

BALATONUDVARI

015/4 HRSZ-Ú ERDŐTERÜLET FEJLESZTÉSE

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALATONUDVARI KÖZSÉG
015/4 HRSZ ERDŐTERÜLET FEJLESZTÉSE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ: Nyulasi Bence (tulajdonos)
1162 Budapest, Péterke utca 6.

TERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
Képviselője: **Koszorú Bálint** Ügyvezető

TERVEZŐK:

Asutosh

Koszorú Lajos

Vezető településtervező
TT1-01 1346/01

Város-Teampannon Kft.

Dr. A. K.

Tábori Attila

Településtervező,
Területrendező tervező
TR 01-0402

Város-Teampannon Kft.

Sickens Petra

Szekeres Petra

Településtervező

Város-Teampannon Kft.

Tdr. fi

Tokai Gábor

Tájépítészmérnök
K-01-5623
TK-01-5623

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	3
2. ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	3
2.1. Terület elhelyezkedése	3
2.2. Tulajdonviszonyok	4
2.3. Infrastrukturális adottságok.....	4
2.4. Területhasználat, természet és környezetvédelem	5
2.5. Fotódokumentáció.....	6
3. HATÁLYOS TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	7
3.1. Területrendezési tervek	7
3.2. OTÉK.....	8
3.3. Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat	8
4. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS ÉS JAVASLAT(OK) BEMUTATÁSA	10
4.1. A megrendelő fejlesztési elképzelése	10
4.2. Javaslatok.....	10
Faállomány cseréje	10
Terület hasznosítása	11
Előképek.....	13
4.3. Szabályozási koncepció.....	13
5. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK.....	15
5.1. Közlekedésfejlesztés	15
5.2. Közműfejlesztés	15
6. MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAI	15
7. MELLÉKLETEK	16

1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv a tárgyi terület tulajdonosainak megbízására készült, célja szerint összhangba hozva az ingatlanra vonatkozó tulajdonosi – és fejlesztői – igényeket a településrendezési szabályozási környezettel, a lehető legnagyobb mértékben érvényesítve a szakmai szempontokat. A terv készítését megelőzte egy **hasznosítási lehetőségeket vizsgáló tanulmány**, amit szintén a Város-Teampannon Kft. készített, a tulajdonosok több telkét vizsgálva. A telkek közül a tárgyi terület hasznosításában léptek előre a tulajdonosok, elindítva az erdő **NÉBIH nyilvántartásból való törlését**, illetve a településrendezési eszközök módosítását, aminek első állomása a jelen telepítési tanulmány.

Időközben Tokai Gábor és Győri Benjamin (Urban Design Group) tervezők elkészítették a terület fejlesztési programját, valamint a fejlesztés lehetséges környezeti hatásainak részletes vizsgálatát, különösen a táji hatások elemzésére fókuszálva, amely alapja jelen telepítési tanulmányterv szabályozási tervi javaslatának. Amennyiben dönt a képviselő-testület jelen telepítési tanulmányterv elfogadásáról, úgy a településrendezési eszközök módosítása megkezdődhet.

2. ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Balatonudvari község Veszprém vármegyében, a Balatonfüredi járásban található. Az északi parti településnek viszonylag kis kiterjedésű a belterülete, melytől északra található a tervezési terület. Közvetlen szomszédságában található a **Balaton Golf Club**, délről nagyrészt megművelt **szőlőterületek** választják el a belterülettől. Északi oldalán kiskertes, zömmel mezőgazdasági művelésű és/vagy üdülőterületek találhatók. A déli fekvésű lejtős területről a belterületre és a Balatonra nyílik különleges panoráma. A község északi határánál található egykori zártkertektől egy széles és magasabb térszínen található erdősáv választja el.

A tervezési területen telepített **fenyőerdő** található, mely már messziről látszik a főútról, vizuálisan összeköti az előtérben lévő szőlőterületeket az Öreg-hegy szőlő- és erdőterületeivel.



1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése (forrás: Google Earth)

2.2. TULAJDONVISZONYOK

A tervezési terület **magántulajdon**, a Megbízó tulajdonában áll. Északról dűlőút, délről magánút, keletről és nyugatról nagyrészt magánterületek határolják, a telek délnyugati sarkát egy közút telke érinti, mely önkormányzati tulajdonú közterület.

2.3. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

Balatonudvari a **71. sz. főúton** könnyen megközelíthető. A község egésze a főútra szerveződik, így minden terület gyorsan elérhető róla. A tervezési terület a **Vászolyi útról** nyílik, melybe becsatlakozik a golfklub magánútja, valamint a Kispécselyi-dűlőbe vezető dűlőút.

Balatonudvari vasútállomása a területtől kb. 800 m-re található. A távolsági busz megállója a Vászolyi út és a 71. sz. főút kereszteződésének közvetlen közelében található, onnan a fenyves területe kb. 400 m-re található.



2. ábra: A tervezési terület megközelíthetősége (alaptérkép forrása: openstreetmap.hu/)

A golfklub területére bevezetésre kerültek a közművek, ám a nyaralóknál és a tervezési területen ez **nem került teljesen kiépítésre**. Jelenleg gáz- és villamosenergia-ellátásra van lehetőség, a további közmű-hálózatok kialakításának lehetőségei az "5. Infrastrukturális igények" c. fejezetben találhatók.



3. ábra: Jelenlegi közművesítettség (forrás: e-kozmu.hu)

2.4. TERÜLETHASZNÁLAT, TERMÉSZET ÉS KÖRNYEZETVÉDELME

A terület a Balaton Golf Klub szomszédságában, a Dongó mező déli szegélyén található, és mintegy 1,35 hektáron terül el. Megközelítése az északi határán futó magánútról történik. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti **művelési ága erdő**. A terület lejtős felszínét elegyes **feketefenyő-erdő** borítja, melynek eredeti rendeltetése talajvédelmi, **többlet jelentősége elsősorban tájképvédelmi**, és elenyésző mértékben ökológiai vagy erdőgazdálkodási.

Az erdő szegélyterületein erős **cserjésedés** indult meg, **ami ökológiai és vizuális szempontból is kedvező folyamat**, ugyanakkor a terület bejárhatóságát jelentősen korlátozza. Az üzemtervezett erdőn túl más hasznosítás a telken belül nem fedezhető fel.

A tervezési területen országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, ex lege védett természeti elem, Natura 2000 terület, Ramsari terület, Európa Diplomás terület **érintettség nem áll fenn**. A Nemzeti Ökológiai Hálózat sem érinti a területet.



4. ábra: Természetvédelmi Információs Rendszer térkép kivágata (forrás: <http://web.okir.hu>)

2.5. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



3. HATÁLYOS TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Trtv) tartalmazza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervét (továbbiakban BKÜSzT), valamint a hozzá kapcsolódó leírásokat is. A tervezési terület a BKÜSzT-ben **sajátos területfelhasználású térségbe** tartozik. A Trtv 2021. november 15-én hatályos állapota szerint az 5. §-ban, illetve a Balatoni üdülőkörzetre vonatkozóan a 46. § (2) bekezdésében kerül meghatározásra, hogy a megyei és térségi tervek sajátos területfelhasználású térségeiben mi helyezhető el:

„sajátos területfelhasználású térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települési térségen kívüli, a településrendezési tervben jellemzően a különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolt területek - így különösen külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, megújuló energiahasznosítási, honvédelmi területek - és egyes közlekedési területek - így különösen repülőterek - tartoznak”.

