv alapján minden apartmanhoz tartozik egy földszinti, saját használatú terasz, mely a gyalogos irányoktól szeparáltan, az apartmanokból közelíthető



meg. Minden apartmanhoz vásárolható egy saját hajóhely a kikötőben, valamint egy felszíni parkolóhely. Az apartmanoktól függetlenül hasznosítandó további hajóhelyekhez is jár parkolóhely, ennek megfelelően 49 db felszíni parkolóhely építendő, plusz kettő a karbantartó, üzemeltető, takarító személyzet számára. A telek délkeleti nyúlványán (a jelenlegi 02/4 és 02/3 hrsz.-ú telkeken) a Balaton mellett egy burkolt felületű gyalogos parti sétány épül ki a mólószárig, mely a szomszédos közparki sétány folytatásaként valósul meg a 15 m széles közhasználatra megnyitott magánterületen





3. ábra: Javasolt beépítési terv; a beruházási területre (872/3 hrsz.) tervezett apartmanházas beépítés és környezetalakítás (forrás: Ford Építész Stúdió)

2.3. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció célja, hogy a tervezési területen a fejlesztési igényeket biztonságosan, a településrendezési és településképi érdekeket figyelembe véve biztosítsa. A koncepció tervezési területe a teljes tömbre kiterjed.

A tervezett beruházás érdekében a fejlesztő együttműködést kezdeményezett a települési önkormányzattal. Előzetes egyeztetéseik nyomán a beruházó hozzájárul a 876 és 010 hrsz.-ú telkeken tervezett zöldterület kialakításához (önkormányzati tulajdonban lévő, saját fejlesztésként megvalósítandó Vízparti Tervben tervezett közpark), a parti sétány továbbvezetéséhez és mólószárra való kivezetéséhez a beépítettség 5 százalékpontos növeléséért a törvényi előírásokkal összhangban. A fejlesztő a fejlesztési területhez tartozó, jelenleg külterületi ingatlanok belterületbe sorolásához is kéri a települési önkormányzat közreműködését. Jelen telepítési tanulmányterv alapján ezt településrendezési szerződésben szükséges rögzíteni, enélkül a beépítettség növelés nem teljesíthető.

A változtatás érdekében új kikötő építési övezet és új közpark övezet bevezetésére van szükség. A vízparti tervnek megfelelően a különleges strand terület zöldterületi átsorolása továbbra is lehetővé teszi a sportolási célú használatot, vitorlás oktatás és táborok szervezését (MaTrT 51.§).

A módosítás nyomán a beruházási területen kis mértékben nő a beépítési intenzitás, míg a közvetlen szomszédságában visszasorolás és intenzitás csökkenés történik: beépítésre szánt strand területen (max. 5% beépítettség) kerül kijelölésre beépítésre nem szánt zöldterület

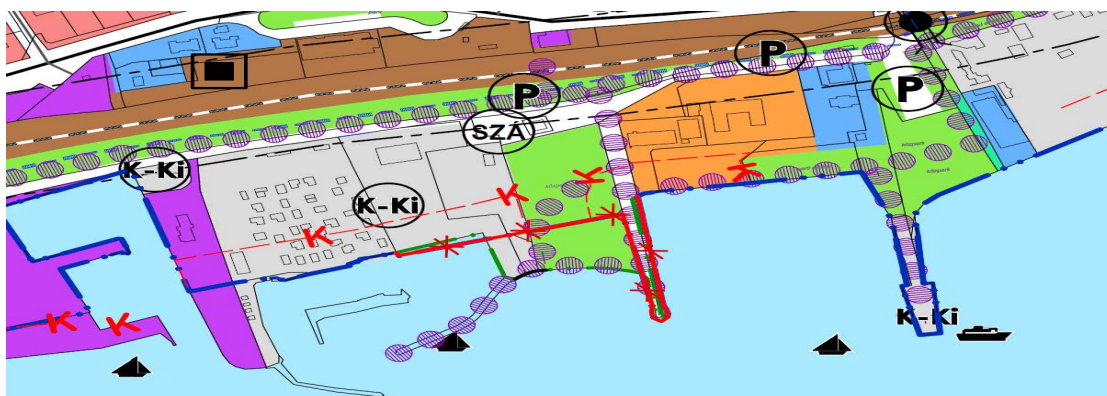
(max. 3% beépítettség). A módosítási javaslat és a tervezett településrendezési szerződés összhangban van a törvényi előírásokkal és a BATÉK 9.§-ával.

A várható burkolatigény növekedése miatt – tekintettel a parti sétányra és a kikötői funkcióra – a legnagyobb burkolt felület arányát 10 százalékponttal javasolják megemelni.

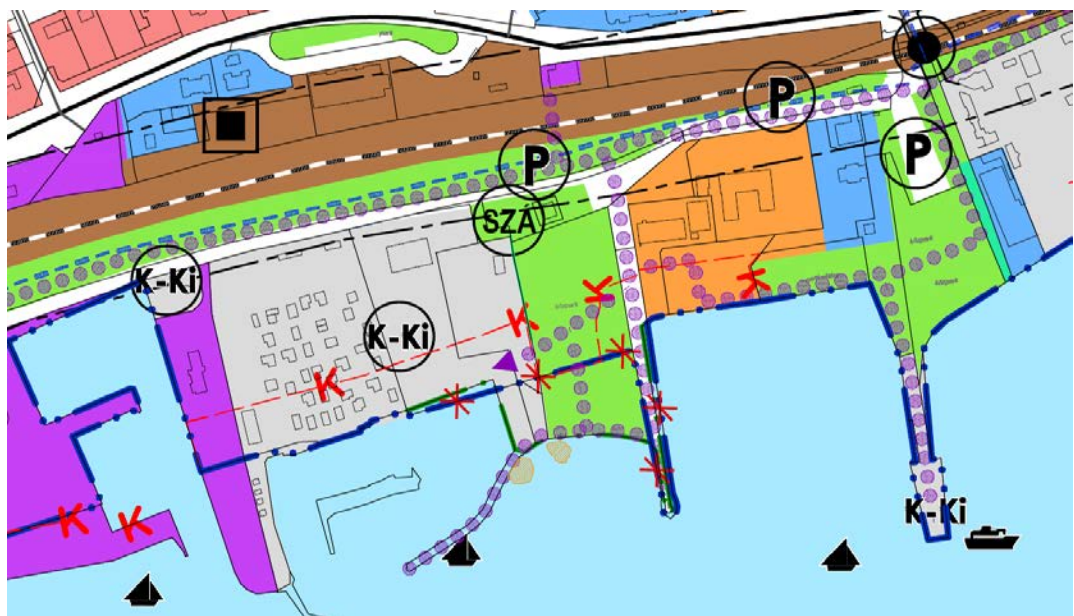
A legnagyobb kialakítható vízfelületet 50% helyett max. 5%-ban javasolják meghatározni, a meglévő kikötő bővítése a szárazföld felé nem tervezett. Ugyanakkor a sólya megszüntetéséről nincs döntés, annak fennmaradási lehetőségét a szabályozás során biztosítani szükséges.

2.3.1. Javasolt településszerkezeti terv módosítás

A tervezett fejlesztés megvalósításához a Településszerkezeti Terv módosítására van szükség: A Vízparti Terv alapján a közlekedési területek pontosításra kerülnek, a különleges beépítésre szánt strand terület beépítésre nem szánt zöldterület övezetében kerül átsorolásra. A 875 és 865/35 hrsz.-en kijelölt zöldterület nyugati irányban kibővül a szennyvízáttemelő területére. Az új zöldterület területe 1,02 ha. A kikötő területfelhasználása nem változik. A Vízparti Tervvel összhangban a 872/2 hrsz.-ú telken vízgazdálkodási terület övezete kerül kijelölésre és módosításra kerül a közlekedési terület a tervezési terület keleti szélén lévő mólón. A parti sétány nyomvonalának kijelölése módosul, kibővül.



4. ábra Jelenlegi településszerkezeti terv



5. ábra: Javasolt településszerkezeti terv, a változtatással érintett terület (fekete szaggatott vonal) feltüntetésével

2.3.2. Javasolt helyi építési szabályzat

A beruházásra kijelölt területen új kikötő építési övezet kijelölése javasolt, K-Ki-3 jellel. A HÉSZ rendelkezéseinek kiegészítése és pontosítása szükséges az alábbiak szerint:

Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú terület (K-Ki) 27.§ /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:

- a) kikötő létesítményei és épülete
- b) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló épületek, építmények,
- c) sportlétesítmények, és azok elhelyezését szolgáló épületek,
- d) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények,
- e) a fő rendeltetéssel összefüggő épületen belül vagy önállóan a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított szállásjellegű rendeltetések elhelyezhetők.

(1) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A területen a telekalakítás és az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	Legnagyobb kialakítható vízfelület (%)	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága (m)
K-Ki-1	SZ	40000	100	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-2	SZ	3000	40	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-3	SZ	10000	50	0,4	15	45	-	35	7,5

(2) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 27. §-aa következő (7)-(8) bekezdésekkel egészül ki

/7/ K-Ki-3 övezet területén:

a) minden 300 m²telekhányad után 1 darab szállás rendeltetés helyezhető el a kerekítés szabályai szerint,

b) az építési övezet és a közlekedési terület határán a kerítés magassága legfeljebb 1,5 m, a kerítésmező legalább 50%-ban áttört kialakítású lehet,

c) mederhasználati vízi létesítmény legfeljebb a kikötői rendeltetéshez kapcsolódóan helyezhető el,

d) a parkolóhelyek száma a szállás rendeltetések száma és a bérbeadásra kerülő kikötőhelyek együttes száma, de nem lehet kevesebb, mint a hajózási hatóság által záradékolt kikötőrend szerint rögzített kikötőhelyek száma,

e) a terepszint alatti beépítettség mértéke legfeljebb 10%.

(8) A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában” épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervekre, kezelői követelményekre.

(9) A K-Ki-3 jelű övezetben az előírt zöldfelületi minimum legalább 80%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. Rendelet 34.§-a kiegészül az alábbi (2d) bekezdéssel:

(2d) Z-10 övezetben a (2) bekezdésben foglalt építmények mellett strandolás célját szolgáló épület is elhelyezhető.

A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb építmény-magassága (m)
Z-1	--	K	K	--	0	--	--	0	0
Z-2	SZ	K	K	0,04	2	75	20	4,5	4,5
Z-3/Z-3*	SZ	K	K	0,08	2	80	20	4,5/6,0*	4,5/6,0*
Z-4	SZ	10 000	-	0,08	4	75	20	4,5	4,5
Z-Fb	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-5	SZ	K	K	0,04	1	90	5	10	10
Z-6	-	K	15	-	-	90	10	-	-
Z-7	SZ	K	K	0,08	4	65	25	4,5	4,5
Z-8	-	K	K	-	-	70	20	-	-
Z-9	SZ	-	-	-	2	70	30	4,5	4,5
Z-9*	SZ	-	-	-	0	80	20	-	-
Z-10	SZ	-	-	0,04	3	80	20	4,5	4,5

/ 4 /
A

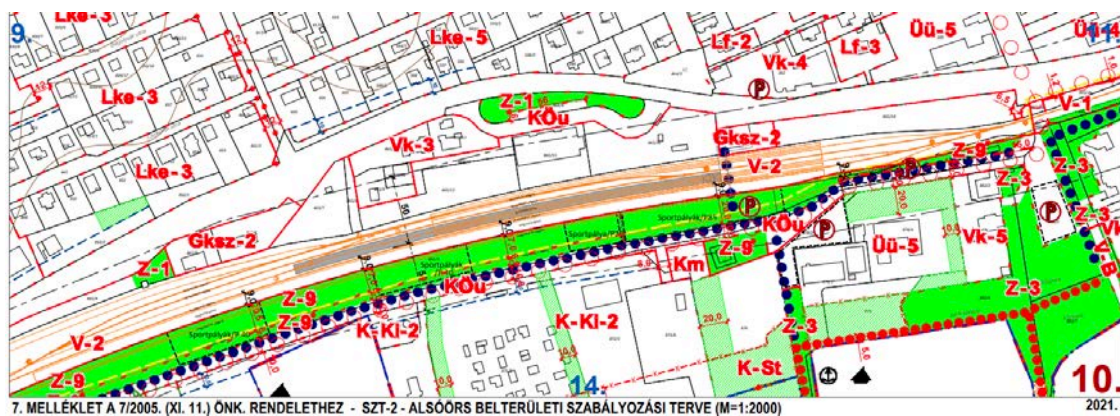
belterület **vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel érintett zöldterületeinek és a vasút területére áthelyezett zöldterületek egységes kertépítészeti kialakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.** A zöldfelület kialakítása során a növénytelepítéshez a területre jellemző tájhozonyos fa- és cserjefajokat (lehetőleg háromszor iskolázott példányokat) kell alkalmazni.

...

/14/ Zöldterületeken létesülő támfalak, térfalak, vagy egyéb kertészeti építmény látható felülete vörös homokkőből, vagy egyéb természetes anyagból készüljön.

A tervezett **közlekedési terület a Vízparti terv alapján került korrigálásra**, melynek eredményeként a közterületi kapcsolat biztosított lesz a közpark és a 878/1 hrsz.-ú telken lévő mólószárnak is.

A tervezett belterületi határ és **vízgazdálkodási terület övezete a vízparti szabályozási partvonalhoz igazítva korrekcióra kerül (872/2 hrsz.).** Korrekcióra kerül továbbá a **beépítetlenül megőrzendő parti területsáv**, illetve **továbbvezetésre kerül a parti sétány** kialakítására alkalmas nyomvonal, mely kiegészül a közhasználatú mólón jelölt sétánnyal. A zöldterület irányába a telek be nem építhető része szabályozási elem törlésre kerül. A part mentén a mólószárig **15 m szélességben közhasználat céljára megnyitandó terület** kerül kijelölésre.



A változtatás nyomán a **hatályos SZT 10, 14. szelvényének módosítása** szükséges.

21



9. ábra A szabályozási terv jelmagyarázata

3. A tervmódosítás összefüggése más tervekkel, programokkal

3.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció

A 2014-ben jóváhagyott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OTFK) a kerete minden fejlesztési dokumentumnak. A Balaton-térség, mint kiemelkedő táji értékű térség került meghatározásra. Az OTFK által meghatározottak szerint a „Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre”. Az OTFK megfogalmazza, hogy a települési- és az üdülőterületek összenövése káros, a fejlesztéspolitikának nem szabad a Balaton menti beépítések fokozására ösztönözni.

OTFK Balaton-térségre kitűzött fejlesztéspolitikai feladatai kiemelve a jelen szabályozásmódosítás során kiemelten figyelembe veendő célokat:

- A fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, a térség változatos vonzerőire építet új és komplex turisztikai termékek kialakítása, magas színvonalú szolgáltatások biztosítása;

- A szezon meghosszabbítása egész éves kínálati programcsomagok megteremtésével (térégi turisztikai hálózatok, tematikus utak kialakítása);
- Egységes térégi turisztikai menedzsment mellet a turisztikai kínálat területileg differenciált tervezésével a vendégforgalom területi szétterítése a háttérterületek adottságain;
- A Balaton, vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai és kémiai állapotának megóvása és további javítása, a nádasok védelme;
- A térség további beépítésének megakadályozása, tájrehabilitáció, tájsebek kezelése, az eróziós és deflációs hatások mérséklése;
- Az ingatlanállomány rehabilitációja, valamint a városiasodott környezet kínálta területeken új funkciókkal való hasznosítása;
- A Balaton-felvidék aktív tájképvédelme, a természetvédelemre, táji adottságokra épülő gazdálkodási módok kialakítása, fejlesztése;
- A kulturális örökség magas szintű védelme, tudatosítása és bemutatása;
- Egységes, turisztikai vonzerőként is szolgáló balatoni közösségi közlekedési rendszer megteremtése;
- Települési együttműködés;
- A Balaton törvényt és egyéb jogszabályokat figyelmen kívül hagyó beruházások, építkezések leállítása, az eredeti állapot visszaállítása.

3.2. Balaton Területfejlesztési Koncepció

2014-ben a Balaton Fejlesztési Tanács elkészítette a Balaton Kiemelt Térség jövőképét a 2014-2030-as időszakra meghatározó koncepciót. Balatoni kiemelt térség a jövőben: „*Balaton, a természetesség és a magas életminőség egységes közép-európai mintarégiója!*”

A kitűzött átfogó célok a fő cél elérését támogatják:

- a munkanélküliség, és ezen belül a tartósan álláskeresők számának csökkentése, az éves foglalkoztatás elősegítése és környezetbarát technológiák alkalmazásának széles körű elterjesztése;
- a felsőfokú végzettségű lakosok és a K+F tevékenységet végzők számának növelése;
- a vendégéjszakák számának növelése, különösen a külföldiek által eltöltött éjszakák vonatkozásában, szálláshelyek egész évre vetet kapacitás-kihasználtságának javulása;
- a Balaton térségében működő intézményekkel, szolgáltatókkal való elégedettség javulása a helyi lakosok és turisták részéről.

A térség fejlesztésének stratégiai céljai több átfogó cél elérését is támogatják:

Innovatív Balaton!

A balatoni gazdaság jövedelemtermelő és foglalkoztatási képességének javítása, a helyi és kapcsolódó tudásbázisokkal való együttműködés eredményeként az új termékek, szolgáltatások fejlesztése révén.

Aktív Balaton!

A turizmusból származó bevételek növelése, illetve a kapacitások egész éves kiegyensúlyozottabb kihasználása a turisztikai termékek és szolgáltatások összehangolt fejlesztésének eredményeként.

Balatoni egészség és megújulás!

A régióban élők és idelátogatók egészségi állapotának és életminőségének javítása a térség természeti forrásaira építet egészségipari szolgáltatások igénybevétele és közvetése által.

Balatoni terméket az asztalra!

Helyben előállított és feldolgozott, egészséges élelmiszerek termelésének, feldolgozásának és fogyasztásának az ösztönzése.

Megújuló balatoni közösségek!

A társadalom harmonikus fejlődésének záloga, a dinamikusan működő gazdaság mellett, a térségben élő közösségek folyamatos megújulása.

Természetes Balaton! Egészséges környezet, tiszta Balaton!

A táj fenntartható módon való használata az eltérő területi adottságok figyelembevételével, a biodiverzitás megőrzése, a környezet szennyezés mérséklése és a környezet terhelésének a térség fenntartható fejlődését biztosító keretek közé szervezése, a települések építészeti színvonalának növelése.

Elérhető Balaton!

Környezetbarát és a változó igényekre rugalmasan reagálni képes, erőforrás-hatékony közlekedési rendszer működtetése a Balaton térségében.

3.3. Veszprém Vármegye Területfejlesztési Konceptió és Program

Az elfogadott területfejlesztési koncepció járásonként mutatja be a területek rész céljait, szükséges beavatkozásait. Alsóörs területére vonatkoztatható célok:

Több lábon álló helyi gazdaság, munkahelyteremtés:

- Munkahelyteremtés terén alapvető cél a versenyképes jövedelmet nyújtó és egész éves állások biztosítása a lakosság számára, növelni a januártól decemberig történő foglalkoztatást.
- Cél a legnagyobb jövedelemtermelő, de szezonális idegenforgalmi ágazat mellett a gazdasági több lábon állás megteremtése.

- A gazdaságot és a foglalkoztatást átható erőteljes szezonális mérséklése, ellentétes szezonális munkahelyek teremtésével.
- Balatonfüred központi szerepkörének erősítése, intézmények vonzása, ide telepítése, ezzel elősegítve a munkahelyteremtést is
- A parti települések, illetve a háttértelepülések eltérő problémáinak beazonosítása és azok célzott kezelése.
- Helyi mezőgazdasági termékek előállításának támogatása, szőlőtelepítés elősegítése, spekulánsok visszaszorítása.
- Megújuló energiaforrások térnyerésének elősegítése, rendszerek létrehozása.

Minőségi fejlesztés az idegenforgalomban:

- Átfogó cél a rendszerszemlélet érvényesítése a térség turisztikai fejlesztéseiben az egyedi, véletlenszerű, összehangolatlan fejlesztésekkel szemben.
- Térség-marketing a turisztikai termékek értékesítéséhez, a vendégek térségbe vonzásához, külföldi vendégszám-arány megtartása, illetve javítása.
- Idegenforgalmi infrastruktúra minőségi fejlesztése (szállodák, kempingek, strandok, rendezvényterek megújítása).
- Termék-utak kialakítása a turizmusban is, vallási turizmus, műemlékek és az építet örökség védelme (finanszírozási rendszer megteremtése).
- Turizmus ágazaton belül cél a - legnagyobb költséssel jellemezhető - rendezvény-szegmens erősítése, a versenyhátrány leküzdése a déli parttal szemben.
- A háttértelepülések szerepének erősítése a turizmusban, pl. kulturális programok.
- A vízszintingadozások turizmust negatívan érintő hatásainak mérséklése érdekében mederkotrás, zagyelhelyezés rendszeresítése, a szennyvízcsatorna fejlesztések befejezése minden településen.

Mobilitás elősegítése, közlekedésfejlesztés:

- 71. sz. főút nyári zsúfoltságának csökkentése, parti települések terhelésének csökkentése, elkerülő szakaszok.
- A vasú közlekedés szolgáltatási színvonalának emelése.
- Mobilitás erősítése az élhetőség javítása és a munkahelyek elérése érdekében. A térségen belüli közlekedési kapcsolatok javítása.
- Turisztikai célú vízi közlekedés feltételrendszerének javítása: vitorlaskikötők, csónakkikötők

3.4. Veszprém Vármegye Környezetvédelmi Program

A Veszprém vármegye Környezetvédelmi Programjának átfogó célkitűzése: Veszprém vármegye környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása.

A Program átfogó célt szolgáló specifikus céljai a következők:

- Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése Veszprém vármegye területén. Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ide tartozik a tiszta levegőjű, káros zajtól mentes környezet biztosítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, a településeken az épített és természeti elemek megfelelő aránya, minősége és összhangja, illetve a tájba illeszkedő településkép messzemenő védelme.
- Veszprém vármegye természeti és táji értékeinek és erőforrásainak védelme, helyreállítása, fenntartható használata. Cél a természeti erőforrások, természeti és táji értékek, azon belül kiemelten a tájba illeszkedő településkép, az ökoszisztémák védelme, helyreállítása, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása, a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának elérése, a talaj és a termőföld mennyiségi és minőségi védelme a változó éghajlati körülmények között.
- Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, alkalmazkodás az éghajlatváltozáshoz, a gazdaság és fogyasztás körforgásos elvek mentén történő működésének térnyerése Veszprém vármegyében. Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása, a termeléssel és fogyasztással kapcsolatos környezeti nyomások csökkentése. A fogyasztói magatartás megváltozása, a környezeti szempontból fenntartható termékek és szolgáltatások felé történő elmozdulás keresleti oldalról erősíti meg a termelői folyamatok „fenntarthatósága” iránti igényt. A fenntartható, körforgásos gazdaság erőforrástakarékos (figyelemmel többek között az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és az energiahasználatra, az újrahasználhatóság és a tartósság tervezésére, az anyagciklusok körfolyamattá zárására, a szállítási igények csökkentésére és az ellátási láncok rövidítésére); mérsékli a környezetre gyakorolt káros hatásokat (kibocsátások és hulladékok minimalizálása, a megújuló erőforrások fenntartható mértékű használata); növeli a termékek és szolgáltatások értékét a fogyasztók számára. A fenti törekvések hozzájárulnak a klímasemleges és klímaadaptív gazdaság megvalósításához is.
- A környezetbiztonság javítása Veszprém vármegyében a természeti katasztrófák által előidézett károkozás megelőzése révén. Cél a lakosság, ide látogatók és az ökoszisztémák védelme az éghajlatváltozás miatt egyre szélsőségesebbé váló

természeti folyamatok és természeti katasztrófák kárainak megelőzése és csökkentése által.

A Környezetvédelmi Program egészére vonatkozó horizontális cél: A társadalom környezet- és klímatudatosságának erősítése. E cél segítségével biztosítható, hogy az életminőséget közvetlenül érintő tényezők mellett az emberi élet alapjait jelentő természeti erőforrások és értékek védelme és fenntartható használata, valamint az ezekkel szorosan összefüggő életmód, fogyasztási és termelési szokások együttesen szolgálják a társadalom hosszú távú jóllétét, változó éghajlati feltételek mellett is.

3.5. SECAP

Bakony és Balaton Keleti Kapuja Egyesület, Fenntartható Energia és Klíma Akcióterv 2019-2030, 2019-ben készült anyagában foglalt a tervezés és a szabályozás alakítása során figyelembe veendő szempontok, iránymutatások.

Zöldfelületek kialakítása, megőrzése

A települések belső klimatikus viszonyai jelentősen javíthatók zöld felületek kialakításával, gondozásával. A zöldfelületi rendszer kialakításának nem csak a hőség elleni védekezésben van szerepe, de a csapadékvíz beszivárogtatásával, lefolyásának fékezésével a belterületi csapadékvíz-gazdálkodásban is fontos szerepe van. Fontos, hogy a zöldfelületeket ne csak a közterületeken alakítsák ki az önkormányzatok, de a magántulajdonban lévő telkeken is tegyék meg a szükséges intézkedéseket a zöldfelületek kialakítása és fenntartása érdekében.

Az intézkedés keretén belül az önkormányzatok a következő tevékenységeket hajtják végre:

- A közterületek fejlesztése, rendezése során a burkolt felületek minimalizálására törekszenek. A kialakított burkolt felületek (parkolók, terek stb. esetében megfelelő árnyékoló növényzetet telepítenek. A burkolt felületek kialakításakor, a lejtésviszonyok meghatározásakor a növények csapadékvíz-ellátásának szempontjait figyelembe veszik.

A beavatkozások során arra törekszenek, hogy a meglévő növényzetet megőrizzék.

- A középületek árnyékolására, hőség elleni védelmére fákat telepítenek. Javasolt olyan fák alkalmazása, amely tavasszal későn lombosodik, hogy ebben az időszakban is optimális legyen a területek hógazdálkodása.
- Az építési szabályozási tevékenység során a meglévő építési övezetekre vonatkozó zöld felületi előírásokat nem enyhítik, és az új építési övezetbe sorolások során magas zöldfelületi arány előírására törekszenek.

- A zöldfelületre vonatkozó előírások betartatására a rendelkezésre álló hatósági eszközöket igénybe veszik.
- A tudomásukra jutó telekvásárlások, építési munkák esetén tájékoztató levelet küldenek a tulajdonosnak, amiben felhívják a figyelmét az érvényes zöldfelületi előírásokra, és tájékoztatják arról, hogy miért fontos a megfelelő zöld felület kialakítása, karbantartása.

Csapadékvíz visszatartása és hasznosítása belterületi ingatlanokon belül

Az ingatlanokon belül a csapadékvíz gyűjtésének és hasznosításának leghatékonyabb módja, a háztetőkre hulló esővíz gyűjtése és tárolása. A felszín alatt kialakított ciszternákban nagy mennyiségű víz betárolható, amelynek – megfelelő kialakítás mellett – minősége akár 6-8 hónapon keresztül történő tározás esetében sem romlik. Az összegyűjtött csapadékvíz minimális beruházási igény mellett gye- és kert öntözésére hasznosítható a száraz nyári hónapokban, így nem az értékes ivóvíz készlete csökken. A ciszternában gyűjtött víz akár épületen belül is hasznosítható (pl. WC öblítésre), ehhez azonban nagyobb átalakításokra van szükség. Amennyiben az ingatlanok mérete vagy a talajviszonyok (pl. sziklás altalaj) nem teszik lehetővé a nagyobb térfogatú ciszternák telepítését, kisebb helyigényű szikkasztók is elhelyezhetők a felszín alatt. Ezek a tetőre hirtelen lehulló csapadék nagyrészt ideiglenesen eltárolják, majd fokozatosan szivárogtatják el a talajba. Előnye, hogy az ingatlanról nem jut a közterületekre a csapadékvíz (ezzel nem terhelve a csapadékvíz elvezető hálózatot), illetve a talaj egyenletesen jut vízhez, ezzel csökkentve az öntözési igényeket.

Lakóépületek nyári hővédelmének ösztönzése

A közintézményekhez viszonyítva a lakóépületek esetében még hangsúlyosabb cél kell, hogy legyen a nyári hővédelem, hiszen a lakosok az egészségügyi szempontból kiemelt jelentőséggel bíró éjszakát is azokban töltik. A lakóépületek nyári hővédelmének fokozása történhet egyszerű cselekvési minták követésével, kertépítészeti megoldások (árnyékolás) alkalmazása révén, az épületek megfelelő tájolásával, hőszigetelésével, és legvégső soron légkondicionálás által. A települési önkormányzatok lehetőségei e téren elsősorban tájékoztatásra, szemléletformálásra korlátozódnak, pl. a Települési Arculati Kézikönyv keretében ösztönözhető az elsősorban növényzettel történő árnyékolás.

3.6. Natura 2000 fenntartási terv

Természetvédelmi célkitűzések

Általános célok

A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás és használat feltételeinek biztosítása.

Specifikus célok A Balaton, mint unikális víztér, valamint a parti és a feltöltődő részein nádasokkal és síklápokkal keretezett sekély tómedence értékes növény- és állatvilágának megőrzése, állapotuk fenntartása és javítása, kiemelten az alábbiakra figyelemmel:

- A területen élő védett és fokozottan védett fajok által is reprezentált, hazai és közösségi szinten is egyedülálló természetes és természetyszerű 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.

3.7. Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Jogsabályi háttér

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.), valamint annak egyes részlet szabályait előíró: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet)

Tervezési terület érintettség

Országos övezet (Trtv.): Ökológiai hálózat magterületének övezete A Balaton teljes területe érintett

Országos övezet (MVM rendelet): Tájékvédelmi terület övezete és Vízminőség-védelmi terület övezete Érintett, a település teljes területe

3.8. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

A Trtv. tartalmazza a BKÜTrT-t, a szerkezeti és övezeti tervet, illetve az ezekre vonatkozó szabályokat. A vízparton kikötőt és a délnyugati részen jelentős vízparti területet jelöl a tervlap.

Vízgazdálkodási térségi területfelhasználási kategóriába tartozik a Balaton tómedre. A Trtv. 11. § c) pontja és 50. § (2) bekezdés e) pontja szerint a térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Tómeder övezete: a közigazgatási terület déli, balatoni része érintett

Alsóörs a BKÜTrT hatálya alá tartozó település, a Trtv. 1/3. melléklete alapján a parti és partközeli települések közé tartozik. A Trtv. 51.§-a a BKÜTrT településeire vonatkozóan, valamint a 67.§-a a parti és partközeli települések esetében az új beépítésre szánt területek kijelölésekor kötelezően kijelölendő zöldterülettel kapcsolatban szigorú előírásokat tartalmaz, melyeket a tervezés során figyelembe kell venni.

51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein - ha a településrendezési eszközben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre - ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszóteret, sportpályát vagy közkertet (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.

(3) Zöldterületen kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési eszközben a magántulajdonú, az ingatlan- nyilvántartásba közparkként vagy közkertként nem bejegyzett, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása - a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésben, a 66. § (2) bekezdésben és a 73. § (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.

(5) A zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb élet- és vagyonvédelmi, valamint balesetmegelőzési intézkedések kivételével - nem korlátozható.”

„67. § A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület

települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

3.9. A tervezett településrendezési módosítás összhangjának vizsgálata a MaTrT-vel és a BATÉK-kal

3.9.1. A vizsgálat tárgya és jogszabályi kerete

Az Alsóörs, volt ELMŰ vízisporttelep fejlesztésére készült Telepítési Tanulmányterv célja a 872/3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával olyan vízparti fejlesztési terület kialakítása, amely a meglévő kikötői funkcióhoz kapcsolódó szálláshelyek, valamint a kapcsolódó közlekedési, zöldfelületi és közhasználati funkciók elhelyezésére alkalmas. A módosítás megvalósításához a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítása szükséges.

A tervezési terület a Balaton vízparti területe, ezért a módosítás megfelelőségét elsősorban:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (MaTrT.),
- a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló **287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet** (BATÉK),
- a BATÉK részét képező **Vízparti Terv**,
- valamint az ezekkel összhangban álló helyi településrendezési eszközök alapján kell megítélni.

A MaTrT alapvető követelménye, hogy a Balaton vízparti területeinek területfelhasználása során a környezet-, táj- és természetvédelmi érdekeket, a turizmus és idegenforgalom fejlesztését, valamint a Balaton mindenki számára történő elérhetőségét össze kell hangolni. A településrendezési terv módosítása csak e követelményekkel és a Vízparti Tervvel összhangban történhet.

3.9.2. A területfelhasználási változtatás összhangja

A tervezet egyik legfontosabb eleme, hogy **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**. A kikötő területfelhasználása alapvetően változatlan marad, miközben a Vízparti Tervhez igazodva:

- a különleges strandterület egy része beépítésre nem szánt zöldterületté kerül átsorolásra,
- közlekedési területek kerülnek pontosításra,
- a 872/2 hrsz.-ú tómeder-terület vízgazdálkodási területként jelenik meg,
- valamint a parti közhasználatot és a parti sétány folytonosságát biztosító szabályozási elemek kerülnek rögzítésre.

A javasolt új zöldterület nagysága **8536 m²**. Ez lényeges pozitív elem, mivel a módosítás a közvetlen környezetben egy beépítésre szánt különleges strandterületet beépítésre nem szánt zöldterületté alakít át.

Ez a változás a BATÉK azon céljával kifejezetten összhangban áll, amely a vízparti közhasználatú zöldterületek kijelölését és bővítését, valamint a további vízparti beépítés visszaszorítását tekinti kiemelt célnak.

E tekintetben a módosítás egyértelműen kedvező irányú.

3.9.3. A kikötőterület és a beépítés kérdése

A jelenlegi HÉSZ a területet K-Ki-2 különleges kikötőterületként szabályozza. A tervezet új, K-Ki-3 jelű különleges kikötő építési övezet bevezetését javasolja.

A javasolt K-Ki-3 főbb paramétereit:

Paraméter	K-Ki-3 tervezet
legnagyobb szintterületi mutató	0,4
legnagyobb beépítettség	15%
legkisebb aktív zöldfelület	45%
legnagyobb kialakítható vízfelület	0%
legnagyobb burkolt felület	35%
legnagyobb építménymagasság	7,5 m
terepszint alatti beépítettség	legfeljebb 10%

A jelenlegi K-Ki-2 övezet legnagyobb beépítettsége a tervezet szerint 10%, tehát a módosítás **5 százalékponttal növeli** a megengedett beépítettséget.

Ez önmagában nem tiltott. A MaTrT. 71/C. § (1) főszabályként kimondja, hogy az építési övezet változása során a korábbi legnagyobb beépítettség és beépítési magasság nem növelhető. Ugyanakkor a 71/C. § (2) a kikötőterületekre külön kivételt biztosít: a Vízparti Tervben kikötőként jelölt és különleges kikötőterületként szabályozott építési telek beépítettsége – természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdek sérelme nélkül – **legfeljebb 20%-ig növelhető**, amennyiben a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül.

A tervezett 15%-os érték tehát **a törvényi 20%-os felső korláton belül marad**.

A tervezet továbbá a beépítettség növelését közhasználati ellenszolgáltatásokhoz köti: a fejlesztő vállalja a parti sétány továbbvezetését, 15 m széles sávban biztosítja a közhasználatot a mólószárig, valamint hozzájárul a szomszédos közpark megvalósításához. A tanulmányterv szerint ezeket településrendezési szerződésben kell rögzíteni, és enélkül a beépítettség növelése nem teljesíthető.

Ez a MaTrT. 71/C. § (2) a) pontjával lényegében összhangban áll.

Ugyanakkor fontos feltétel, hogy a közhasználat biztosítása ne pusztán fejlesztői vállalás legyen, hanem a településrendezési szerződésben és a HÉSZ-ben **jogilag kikényszeríthető, jelölt módon** kerüljön rögzítésre.

3.9.4. A beépítési intenzitás növelésének kritikus pontja

A BATÉK 9. §-a általánosabb követelményt is megfogalmaz: a Balaton-parton a beépítés intenzitását úgy kell meghatározni, hogy az segítse a tópart átszellőzését és a látvány átláthatóságát; továbbá törekedni kell a beépítés intenzitásának csökkentésére, és az nem haladhatja meg a kialakult telektömb beépítési intenzitását.

A tervezet erre azt a megoldást alkalmazza, hogy a beruházási területen a beépítettség 10%-ról 15%-ra nő, miközben a közvetlen szomszédságban a különleges strandterület 5%-os beépíthetősége 3%-os zöldterületi beépíthetőségre változik, továbbá 8536 m² új zöldterület jön létre.

Ez **területrendezési szempontból kedvezőbb környezeti mérleget eredményezhet**, de a dokumentációban nem található olyan részletes, számszerűsített telektömbi számítás, amely egyértelműen bizonyítaná, hogy a K-Ki-3 terület 15%-os beépítési intenzitása nem haladja meg a BATÉK 9. § (2) a) pontja szerinti kialakult telektömbi intenzitást.

Ezért ezt a pontot a módosítás egyik **legfontosabb igazolási feltételének** tekintem.

3.9.5. A parti területsáv védelme

A MaTrT 71/B. §-a a szabályozási partvonalától számított legalább 30 méteres sávot beépítetlenül megőrzendő parti területsávként kezeli, amelyen főszabály szerint új épület nem helyezhető el.