Az 50. § (2) i) pontjának további előírásai a területfelhasználásra:

„i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5 % eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható”.



5. ábra: Kivágat a BKÜSzT-ből

A tervezési terület nem része az ökológiai hálózatnak, kiváló és jó termőhelyi adottságú szántó nem található rajta. Az **erdők övezetébe** tartozik, a **tájképvédelmi és a vízminőség-védelmi terület övezetének része**. Az erdők övezetére vonatkozó előírások két helyen találhatók a Trtv-ben. Az országos előírásokat a 29-30.§ tartalmazza, mely szerint az övezetben található területek legalább 95 %-át a településrendezési eszközökben is erdőterületi övezetbe kell besorolni. A 86. §-ban előírtak pedig a természetvédelmi területen lévő erdőterületek beépíthetőségét szigorítják. A tervezési terület **nem természetvédelmi területen** található, így a beépíthetőségére vonatkozóan az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

A telekalakításra vonatkozóan a Trtv 52. § (1)-(2) bekezdését kell figyelembe venni:

„52. § (1) A Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telek - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével - nem alakítható ki.

(2) A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.”

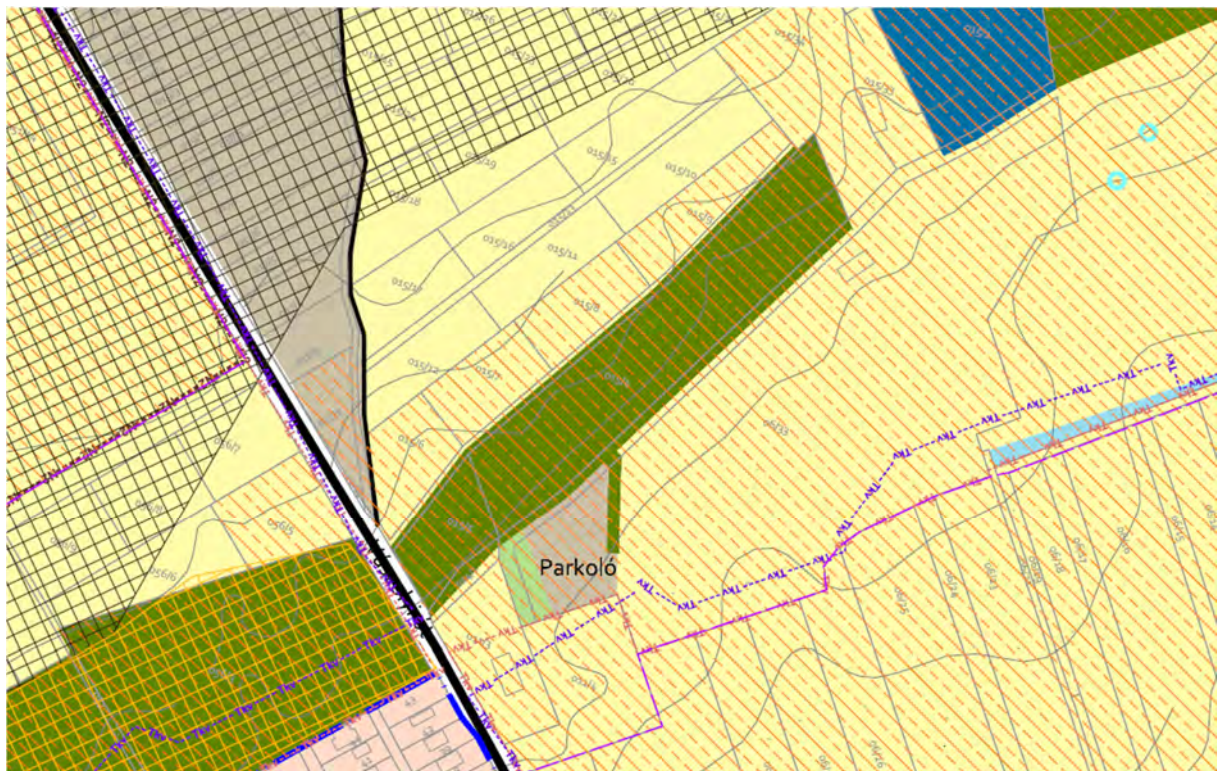
3.2. OTÉK

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) a HÉSZ hatálybalépésekor érvényes állapotát szükséges figyelembe venni. Az OTÉK 28. §-a ad előírásokat az erdőterületekre. Az itt leírtak alapján védelmi rendeltetésű erdőben **épületet elhelyezni nem lehet**, gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os, közjóléti rendeltetésű erdőterületen 5 %-os beépíthetőség lehetséges.

3.3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Balatonudvari Község Településszerkezeti Tervét (továbbiakban TSZT) a veszélyhelyzetre való tekintettel a **72/2020. (V.19.) Polgármesteri határozattal** fogadták el. Az 1. mellékletet képező Településszerkezeti Terv erdőterületbe sorolja a tervezési területet. A 2. mellékletben található leírás alapján nyílt karszt terület, természetvédelmi területet nem érint.

A települési mérleg szerint Balatonudvari területén 173,56 ha erdőterület található. A TSZT jelenleg a Trtv-ben meghatározott erdők övezetének 100 %-át erdő területfelhasználásba sorolja, melyre az alábbiak érvényesek: „Ev területen a HÉSZ építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, vagy erdészeti célból enged”.



6. ábra: Kivágat a hatályos TSZT-ből

A **nyílt karsztokra** vonatkozó leírást a TSZT 2.2. Tájrendezés és természetvédelem c. fejezete tartalmazza:

„A Balatoni Riviéra ezen részén jellemző a köves, karsztos terület. Balatonudvari közigazgatási területének jelentős részére kiterjed a nyílt karszt terület, amelyet a szabályozásnál figyelembe kell venni. A természetvédelmi törvény tiltja a nyílt – fedetlen – karsztos kőzetből álló felszínen a kőzet, illetve a karsztvíz szennyezését és állapotának jogellenes megváltoztatását.