A tanulmányterv kifejezetten rögzíti, hogy a beépítési terv figyelembe veszi a Balaton felőli beépítetlenül megőrzendő parti területsáv korlátozását.

A szabályozási koncepció a parti területsávot továbbra is szabályozási elemként kezeli, illetve a parti sétány nyomvonala is továbbvezetésre kerül.

Ez a módosítás lényeges, egyértelműen pozitív eleme: a beruházás nem a közvetlen parti sáv beépítésével, hanem a mögöttes kikötőterület intenzívebb, ugyanakkor tagolt hasznosításával kívánja biztosítani a fejlesztést.

3.9.6. Parti sétány és a Balaton közhasználatú megközelítése

A MaTrT és a BATÉK egyik legfontosabb célja a Balaton szabad megközelíthetőségének biztosítása.

A MaTrT 74. § (7) bekezdése legalább 5 méter széles közhasználatú parti sétány elhelyezését lehetővé tevő területsáv biztosítását írja elő az érintett partszakaszokon.

A BATÉK 13. §-a ugyancsak legalább 5 méter széles, közösségi használatú terület biztosítását írja elő a parti sétánnyal érintett partszakaszokon.

A tervezet ennél **lényegesen nagyobb, 15 m széles közhasználatra megnyitott magánterületet** irányoz elő, amelyen a parti sétány a mólószárig vezethető tovább. A fejlesztő a mólószár teljes hosszát is közhasználatra kívánja megnyitni.

Ez a megoldás a jogszabályi minimumot meghaladó közhasználati szolgáltatást jelent, és erősen illeszkedik a BATÉK céljához, amely a vízpart közösségi használatának erősítését helyezi előtérbe.

E tekintetben a tervezet kifejezetten összhangban áll a szabályozás célrendszerével.

A jogbiztonság érdekében azonban a közhasználat időbeli és tartalmi feltételeit, a sétány folytonosságát és a móló közhasználatát nem elegendő csak a tanulmánytervben vállalni; ezeket a településrendezési szerződésnek és a HÉSZ-nek is egyértelműen biztosítania kell.

3.9.7. Építészeti tömegformálás és tájképi illeszkedés

A BATÉK 9. §-a a tópart átszellőzését, az átláthatóságot és a Balaton-parti látvány megőrzését követeli meg. Kifejezetten előnyben részesíti a nagy összefüggő tömegek helyett az osztott, tagolt, elsősorban partra merőleges épülettelepítést.

A tervezet ezzel jól összeegyeztethető beépítési formát választ: **16 különálló épületben 32 apartman** elhelyezését tervezi, az épületek jellemzően kétszintesek, esetenként háromszintesek, és a partvonalra merőleges telepítést követnek.

A BATÉK további követelménye, hogy a szabályozási partvonalhoz legközelebb eső építési telken az épületek tő felőli építési határvonalának összhossza épületenként legfeljebb a telekszélesség 50%-a, de maximum 25 m lehet, továbbá több épület esetén az épületek között legalább a megengedett legnagyobb építménymagasságnak megfelelő szabad területet kell biztosítani.

A tervezet építészeti koncepciója irányában tehát **jó illeszkedést mutat**, de a végleges építési terv megfelelőségét az egyes épületek tényleges mérete és egymástól való távolsága alapján kell ellenőrizni.

3.9.8. Beépítési magasság

A tervezett K-Ki-3 övezetben a legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

A BATÉK különleges kikötőterületre vonatkozó táblázata a legnagyobb párkánymagasságot 8 m-ben határozza meg, így a 7,5 m-es érték **nem lépi túl a BATÉK keretértékét**.

Ugyanakkor a MaTrT 71/C. § szerinti kivétel alkalmazásakor a magasság növelése különösen érzékeny kérdés. A tervezet esetében pozitívum, hogy a korábbi HÉSZ szerinti 7,5 m-es magasság nem emelkedik, tehát **a módosítás a magassági paramétert nem növeli**.

Ez a BATÉK és a MaTrT. rendszerében kifejezetten kedvező megoldás.

3.9.9. Zöldfelület és környezeti szempontok

A K-Ki-3 területre javasolt legalább 45%-os aktív zöldfelület jelentősen meghaladja a BATÉK különleges kikötőterületre vonatkozó 10%-os minimumát.

Ezért a tervezet ezen a ponton **szigorúbb és környezetileg kedvezőbb követelményt** állapít meg a BATÉK minimális követelményénél.

Kedvező továbbá, hogy a fejlesztés mellett 8536 m² új zöldterület kijelölésére kerül sor, amelyet a tervezet közparkként kíván megvalósítani.

A dokumentáció ugyanakkor helyesen hívja fel a figyelmet arra, hogy a terület vízminőségvédelmi szempontból érzékeny, és a csapadékvizek, a zöldfelületek, a meglévő faállomány és a burkolt felületek kialakítása ezért kiemelt jelentőségű.

A tervezett burkolt felület maximális aránya ugyanakkor 30%-ról 35%-re emelkedne. Ez a változás **környezeti szempontból a módosítás egyik kedvezőtlenebb eleme**, még akkor is, ha a tervezet ezt a parti sétány és a kikötői funkció szükségletével indokolja.

Ezért a megfelelőség szempontjából különösen fontos lenne a vízháztartási és csapadékvíz-gazdálkodási megoldás részletes rögzítése.

3.9.10. Természetvédelmi és ökológiai összhang

A vizsgált terület környezetében, illetve egyes érintett ingatlanrészekben Natura 2000, Ramsari és ökológiai hálózati érintettség is fennáll. A tanulmányterv szerint a 02/3 és 02/4 hrsz.-ú ingatlanok Natura 2000 területek, továbbá a Balaton vízfelületéhez kapcsolódóan Ramsari érintettség is fennáll.

A tervezet szerint a természetvédelmi oltalommal érintett részek a beépítetlenül megőrzendő parti területsávba tartoznak, és a tervezett beruházás természetvédelmi értéket nem veszélyeztet, a mennyiben a telkeken kialakult időszakosan nedves élőhelyeket, cserje és gypsávokat megtartását előírja a szabályozás.

Ez irányában megfelel a MaTrT és BATÉK célrendszerének, azonban a MaTrT 71/C. § (2) szerinti 20%-os beépítettségi kivétel alkalmazásának kifejezett feltétele, hogy **természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdek ne sérüljön**.

Ezért ezt nem tekinthető pusztán a telepítési tanulmányterv állításával lezárt kérdésnek. A végleges módosítás megalapozásához célszerű a természetvédelmi és vízgazdálkodási szempontok dokumentált, hatóságilag is értékelhető igazolása.

3.9.11. A módosítás és a BATÉK célrendszerének összevetése

A tervezett módosítás a BATÉK célrendszerének több alapvető elemével kifejezetten összhangban áll:

Összhangot mutat:

- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre;
- a kikötői területfelhasználás megmarad;
- a parti területsáv beépítetlenül megőrzése biztosított;
- jelentős, 8536 m²-es új zöldterület jön létre;
- a parti sétány továbbvezetése biztosított;
- a Balaton megközelíthetősége javul;
- a közhasználatú terület szélessége a jogszabályi minimumot meghaladó, 15 m;
- a móló közhasználat is biztosítandó;

- a beépítés tagolt, partvonalra merőleges épülettelepítést alkalmaz;
- a 7,5 m-es építménymagasság nem emelkedik;
- a 15%-os beépítettség a MaTrT kikötőkre vonatkozó 20%-os felső értékén belül marad;
- a 45%-os minimális aktív zöldfelület jelentősen meghaladja a BATÉK 10%-os minimumát.

Feltételes vagy további igazolást igénylő elem:

- a telektömb egészére vetített beépítési intenzitás BATÉK 9. § szerinti megfelelése;
- a természetvédelmi és vízgazdálkodási érdekek sérelmének kizárása;
- a 15%-os beépítettség növeléséhez kapcsolódó közhasználati vállalások jogilag kikényszeríthető rögzítése;
- a 35%-os maximális burkoltság környezeti és vízháztartási hatásainak kezelése;
- az épületek tényleges telepítése, egymástól való távolsága és tő felőli építési határvonala BATÉK 10. § szerinti megfelelésének részletes igazolása;
- a Natura 2000/Ramsari érintettség miatt a természetvédelmi követelmények tényleges teljesülésének igazolása.

3.9.12. Összegző értékelés

A rendelkezésre álló Telepítési Tanulmányterv alapján a javasolt településrendezési módosítás **alapvető területfelhasználási irányában és a közhasználati, zöldfelületi, parti sétányi célok tekintetében összhangban áll a MaTrT és a BATÉK célrendszerével.**

Különösen erős az összhang a közhasználat és a vízpart elérhetőségének javítása, a parti sétány továbbvezetése, az új zöldterület kialakítása, a beépítetlen parti területsáv megtartása, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölésének elmaradása tekintetében.

A **15%-os K-Ki-3 beépítettség jogszabályi szempontból önmagában nem kifogásolható**, mivel a MaTrT különleges kikötőterületre vonatkozó kivétele legfeljebb 20%-os beépítettséget tesz lehetővé, a BATÉK pedig a különleges kikötőterületre 20%-os maximális beépítettséget és 8 m-es maximális párkánymagasságot állapít meg. A tervezet ennél szigorúbb, 7,5 m-es magassági és 45%-os zöldfelületi követelményt alkalmaz.

Összességében a módosítás feltételesen tekinthető a MaTrT és a BATÉK cél- és előírárendszerével összhangban állónak. A megfeleléshez a beépítési engedélyezési terveiben és a közparknak a természetes (nem túlburkolt) Balaton parti tájba illeszkedő kialakításával biztosítható, illetve a természetvédelmi/vízgazdálkodási érdekek sérelmének

dokumentált kizárásával, valamint a közhasználati vállalások HÉSZ-ben és településrendezési szerződésben történő kötelező erejű rögzítése szükséges.

4. A tervmódosítás környezetre gyakorolt következményeinek feltárása

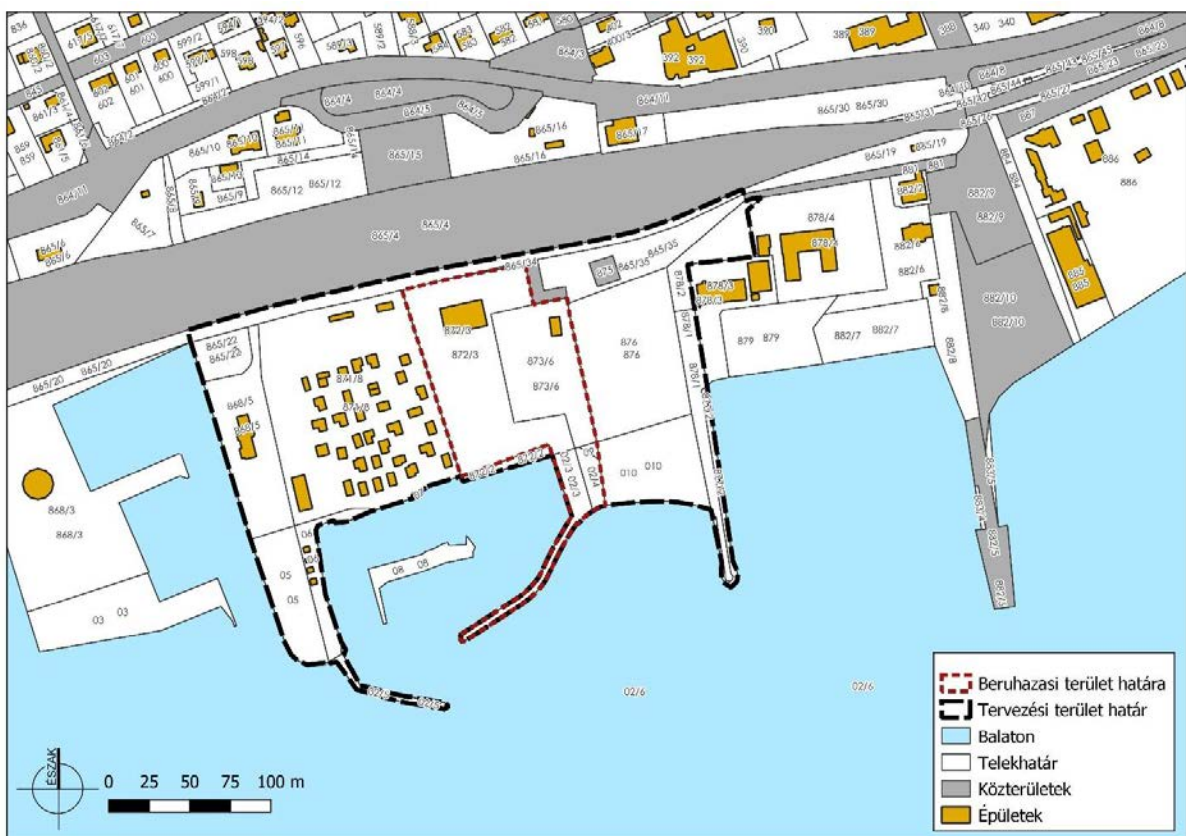
4.1. A jelenlegi állapotra vonatkozó általános és környezeti helyzetre vonatkozó információk

“A tervezett beruházási terület a Balaton keleti medencéjének északi partján fekvő Alsóörs Község tóparti részén, az egykori Budapesti Elektromos Művek (ELMŰ) Alsóörsi Vízisporttelepén helyezkedik el. A Vasút utca 13. szám alatt található területet északi irányból a Vasút utca határolja, mellyel párhuzamosan, annak túloldalán halad a Börgönd–Szabadbattyán–Tapolca-vasútvonal, a MÁV 29-es számú vonala. Nyugatról, a Vasút utca 15. szám alatt a Túravitorlás Sportklub (TVSK) alsóörsi telepének telke, keletről az önkormányzat tulajdonába került egykori belügyminisztériumi üdülő strandja, délről a 872/2 hrsz.-ú telek, illetve a Balaton területének vízgazdálkodási terület besorolású telke található.” (Forrás: Város-Teampannon Kft. Telepítési Tanulmányterv, 2026)

“A fejleszteni kívánt terület elhelyezkedése révén a település tóparti központjának részét képezi. A Községi Strand és a Sirály park csupán néhány perc gyalogtávra található, parti sétánnyal összekötésre került. A fejlesztési terület és a Sirály Park között található a 244 férőhelyes Alsóörs Marina Yacht Kikötő.” (Forrás: Város-Teampannon Kft. Telepítési Tanulmányterv, 2026)



9. ábra: A tervezéssel (fekete szaggatott vonal) és a beruházással érintett terület (piros szaggatott vonal) elhelyezkedése ortofotón (2024) a földhivatali alaptérképpel (2024.) együtt ábrázolva (forrás: állami alapadatok, Város-Teampannon Kft.)

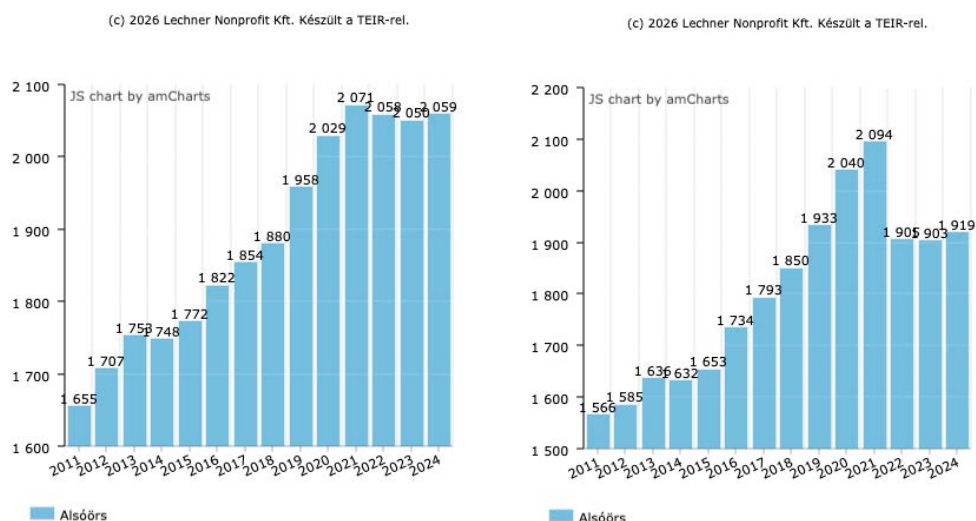


10. ábra: A tervezési és beruházási terület földhivatali alaptérképen (2024.) ábrázolva (forrás: állami alapadatok, Város-Teampannon Kft.)

4.1.1. Társadalom

Alsóörs állandó népessége 2024-ben 1919 fő volt, ami elsősorban azt mutatja, hogy hányan tartoznak hivatalosan a településhez lakóhelyként. A község lakónépesség pedig 2059 fő volt, amely viszont közelebb áll ahhoz, hogy a statisztikai értelemben vett tényleges helyi népességet jellemezzük. Van azonban egy harmadik, a Balaton esetében nagyon fontos kategória: a szezonálisan jelen lévő népesség – például nyaralótulajdonosok, turisták, szálláshelyvendégek, hajótulajdonosok. Ők általában nem jelennek meg a település állandó népességében, miközben nyáron jelentősen növelhetik a település tényleges terhelését.

Az önkormányzat 2024-es helyi adóbeszámolója szerint 118 fizetőszálláshely-adózó volt Alsóörsön.



11. ábra
Alsóörs

lakónépességének változása (TEIR) 12. ábra Alsóörs állandó népességének változása (TEIR)

“A lakó és az üdülő funkciójú épületek száma összesen 1777, háztartási villamosenergia fogyasztók száma 3085. Ez azt mutatja, hogy legalább 1777 olyan épület van, amiben lakás, vagy üdülés céljából tartózkodnak, de ezen kívül még több mint 1300 épületben van villamosenergia bekötés, amit feltételezhetően nem hivatalos lakó-üdülő épületként használnak. Ide tartozhatnak például a szőlőhegy gazdasági épületei, amelyek jelentős részét nyaralóként használják. Megfigyelhető, hogy az új árambekötések száma a lakónépesség csökkenésétől függetlenül növekszik.

A lakó, üdülő és egyéb épületeken tartózkodókon kívül jelentős a kempingekben tartózkodók száma is, a szezonban. A Pelso és a Riviéra kempingekben összesen 2350 fő szállhat meg. Ezen kívül még közel 1500 szállás férőhely elérhető Alsóörsön a község oldalán található 2025-ös táblázat szerint.

A település nyári csúcsidei népességére tehát hivatalos adat nincsen, de többféleképpen is megbecsülhető: Összeadva az összes szállás férőhelyet (3850) és a lakónépességet (2060) közel 6000 főt kapunk. A háztartási energiafogyasztóval rendelkező épületek és a kempingek férőhelyéből becsült csúcsidei létszám 7000 fő körül alakul.