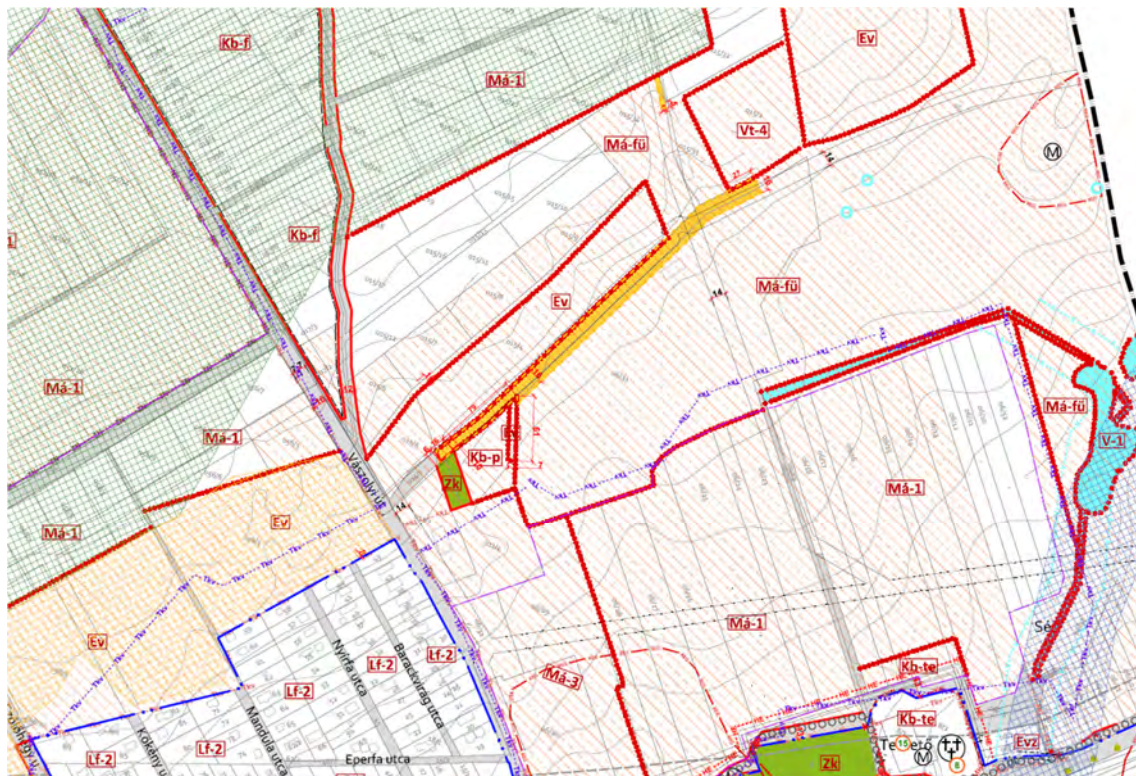
A 8002/2005 (Mk 138) KvVM tájékoztató tartalmazza a nyílt karszt területbe tartozó ingatlanok helyrajzi számait: 05; 06/ 6-8, 13-41, 43-45, 47-48, 51, 61-62; 011/3-4; 013/3-4; 014; 015/2,4, 5-9, 13, 33-34, 41; 016; 017/1; 022; 023; 024/2-4; 051/2, 4-8, 13-26; 056/3,5; 057; 058/9-10; 059; 060/5-7; 062; 063/3-22, 24-30; 073/1, 5, 9, 12, 15, 26-28, 31-33, 38; 074/1-10; 075; 076/2-9, 11; 077; 083/2-8;

A karsztjegyzék nem teljesen pontos, vannak teljesen körbefogott ingatlanok, amelyek feltételezhetően hiba folytán, vagy a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban bekövetkezett változások miatt kimaradtak a jegyzékből.”

Balatonudvari Helyi Építési Szabályzata 3/2020. (V.20.) önk. rendelettel (továbbiakban HÉSZ) került elfogadásra, 1. melléklete a Szabályozási Terv (továbbiakban SzT). A tervezési terület az SzT szerint jelenleg Ev övezetbe tartozik, melyre a HÉSZ 35.§-a ad előírásokat:

“23. Erdőterület (E)

35. § (1) Az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell;
- (2) Védelmi célú erdő (Ev) területen
- a) épület nem helyezhető el,
 - b) építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, vagy erdészeti célból lehet úgy, hogy az erdőt védelmi funkciójában nem akadályozhatja,
 - c) kerítés csak vadvédelmi, vagy természetvédelmi célból létesíthető.
- (3) Vízgazdálkodási célú erdő (Evz) területen építmény nem helyezhető el.”



7. ábra: Kivágat a hatályos SzT-ből

A fejlesztési elképzelésnek ez az övezet nem felel meg, így annak módosítása szükséges. A módosításhoz kapcsolódó szabályozási javaslat a “4. Fejlesztési elképzelés és javaslat bemutatása” c. fejezetben kerül részletesen bemutatásra.

4. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS ÉS JAVASLAT(OK) BEMUTATÁSA

4.1. A MEGRENDELŐ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSE

A terület tulajdonosa a korábbi fejlesztési elképzelés önkormányzati és állami főépítéssel, valamint az érintett szakhatóságokkal egyeztetve részletes fejlesztési programot készíttetett az Urban Design Group-pal, melynek alapkonceptiója a természeti értékeket megőrző, alacsony intenzitású, de magas hozzáadott értéket képviselő környezettudatos fejlesztés, amely a terület erdősült jellegét megőrzi, ugyanakkor hiánytermék a szálláshely szolgáltatás piacán. Az elképzelés elnevezése a CO4EST. A fejlesztési program szerint ez egy olyan „co-working” alapokra épített szálláshely szolgáltatás, ahol a felhasználók hosszabb időt töltenek el, munkájukhoz az inspirációt és a szükséges nyugalmat a természetközeli közeg adja.

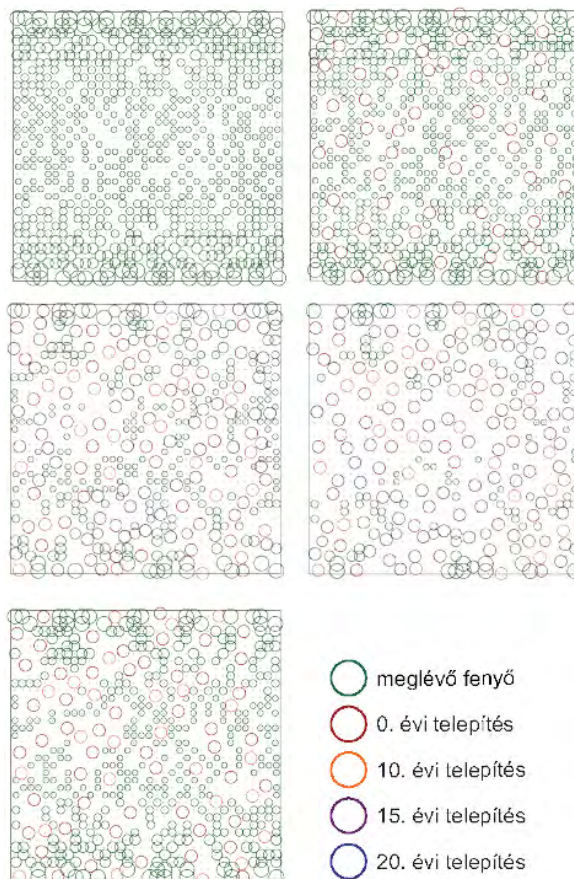
A fejlesztés fő gerincét a következő három elem adja:

- Az erdő táji és funkcionális értékének megtartása (erózióvédelem, csapadékvíz-visszatartás erősítése)
- A telepített feketefenyő állomány ütemezett cseréje őshonos fajokkal (magasabb biodiverzitás és tájképi érték elérése)
- Szálláshelyszolgáltatás biztosítása moduláris szerkezetű épületekkel, melyeknek kicsi az ökológiai lábnyoma

4.2. JAVASLATOK

Faállomány cseréje

A terület nagy értéke a tájban elhelyezkedő fenyves, különösen az északi oldalon szükséges a megőrzése a rendezetlen státuszú, lakókocsis terület felé. A **faállomány egészséges, azonban korát és fajtáját (genetikai állományának jelentős részét) tekintve egységes, így kockázatot is hordoz magában.** A klímaváltozásra a hazai telepített fenyvesek különösen rosszul reagálnak, félő, hogy egy betegség akár 1-2 év alatt el tudja pusztítani a terület teljes faállományát. Emiatt **javasolt egy hosszútávú, tudatos facsere program** indítása, azaz a tervezett kialakítás szerint megmaradó faállomány első ütemben kb 20 %-a, majd további 20-20 %-a 5 évente cserélendő hazai, ellenálló, területre jellemző fajokkal. (pl. molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*), cserszömörce (*Cotinus coggygria*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), kecskerágó (*Euonymus* sp.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*)).



A fák ütemezett cseréjével fennmarad az erdő tájvédelme, erózióvédelme, miközben a klímahatásoknak ellenálló, a mainál a tájba jobban illeszkedő, és nagyobb ökológiai értékkel bíró faállomány jön létre. A területen tervezett bármilyen építészeti beavatkozás esetén (épület, sétány elhelyezések) figyelemmel kell lenni, hogy ne akadályozza az esővíz talajba szivárgását, illetve az elfolyó esővizet minél nagyobb mértékben a területen kell tartani.

A faállomány cseréjének szükségességét, ütemezését, módját rögzíteni javasolt a fejlesztő és az önkormányzat között kötendő településrendezési szerződésben.

Terület hasznosítása

A Megbízóval való egyeztetés alapján a telek hasznosítása **különleges, beépítésre nem szánt területként** történik. A területrendezési tervek alapján a terület hasznosítása akár négy telekként is történhet, ugyanakkor tájképi okok miatt célszerűbb az egyben (akár a szomszédos golfpályával együtt) történő hasznosítás.

Javasolható a fejlesztési elképzelésekkel, valamint a terület adottságaival összhangban az **erdei szálláshelyek** kialakítása, amelyek az erdős állománykép minél nagyobb arányú meghagyásával kialakított kisebb területegységek, részleges kilátással a Balatonra. Ezeknek a szálláshelyeknek az ökológiai lábnyoma minél kisebb kell legyen, ezért a fejlesztési program szerint a moduláris szerkezetű épületállomány (POD) „minden esetben kompakt építészeti térhasználatot, természetes, vagy újrahasznosított anyaghasználatot, energia- és klímasemleges passzívházat jelent”. Ezeknek a POD-oknak az építészeti elvárásai a természetes anyaghasználat, a környezetbe simuló építészeti formanyelv, a legmagasabb elvárásoknak megfelelően energiahasznosítás és szigetelési technológia, valamint a talajcsavarozás, vagy cölöpalapozás. Ezek az építmények – a tervezett kapacitástól függően – lehetnek két (1 POD), vagy négy fősek (2 POD), de javasolt, hogy egy épülettömbben legfeljebb 80 m² alapterületet foglaljanak el, hogy érvényesüljenek az ökológikus szemlélet kritériumai. Egy központi épület akkor lehet indokolt, ha a teljes terület egyben kerül hasznosításra, ekkor egy legfeljebb 150 m²-es alapterületű épület is elhelyezhető, közös helyiségek kialakításával (pl. társalgó). Ehhez kapcsolódhat egy GEARmodul, ahol a működtetéshez szükséges gépészeti egységek kapnak helyet (pl. autonóm szennyvíztisztító rendszer, közös hőszivattyú rendszerbe kötött temperáló rendszerrel, távfelügyeleti rendszer stb.) Az alábbi beépítési tervi javaslatban 6 csoportban összesen 12 POD szerepel, amely csak egy példa, az elhelyezés másként is megvalósítható. Az egyes területegységek jelzés értékűen leválaszthatók, de kialakíthatók egybenyitható „iker” helyszínek is. Minden helyszínen található egy nyitott, vagy fedett terasz és egy kisebb zárható építmény (20-40 m²), ahol hűtő, tároló eszközök, illetve vízvételi lehetőség van. A golfpálya vendégköre is igénybe veheti, akkor **60-80 m² nagysággal** érdemes számolni.



Az épületek a fák takarásában kapnának helyet, így kívülről szinte láthatatlanok maradnak.

A terület megközelítése a jelenlegi keskeny „kivett út” művelési ágú területen, vagy a saját telek északnyugati oldalának fejlesztésével (zúzottkő burkolat kialakításával) lehetséges, a parkolók szintén csoportosan, a fák minél nagyobb arányú megőrzésével kerülnek kijelölésre.

A felhasználás várhatóan szezonális lesz, de ez a szezon a hagyományos balatoninál jóval hosszabb, március elejétől, október végéig tartó üzemelés már a második évtől rentábilis lehet, főként a golfpálya vendégkörére is alapozva.

Előképek



Slow Cabins - Belgium (forrás: www.slowcabins.be/foto)



Erdei kabin terve (forrás: tomekmichalski.com/project/cabin-in-the-forest)



Nido kabin (forrás: robinfalck.com)



Rendelhető erdei kunyhó (forrás: www.pelletstock.be)

4.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési elképzelés megvalósíthatóságához szükséges a településrendezési eszközök módosítása is. A tervezett szállás és rekreációs célú tevékenység kialakításához új övezet bevezetése, illetve a megközelíthetőség érdekében az északi oldalon futó dűlőút 8 m-es kiszabályozása szükséges. A dűlőút a tervezeten úgy került kijelölésre, hogy minden telek megközelíthető legyen. A későbbi várható telekalakításokra és telekosztásokra tekintettel az út az övezethatár mentén meghosszabbítható a 015/4 hrsz-ú telek teljes hosszában.

Az új övezet egy nagy zöldfelületi aránnyal kialakításra kerülő viszonylag kis alapterületű épületekből álló erdősült területet jelent. **Kb-zr övezet bevezetése** szükséges, hiszen a településen még nincs hasonló övezet. A telek jelentős mérete miatt felmerült a megoszthatóság kérdése is. A Trtv. 52. §-ában meghatározza a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó legkisebb telekméretet (lásd 3.1. *Területrendezési tervek c. fejezet*), így az övezeti paramétereken annak megfelelően kell megadni.

A fentiekre való tekintettel a HÉSZ különleges beépítésre nem szánt területekre vonatkozó fejezetének kiegészítése szükséges az adott övezettel, mely a 41/A §-ba kerülhet beépítésre. Az új övezetben a golfpályához kapcsolódóan szabadonálló beépítési mód meghatározása javasolt, 4,0 m-es építménymagassággal és 7 %-os beépíthetőséggel. Mivel a terület meghatározó látványt nyújt és tájképvédelemi szempontból is fontos a zöldbe ágyazottság, így 80 % minimum zöldfelület került előírásra:

41/A § (1) Különleges terület – intenzív zöldfelületű rekreációs terület övezetében (Kb-zr) olyan rekreációs és pihenést szolgáló tevékenységek folytathatók, amelyek biztosítják a meglévő többszintes növényállomány ökológiai helyreállítását, megújítását és folyamatosan fenntartják annak tájképvédelmi szerepét.

(2) Kb-zr övezetben csak a rekreációt, szálláshelyszolgáltatást, sportolást szolgáló épület helyezhető el.