A nappali csúcsterhelés az egynapos látogatók miatt ennél magasabb is lehet, az Önkormányzatól kapott adatszolgáltatás szerint a 10 000 főt is elérheti. A település kalkulált össz. látogatottsága szezononként:

- 2022.: 209.000 fő/szezon
- 2023.: 194.000 fő/szezon
- 2024.: 227.000 fő/szezon
- 2025.: 211.000 fő/szezon”

(Forrás: Város-Teampannon Kft. Telepítési Tanulmányterv, 2026)

4.1.2. Infrastruktúra

Alsóörs közműellátottsága országos összehasonlításban kedvezőnek tekinthető, a település beépült területeinek döntő részén a teljes közműellátás biztosított. A belterületen a villamosenergia-, ivóvíz-, közcsatorna- és földgázellátás egyaránt kiépült, míg a külterületeken jellemzően részleges közműellátás áll rendelkezésre, a villamosenergia- és az ivóvízellátás szinte teljeskörűen elérhető.

A település legjelentősebb közműellátási problémája a szennyvízelvezetéshez kapcsolódik. A lakások több mint 88%-a csatlakozik a közcsatorna-hálózatra, de a külterületeken és a még nem rákötött ingatlanok esetében továbbra is jellemző az egyedi szennyvízkezelés és a szikkasztás, amely a Balaton közelsége miatt kiemelt környezeti kockázatot jelent. A konfliktus oka, hogy a Szőlőhegyen a HÉSZ 32. § 7. pontjával ellentétesen, közműbekötés nélkül is kiépültek az ivóvízbekötések.

A település domborzatából adódóan a csapadékvizek gyors lefolyása, villámárvizek kialakulása is előfordulhat, aminek kezelésére, illetve a lehulló víz helyben hasznosítására a településen kialakított csapadékvízgazdálkodási rendszer csak részben alkalmas.

“A fejlesztéssel érintett terület **teljes közműhálózattal rendelkezik**. A Vasút utcán a telkeket is érintően többszörös szennyvízelvezetési hálózat fut, mely **egyik ága, valamint az ivóvíz gerincvezeték is érinti a vízisporttelep északkeleti sarkát**. A 865/35 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén szennyvízátemelő működik. A 875 hrsz.-ú telken víztároló üzemelt, ma gazdasági társaság tulajdona. Felszíni vagy felszín alatti vízbázis védőterülettel a vizsgált terület nem érintett.

Közművekkel összefüggő környezeti adottságok:

- Alsóörs község a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi terület,
- a település teljes területe vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

Közművekkel összefüggő művi adottságok:

- a fejlesztéssel érintett terület **északkeleti sarkán** keresztülhaladó vízellátási és szennyvízelvezetési vezetékeket figyelembe kell venni.”

(Forrás: Város-Teampannon Kft. Telepítési Tanulmányterv, 2026)



13. ábra: A tervezési terület és környezetének közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

“Az E-közmű rendszerben szerepelő adatok alapján a gázellátást az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja. A területet villamosenergiával az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. látja el, de a Vasút utcában a DRV Zrt.-nek is futnak vezetékei. Az ivóvíz ellátást, illetve a szennyvízelvezetést a DRV Zrt. vezetékei biztosítják. A vezetékes hírközlést a Magyar Telekom Nyrt. egyedüliként szolgáltatja.”. (Forrás: Város-Teampannon Kft. Telepítési Tanulmányterv, 2026)

4.1.3. Közlekedés

Alsóörs, térségi közlekedési kapcsolatai kedvezőek, érinti a 71. sz főút, a Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal, és a Balatoni Bringakör. Közút és kerékpáros kapcsolata biztosított a megyeszékhellyel, Veszprémmel, a járásközponttal, Balatonfüreddel, valamint a fővárossal is (M7, BuBa). Gyorsforgalmi utak közül elérhető az M7 autópálya és a 8. sz. autót is. A kerékpáros közlekedés a község egyik turisztikai vonzerejét is jelen, a vízparti üdülési lehetőség mellett. A jó közlekedési kapcsolatok és a kedvező pozíció (Budapest – 80 perc, Veszprém – 20 perc) a Balaton térségén belül is növeli a turisztikai potenciált.

A nyári turisztikai érdeklődésből adódó forgalomnövekedés terheli a község úthálózatát és parkolási rendszerét, a szezonálisan ingadozó forgalom kezelése kihívást jelent. A 71. sz. főút átmenő forgalma és az ezzel párhuzamos vasút jelentős elválasztó hatással bír, az ezeken való átközlekedés kiépítése hiányos. A problémát alátámasztja, hogy a közúti balesetek is itt összpontosulnak, kiemelt gócpont a Vadtelep melle szakasz. Közlekedési szempontból rendezendő, fejlesztendő terület a Szőlőhegy, illetve a volt úttörőtábor és a Szerdahelyi-dűlő fejlesztési területei.

Közúti közlekedés

“Alsóörs község jó közúti közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, elérhetősége Budapest felől az M7 autópályán, a 7, 8, 710, 71. sz. főutakon többféle megközelítéssel biztosított. A község kapcsolata a vármegye központja, Veszprém irányába is kiváló, több útvonalon elérhető, onnan mintegy 14 km-re fekszik.

A beruházási terület a Balaton partján futó 71. sz. főúthoz az Endrődi Sándor utcai és Szerdahelyi utcai csomóponton keresztül kapcsolódik. A telkek közúti kapcsolatát a kiszolgáló szerekörű Vasút utca biztosítja.

Közösségi közlekedés

Alsóörs közösségi közlekedése a Balaton északi partján belül kifejezetten jónak mondható: regionális és helyközi buszkapcsolatokkal (7338 és 7345 jelű viszonylatok), vasúti kapcsolattal ellátott és menetrendi hajójáratok is rendelkezésre állnak, kiegészítve nyári e-busz strandjáratokkal.

A tervezési területtel szemben áll a vasútállomás és az Alsóörs, vasútállomás buszmegálló. Az állomástól gyalogosan az Endrődi Sándor utcai átkelőn közelíthető meg a Vasút utca.”
(Forrás: Város-Teampannon Kft. Telepítési Tanulmányterv, 2026)

4.1.4. Környezeti állapot

Alsóörs közigazgatási területének háromnegyed része tómeder, vízfelület. Alsóörs község a Dunántúli-dombság nagytájhoz, a Balatoni-medence középtájhoz tartozik és a Balaton, Balatoni-Riviéra kistáj területén helyezkedik el. A táji, természeti és környezeti adottságok bemutatását a Magyarország kistájainak katasztere (szerk. Dövényi Zoltán, 2010.) c. kötet, a készülő Alsóörs településterve megalapozó tanulmány (Teampannonn Kft. 2026 munkaanyag), valamint helyszíni és digitális adatok felhasználásával állítottuk össze.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelete a környezetvédelemről (hatályos: 2025. 11. 29) részletes előírásokat tartalmaz a víz és a talaj védelme, a levegőtisztaságának védelme, a zaj- és rezgésvédelem, a zöldterületek védelme, a közterületek használata és rendben tartása, az állattartás szabályai területén. A község nem rendelkezik települési környezetvédelmi programmal.

Domborzat, talaj, alapkőzet

A vasútvonaltól délre a Balaton partján a térszín alacsony fekvésű, gyakorlatilag sík (jórészt a Balaton egykori medréből feltöltéssel és partrendezéssel kialakított térszín), melytől északra a felszín egyenletesen emelkedik.

A település nem érintet kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetével. A termőföldek minősége jellemzően a völgytalpakon és alacsonyabb térszíneken kedvezőbb.

Az Alsóörsön jellegzetesen felbukkanó perm-i vörös homokkő és konglomerát mintegy 310 millió éve keletkezett, Balatonalmádi – Alsóörs – Csopak – Balatonszepezd – Révfülöp környékén a felszín közelében húzódik. A térségben a római kortól kezdődően használták építőanyagként a jellegzetes vörös követ. (Forrás: <https://ertektar.vpvarmegye.hu/veszpremmegyei-ertektar>) A településen nyilvántartott bányatelek, illetve ásványvagyon nincsen. Az amfiteátrum és a vöröskő bánya bemutatóhely Alsóörs kiemelkedő turisztikai látványosságai.

A tervezéssel érintett vizsgált területen belül a 872/3 hrsz földrészleten betonburkolat, szerelőcsarnok, épület található megszüntetve a talajműködést, illetve intenzíven és rövidre nyírt gyepfelület, illetve parkoló található, mindkét esetben tömörödött talajfelszín jellemző. A 873/6 hrsz területén felhagyott, regenerálódó talajfelszín található, illetve egy sávban a 876 hrsz területtel határos sávban valamint a 09, a 02/4 és a 010 hrsz-eken folytatódólagosan időszakos vízhatás alatt álló növényzet (füzes és nedves gyep alakult ki, amely a terület egyik értékes része.

Klímatikus jellemzők

A Balatoni Riviéra kistáj éghajlata szélsőségektől mentes, kiegyenlítettebb klímájú, a klímaváltozás nyomán azonban Alsóörs település a meleg-száraz éghajlati körzetben helyezkedik el. A Balaton nagy vízfelülete és a környező domborzat kiegyenlítő hatása: a tó hőpufferként kedvezően hat a part menti területek mikroklímájára, ahol a tóra néző lejtőkön szubmediterrán éghajlati hatás érzékelhető.

Az évi középhőmérséklet 10-10,5 Celsius fok között változik, az évi napfénytartalom pedig meghaladja a 2000 órát. Az évi csapadék mennyiség 550-600 mm között mozog. Leggyakoribbak az északi, északnyugati szelek, amelyekről a Bakony-hegység, illetve a Veszprémi-fennsík magasabb részei megvédik a települést. A tó felől érkező párásabb, enyhébb légtömegek és a dombvidéki, szárazabb levegő keveredése miatt a térségben gyakoriak a derült, napfényes napok, ami a turisztikai vonzerő alapja. (Forrás: Bakony és Balaton Keleti Kapuja Egyesület, Fenntartható Energia és Klíma Akcióterv 2019-2030, 2019.)

A vizsgált tervezési terület jelentős része növényzettel borított. A telkek felszínborítását alkotó növényzetét nyírt és nyíratlan gyep, egyedülálló és csoportos fák, illetve cserje sávok

alkotják, kisebb vizes árok, nedvesebb gyepek jelenléte mellett. A terület növényzete a párolgás és párologtatás, illetve az árnyékolás következtében kedvező kiegyenlítő hatással bír a jelenlegi mikroklímára.

Levegőminőség és a zajszennyezés

A település levegőminőségi állapota jó. Mint üdülőtelepülés mérsékelt légszennyezéssel terhelt a község: a különböző szezonális időszakokra és módosult tájhasználatra tekintettel sem a fűtési légszennyezés, sem a mező- és erdőgazdasági területhasználat szennyezőanyag kibocsátásai nem számottevőek. Az egyéb gazdasági tevékenységekből származó szennyezőanyag kibocsátások sem jellemzőek, köszönhetően, hogy sem a község, sem a szomszédos települések közigazgatási területén nincs jelentősebb ipari, gazdasági szennyező forrás.

A jelentős átmenő forgalmat bonyolító 71-es sz. főút légszennyezése azonban számottevő, valószínűsíthető, hogy nyári, nagy forgalmú időszakokban a főút közvetlen közelében a légszennyezettség időnként meghaladja az előírt mértéket. A helyi közlekedésből származó szennyezés nem számottevő. Alapvetően a közlekedés jár jelentősebb zajterheléssel: a közúti és a vasúti forgalmon okozza a települési fő zaj- és rezgésterhelést, az egyéb üdülési és mezőgazdasági zajkeltő tevékenységek mérsékeltek.

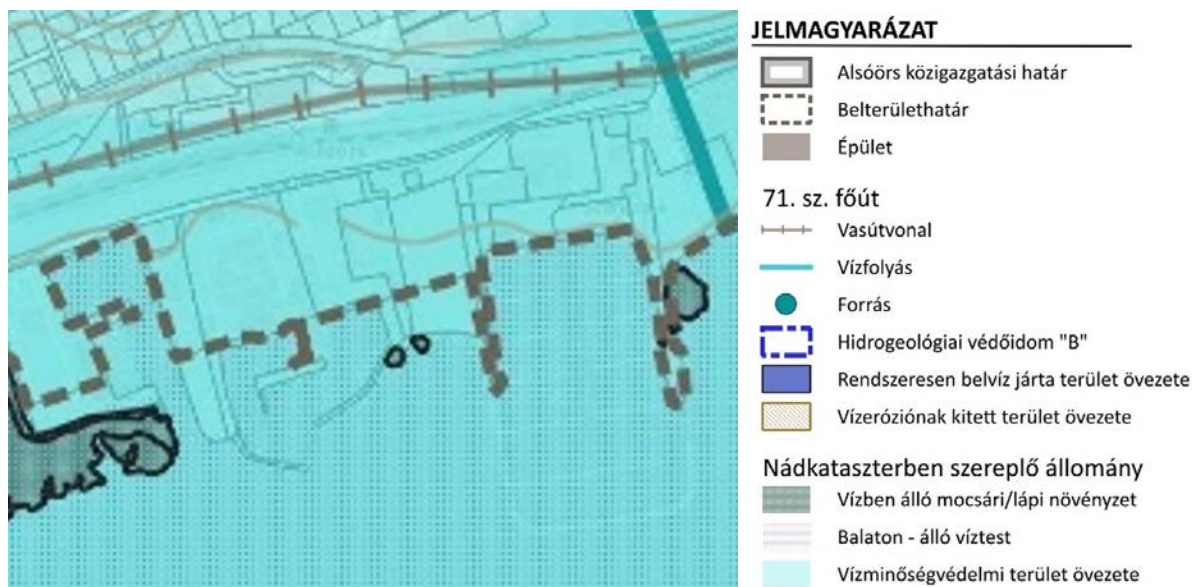
A 2021-ben átadott Szabadbatyán–Balatonfüred között, mintegy 55 km-es szakasz pályafelújításával és villamosításával a vasúti zaj- és rezgésterhelés mérséklődött. Közlekedési zaj szempontjából a Balaton térségében az egyik legterheltebb útszakasz az északi parton – Alsóörsöt is érintően - az M7 autópálya balatonvilágosi csomópont és Tihany között 71-es út. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet rendelkezik. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet állapítja meg, eltérő határértékeket rögzítve az üzemi és szabadidős létesítményektől, a közlekedéstől származó zajra, illetve az építési kivitelezési tevékenységtől származó zajokra.

(Forrás: Város-Teampannon Kft. Alsóörs község településterve, Megalapozó vizsgálat, 2026)

Vízvédelem

Alsóörs község a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik.

A kistáj a Bakony csapadékarányában mérsékelt vízhiányos, a rétegvizek mennyisége nem jelentős. A települést nem érinti porózus termál víztest vagy karszt víztest. Sekély víztestek a dombok alján és szoknyáján helyezkednek el. A Balaton térsége és ezen belül Alsóörs település teljes közigazgatási területe is része az országos vízminőség-védelmi terület övezetének, „amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”. (Trtv. 4.§ 57.)



14. ábra Alsóörs vízminőségvédelmi területe, vízben álló mocsári/lápi növényzet (Forrás: Város-Teampannon Kft.)

A Balaton síkvidéki meszes, nagyon nagy felületű, közepes mélységű, állandó vízborítottságú állóvíz test. Az Alsóörsi-Séd önálló víztestként nem nyilvántartott. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére káros környezeti hatást gyakorol a közcsatorna hálózatba be nem kötött ingatlanok jelentős aránya.

Jelenlegi az területre érvényes ivóvíz-szolgáltatáspont: az 58/2013 (II.27.) Korm.rendelet 1.§ (37) aa) bekezdés szerint a felhasználási helyre megszerzett kontingens (kvóta): **12,0 m³/nap** ivóvíz és 0 l/nap tűzvíz. Szennyvízelvezetési-szolgáltatási pont (5B/201,3, (II.27.) Korm.rendelet 1. § 37.) bekezdése szerint: a felhasználási helyre megszerzett kontingens (kvóta): 12,0 m³/nap szennyvíz.

Alsóörs a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba. Alsóörs teljes területének egy nagyobb vízfolyása van, a Alsóörsi-Séd, befogadója a Balaton.

A Balatonba való bevezetéseknel néhány helyen üzemel hordalékfogó, de nem mindenhol épült ki. Olajfogó berendezés nem mindegyik parkolónál üzemel. A belterületi határok mentén a külterületi domboldalokról lefutó vizek ellen az övárokrendszer csak részlegesen épült ki.

Új beruházások esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) jelentősen megnő. A burkolt felületekről a csapadékvíz közel 100%-a lefolyik, illetve a lefolyás időtartama is jelentősen lecsökken. A településen a csapadékvizek elvezetése sok helyen jelenleg is problematikus, amennyiben a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége jelentősen megnő, a meglévő elvezetési nehézségek nőnek. Ezért Alsóörs teljes közigazgatási területére, sőt a területét befogadó vízgyűjtő területére vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítése javasolt.

A település burkolt felületeinek víztelenítése a nagyobb utcákban (Endrődi Sándor u., Szent István u., May János u.), valamint a 71-es út központi szakaszán zárt csapadécsatornákkal csapadécsatorna, a csapadékvíz elvezetés zömmel nyílt árkokkal történik, ezek medre a sík területeken füvesített, a meredek utcákban burkolt. A beépített területen fokozatosan, mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése célszerű.

A zárt csapadékvíz elvezető hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élővizet. A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne hogy a talajba mossza a szennyeződést és a burkolatról összegyűlő csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül lehet csapadékvíz csatornába vezetni.

Meg kell említeni, hogy különösen a foghíjként létesítendő beépítésnél, ahol a burkoltsági arány növekedéséből származó növekedő elvezetendő csapadékvíz tovább vezetését egész a végbefogadóig történő felülvizsgálattal ellenőrizni kell.

Növényzet és állatvilág, élőhelyek

A mérsékelten meleg és mérsékelten száraz klímájú, nádasokkal és síklápokkal keretezett sekély tómedence értékes növény- és állatvilággal rendelkezik: a balatoni nádasok a tó legfajgazdagabb, kulcsfontosságú élőhelyei, amelyek egyszerre szolgálnak bűvő-, szaporodó- és táplálkozóhelyként több ezer vízi és parti faj számára. Alsóörs település partvonalának több, mint 70%-a természetes partszakasz, országos jelentőségű védett nádasokkal, hínáros, gyékényes, bokorfüzes, szityós-sásas nádas állományokkal. A nádasok ökológiai „csomópontként” kötik össze a vízi és szárazföldi rendszert: szűrik a vizet, csökkentik a part erózióját, mérséklék a hullámozást, miközben vándorló, szaporodó, táplálkozó fajok egész sorának biztosítanak átmeneti vagy állandó élőhelyet.