(3) Kb-zr övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés			
		módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max. épületmagasság (m)
Kb-zr	3 000	SZ	7	80	4,0

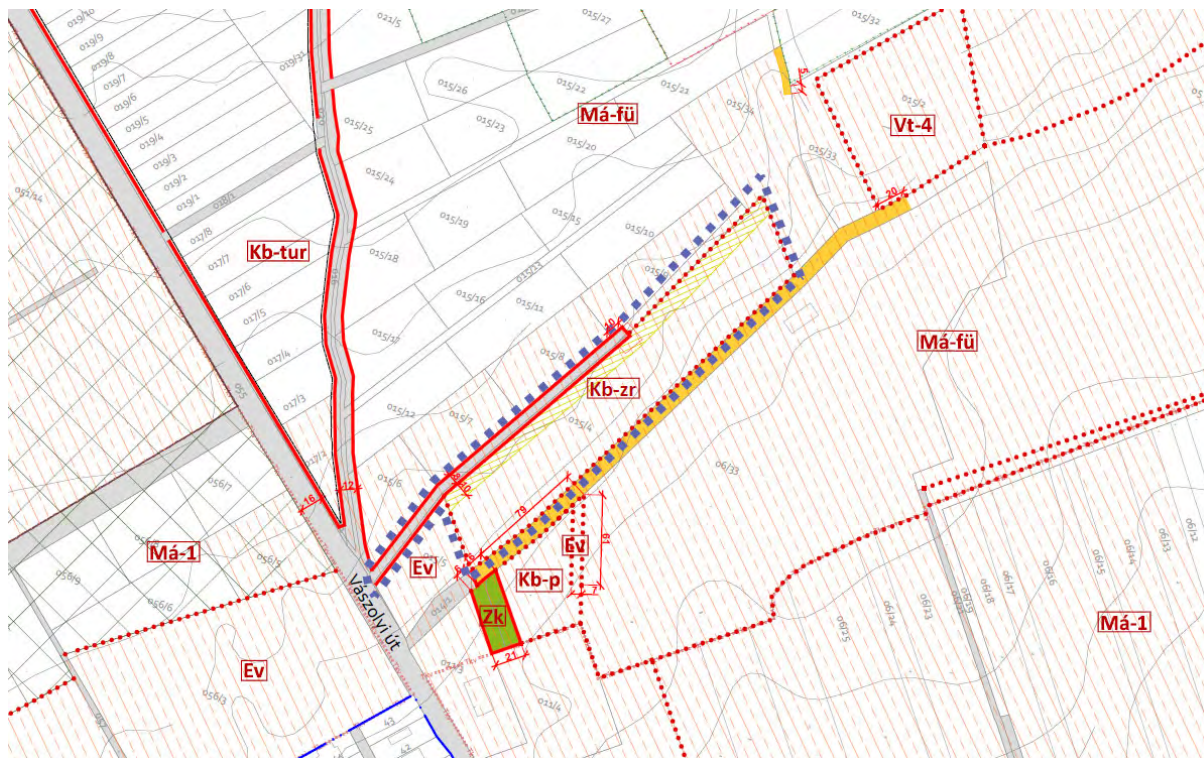
(4) Egy tömegben legfeljebb 80 m² alapterületű épület helyezhető el. Amennyiben a telek mérete meghaladja 10.000 m²-t, akkor a telken létesíthető legfeljebb 1 db, max. 150 m² alapterületű épület is.

(5) Építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok minél nagyobb mértékben biztosítsák a csapadék-vizek szabad áramlását, talajba szivárgását, helyben történő gyűjtését, valamint a talaj természetes folyamatainak működését.

(6) A telek minimális zöldfelülete teljes egészében többszintes növényállománnyal tartandó fenn, melynek a telek teljes szélességében folyamatos takarást kell biztosítani a tájképi szerepének megfelelően. A fenyves növényállományának megújításának ütemezetten, tervszerűen kell megtörténnie.

(7) Telek nem beépíthető részét többszinten növényállománnyal kell kialakítani és legfeljebb a megközelítést szolgáló út, gyalogút létesíthető.

A 015/4 hrsz-ú telek északi részén kijelölésre került egy 10 m széles sáv, mely a „telek nem beépíthető zöldfelületi részét” jelöli. A terület a zavarás elkerülése és tájképvédelmi szempontok alapján került meghatározásra.



8. ábra: Kivágat a javasolt Szabályozási Tervből

5. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

5.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A településrendezési eszközökből kikerült a korábbi 10 m-es szabályozás északnyugat felé, a magánút jelenlegi szélessége 6 m. Ez a lehetőség nem elegendő a tervezett funkciók kiszolgálására, így a **magánút szélesítése**, kiszabályozása szükséges az érintett 015/4 hrsz-ú telek rovására. A telek teljes hosszában javasolt a 8 m széles út kiszabályozása, mely lehetővé teszi a későbbi felosztást. A terület déli oldalán található magánút jelenleg kizárólag a golfpályát használók számára vehető igénybe, a párhuzamosan kialakításra került parkolókkal együtt. A funkciók későbbi összekötésével a parkoló átalakítása is felmerülhet, mely egyszerre tudná a pihenni vágyókat és a sportolókat kiszolgálni.

5.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A területre jelenleg nincs közmű-hálózat bevezetve, ám a területen keresztülhalad egy villamos-energia vezeték, mely biztosíthatja az ellátást. A minél kisebb ökológiai lábnyom érdekében a közműszolgáltatásokat a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, elsősorban egyedi módon (autonóm rendszerrel) kell megoldani. Ugyanakkor van mód közvetlenül bekapcsolni a területet az elektromos, a gáz, ivóvízhálózatba is.

6. MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAI

A balatoni települések iránt jelentősen megnőtt a turisztikai és a befektetői érdeklődés az utóbbi évtizedben. A szállás és rekreációs lehetőségek folyamatos fejlesztést és bővítést igényelnek. A tervezési terület alkalmas pihenési célú, rekreációt, elvonulást szolgáló építmények elhelyezésére, hiszen nyugodt, jó fekvésű területen található. A jelenlegi **faállomány igen sérülékeny**, így előbb-utóbb annak átvizsgálása, ifjítása esedékes lesz. A fejlesztés megvalósulásával az állomány **ifjítása és a fajgazdagítás**, a honos fajok betelepítése előrébb hozható, így hosszú távon stabilabb, kevésbé kitett állomány alakulhat ki.

A környezeti hatásokat a fejlesztési program mellékleteként készített hatáselemzés mutatja be. A tanulmány szerint

- a fejlesztés felszíni vizeket nem érint, a talajvíz áramlását, minőségét a tervezett fejlesztés nem veszélyezteti
- a légszennyezés a minimális földmunka miatt már az építésnél elhanyagolható mértékű lesz,
- a talaj minőségének romlása csak kis területet fog érinteni, amennyiben vízáteresztő burkolatok kerülnek használatra, vagy talajcsavaros megoldással kerülnek elhelyezésre a POD-ok,
- a faállomány cseréjével jelentősen növekedhet a biodiverzitás, a jelenlegi sűrű telepítésű, idegenhonos, monokultúrás telepítésű fenyvessel ellentétben,
- épített értékeket, régészeti lelőhelyet a fejlesztés nem érint,
- megközelítési útvonalakon várható kismértékű zaj- és rezgésterhelés várható, de az is elenyésző a terület tervezett intenzitását tekintve

A táji hatások elemzésére nincs jogszabályban rögzített mód, ezért a British Landscape Institute LVIA (Landscape and Visual Impact Assessment) módszertana alapján jártak el a hatáselemzők. A vizsgálatukból kiderült, hogy a fenyves a valóságban kevés helyről látszódik, és ritkán van előtérben. Inkább háttérter alkot a többi tájképi elemmel. Ugyan a fekete fenyő a Balatonfelvidéken tájidegen, de tájképi és talajvédelmi szerepe kiemelkedő, vitathatatlan, elsősorban a rendezetlen Dongó mező épületeinek takarásában van szerepe.