A tervezési terület nem része egyedi jogszabállyal kijelölt országos jelentőségű védett természeti területnek, a sem ex-lege védett természeti értéket nem érint. Az ingatlanok közül a 02/3 és 02/4 hrsz-ú telkek a Balaton elnevezésű (HUBF30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi Natura 2000 területhez tartoznak. A 02/3 hrsz az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik. A Balaton vízfelületéhez kapcsolódóan a 02/3 és 4 hrsz-ú telkek a Ramsari Egyezmény (Vizes Élőhelyek Nemzetközi Egyezménye) hatálya alá is tartoznak.

Alsóörs teljes területének (3334 ha) 77 %-a Natura 2000 (2566,82 ha) terület.

A Natura 2000 területet érintő jelenlegi veszélyeztető tényezők közül azokat emeljük ki, amelyek a tervezési területet is érinthetik (forrás: Balaton HUBF30002 Natura 2000 terület fenntartási terve):

Hajózási útvonalak, kikötők és más tengeri létesítmények

Hatásviselő: Eutróf sekély tavak és holtmedrek hínárja; Kékperjés láprétek; Meszes lápok télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davilliana*e fajaival; Mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásrétek

Hatás: A mesterséges létesítmény kialakításával az adott élőhely az adott helyen megszűnik. A parti sáv átalakításával a parti zonáció megsemmisül, beleértve a jelölő élőhelyfoltokat is.

Idegenhonos inváziós fajok jelenléte

Hatásviselő: Eutróf sekély tavak és holtmedrek hínárja; Kékperjés láprétek; Meszes lápok télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davilliana*e fajaival; Mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásrétek; mocsári teknős (*Emys orbicularis*); kiskékperjés aszat (*Cirsium brachycephalum*)

Hatás: Társulásalkotó fajok kiszorítása, jelölő élőhelyek degradálása. A jelölő állatfajok esetén élőhely szűkítés, állomány csökkenés előidézése. A jelzett esetleges pozitív hatás a jelölő madárfajok táplálékbázisát jelenti (pl. vándorkagyló).

Természetes élőhely átalakulások, szukcessziós folyamatok

Hatásviselő: Kékperjés láprétek; Mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásrétek; kiskékperjés aszat (*Cirsium brachycephalum*); balin (*Aspius aspius*); garda (*Pelecus cultratus*); mocsári teknős (*Emys orbicularis*); réti csík (*Misgurnus fossilis*), szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*); összes jelölő madárfaj

Hatás: Az élőhelyek átalakulásával a jelölő fajok és élőhelyek számára élettér szűkülés, átrendeződés következik be, amelyet minden esetben nem tudnak lekövetni az érintett élőlények. Az élőhelyek esetében a társulásalkotó fajok összetétele megváltozik. A vízterek átalakulása bizonyos halfajok esetében kedvezőtlen.

Abiotikus viszonyokban a klímaváltozás hatására bekövetkező változások

Hatásviselő: Eutróf sekély tavak és holtmedrek hínárja; Kékperjés láprétek; Meszes lápok télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davilliana*e fajaival; Mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásrétek; kiskékperjés aszat (*Cirsium brachycephalum*)

Hatás: A területek kiszáradása, feltöltődése, az áramlási viszonyok megváltozása, stb. az adott élőhely az adott helyen való megszűnését okozza. A parti sáv átalakulásával a parti zonáció megsemmisülhet, beleértve a jelölő élőhelyfoltokat is.

Egyéb emberi jelenlét és zavarás

Hatásviselő: Kékperjés láprétek; Meszes lápok télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davilliana*e fajaival; Mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásrétek

Hatás: A személtlerakással az adott élőhely az adott helyen megszűnik. A parti sáv átalakításával a parti zonáció megsemmisül, beleértve a jelölő élőhelyfoltokat is.

Felszíni vizek szennyezése

Hatásviselő: Eutróf sekély tavak és holtmedrek hínárja; jelölő halfajok Hatás: A tó és a befolyó vizek szennyeződése a jelölő értékek pusztulását okozhatja. Élőhelyszűkülést eredményez.

Emberi hatásra változó vízáramlási viszonyok

Hatásviselő: Eutróf sekély tavak és holtmedrek hínárja; jelölő halfajok, jelölő madárfajok

Hatás: Élőhely átalakulás. Kiszáradás miatti élőhelymegszűnés. Mederveviszonyok átrendeződése miatti élőhelymegszűnés. Üledék vándorlás irányának megváltozása az élőhelyek átalakulását eredményezi.

Élőhelyi- összeköttetések (konnektivitás) csökkenése emberi hatásra

Hatásviselő: Kékperjés láprétek; Mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásrétek; kiskékperjés aszat (*Cirsium brachycephalum*); jelölő halfajok; jelölő madárfajok.

Hatás: A mesterséges beavatkozással az adott élőhely az adott helyen megszűnik. A parti sáv átalakításával a parti zonáció megsemmisül, beleértve a jelölő élőhelyfoltokat is. Az ívó és ivadéknevelő, illetve táplálkozó területek további csökkenése kedvezőtlen a jelölő állatfajoknak.



15. ábra Az alsóörsi tervezési területet érintő Natura 2000 kezelési egység térképlapja (forrás: Balaton HUBF30002 Natura 2000 terület fenntartási terve)

KE1 Kezelési egység meghatározása: Nyílt vízi kezelési egység: A Balaton jogi mederhatárán belül található, alapvetően vízi makrofitonnal nem borított (kivéve hínarasok, kisebb kiterjedésű és nem minősített nádasok) vizek függetlenül azok mélységétől, beleértve a strandok, kikötők, csónakkikötők vizeit, de nem beleértve a KE2 vizeit.

Balaton (HUBF30002) Különleges Természetmegőrzési és Madárvédelmi Terület

Kijelölés alapjául szolgáló fajok, élőhelyek

A terület környezetében előforduló *Natura 2000* fajok

Vöröshasú unka (*Bombina bombina*), Mocsári teknős (*Emys orbicularis*), Jégmadár (*Alcedo atthis*), Szerecsensirály (*Larus melanocephalus*), Kis bukó (*Mergus albellus*), Törpegém (*Ixobrychus minutus*) Kékbegy (*Luscinia svecica*), Cigányréce (*Aythya nyroca*), Fülemlesitke (*Acrocephalus melanopogon*), Szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*), Réti csík (*Misgurnus fossilis*), Halványfoltú küllő (*Gobio albipinnatus*), Balin (*Aspius aspius*), Garda (*Pelecus cultratus*), Vágó csík (*Cobitis taenia*), Községes vidra (*Lutra lutra*), Kiszéskű aszat (*Cirsium brachycephalum*), Tőkés réce (*Anas platyrhynchos*), Nagy lilik (*Anser albifrons*), Nyári lúd (*Anser anser*), Kis lilik (*Anser erythropus*), Vetési lúd (*Anser fabalis*), Vörös gém (*Ardea purpurea*), Barátréce (*Aythya ferina*), Kontyos réce (*Aythya fuligula*), Vörösnakú lúd

(*Branta ruficollis*), Kerceréce (*Bucephala clangula*), Kormos szerkő (*Chlidonias niger*), Nagy kócsag (*Egretta alba*)

A terület környezetében előforduló élőhelytípusok (Natura 2000 kód szerint)

7210 télisásosok, 6410 kékperjés láprétek, 7230 mészkedvelő üde láp- és sásrétek, 3150 természetes jellegű eutróf tavak és hínárnövényzetük

A területbejáráskor megfigyelet nem Natura 2000 jelölő általánosan elterjedt fajok: molnárfecske (*Delichon urbicum*), seregély (*Sturnus vulgaris*), darázspók (*Argiope bruennichi*).

A terület jelenlegi élővilágát tekintve meg kell különböztetni a vízzel kapcsolatos parti és mélyebb területket az intenzívebb kerti területeket. A parthoz kapcsolódóan a 02/3 mólószár külső íve mellett, illetve a strand előtt található két kisebb kiterjedésű IV-V. osztályú nádas. A két nádas folt között a partra merőlegesen két telek közötti határsávban egy mélyebb fekvésű terület található, amely időszakos vízállás és összefolyásként egy átereszen keresztül csatlakozik a Balatonba. Mind a nádas foltok, mind a határsáv értékes kisléptékű élőhelyként van jelen a területen. A jelzett nedves sávban füzes, sásos növényzet található, fehér fűzzel (*Salix alba*), reketyefűzzel (*Salix cinerea*), éles sás (*Carex acuta*), réti füzény (*Lythrum alicaria*), réti ecsetpázsit (*Alopecurus pratensis*) mellett vizes élőhelyet jelző növények találhatók.

A vizsgált területek egy részén vetett pázsit, illetve kezeletlen, helyenként taposott gyepterületek találhatók a fajok közül ki kell emelni

- a keleti platánt (*Platanus orientalis*), amelynek több szép példánya is megtalálható a területen pl a vízpart mentén,
- a közönséges platánt (*Platanus x acerifolia*), a korai juhart (*Acer platanoides*), a kislevelű hársat (*Tilia cordata*), az ezüsthársat (*Tilia tomentosa*),
- hússzínű vadgesztenyének (*Aesculus x carnea*) több példánya a belső parkoló területén található,
- az özönnövények közé tartozó zöldjuhart (*Acer negundo*), amely egyik példánya a jelenlegi szállás mellett spotán fejlődött hatalmas egyedé,
- az oszlopos *Populus nigra* 'Italica' számos egyedét és sarjait,
- illetve fehér fűz (*Salix alba*), a zselnice meggy (*Prunus padus*) és a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) egyedeket és sarjakat is.

A fák között egészséges szép egyedek (koronájukban fészkekkel) mellett sokuk állapota leromlott részletes felmérés és kockázatelemzés készítése szükséges.

Cserjék közül kiemelendő fajok: a fagyal (*Ligustrum* sp.), bangita (*Viburnum* sp.), tűztövis (*Pyracantha* sp.), mogoró (*Corilus avellana*), Leyland-ciprus (*x Cupressocyparis leylandii*), nyugati tuja (*Thuja occidentalis*).



16. ábra Tervezők által végzett előzetesen fafelmérés eredménye (forrás: Bord Építész Stúdió)



17. ábra A part menti két nádas folt



18. ábra A partfalban növénye



19.

19. ábra értékes faegyedek a területen pl. keleti platán



20. ábra Az időszakosan vizes élőhely sáv Balaton felőli vége és a tervezett apartmanok területe

21. ábra Értékes időszakosan vizes élőhely



22. ábra Értékes időszakosan vizes élőhely



Hulladékkezelés

Alsóörsön a szervezett hulladékszállítást a BALKOM, Balatonalmádi Kommunális és Szolgáltató Nonprofit Kft. látja el. A lakossági szilárd kommunális hulladékot a belterületen és a szőlőhegyen is heti gyakorisággal szállítják el. Lomtalanítás igény szerint zajlik. Lakossági hulladékudvar Balatonalmádiban elérhető. A csomagolási papír, műanyag, fém hulladékok elkülönített gyűjtése házhoz menő rendszerben történik. A szolgáltató a házhoz menő szelektív csomagolási hulladékgyűjtést Alsóörs belterületen végzi (a Szőlőhegyen egy gyűjtőpont üzemel a csomagolási hulladék lerakására Római úton). Üveghulladék gyűjtő pont az Alkotmány utcában található. A zöldhulladék gyűjtést havonta egyszer házhoz menő rendszerben végzik. A települési folyékony hulladékokat a regionális vezetékrendszer szállítja a térségi szennyvíztisztítóba, ahonnan a szennyvizet kivezetik a Balaton vízgyűjtő területéről. A szennyvízkezelés az említett módon megoldott, a bekötések teljessé tétele azonban változatlanul fontos. A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz összegyűjtésére, elszállítására és elhelyezésére irányuló közszolgáltatásról Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2014 (XI.28.) önkormányzati rendelete rendelkezik. A település külön rendeletet alkotott az elhagyott hulladék felszámolása érdekében tett intézkedésekről (Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2023. (VII. 6.) önkormányzati rendelete). (Forrás: Város-Teampannon Kft. Alsóörs község településterve, Megalapozó vizsgálat, 2026)

Felszínborítás, tájhasználat

A teljes tervezési terület a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, illetve a 287/2025 (VIII.27.) Korm. rendelet (BATÉK) által lehatárolt vízparti területen fekszik.

A Balaton part menti zónája, benne Alsóörs településsel, az agglomerálódó települési táj vízparton tájkarakter típusba tartozik. Az üdülési és üdültetési funkció bővülése nyomán lakóparkok, hotelek, apartmanok létesültek és egyre gyakoribbá válik a hatályos HÉSZ szerinti többlet rendeltetések elhelyezése, mely magával vonja a település besűrűsödését, a belterületi zöldfelületi arányok csökkenését. A község közigazgatási területe tájhasználati, beépítettségi és táji adottságok nyomán az alábbi tájszerkezeti, tájkarakter egységekre tagozódik:

- erdők kilátópontokkal,
- települési terület, lakó- és üdülőtáj,
- tóparti üdülőtáj,
- nagyobb meredekségű, átalakuló kertes mezőgazdasági területek a Római úttól északra, és Halacs településrészén,
- alacsonyabb lejtésű mezőgazdasági területek,
- jellemzően beépítetlen hegylábi mezőgazdasági területek,
- Balaton.

A tájhasználati változások a teljes településre kiterjedően zajlanak, beépítések, tájhasználati változások nyomán. Táj karakteres elemei a kiemelkedő erdőségek a hegyeken, a Balaton

látképe, vízfelülete és nádasai, a markáns tájelemek (kilátók, fasorok), a történeti településmag, szőlőültetvények, kikötők.

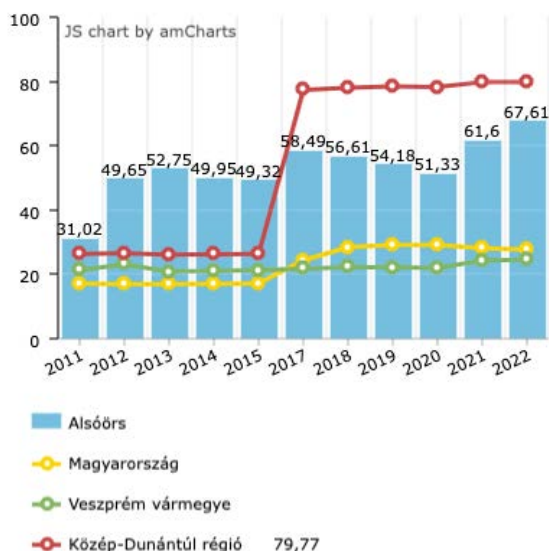
Az Étv.-be 2021-ben került beiktatásra a Települési zöldinfrastruktúra fogalma, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (Mépt.) és a kapcsolódó kormányrendeletekben is kiemelt hangsúlyt kap. A Preambulumban külön megjelenik, hogy – „az építészet, a településtervezés, a zöldinfrastruktúra-tervezés és az építészeti örökség megőrzése kiemelkedő szerepet játszik a klímavédelemben”.

Mépt. 16.§ „123. települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrájának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településkép-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának;”

A tájak ökoszisztéma szolgáltatásai biztosítják az emberi életminőséget, annak alapvető (pl. jó minőségű víz, levegő, termőföld, élelem, zöld környezet) és összetett struktúráit (pl. biodiverzitás, klíma, tájkép), magában hordozva a kultúra és helyi identitás elemeit is. Az ökoszisztémák egyensúlyi állapota biztosíthatja csak ezen javakat a társadalom részére, ellátó, szabályozó, támogató és kulturális dimenziókban egyaránt.

Alsóörs település kék- és zöldinfrastruktúra hálózat elemei:

- Balaton és nádasai,
- Somlyó-hegy, Alsó-hegy, Csere-hegy, Nagy-kő-orr kiemelkedő erdőtömbjei,
- a szőlőhegyi háromszögelési pont kiemelkedése, erdőfoltja,
- az Alsóörsi-Séd kiszélesedő völgye a Somlyó-hegytől északra,
- Szerdahelyi-dűlő ma még mezőgazdasági területe,
- kisebb kiterjedésű erdőfoltok, külterületi facsoportok,
- komplex művelési szerkezetű szőlőhegy (szőlő, gyümölcs, kert),
- közparkok, közkertek, fásított közterek, játszóterek, községi stand, kempingek, kikötők,
- korlátozottan közhasználatú zöldfelületek és intézménykertek,
- fasorok és egyéb közlekedési zöldfelületek, magánkertek, tömbbelsőik.



22. ábra Alsóörs egy lakosra jutó önkormányzati tulajdonú zöldterület (m2) (Forrás: TEIR)

A hatályos településrendezési terv 16,68 ha kiterjedésben jelölt ki zöldterületeket. Ezek jelentős arányban még nem funkcionálnak közcélú köztertként vagy közparkként (tervezet területi elhasználások). A tervezet 102 zöldterületek magánterületeken is kijelölésre kerültek a korábbi településrendezési tervben, melyet a MaTrT 51.§ (4) bekezdése alapján célszerű felülvizsgálni: „(4) A 2008. december 31. előtt magántulajdonban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy köztertként nem nyilvántartott, a 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása – a Vízparti Tervben kijelölt zöldterületet kivéve – módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, valamint akkor, ha a magyar állam vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzat a telek tulajdonjogát időközben nem szerezte meg. Ebben az esetben a 63. § (2) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem kell figyelembe venni.” A kialakított és gondozott zöldterületek (mintegy 6 ha) a helyi lakosság ellátását megfelelően biztosítani tudják, ugyanakkor a szezonálisan megugró igények a zöldterületeket is megterhelik. A tervezet zöldterületek megvalósulása esetén Alsóörs zöldfelületi ellátottsága nagymértékben javulhat. Ugyanakkor a település belterülete felet elhelyezkedő erdők rekreációs szerepe is kiemelkedő. A 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet, a Balaton vízparti területeinek területi felhasználási követelményeiről, a Vízparti Tervben foglaltak alapján a parti zöldterület kijelölések felülvizsgálata (kijelölés, visszasorolás) válik szükségessé. A hatályos tervben a zöldterületek szabályozása igen részletes (34.§). A hatályos HÉSZ kimondja: „/6/ Alsóörs beépítésre szánt területén a zöldfelületi rendszer részét képezik a meglévő és tervezett közparkok és fasorok, melyek nem szüntethetők meg.”



23. ábra Részlet a Vízparti Tervből (forrás: e-epites.hu)

A kialakult és beállt a saját kerti zöldfelületek jellemzően gondozottak, megfelelőek, azonban az új építésű ingatlanokon hiányosak, főként a beépítési intenzitás növekedése miatt. Egyre gyakoribb az is, hogy egy-egy telken több rendeltetési egység jelenik meg, ami a jelenlegi szabályoknak megfelel, de magával von parkolási és zöldfelületi problémákat. A település a községgondnoksági feladatokat az Alsóörsi Településműködtetési és Községgazdálkodási Szervezet (TEMÜSZ) látja el. A község önálló rendeletben rendelkezik a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról: Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete.