A tervezett tevékenység annyira kis léptékű beavatkozás, hogy tájképi hatása elhanyagolható, de az ütemezett állománycserének a hatása egyértelműen előnyös.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása nem történik meg, vagy elmarad a fejlesztés, akkor tarvágás is történhet, vagy egyszerűen kipusztul a fenyves, mellyel előtűnik a tájképileg zavaros Dongó-mező néhány épülete is.

7. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Főépítési nyilatkozat
2. melléklet: Emlékeztető (2021. 10. 29.)
3. melléklet: VEMKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VE-09/ERD/01743-9/2021 ügyiratszámú határozata
4. melléklet: Fejlesztési program – Urban Design Group
5. melléklet: Hatásvizsgálat – Urban Design Group

1. melléklet: Főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

BALATONUDVARI 015/4 HRSZ-Ú TERÜLETÉNEK HASZNOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSE

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15. § (6) bekezdése alapján a következőt nyilatkozom.

A telepítési tanulmányterv készítése során következő fejezeteket szükséges kidolgozni:

1. Az érintett terület rövid bemutatása (Elhelyezkedés, infrastrukturális adottságok, jelenlegi használat, épületek, fotódokumentáció, hatályos településrendezési eszközök, természetvédelem)
2. A terület környezete (területhasználat, szabályozás), különös figyelemmel a Dongó mező és a golfpálya területére
3. A fejlesztési elképzelés bemutatása, elérendő célok
4. Javaslat
 - 4.1 Javaslat rövid bemutatása
 - 4.2 Beépítési terv a kormányrendelet 7.2 melléklete alapján
 - 4.3 Szabályozási koncepció (javasolt helyi építési szabályzat módosítás, javasolt szabályozási terv módosítás)
5. A módosításhoz kapcsolódó esetleges infrastrukturális igények (szükség szerint)
6. Zöldfelületi rendszer javaslata
7. A változtatás várható hatásainak vizsgálata
 - 7.1 A javasolt beépítés várható környezeti hatásai
 - 7.2 A javasolt beépítés tájképi hatásai

Balatonudvari, 2021. június 11.



Németh Ferenc
önkormányzati. főépítész

2. melléklet: Emlékeztető (2021. 10. 29.)

EMLÉKEZTETŐ

Balatonudvari 015/4 hrsz-ú erdő

Megbeszélés időpontja: 2021. 10. 29.

Az egyeztetés célja a megbízói elképzelések pontosítása, a készülő telepítési tanulmányterv részleteinek konzultációja és a további lépések egyeztetése.

A Megbízó a terület ingatlanpiaci felértékelését és értékesítését tervezik. A területet – elhelyezkedése és a tervezett alacsony beépítési intenzitás alapján – **különleges beépítésre nem szánt övezetbe** kérik átsoroltatni, melyen **10%-os beépíthetőség** mellett szállás és rekreációs célú kisebb építmények elhelyezését tervezik. A telek későbbi értékesítése egyben, vagy kb. 10-15 telekre osztva fog történni, így várhatóan a legkisebb kialakítható telek mérete is változni fog.

A Megbízó tájékoztatása alapján a **VEMKH Erdészeti Osztálya humuszvizsgálat és további felmérés** nélkül járult hozzá a korlátozott, maximum 400 m²-es beépíthetőséghez, mely a megbízói elképzelésnek nem felel meg. A Megbízók **erdész segítségével további vizsgálatok elvégzését tervezik**, hogy a területen nagyobb, legfeljebb 10%-nak megfelelő beépíthetőség is elérhető legyen. Ennek megfelelően az előzetesen leadott javaslatokkal ellentétben (rekreációs célú erdőterület kijelölése) a telepítési tanulmánytervben a javaslat átdolgozása szükséges (különleges beépítésre nem szánt terület kialakítása céljából). A Tervezők jelezték, hogy felmerülhetnek aggályok a különleges övezet kapcsán elsősorban az északi rendezetlen helyzetű terület tulajdonosai és az állami főépítész részéről. Várhatóan a rekreációs erdőbe sorolásnak kedvezőbb elbírálása lehet, ám a megbízói elképzeléseknek az előzetes javaslatban megfogalmazottak csak részben felelnek meg. A Megbízó szükség esetén az állami főépítéssel való egyeztetést is vállalta, hogy a BKÜTrT-nek is megfelelő különleges övezet kerülhessen kijelölésre.

A Tervezők felhívták a figyelmet arra, hogy a terület átsorolása az alábbi lépések szerint történhet:

1. Egyeztetés az Erdészettel, szükséges vizsgálatok, tervek elkészítése, új – magasabb beépítettséget lehetővé tévő – határozat kérése
2. A határozat birtokában előzetes egyeztetések lefolytatása az Önkormányzattal, Önkormányzati főépítéssel szükség esetén az Állami főépítéssel
3. Erdő művelési ágának megváltoztatása (földhivatali ügyintézés)
4. Művelési ág változás bejelentése az Erdészet felé, erdővédelmi járulék befizetése
5. Ez alapján az erdő kivonásra kerül (a NÉBIH erdészeti adattárból), így **lehetőség** pótlás nélkül átsorolni az erdőt más területfelhasználási kategóriába, egyéb esetben az erdőterületet Balatonudvari közigazgatási területén belül pótolni kellene.
6. Telepítési tanulmányterv jóváhagyatása az Önkormányzattal, Településrendezési szerződés (2 oldalú), Településtervezési szerződés (3 oldalú) aláírása
7. Településrendezési eszközök módosító eljárásának megindítása (Önkormányzat feladata az előző pont alapján)

A terület beépíthetősége az infrastruktúra kiépítettségétől is függ, közúti kapcsolat szükséges hozzá. A **közúti kapcsolat kialakítása és a terület közművesítése** érdekében a Megbízó hajlandó a telek területéből leadni és hozzájárulni a keletkező költségekhez is, cserébe a fent említett különleges beépítésre nem szánt területbe sorolást fogja kérni. Ezt a településrendezési szerződésben kell tisztázni.

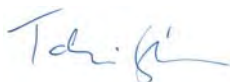
Az átsorolás kapcsán a Megbízók a **települési főépítésszel** és a **szakhatóságokkal** is terveznek egyeztetni.

A Tervezők vállalták a **telepítési tanulmányterv átdolgozását** a megbízói elképzelés alapján. A további felmerülő kérdések és a folyamat előremeneteléhez szükséges további egyeztetések kapcsán a Megbízó egy, a további egyeztetések költségeit rögzítő szerződéstervezet elkészítését kérte, melyet a telepítési tanulmánytervvel **november közepéig** megküld a Tervező.

Emlékeztetőt összeállította:



Szekeres Petra
Tervező



Tokai Gábor
Tervező



Tábori Attila
Tervező

Budapest, 2021. november 4.