(Forrás: Város-Teampannon Kft. Alsóörs község településterve, Megalapozó vizsgálat, 2026)



24. ábra A tervezési terület és környezetének jelenlegi zöldinfrastruktúra hálózata (Forrás: Város-Teampannon Kft.)

4.2. Jelenlegi környezeti kihívások és konfliktusok összefoglalása

Konkrét lehetséges konfliktusok

1. A mólószáron spontán megjelenő fák nem tekinthetők pozitív változásnak műszaki szempontból, mert ezek gyökerei megbonthatják a szerkezetet. A biodiverzitás növelésének nem a műszaki létesítmények a megfelelő helyszínei. Ökológiai szempontból sem biztos, hogy a helyi adottságoknak leginkább megfelelő fajok telepednek meg ezeken a helyeken, hanem inkább a tágtúrású, gyakran özönfajok megjelenésének lehetünk tanúi.
2. A 02/3 és 4-es számú területek Natura2000 területek és a Ramsari egyezmény hatálya alá is esnek, továbbá az ökológiai hálózaton belül magterület besorolásúak. Ezek így természetvédelmi szempontból különösen érzékeny területekként kezelendők, a lehetséges területhasználatok korlátozottságának biztosításával.
3. A szabályozási tervekben jelölni szükséges a nádist és a védettségeket.
4. A zöldterületi besorolásúvá váló telek partja a Vízparti tervben strandként (fürdőzésre felhasználható partszakaszként) szerepelt, a zöldterületi besorolással esetleg elvesző a használat jelenthet konfliktust, elvesztett lehetőséget a helyi közösség számára.
5. A parti sétány meghosszabbítása az apartmanok előtti partszakaszon igényli a tovább vezetés, amelyre önkormányzati testületi határozat vállal kötelezettséget. Jelenleg a Túravitorlás Sportklub területét elérve hirtelen vége szakad, onnan az átjárás az épületek és az utca/ vasút felé nyilván csak az apartman-tulajdonosok számára lesz lehetséges egyelőre. A parti sétány tovább vezetése a 871/8 és a vízügyi igazgatóság telkén és kivezetése a Vasút utcára távlati cél, jelen módosításnál még ez nem biztosítható, mivel ott nem történik fejlesztési elképzelés. Tehát hosszú távon ez nem zsákutca, hanem az önkormányzat tudatos hosszú távú stratégiája, hogy egyszer ebben az irányban meghosszabbítsa a parti sétányt.
6. A jelenlegi tényleges beépítéshez mérten a lehetséges és tervezet beépítés intenzitása megnövekszik, amely hatása a tényleges beépítéstől és a beépítés módjától, épületek mérete, elhelyezkedése és köztük hagyott zöldfelületek mérete és minősége, ökológiai funkciójától függ.
7. A látványrajzon a víz felőli részen látható 3 szintes és kétszintes épület is, ami tájképi szempontból kifogásolható.

Tematikus konfliktusok

1. Zöldfelületek, élőhelyek elvesztése, befolyásoltság intenzitásának növekedése, természetesség csökkenése

A természetes part egy tó, így a Balaton szerves része. A természetes part részleges elvesztésével különböző mértékben sérül egy tó ökoszisztémája, alapvető működése, akár az ember (személyekre, a társadalomra és a gazdaság) számára is kedvezőtlen,

visszafordíthatatlan folyamatokat elindítva, hatásokat eredményezve. Amennyiben nem tartjuk tiszteletben a tó természetes part és meder iránti alapvető igényét, akkor számos konfliktussal és az életfeltételek megváltozásával, vagy ellehetetlenülésével kell szembenéznünk.

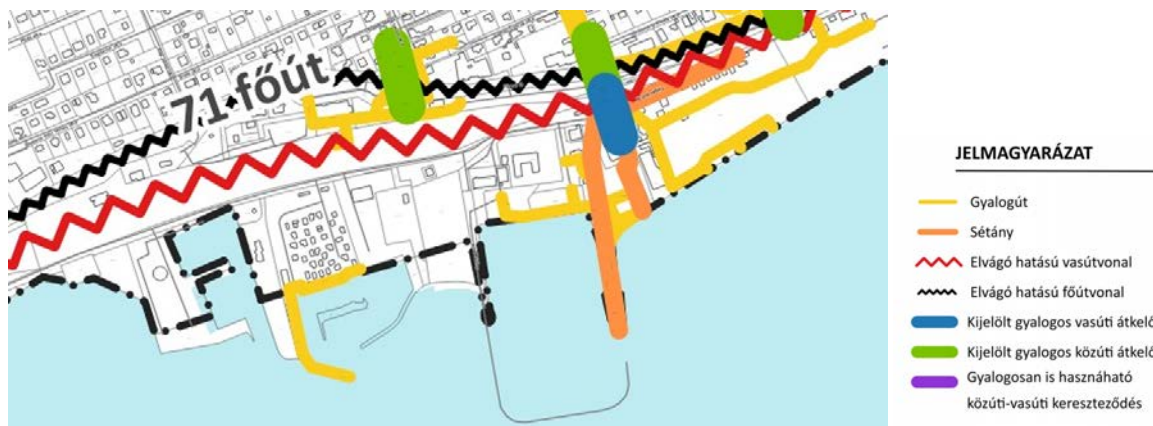
A mesterséges létesítmény kialakításával az adott élőhely az adott helyen megszűnik. A parti sáv átalakításával a parti zonáció megsemmisül, beleértve a különböző értékű és funkciójú élőhelyfoltokat is. Az élőhelyek átalakulásával az ott előforduló fajok és élőhelyek számára élettér szűkülés, átrendeződés következik be, amelyet minden esetben nem tudnak lekövetni az érintett élőlények. Az élőhelyek esetében a társulásalkotó fajok összetétele megváltozik. A vízterek átalakulása bizonyos halfajok esetében kedvezőtlen. A területek kiszáradása, feltöltődése, az áramlási viszonyok megváltozása, stb. az adott élőhely az adott helyen való megszűnését okozza. Az ívó és ivadéknevelő, illetve táplálkozó területek további csökkenése kedvezőtlen az ott élő állatfajoknak. A kialakításra kerülő zöldfelületek nem veszik kellően figyelembe a helyi viszonyokat, élőlényeket és a természetalapú megoldásokat.

2. Mesterséges felszínborítás arányának és egybefüggő felületeinek növekedése

Mikroklimatikus szempontból, a víztermészetes körforgásának elősegítése és az élőhelyek átjárhatósága, megközelíthetősége, a természetes felszínek és az azokhoz kapcsolódó folyamatok pl. kis vízkörforgás, mikroorganizmusok, hálózati kapcsolódások sérülésének az elkerülése szempontjából kulcsfontosságú a megfelelő egyensúly területenként, telkenként és települési összefüggésekben való átlátása, megértése. A vélt igényekre vagy valós szükségletekre reagáló beépítési és burkolási tevékenység megfelelő mértékletességgel történő megvalósítása és a természeti folyamatokhoz igazodó kivitelezése sok esetben hiányzik, ami már a fajok elvesztése, inváziók, felmelegedés, szárazodás tekintetében mutatja is hatását.

3. Gyalogos forgalom és balatoni hozzáférés

A Balaton esetében nem csupán a tónak van igénye a parta, hanem a lakosságnak és az üdülő közénségnek is. Igény van a partra való kijutásra, a parton való időtöltésre, a partról látható látványra. Egyes partszakaszok tulajdonosi kisajátítása és az egyes természetes partszakaszok érzékenysége szűkíti a megközelítési lehetőségeket. A megközelítés számára akadályt jelentenek bizonyos infrastrukturális elemek, hálózatok is, illetve a biztonságos gyalogos forgalom feltételeinek hiánya.



25. ábra Balaton megközelíthetősége a tervezési terület környezetében (Város-Teampannon Kft.)

4. Parkolás

A burkolás és területfoglalás egyik jelentős hajtóereje a parkolás iránti igény. Alsóörs parkolási rendszere erősen szezonális jellegű, amelyet elsősorban a nyári turisztikai forgalom határoz meg. A legnagyobb parkolási terhelés a Balaton-parti területeken, különösen a strand, a kikötők, a vasútállomás és a 71. sz. főút menti központi funkciók környezetében jelentkezik. A településen a parkolás döntően felszíni kialakítású, közterületi vagy intézményi parkolóknak történik. Nagyobb kapacitású parkolóterületek a strand és a kikötő térségében találhatóak. A nyári időszakban a parkolókapacitások kihasználtsága jelentősen megnő, amely időszakosan túlterheltséget eredményez.

A vasút Balaton felőli oldalán, egy korábban vasúti műszaki célú terület helyén kialakult parkolóterület jelenleg rendezetlen kialakítású. A burkolati és forgalomszervezési elemek hiányosak, a parkolóhelyek kijelölése nem egységes, így a terület használata esetenként szervezetlenül történik.

A lakóterületeken a parkolás jellemzően telken belül biztosított, ugyanakkor a keskenyebb hegyoldali utcákban helyenként korlátozott a közterületi parkolási lehetőség. A vasútállomás környezetében korlátozott kapacitású P+R jellegű parkolás áll rendelkezésre.

A parkolás, mind a növényzet jelenlétét, mind a talajéletet is mérsékli, veszélyezteti, ugyanakkor a csapadék megfelelő természetes áramlását, elfolyását, elszikkadását, illetve a burkolat és az ott parkoló autó felszínének jelentős mértékű felmelegedése helyi mikroklíma kiegyensúlyozottságát és folyamatait is veszélyezteti.

5. Hajótárolás

A hajók tárolása egyes esetekben a vízben történik, amely során a hajótestek körüli víz áramoltatásával az élővilág számára mesterségesen megváltoztatott körülményeket hoznak létre. A településen működő kikötők részben biztosítanak téli tárolási lehetőséget, ugyanakkor további tárolóterületek kijelölése hosszabb távon indokolt lehet.

4.3. A szabályozás módosításának várható hatásai

A hatások azonosítást a beavatkozás során megvalósuló tényezők hatáskiváltó jellegét szükséges azonosítani, azaz az egyes beavatkozási elemek megvalósulása mi által okozhat változásokat a környezetében. A hatótényezők alapján vizsgálhatók a közvetlen és közvetett hatások.

4.3.1. Környezeti hatást kiváltó tényezők

Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézésével járó módosítások

A következő hatótényezők nevesíthetők a tervezett módosítások kapcsán:

- A vízparti fekvésben megjelenő intenzívebb használat a telken és annak környezetébe az épületek számának és férőhelyének növekedése miatt. Megjegyzendő, hogy a kikötők férőhelye nem növekszik.
- A strandterület zöldterületi rendeltetésűvé változik
- Új magas épületek, épület tömbök fizikai megjelenése, látványa (**32 épület tömb** 29 db kétszintes 4 férőhelyes és 3 db háromszintes 6 férőhelyes apartmanokkal), de az építménymagasság nem változik.
- Épületek, parkolók és más burkolt felületek területfoglalása (1,12 ha jelenleg 10% azaz 1120 m² beépíthető, és a jelenlegi tényleges beépítettség 506 m², ami 15%, azaz 1680 m² elvi beépítettséget, amely kihasználása esetén ténylegesen **háromszoros beépítettséget és 1174 m² új beépített felszín** jelent, illetve a 30%-ról 35%-ra növekvő maximálisan burkolható felszín 3360 m²-ről 3920 m²
- Növényzet, fás növényállomány beépítés és burkolás miatti irtása, ami nem beépíthető és nem vagy korlátozottan burkolható területi kijelölésével és kertépítés, parképítés és tervezése során a természetalapú megoldások alkalmazásával kerülhető el.
- Vizes élőhely elvesztése, amely nem beépíthető és nem vagy korlátozottan burkolható területi kijelölésével és kertépítés, parképítés és tervezése során a természetalapú megoldások alkalmazásával óvható meg.
- Növényzet telepítése, zöldterületek kialakítása, amely a természetalapú megoldások alkalmazásával és ökológikus tervezéssel, kialakítással és tervezéssel válik valóban megfelelővé, nem látszat megoldássá.
- Növekvő közműigény, fogyasztás és kibocsátás 29x4=116 és 3x6=18 fő **összesen 134 számára biztosított szálláshely** (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energiafelhasználás, szennyvíz keletkezés növekedése), átlagos hazai vízfogyasztás 100 l/fő, de nyári időszakban 150 l/fő-re növekszik, ami összesen általánosan 100x134 l/fő = 13400 l, **13,4 m³**, nyári időszakban 134x150= 20100 l azaz **20,1 m³ vízfogyatás**
- Építkezésből származó zaj, rezgés, levegőterhelés
- Téli áramoltatás maximális esetben **49 hajó körül**, ami egyezik a jelenlegi helyzettel.

Társadalmi, gazdasági folyamatokat kiváltó, ösztönző módosítások, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak

A következő hatótényezők nevesíthetők a tervezett módosítások kapcsán:

- A területet megvásároló tulajdonosok közötti kapcsolatok kockázata az egymás mellett élés szabályainak tiszteletbetartása terén.

- A sétányt használók mozgása és az apartmant használó által igényelt intimitás, zavartalanság közötti konfliktus kockázata.
- A kikötői kiszolgáló létesítmény megszüntetése milyen mértékű többletterhelést jelent az adott területen, továbbá a szomszédos területek irányába, a Vízi Sporttelep és a Túravitorlás Sportklub működésébe (pl. a hajók javítása és kiemelésének és szállatásának megoldási módja)
- A part használatának, látogatásának esteleges indokolatlan korlátozása, nehézségei.

A környezetet érő hatások feltárásánál és vizsgálatánál tekintettel kell lenni arra a korlátra, hogy jelenlegi tervezési szinten a területek funkcióinak megváltozásáról és az abból eredő lehetséges hatások irányáról, illetve a várható hatások körének és nem pontos mértékének azonosítására van csupán lehetőség. A részletes vizsgálatok a későbbi szakaszokban, a részletes tervezésekhez kapcsolódóan valósíthatók meg.

4.3.2. Környezeti elemeket érő hatások

Jelen tervezési szakaszban a létrejövő szabályozásban rejlő potenciális pozitív és negatív környezeti hatások vizsgálatára van lehetőség, így a következő pontokban a környezeti elemeket és rendszereket érő hatásokat vesszük sorra.

Talaj, termőföld, geológiai értékek

A szabályozást motiváló tervben szereplő 46,25 m² alapterületű 32 apartman esetében 1480 m² felületen lesz biztosan épülettel fedett megszűnő termőtalaj, lehetséges elvi 1680 m² beépíthető területből, ehhez jön hozzá a 3920 m² burkolt felszín. Így a jelenlegi 506 m² épülettel fedettség háromszorosára nő a talaj fedettsége, szűnik meg az adott felszín alatt a talajélet. A burkolás módja és a szükséges mértékűre korlátozott megvalósítása a területen a talaj működésével és a vízkörforgását, illetve a mikroklíma segítheti elő.

A potenciálisan 1680 m² beépítése és 3920 m² burkoltsága összesen 5600 m² a befogadó telek 50 %-át elérő mértékű talajvesztést okozhat. A szabályozás nem tartalmazza a jelenlegi szabályozás által az adott telken meghatározott területrészeket amelyek nem építhetők be. Hanem növényese, zöldfelülettel szükséges borítani. A termőtalaj egy rendkívül fontos (ha nem a legfontosabb) ökológiai zóna, amely biológiai, fizikai és kémiai szempontból is összekapcsolt horizontálisan és vertikálisan élőlényeket, élőhelyeket és életfeltételeket felszínen, felszín alatt és a légtérben egyaránt. Különösen lényeges a Balaton parti sávjában, ahol a felszín alatt és a felszínen működő ökológiai folyamatok fenntartása a tó egészséges működése szempontjából létfontosságú. Ennek elsődleges érdekében az egykor a tóhoz szervesen kapcsolódó parti sávban minden egyes telken szükség van valamilyen fokú rehabilitációra, amely a talaj felszínre, mint élettérre és a tóhoz kapcsolódó szűrő, védő és élőhelyi zónára tekint.

Klímára gyakorolt hatások

A beépítés és a várható burkoltság klímára gyakorolt hatása és a klímareziliencia és a klímakockázati helyzete szempontjából is eltérő lehet a megítélése, jelentősen függ a

beépítés mértékétől, módjától, anyaghasználatától és az alkalmazott fűtési, hűtési megoldásoktól. Házak alapterülete, magassága és fekvése a légmozgásra lehet hatással, amely a meglévő fákat és a terület mikroklímáját is kedvezőtlenül befolyásolhatja.

A maximális 50%-os fedettség a beépítés és a burkolás következtében és csökkenő zöldfelület a klímaellenállóságát és alkalmazkodó képességét is rontja területnek. A technológiai megoldásoktól függően az apartmanok hűtése és fűtése is további kismértékű hőszennyezést okozhat a területen.

Rendkívül fontos kedvező hatást lehet elérni megfelelő méretű fáknak és egyéb növényzetnek helyet adó épületek közötti távolság tervezésével, a helyi kis vízkörforgás elősegítésével a légkondicionálók hatásának sokszorosát, illetve jó levegő minőséget és mentális környezetet lehet kialakítani. A szűk belső házak közötti terek esetében pedig a növényzet fejlődése is akadályozott.

Levegőt érő hatások és a zajszennyezés

A levegőt érő hatások és a zajszennyezés mértéke az átlagos értéket, várhatóan csak az építkezések során lépheti át.

Fényszennyezés

Jelenleg kismértékű fényszennyezés az övezetben alkalmazható korszerű megoldások alkalmazásával jelentősen mérsékelhető.

Vizeket érő hatások

A vízre gyakorolt hatás rendkívül sokrétű, mivel a víz felhasználást és a szennyvíztermelést, a csapadékvíz útját és a felszín alatti vizek mozgását is érinti.

(1) A területen jelentkező egyik környezeti hatás az épületekben használt víz mennyiségének növekedése. A 32 db tervezett apartmanban elhelyezhető szálláshely a Bord Építész Studio adatai alapján $29 \times 4 = 116$ és $3 \times 6 = 18$ fő összesen 134 fő számára biztosítható szálláshely. Az átlagos hazai vízfogyasztás 100 l/fő, de nyári időszakban 150 l/fő-re növekszik, ami összesen általánosan 100×134 l/fő = 13.400 l, 13,4 m³, nyári időszakban $134 \times 150 = 20.100$ l azaz 20,1 m³ vízfogyatás várható teljes kapacitással működő apartmanokban. Ebben a számításban a személyenkénti vízhasználaton túli további egyéb vízhasználat az épületek és a kert fenntartására nem szerepel a számításban.

A jelenlegi közüzemi szerződés adatai alapján 12 m³ napi vízfogyasztásra és szennyvíz elvezetésre van a kvóta a területet érintően, amely a jelenlegi épületben található 11 szoba lakóit és az üzemeltetést szolgálja ki.

(2) A burkolt és beépített felületek maximális kiépítése esetén a 5600 m² nagyságú felületről elfolyó csapadékot kell megfelelően kezelni. A klímaváltozás hatására megjelenő szélsőségekre jellemző módon akár néhány óra alatt 20-40 mm csapadék is érkezik a

területre, ami a 5600 m²-es felületen 112 m³ és 224 m³ közötti vízmennyiség jelenik meg, amit kezelni, irányítani szükséges.

A rövid idő alatt érkező nagyobb mennyiségű csapadék lassított, megfelelő módon visszatartott, sokrétű felhasználást követően és természetes, lehetőleg a növényzet és a talaj által biztosított szűrőssel történő elfolyására helyet kell biztosítani a megfelelő növényzet, jó szerkezetű, élő talaj és kis vízterek kialakításával.

A talajba történő elszivárgást több tényező befolyásolja (lejtés, talaj típusa, állapota, növényzet, eső intenzitás). Ha azonban egy évre tekintünk előre, akkor hazánkban a domborzattól és talajtól függően azt lehet mondani, hogy 10-30% közötti mennyiség szivárog el a talajvízbe, a többi elpárolog vagy elfolyik stb. Alsóörs környékén évi 600 mm körüli csapadékból éves szinten négyzetméterenként 60-180 liter beszivárgó vízzel lehet számolni, a parti területeken a nagyobb érték érvényesül. Tehát minden leburkolt és beépített felület négyzetmétere 60-180 liter vizet von el a közvetlen környezetéből. Jelen esetben a teljes 5600 m²-es felület esetén ez akár 1008 m³, azaz 1.008.000 liter vizet jelenthet éves szinten, amennyiben a telekről elvezetésre kerül, anélkül, hogy ennek egy része legalább beszivároghatna a talajba.

(3) A Balaton és a környezetének kapcsolat felszín alatt

Alsóörs partvonala és annak földfelszín alatti vízhálózata hidrogeológiaiilag az északi part egyik legizgalmasabb pontja. A település geológiai elhelyezkedése – a Somlyó-hegy és a Balaton-felvidék triász kori kőzeteinek lába – alapvetően meghatározza, mi történik a föld alatt és hogyan érintkezik ez a tótükkörrel. A földfelszín alatti vizek jelenléte Alsóörson az alábbi speciális tényezőkre épül:

Alsóörs és a szomszédos Lovas, Felsőörs térsége a híres balatoni permi vörös homokkő hazája. Vízáró és víztartó rétegek: A hegyoldalról a part felé haladva ez a porózusabb vörös homokkő találkozik a triász kori mészkővel és dolomittal, valamint a fiatalabb agyagos üledékekkel. Felszín alatti áramlás: A csapadékvíz a hegyekben beszivárog a föld alá, majd a lejtős kőzetrétegeken „lecsúszva” pontosan az alsóörsi partvonal és a strand alatti rétegek felé áramlik.

Az északi partra jellemző mély karsztvízrendszer Alsóörsnél is jelen van. Régebben a halászok és helyiek jól ismerték az alsóörsi meder azon pontjait, ahol a felszín alatti édesvíz (karsztvíz) feltört a tó aljáról. Ezek a pontokon a víz télen-nyáron állandóan hűvösebb (kb. 10–12 °C-os) volt. A Balatoni Limnológiai Kutatóintézet és a hidrogeológiai mérések szerint a klímaváltozás miatti szárazodás okán az alsóörsi part közelében lévő nyílt vízi, felszín alatti mederforrások mára szinte teljesen elapadtak. A víz ma már többnyire elszivárog vagy el sem éri a medret a csökkenő karsztvízszint miatt.

Alsóörson a vasútvonal és a 71-es főút alatti sáv, különösen a modern kikötő és az Alsóörsi strand környéke, jelentős részben feltöltött területen fekszik. Amikor a Balaton vízszintjét magasan tartják (pl. 110–120 cm felett), az alsóörsi part menti, mélyebben fekvő nádasok és parti sétányok földfelszíne alatt a talajvíz azonnal megemelkedik. A porózus tavi üledék miatt a tó vize oldalirányban átítatja a parti földet.

A kiépített, burkolt partszakaszok és partvédő művek (kikötői mólók, betonozott partok) részben elzárják a szárazföld felől érkező felszín alatti vizek útját. Ez a „gát” megváltoztatja a helyi talajvíz áramlását, ami miatt a megmaradt természetes nádasok tövéénél a víz pangóvá válhat.

Élővilágot érintő hatások

A vizet érintő hatásokhoz hasonlóan az élővilágot érintő hatások is sokrétűek.

Beépítés mértéke, zöldfelület csökkenése

A jelenlegi állapotot tekintve részben felhagyott telekrészeket (873/6 hrsz), illetve mérsékelt terheléssel és több burkoltsággal bíró telekrészt (872/3 hrsz) azonosíthatunk. Mindkét telken található fák közül tervezetten kivágásra kerülnek egyedek egészségi vagy biztonsági okokra hivatkozva. Az előzetes vizsgálatok alapján a felmérések az értékes faegyedek megőrzését (pl. keleti platán) javasolják. További részletes vizsgálatokkal pontosíthatók a megmaradó faegyedek, cserjék és fontos zöldfelületi elemek (mélyedések, gyepek) megőrzése, területi azonosítása. Különösen lényeges a jelenlegi szélsőségesebbé váló klímában, hogy a meglévő és a spontán telepedő értékes és ellenálló fajokat megőrizzük. A jelenlegi szabályozásban szereplő, jelölt nem beépíthető területsávokra vonatkozó tervi elemek megszüntetése a már kialakult kedvező élőhelyet és annak további rehabilitációját veszélyezteti a nagy, 50%-os területfedés, végleges átalakítás beépítés és burkolás mellett. Az élőhelyek elvesztésével nem csupán a felszínen és a növényzetben, hanem ma felszín alatt és a területen megjelenő és kiszorításra kerülő vizekben is számítani lehet.

Vizes élőhelyek kiszárítása, feltöltése, a balatoni kapcsolat romlása

A két nádas folt területét a hatályos és tervezett szabályzás sem jelöli, sőt a védett és ökológiai hálózat területébe tartozó részeket sem. A 873/6 hrsz-ú, illetve a szomszédos jelenleg strand besorolású ingatlan határán kialakult időszakos vizes élőhely elvesztése kedvezőtlen a kert élővilága és a Balaton élővilága és a nádasok szempontjából is, mivel az időszakosan ott tartózkodó, a telekről összefolyó víz élőhelyet, illetve a Balatonba befolyó víz szűrési kapacitását is biztosíthatja egy továbbfejlesztett természetalapú kialakítás keretében.

Sűrű beépítés okozta élettérszűkülés

A sűrű beépítés miatt kisebb intenzív szűk belső udvarok, közeli háztömbök és mesterséges, mesterkélt terek a zöldnek (tető és zöldfal), ami jó kiegészítő lehet akár ezen a területen is, de ezeken a parti ingatlanokon fontosabb a parti élőhelyi szerep javítása a teljes ingatlan területén, illeszkedve az egykori természetes parti funkciók részleges betöltéséhez. Az épületek kisebb száma, célzott elhelyezése a zöldfelület, fák számára megfelelő életteret biztosíthat, lehetővé teheti a fák termőhelyi adottságokhoz mérten a lehető legjobb fejlődést éri el, illetve a többszintű zöldfelület kialakítását, élőhelyi és vízmegtartási lehetőségek biztosítását, akár bemutatását.

Téli áramoltatás hatásai

A téli áramoltatás az Alsóörsi balatoni kikötők üzemeltetésében azt jelenti, hogy a téli időszakban mesterségesen mozgatják vagy keringtetik a vizet a kikötőmedencében, elsősorban azért, hogy csökkentsék vagy megakadályozzák a jég kialakulását.

Ennek több célja is lehet:

- A hajók védelme: A vastag, összefüggő jégtakaró és a jég mozgása károsíthatja a kikötött hajók testét, a stégeket és a kikötői berendezéseket.
- A műtárgyak védelme: A cölöpökre, mólókra és úszóművekre ható jégnyomás jelentős szerkezeti károkat okozhat.
- A kikötő működőképességének fenntartása: Egyes kikötőkben szükség lehet arra, hogy a vízfelület részben jégmentes maradjon például karbantartási vagy üzemeltetési feladatok miatt.

A gyakorlatban az áramoltatást többféleképpen oldhatják meg: víz alatti keringtető szivattyúkkal, levegőztető rendszerekkel, amelyek a fenékről feláramló légbuborékokkal mozgatják a vizet, vagy más vízmozgató berendezésekkel.

A módszer lényege, hogy a folyamatosan mozgó víz nehezebben fagy be, illetve a már kialakult vékony jégréteget is képes megbontani. Fontos azonban, hogy erős, tartós fagyok esetén ez nem feltétlenül akadályozza meg teljesen a befagyást, inkább kisebb, jégmentes vagy vékonyabb jegű területeket tart fenn.

A téli áramoltatásnak lehetnek kedvező és kedvezőtlen ökológiai hatásai is, amelyek nagymértékben függenek attól, hogy mekkora területen, milyen intenzitással és mennyi ideig alkalmazzák. A Balaton esetében a legtöbb szakmai vita nem arról szól, hogy az áramoltatás önmagában káros-e, hanem arról, hogy helyileg és tartósan milyen változásokat okozhat.

Lehetséges hatások a nádasokra

A nádasok természetes életciklusában a téli jégnek szerepe van: A jég védi a nádas talaját a hullámozástól, mert csökkenti a vízmozgást. Ha egy nádas közelében tartósan jégmentes víz marad, a szél keltette hullámozás nagyobb lehet, ami:

- erodálhatja a partot,
- kimoshatja az iszapot,
- károsíthatja a nád gyökértörzseit (rizómáit), különösen sekély vízben.

Ugyanakkor, ha az áramoltatás csak a kikötő belsejére, a móló belső oldalára korlátozódik, és nem éri el a közeli nádasokat, ezek a hatások csekélyek lehetnek, a két nádas folt ettől védetten helyezkedik el.

Hatások a halakra vegyesek lehetnek:

Lehetséges előnyök: víz oxigéntartalma helyenként javulhat, egyes halfajok számára a nyílt víz kedvezőbb lehet.

Lehetséges hátrányok: Megváltozhatnak a halak telelőhelyei. A folyamatos vízmozgás megzavarhatja azokat a fajokat, amelyek nyugodt, álló vízű területeken telelnek. Ha az áramoltatás nagyobb területre terjed ki, az természetes téli viszonyokat módosíthat.

Hatások a vízimadarakra

A nyílt vízfelületek: vonzhatják a récéket, búbárokat, hattyúkat és más vízimadarakat; menedéket jelenthetnek akkor is, amikor a tó nagy része befagy.

Hatások a vízi gerinctelenekre és mikroélőhelyekre

Az áramlás: megváltoztathatja az üledék felső rétegét, befolyásolhatja a fenéklakó gerinctelenek élőhelyét, módosíthatja a lebomlási folyamatokat és az oxigénviszonyokat.

Ezek a változások többnyire csak a közvetlenül érintett kikötőmedencében jelentkeznek. A legtöbb balatoni kikötő viszonylag kis területű a tó egészéhez képest. Emiatt egy-egy kikötő téli áramoltatása önmagában nem valószínű, hogy a Balaton egészének élővilágát érdemben befolyásolja. Ugyanakkor helyi szinten – különösen, ha a kikötő közvetlenül értékes nádasok mellett található – már lehetnek kimutatható ökológiai hatások.

A legnagyobb ökológiai kockázatot nem maga a jégmentesítés jelenti, hanem az, ha az tartós hullámozást vagy megváltozott vízmozgást idéz elő a közeli nádasokban és sekély parti élőhelyeken, azonban ebben a kikötőben a belső részen nem található sekély parti élőhely és nádas.

Épített környezeti elemek (építészeti és régészeti örökség)

Alapvetően Alsóörs és más balatoni települések egykori a Balaton medréhez szorosan kapcsolódó part menti területei a település természeti és társadalmi szempontból különlegesen érzékeny területei közé tartoznak, így beépítésük a változatos szélsőségek ellenére, nem kívánatos, illetve szűk és indokolható keretek között tartva valósítható meg (lásd MTrT és a BATÉK, illetve más országos és megyei programokat és szabályozásokat).

A kialakult, alakuló gyakorlat ellentmondásos, rendkívül agresszív, mesterséges elemek és a szelíd kisléptékű megoldások vegyesen láthatók az alsóörsi partok mentén. Tervekkel érintett ingatlanok környezetében jelenleg a kikötők jelenléte dominál és a szomszédos ingatlanon jelenik meg egy kisebb léptékű egyszintes viszonylag sűrű faházás beépítés.

A tervezett beépítési és burkolási szint teljes kihasználása a kedvezőtlen trendet erősíti, ugyanakkor lenne lehetőség egy példaértékű visszafogott beépítés megvalósítására is, ahol a tényleges parti folyamatok vannak előtérben és az elsődlegesen szállás célú fejlesztés helyett egy integrált megoldás mérsékelt, de értékes példát hozhatnak a településre.

4.3.3. Az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében - különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben - várhatóan fellépő változásokra

Jelentős negatív hatások nem várhatók az emberi egészség és társadalmi, illetve kulturális hatások tekintetében. A fejlesztés ökológia szempontokat erősítő szabályozás és kivitelei tervek elfogadásával, a part menti sétány megfelelő megvalósításával és a szomszédos zöldterület területének, illetve a vasút menti területek fejlesztésével egy kedvezőbb ökológiai és part menti hozzáférést is biztosító állapot is létrehozható a jelenlegi állapotokhoz mérten, amennyiben nem a maximális burkolási és beépítési, hanem a természetközeli és -alapú megoldások kerülnek előtérbe a balatoni tájba ökológiai rendszerbe illeszkedve.

4.4. Közvetett módon hatást kiváltó tényezők bemutatása

Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése: részben várható

A tervezett lakóterület kijelölése (11 szobáról 32 apartmanra növekvő szálláslehetőséggel), a földfelszín és a zöldterületek, illetve part növekvő igénybevételével jár, illetve a forgalom növekedése és a zöldterületek iránti igény növekedése várható.

Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása: várható

A tervezett módosítások, amennyiben környezettudatos építkezés és területalakítás, a javasolt energiatakarékos és megújuló energiafelhasználású épületekkel, illetve egy ökológiai koncepción alapuló mintaértékű telkeken belüli zöldfelület- és zöldúthálózat-fejlesztés valósul meg, úgy jelentősen befolyásolhatják a környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeit, feltételeit.

A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartása vagy létrehozása: részben várható

A tervezett módosítások a helyi adottságokat figyelembe vevően a beépítési lehetőségek mérséklésével nagyobb zöldfelületi arányt lehetővé tevő megoldás mérsékelt eltérés az optimális parti területfelhasználástól, viszont jelenlegi használatnál nagyobb beépítési mértéket lehetővé tevő területfelhasználás-változást jelentős eltérést eredményezhet az ökológiai szempontból optimális Balaton parti területfelhasználási módtól. *(A Balaton, mint ökológiai rendszernek a működésének szerves része a part menti zóna.)*

Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodnak: részben várható

A módosítások nem gyengítik a helyi társadalmi-kulturális hagyományokat, amennyiben helyi jellegzetességeket, anyaghasználatot és a parti elhelyezkedést tisztelő, a partközeli területeken környezetkímélő irányba tereli.

A természeti erőforrások megújulásának korlátozása: részben várható

A természeti erőforrások megújulása tekintetében kedvezőtlen hatások a telek beépíthetőségének bővítése miatt várhatók, azonban a terület igénybevétele feltételhez köthető, mérsékelhető és egyes területrészek rehabilitáció valósítható meg, mely a környezeti elemek, és a természeti erőforrások védelmét szolgálja.

A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása: részben várható

A tervezett módosítások hatására az építkezések miatt részben megjelenik helyi természeti erőforrások (nap és geotermikus energia, termőföld) bizonyos mértékű használata, a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása viszont nem várható.

4.5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változások meghatározása

Összességében megállapítható, hogy a fejlesztési elképzelés viszonylag visszafogott a jelenleg folyó és korábbi Balaton parti beruházásokhoz képest, a fejlesztési szándék figyelembe veszi a helyi lakosság, üdülő tulajdonosok és a turisták igényeit is, részleteiben azonban számos konfliktus forrása lehet. A konfliktusok egy része elkerülhető a gondos tervezéssel, más része minimalizálható és kompenzálható. Felmerülnek azonban garanciális kérdések, amelyeket már most végig kell gondolni és megfelelő megoldást találni mind a beruházó, mind a települési önkormányzat számára. Jelen tanulmányban a lehetségesnek tűnő megoldásra és kompenzációs lehetőségekre teszünk javaslatot.

A beépítési és burkoltsági arány mérséklésével, a parti sáv kiszélesítésével, a nem beépíthető és védett területek jelölésével és rehabilitációjával, a vasút menti területek zöldfelületi, parkolási kapacitásainak összehangolt kialakítása, a szomszédos strandterületének rehabilitálása, természetalapú megoldásokra alapozott zöldfelületi fejlesztéssel és strandfunkció megtartásával egy elfogadható, akár mintaértékű fejlesztés is megvalósítható.

5. A tervmódosítás megvalósulásának várható hatásainak kezelésére, mérséklésére vonatkozó javaslatok

A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére, a beavatkozások környezeti hatékonyságának növeléséhez szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alábbi javaslatokat tesszük.

1. javaslat: A 02/3 és 4-es számú Natura2000 területek, valamint a hozzájuk tartozó partszakasz és az arra merőleges 20 méteres sáv a 873/6 hrsz-ú és a volt strandterület határán alkalmas lehet a part menti ökoszisztéma rehabilitációjára, fenntartására. Ezt a javasolt sávot és más területrészt is javasoljuk nem beépíthetőként és nem leburkolhatóként jelölni, amely területen a természetalapú kialakítás az elvárás. A kis nádas foltok itt összenőve, a part felől is bolygatatlanul esélyesek arra, hogy értékeesebbé váljanak, ezzel valóban növelve a biodiverzitást a tervezési területen. Felvetjük még a védett részeket elkerülő parti sétányhoz kapcsolódó, a nádas és parti élőhelyek megfigyelésére alkalmas természetmegfigyelő pontok kialakításának lehetőségét. Ez a sétány használóinak különleges hozzáadott élményt nyújthat.