**3. melléklet: VEMKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
VE-09/ERD/01743-9/2021 ügyiratszámú határozata**



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE-09/ERD/01743-9/2021 **Tárgy:** A Balatonudvari 015/4 hrsz.-
ú ingatlant érintő erdő
igénybevételének és az
ezzel kapcsolatos erdőterv
módosításnak
engedélyezése

Ügyintéző: Fódi Norbert **Hiv. szám:** -
Szerv. egység: Erdészeti Osztály **Melléklet:** -
Telefon: 88/576-010

HATÁROZAT

1. A Veszprém Megyei Kormányhivatal hatáskörében eljárva **engedélyezem Nyulasi Bence (1162 Budapest, Péterke u. 6.)** (a továbbiakban: Kérelmező) **ügyfél részére a Balatonudvari 015/4 hrsz.-ú erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanának,** valamint az erdészeti hatóság nyilvántartásában, az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) a Balatonudvari 9 A és 9 CE azonosítójú erdő- és egyéb részletének **1,52 hektár nagyságú erdő termelésből való kivonását a szomszédos golfpálya fejlesztésének céljából.**
2. **Az összesen 1,52 hektár nagyságú erdő termelésből való kivonásának ellenében 4.560.000 Ft, azaz négymillió-ötszázhatvanezer forint erdővédelmi járulék megfizetésére kötelezem Nyulasi Bencét. A pénzüsszeget a Veszprém Megyei Kormányhivatal 10048005-01040030-00000000 számú számlájára legkésőbb az igénybevétel megkezdését követő 30. napig fizesse be.** Befizetési kötelezettségének banki átutalással vagy a fizetési számlára történő készpénzbefizetéssel (banki készpénzbefizetés, belföldi postautalvány) tegyen eleget. **A befizetés során a közlemény rovatban** (a nyilvántartás érdekében) **tüntesse fel a következőket: VE-09/ERD/01743-9/2021.** Amennyiben az erdővédelmi járulék a kijelölt határnápig nem kerül megfizetésre, akkor annak adók módjára történő behajtásáról végrehajtási eljárás keretében - a törvényes kamatnak megfelelő mértékű késedelmi pótlékkal növelten - kell intézkednem. A behajtás költsége a kötelezettet terheli.

3. Az igénybevétel miatt a 2211378 kódszámú Nyulasi Bence erdőgazdálkodó erdőtervét az alábbi táblázatban leírtak szerint módosítom. Az Adattár megfelelő adatait a határozat véglegessé válását követően módosítom.

Módosítás előtti állapot					Módosítás utáni állapot				
Erdőrészlet azonosító	Terület (ha)	Fakitermelési terv			Erdőrészlet azonosító	Terület (ha)	Fakitermelési terv		
		Módja (Sürg.)	Érintett területe (ha)	Fahasználat mértéke %			Módja (Sürg.)	Érintett területe (ha)	Fahasználat mértéke %
Balatonudvari 9 A	1,34	TKGY (2)	1,34	FF - 20	Balatonudvari 9 A	1,34	ET (1)	1,34	FF - 50*

*Megjegyzés: Az igénybevételt követően a területen ligetes állomány marad vissza a kérelemben leírtaknak megfelelően, ezért kisebb erélyű a fakitermelés mértéke.

4. Az igénybevett terület beruházási területre történő átvezetése esetében az igénybevevő köteles az erdészeti hatóság részére bejelenteni az erdő igénybevételének megkezdését az ingatlan-nyilvántartási átvezetés igazolásával. **A Kérelmező köteles az erdő igénybevétel megvalósulását, annak megkezdésétől számított 30 napon belül bejelenteni az erdészeti hatóságnál** az igénybevételi célnak megfelelő használatához szükséges használatbavételi engedély vagy a beruházás megvalósításnak lezárulását megtestesítő egyéb dokumentum benyújtásával. A bejelentés alapján - a fahasználat leszámolása után - a Balatonudvari 9 A és 9 CE erdő- és egyéb részletet az Adattárból hivatalból törölöm.
5. **Az erdő igénybevétel humuszmentési kötelezettséget nem keletkeztet.** A kivitelezés során a beépítés mértéke nem haladja meg a 400 m²-t és humuszcseréssel sem jár.
6. Az igénybevételből fakadó környezeti hatások a termőföld minőségében kárt nem okozhatnak (talajszennyezés, humuszos talajréteg altalajjal történő keveredése stb.). A szomszédos erdőket nem érheti az igénybevétel területéről kiinduló káros hatás, károsítás, illetve az igénybevétel nem idézhet elő a környező erdők életkörülményeiben az erdők fennmaradását veszélyeztető változást.
7. **Az erdő igénybevételi engedély a határozat véglegessé válását követő 4 évig érvényes.** Amennyiben a megadott határidőn belül az engedélyezett nagyságú erdő igénybevétele nem történik meg, vagy az engedély jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, az engedély az igénybe nem vett részre érvényét veszti. Ha az igénybevétel megvalósulására annak megkezdését követő öt éven belül nem kerül sor, az erdészeti hatóság határidő kitűzésével határozatban kötelezi az igénybevevőt a helyreállításra, majd a területen továbbra is az e törvény előírásai szerinti erdőgazdálkodást kell folytatni.

8. Az engedélyben előírtaktól való eltérés esetén a megvalósult erdő-igénybevétel engedély nélküli igénybevételnek minősül, amely erdővédelmi bírságot von maga után, valamint a kötelezettel szemben eljárás bírság szabható ki (ismétlődően).
9. Az engedély kiadása nem mentesíti a Kérelmezőt más, az igénybevétel célja szerint hatáskörrel rendelkező szerv hozzájárulásának, illetve engedélyének megszerzésére alól.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapon lévő űrlap kitöltésével köteles benyújtani.

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a fél bizonyítékként hivatkozik, amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

Ha a felperes jogi képviselővel jár el, a keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélkezési szünet nem érinti.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, a fél azonban azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság tanácsa az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül dönt. Hiánypótlásnak nincs helye. A bíróság a kérelem teljesítését biztosíték adásához kötheti.

A halasztó hatály elrendelése esetén a döntés nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Törvényszék) bírálja el. A Törvényszék az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a Törvényszék sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti.

A felet - ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - a közigazgatási bírósági eljárásban illetékeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Nyulasi Bence (1162 Budapest, Péterke u. 6.) ügyfél a Balatonudvari 015/4 hrsz.-ú ingatlanon az erdő termelésből való kivonását tervezi, ezért kérte a Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályától (a továbbiakban: Erdészeti Osztály) az erdő igénybevételének engedélyezését. A kérelem alapján közigazgatási hatósági eljárás indult. Az Erdészeti Osztály az érintett ingatlan vonatkozásában az elvi igénybevételi engedélyt megadta a VEG/001/02437-6/2017 ügyiratszámú határozatában.

A kérelmet megvizsgálva az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 78. § (2) bekezdésének értelmében döntöttem a rendelkező részben leírtak szerint a következő indokok alapján:

Az erdőterület igénybevételére az Evt. alábbi előírásai vonatkoznak:

„78. § (1) Erdőt igénybe venni - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivételével - csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

(2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.

A Kérelmező az erdő igénybevételének engedélyezése iránti kérelem elbírálásához szükséges, az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint a hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 11. §-ában előírt dokumentumokat megküldte az erdészeti hatósághoz.

A kérelemben leírtak szerint az igénybevétel a Balatonudvari 9 A és 9 CE azonosítóval ellátott erdő- és egyéb részletet érinti 1,52 hektár nagyságú területen.