2. javaslat: Mivel a terület közvetlenül kapcsolódik a Balatonhoz, annak szerves részét képező parti területen valósul meg, a szálláshelyek tervezésénél az épületek között megfelelő hely, élettér biztosítandó a növényzet számára a burkoltság minimális, mértékletes szükségletet és funkciót kiszolgáló mértékű megvalósításával. Kifejezetten javasoljuk a tervezett zöldfelület felé eső utolsó apartman mögötti nem beépítendő élőhelyvédelmi sáv kialakításánál elkerülni a burkolt felületek kialakítását. A házak közötti térben szükséges a növények számára megfelelő talajszerkezet kialakulásának elősegítése, így az ott élő növényzettel az apartmanok értékét és klímáját is jelentősen javíthatják, a megfelelő növényválasztás és szokásos gyakorlattól és a lehetséges százalékos aránytól visszafogottabb burkolási mérték megtartása esetén.

3. javaslat: Az új helyszínrajzon a Vasút utca felé eső telekrészen kerül kialakításra, ami jobb telekhasználatot, elrendezést biztosít, illetve a vizes élőhelyre és a szabad parthasználatra tekintettel is kedvezőbb. Javasoljuk, hogy amennyiben lehetséges a belső parkolóhelyek mérséklését, annak érdekében, hogy több zöldfelület maradjon és kisebb legyen az burkoltsági intenzitás a tervezési területen, javasoljuk a vasút menti zöldterületek egy részét bevonni a parkolásba, legalább részben, mint kiegészítő parkolási lehetőség.

4. javaslat: A BATÉK-ban kijelölt parti sétány folytatásában kerül kijelölésre a mólón az új parti sétány. Ugyanakkor a kis vizes élőhelyen észak felé tervezett sétány, illetve a **beépítési terv**, valamint a **közpark tervezésénél** is a természetalapú megoldásokat (NBS), illetve ökológiai szemléletű, élőhelyi minőség javítását is szolgáló tervezést szükséges alkalmazni a parti sáv élőhelyi funkcióinak helyreállítása és fejlesztése érdekében, ennek kötelezettségét rögzíteni szükséges a szabályozásban pl. a teljes értékű zöldfelület (min. 80-90%-ban) kialakításának előírását.

6. Javasolt intézkedések a kapcsolódó tervekre, a megvalósítás egyes lépéseire vonatkozóan

1. javaslat További tervezési fázisok és a létesítmények megvalósítása, illetve üzemeltetése során további intézkedésekkel mérsékelhető, illetve kiküszöbölhető:

- Favizsgáló- faápoló szakmérnökkel szükséges megvizsgáltatni a területen található idős fákat, és azt követően ítélni meg a kivágás vagy ápolás szükségessége és mértéke.
- a területek rendezésekor, átépítésekor mind ökológiai-, mind településképi-, mind klímavédelmi szempontból törekedni kell növényzet, lehetőleg többszintű növényzet kialakítására, fasorok, facsoportok telepítésére,
- a klímaváltozás hatásaira való felkészülés érdekében is a telkek zöldfelületként kialakítandó részein az építési engedélyezés során a zöldfelületek szakszerű kialakítását meg kell követelni,
- a tervezési és kivitelezés munkálatok során az MSZ 12172 Díszfák és díszcserjék ültetése települések közterületein, illetve az MSZ 12042 Fák védelme építési területeken szabványok használatának előírását javasoljuk
- ösztönzendő, hogy klímabarát — az alkalmazkodást segítő, az éghajlatváltozás hatásait mérséklő építészeti megoldások — pl. zöldhomlokzatok, extenzív zöldtetők mennyiségének, az árnyékoló, fényvisszaverő felületek, a csapadékvíz talajba szivárgását, elpárologást lehetővé tevő vízáteresztő felületek, burkolatok kialakítása, továbbá a közterületeken vízfelületek, zöldfelületek növelésének előnyben részesítése a fejlesztések során.

2. javaslat: Megfontolandó a település építési hagyományaihoz jobban illeszkedő anyag és formavilág alkalmazása. Itt hívjuk fel a figyelmet a **MSZ 20378-2018 szabvány szerinti dokumentáció elkészítésének szükségességére** a későbbi tervezési fázisokban.

3. javaslat: A vasút menti területeket és a parti sétányt is zöldútként kellene megjeleníteni. A vasút menti területen javasolunk szabad felhasználású parkolókat elhelyezni.

4. javaslat: A szükséges garanciális feltételek tekintetében rögzíteni indokolt bizonyos döntéseket legalább az alábbi témákban:

- a. A szálláshelyek a kikötő részei, férőhelyszámai annak kapacitásához igazodjanak.
- b. A védendő területek beépítetlenségének megőrzését a nem beépíthető telekrész, illetve az időszakosan vizes élőhelysáv területének lehatárolása és szabályozási tervi védelme keretében is szükséges biztosítani.
- c. Javasoljuk a Beruházó által önkormányzat és a helyiek bevonásával megterveztetni és kiviteleztetni a kialakuló közparkot és a sétányt.

5. javaslat: Településrendezési szerződésben javasolt rögzíteni a zöldfelületi és a víz-, csapadékvízgazdálkodási természeti alapú (nature based) megoldások megvalósítását beruházáshoz kapcsolódva élőhely, zöld- és kék infrastruktúra fejlesztés megvalósításával, amelynek köszönhetően a természetesebb és természetes módszerekkel védett meder és környezete jelentősen növelné a természeti, klimatikus és rekreációs értékét, szolgáltatásait a területnek.

6. javaslat: Javasoljuk az önkormányzat részére egy úgynevezett zöldúthálózat (greenway network) kialakítását, amely összeköti a helyi közösségeket, kulturális és természeti értékeit és fontos részterülete lehet a Balaton parti ökológiai hálózat is.

7. Javasolt intézkedések a monitoringra vonatkozóan

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

A fejlesztési területek igénybevétele következtében megnövekedő közlekedési terhelés tekintetében közutakra vonatkozó forgalomszámlálási adatai, valamint zajterhelésének számítása mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgál. A terv felülvizsgálata során a létesítést követő mérési eredményekkel (keletkező szennyvíz és hulladék), forgalomszámlálási adatokkal összevethetők.

Az épületek számának méreteinek, a burkolt felületek és a zöldfelületek tényleges arányának és ökológiai értékének, a jelenlévő állat- és növényfajok és számuk változása is lehet indikátor. A monitorozás tárgya a környezeti vizsgálat tárgyát képező terv elfogadása után épült épületek funkciójának és számának alakulása, illetve az ökológiai szolgáltatások számbavétele és nyomon követése zöldfelületeken, kiemelten a vízpart menti és az ahhoz kapcsolódó kerti és rehabilitált területeken és környezetében, valamint a zöldfelület használatában bekövetkező változások a lakosság körében.

8. Közérthető összefoglaló

Alsóörs Község Önkormányzata (Önkormányzat) Képviselő-testülete a 36/2025. (IV.29.) számú határozatával döntött Alsóörs község 38/2004. (IV.08.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének és a 7/2005. (XI.11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata módosításáról. Továbbá támogatta az Alsóörs volt ELMŰ Vízisporttelep fejlesztése a 872/2-3, 873/6, 02/03, 02/04 és 09 hrsz-ú telkeken című telepítési tanulmánytervet és annak szabályozási javaslatát azzal, hogy a fejlesztő "nagy távlatban biztosítja" a parti sétány tovább vezetését a 872/3 és 873/6 hrsz-ú telkek parti sávjában az AVSC sporttelep felé. Településrendezési szerződést kötött a cél megvalósítója az

önkormányzattal és ehhez kapcsolódóan a móló megnyitása is megtörtént. A 2026 márciusában indított egyeztetések során a környezet védelméért felelős szervek jelzésére júniusban úgy döntött az Önkormányzat, hogy környezeti vizsgálatra, SKV készítésére van szükség, amely alapján a jelen környezeti értékelés elkészítése megkezdődött.

A környezeti vizsgálatnak az alábbi részekből kell állnia:

- Környezeti jelentés (településrendezési eszköz esetén az ún. Véleményezési tervdokumentáció és az annak elkészítéshez vezető folyamat környezeti értékelése)
- Konzultáció (mind az illetékes államigazgatási szervekkel, mind a nyilvánossággal, településrendezési eszköz készítése során az egyeztetés ún. véleményezési szakaszában)
- A konzultáció eredményének beépítése a jelentésbe
- Információ a döntésről (a településrendezési eszköz környezeti értékelésének elfogadásáról mind a környezetvédelméért felelős államigazgatási szerveket, mind a nyilvánosságot értesíteni kell)

A tervezőkkel folytatott egyeztetések alapján számos javaslatunk beépült az elkészült tervdokumentációba. Többek között az alábbiak is:

- A területeken kijelölésre kerül a telkeken belüli nem beépíthető területsáv, ahol a természetalapú alkalmazásokkal a növényzet jelenlétének, a talajműködésének és a vízbefogadásának megfelelő teret szükséges kialakítani, kapcsolódva a Balaton élővilágához, és hozzájárulva a parti terület természetesebbé válásához.
- Új szabályozási elem bevezetése (kiterjedése a Szabályozási Tervlapon): kis vizes élőhely fenntartási zónája
- A szabályozási terven lehatárolt, ökológiai és vízgazdálkodási fenntartási zóna, mely a vizes élőhely természetkímélő fenntartását szolgálja, és természetközeli állapotát, vízgazdálkodási adottságait javítja
- A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában” épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervekre, kezelői követelményekre.12.§ /6/ A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában” épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervekre, kezelői követelményekre.
- Gyalogos kapcsolatok nyomvonalának változása
- Csökkent a terület maximális burkolati aránya 35%-ra

A beruházó Marina Sunset 2023 Zrt. és a terület fejlesztési tervezésével megbízott generáltervező BORD Építész Stúdió 2025. szeptember 10.-én aláírt „TERVEZÉSI PROGRAM” és kidolgozott Konceptió alapján az alábbi fejlesztési célok megvalósítása tervezett a területen:

- a tervezett beépíthetőség figyelembe vételével, az adottságokkal összhangban lévő lehető legnagyobb hasznos alapterülettel létesíthető apartmanház funkciójú beépítés,
- kikötői funkciók biztosítása, a kikötői férőhelyek bővítése nélkül,
- a szükséges személygépjármű darabszám telken belüli elhelyezése,
- a megújuló energiaforrások használatának vizsgálata,
- a természetes építőanyagok használatának vizsgálata,
- a minőségi és fenntartható építészeti és tájépítészeti tervezés,
- parti sétány átvezetése és rávezetése a mólószárra, illetve hosszabb távon a tovább vezetése is megjelenik az önkormányzat határozatában,
- illeszkedés a szomszédos 876, 010 hrsz.-ú telkeken tervezett közpark koncepciótervéhez.

A tervezett beépítési terv tervezete szerint összesen 32 db apartman kerül kialakításra a telekösszevonások révén létrehozott 872/3 hrsz.-ú telken. Az épületek mind a Vasút utcával párhuzamosan elhelyezett parkolóhelyek felől, mind a tóparti sétány felől megközelíthetők lesznek.

A telek délkeleti nyúlványán (a jelenlegi 02/4 és 02/3 hrsz.-ú telkeken) a Balaton mellett egy burkolt felületű gyalogos parti sétány épül ki a mólószárig, mely a szomszédos közparki sétány folytatásaként valósul meg a 15 m széles közhasználatra megnyitott magánterületen.

A szabályozási koncepció célja, hogy a tervezési területen a fejlesztési igényeket biztonságosan, a településrendezési és településképi érdekeket figyelembe véve biztosítsa. A koncepció tervezési területe a teljes tömbre kiterjed.

A tervezett beruházás érdekében a fejlesztő együttműködést kezdeményezett a települési önkormányzattal. Előzetes egyeztetéseik nyomán a beruházó hozzájárul a 876 és 010 hrsz.-ú telkeken tervezett zöldterület kialakításához (önkormányzati tulajdonban lévő, saját fejlesztésként megvalósítandó Vízparti Tervben tervezett közpark), a parti sétány továbbvezetéséhez és mólószárra való kivezetéséhez a beépítettség 5 százalékpontos növeléséért a törvényi előírásokkal összhangban.

A fejlesztő a fejlesztési területhez tartozó, jelenleg külterületi ingatlanok belterületbe sorolásához is kéri a települési önkormányzat közreműködését. Jelen telepítési tanulmányterv alapján ezt településrendezési szerződésben szükséges rögzíteni, enélkül a beépítettség növelés nem teljesíthető. Javasoljuk a parti sáv és a nem beépített telekrészek, illetve a tervezett szomszédos zöldterület minél természetesebb kialakítását. A jelentős részben teljes értékű zöldfelülettel és minőségi élettérrel, illetve a kevesebb burkoltsággal elősegíthető a parti zóna rehabilitációját, jó példaként a part menti beépítések intenzitásának mérséklése terén.

Számos országos és megyei, illetve területi programot megvizsgáltunk, hogy céljaikkal milyen mértékben van összhangban a tervezett fejlesztés, szabályozás módosítása. Megállapítható, hogy a legtöbb szabályozás és program a Balaton élő rendszerének jelenlétét kiemelt értéknek tekinti, ennek szerves része a part menti terület is. Alapvető elvárás minden dokumentumban az ökológiai és vízvédelmi szempontok figyelembevétele és a kedvezőtlen

hatások elkerülése, megelőzése, lehetőségekhez mérten a ökológiai állapot és a vízminőség javítása, a használati intenzitás ésszerű és a környezeti feltételeket nem romboló alakítása.

A tervkészítés és a szabályozás alakítása során az ökológiai szempontok és a közérdek szempontjai is előtérben vannak a mellett, hogy a lehetőségekhez mérten a lehető legjobb kihasználtságot szeretnék elérni, mind a fejlesztő, mind az önkormányzat részéről. Ebből adódó dilemma, nehézség a beépítés ténylegesen szükséges mértékének a megállapítása, oly módon, hogy a parti és a partközeli környezeti, ökológiai állapotok javulhassanak, mind a tulajdonosok, mind a lakosok, mind a turisták, mind az ott élő élőlények szempontjából.

A jelen környezeti vizsgálat (SKV) ezen döntések környezeti szempontú alátámasztását hivatott szolgálni.

A várható hatások és javaslatok megfogalmazása mellett a jelenlegi állapot vizsgálatára is kiterjed az SKV. Megállapítható, hogy a fejlesztési terület közművekkel megfelelően ellátott, közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, jelenleg is kikötőként és hozzá kapcsolódó 11 szobás szálláshellyel rendelkezik. Zaj és levegőszennyezés a közút és a vasút által okozott hatások mellett más tényező által nem terhelt. A teljes fejlesztési és a szabályozással érintett terület talaja jelenleg kismértékben fedett, burkolt és helyenként tömörödött. Vízszennyező forrás jelenleg nincs a területen. Alsóörs és vizsgált terület is fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. A jelenlegi ingatlan ivóvíz és szennyvízelvezetési-szolgáltatási pont 12 m³ napi mennyiségre szerződve.

Klímaellenállóság szempontjából lényeges, hogy a vizsgált tervezési terület jelentős része növényzettel borított. A telkek felszínborítását alkotó növényzetét nyírt és nyíratlan gyepek, egyedülálló és csoportos fák, illetve cserje sávok alkotják, kisebb vizes árok, nedvesebb gyepek jelenléte mellett. A terület növényzete a párolgás és párologtatás, illetve az árnyékolás következtében kedvező kiegyenlítő hatással bír a jelenlegi mikroklimára.

Alsóörs település partvonalának több, mint 70%-a természetes partszakasz, országos jelentőségű védett nádasokkal, hínáros, gyékényes, bokorfűzes, szityós-sásos nádas állományokkal. A nádasok ökológiai „csomópontként” kötik össze a vízi és szárazföldi rendszert: szűrik a vizet, csökkentik a part erózióját, mérséklék a hullámozást, miközben vándorló, szaporodó, táplálkozó fajok egész sorának biztosítanak átmeneti vagy állandó élőhelyet.

A tervezési terület nem része egyedi jogszabállyal kijelölt országos jelentőségű védett természeti területnek, a sem ex-lege védett természeti értéket nem érint. Az ingatlanok közül a 02/3 és 02/4 hrsz-ú telkek a Balaton elnevezésű (HUBF30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi Natura 2000 területhez tartoznak. A 02/3 hrsz az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik. A Balaton vízfelületéhez kapcsolódóan a 02/3 és 4 hrsz-ú telkek a Ramsari Egyezmény (Vizes Élőhelyek Nemzetközi Egyezménye) hatálya alá is tartoznak.

A terület jelenlegi élővilágát tekintve meg kell különböztetni a vízzel kapcsolatos parti és mélyebb területeket az intenzívebb kerti területeket. A parthoz kapcsolódóan a 02/3 mólószár külső íve mellett, illetve a strand előtt található két kisebb kiterjedésű IV-V. osztályú nádas. A két nádas folt között a partra merőlegesen két telek közötti határsávban egy mélyebb fekvésű terület található, amely időszakos vízállás és összefolyásként egy átereszten keresztül csatlakozik a Balatonba. Mind a nádas foltok, mind a határsáv értékes kisléptékű élőhelyként van jelen a területen. A jelzett nedves sávban fűzes, sásos növényzet található, fehér fűz (Salix alba), rekettyefűz (Salix cinerea), éles sás (Carex acuta), réti fűzény (Lythrum alicaria), réti ecsetpázsit (Alopecurus pratensis) mellett vizes élőhelyet jelző

növények találhatók. A fák között egészséges szép egyedek (koronájukban fészkekkel) mellett sokuk állapota leromlott részletes felmérés és kockázatelemzés készítése szükséges.

A Balaton part menti zónája, benne Alsóörs településsel, az agglomerálódó települési táj vízparton tájkarakter típusba tartozik. Az üdülési és üdültetési funkció bővülése nyomán lakóparkok, hotelek, apartmanok létesültek és egyre gyakoribbá válik a hatályos HÉSZ szerinti többlet rendeltetések elhelyezése, mely magával vonja a település besűrűsödését, a belterületi zöldfelületi arányok csökkenését.

A vizsgálta során feltártuk a hatótényezőket és a legfontosabb várható hatásokat. Legjelentősebb a beépítettség és a burkoltság növekedésével a talajfedettségének növekedése, a víz megtartás és lefolyás, illetve az élővilágvédelem biztosítását érintik, amelyek sérülése esetén a terület klímaellenállósága romlik és kockázati kitettsége nő.

A megfelelő intézkedésekkel és mérsékeltebb beépítési és burkolási szándékkal akár egy példaértékű szabályozás és fejlesztés valósulhatna meg, amely hozzájárulna és példát adna ahhoz, hogy hosszabb távon a part hozzáférését, zöldfelületi hálózatot a part mentén és a partra merőlegesen történő összekapcsolással és helyenként a vízpart természetesebbé tétele mellett és tájképbe illeszkedő módon valósuljon meg. Konkrét javaslataink főbb pontoknál olvashatók.