A benyújtott kérelem tartalmazza az erdőtervnek az igénybevétel engedélyezése kapcsán felmerülő módosításához szükséges erdőrészlet leíró lap nyomtatványokat és erdészeti nyilvántartási térképeket. Ezen dokumentumok jogosult erdészeti szakszemély ellenjegyzésével (név, nyilvántartási szám, aláírás) ellátottak. A benyújtott dokumentumok

alapján az erdőterv a rendelkező részben leírtak szerint módosításra kerül a határozat véglegessé válását követően, az Evt. 78. § (6) bekezdése szerint.

A Balatonudvari 015/4 hrsz.-ú ingatlant érintő igénybevétel ingatlan-nyilvántartási változást eredményez, amely azonban teljes földrészletet érint. A Kérelmező csatolta az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból kiadott 30 napnál nem régebbi térképmásolatot a tervezett igénybevétel határainak és földrészletenkénti területének megjelölésével.

A nem hiteles tulajdoni lap alapján az érintett ingatlan tulajdonosai Zaláné Nyulasi Fruzsina, Nyulasi Bence és Nyulasi Gergely. A Balatonudvari 9 A és 9 CE azonosítójú erdő- és egyéb részlet erdőgazdálkodója Nyulasi Bence. A Kérelmező mellékelte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ügyfelek erdő igénybevételéhez való hozzájárulását.

Az ingatlan a Balatonudvari Község Képviselő-testületének a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló, 3/2006. (III. 31.) számú önkormányzati rendelete szerint az Ev jelű védett rendeltetésű erdőterületek övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó leírás szerint az erdő és az élővilág védelmét biztosítani kell, továbbá építmények építésére vonatkozó kikötések találhatók, amelyek azonban nem vonatkoznak a beadott kérelemre. A település honlapján található távlati fejlesztési koncepció is kiemeli, hogy a terület a szomszédos golfpálya jövőbeni fejlesztésére alkalmas. A településfejlesztési koncepció összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival is abban a tekintetben, hogy a jogszabályban szereplő, annak szerves mellékletét képező 2./ Az Ország szerkezeti terve térkép az érintett területet egyértelműen nem sorolja az erdőgazdálkodási térségbe, mivel nem felel meg a 4. § 7. pontjában foglalt szempontoknak, azaz távlatilag a jelenlegi hasznosítással szemben eltérő lehet. Az erdőgazdálkodási térségtől kifejezetten eltérő térképi utalás is igazolja az Evt. 78. § (1) bekezdésében foglalt elvárásokat, amely alapján az igénybevétel a közérdekkel összhangban van.

A golfpálya kellő fejlesztése elsődlegesen a Balatonudvari 015/4 hrsz.-ú ingatlan igénybevétele során valósulhatna meg, amelyet a településfejlesztési koncepció is alátámaszt. A fentiek figyelembe vételével az igénybevétel kivételessége indokolt.

A kivitelezés során az igénybe venni kívánt erdőterületen történő beépítés nem haladja meg a 400 m²-t és humuszcseréte elszállításával sem jár, ezért a Rendelet 11. § 1) bekezdésének c) pontjában előírt humuszos termőréteg feltárását rögzítő jegyzőkönyv benyújtásától eltekintettem.

Az összesen 1,52 hektár nagyságú erdők termelésből való kivonásának ellentételezéseként a Kérelmező kérésére erdővédelmi járulék (a továbbiakban: EVJ) kivetésére kerül sor a rendelkező rész 2. pontjában foglaltak szerint az Evt. 81. § (2) bekezdés a) és d) pontjai, aa) alpontja, illetve (2a) bekezdése értelmében a következők alapján. Az Evt. 82. § (1) bekezdése értelmében az EVJ összege százezer forint.

Igénybevételre tervezett				Evt. 81. § (2) bekezdés			EVJ
részlet adattári jellemzői			terület				
azonosítója		elsődleges ren- deltetése		pont	alpont	szorzó	forint
helység	tag, rész- let						
Balatonud- vari	9 A	talajvédelmi	1,34	a)	aa)	30	4.020.000
	9 CE	-	0,18	d)	-	30	540.000
Összesen							4.560.000

Az erdővédelmi járulék befizetés határidejét az Evt. 82. § (2) bekezdése szerint állapítottam meg, a befizetés elmaradásának következményére az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése és az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 1. § (3) bekezdése alapján tájékoztattam a kötelezettet.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 135. §-a alapján a késedelmi pótlék mértéke a törvényes kamattal egyezik meg. A törvényes kamat mértéke a Polgári törvénykönyv 6:48. § (1) bekezdése alapján a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyezik meg.

Mindezek alapján a határozat rendelkező részének 1. pontjában részletezett erdő más célú hasznosításához az engedélyt megadtam, és az Evt. 80. § (1) bekezdésére figyelemmel

- az Evt. 62-63. §-ai, az Evt. 78. § (2) bekezdése alapján a szomszédos, igénybevételre nem engedélyezett erdők védelmére, az erdőtalaj védelmére;
- az Evt. 79. § (1a) – (1c) bekezdései és az Evt. 80. § (2) bekezdése alapján az igénybevétel megkezdésének és megvalósulásának bejelentésére;
- az Evt. 79. § (1) bekezdése alapján az igénybevételi engedély érvényességére;
- az Evt. 108. § (1) bekezdés m) pontja alapján az engedély nélküli igénybevételre a rendelkező rész szerinti feltételekhez kötöttem.

Az elsőfokú eljárási díjat a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, valamint a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági szakigazgatási szervei előtt kezdeményezett eljárásokban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak mértékéről, valamint az igazgatási szolgáltatási díj fizetésének szabályairól szóló 63/2012. (VII. 2.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 1. § (1) bekezdése és az 1. sz. melléklet 15.1.1 és 15.1.2.1 pontja alapján állapítottam meg.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 37-39. §-án, 50-51. §-án, 52-53. §-án, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

Az elektronikus ügyintézésről az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény ad tájékoztatást.

A határozatot a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2) Korm. rendelet 10. § d) pontjában biztosított hatáskörben eljárva, a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével hoztam meg.

Veszprém, 2021. 05. 07.

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Major László s. k.
osztályvezető

Kapják:

1. Nyulasi Bence (an: Emőri Zsuzsanna, sz: Budapest, 1995.11.07.) **ügyfélkapun keresztül**
2. Zaláné Nyulasi Fruzsina (2366 Kakucs, Kisperjési u. 2.), **tértivevénnyel**
3. Nyulasi Gergely (1015 Budapest, Donáti u. 61. fsz. 1.), **tértivevénnyel**
4. Irattár

Véglegessé válás után kapják:

5. Veszprém Megyei Kormányhivatal Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály, **futárpostával**
6. VEMKH AFO, Erdészeti Osztály: Gicziné Marczali Klára, **helyben**

Tájékoztatásul:

7. Területileg illetékes erdészeti szakügyintéző: Kürtösi András (e-mail)

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



M. P. A.
aláírás

4. melléklet: Fejlesztési program – Urban Design Group

5. melléklet: Hatásvizsgálat – Urban Design Group

Környezeti hatások

KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

A tervezett fejlesztés környezettudatos szemlélettel, a meglévő természeti értékek kímélete mellett készül el, célja, hogy a telek hasznosításának tájképi, ökológiai hatása pozitív legyen, a mainál természetesebb megjelenésű és nagyobb ökológiai értékű terület jöjjön létre. A telek tulajdonosainak célja, hogy a létesítmény kialakítása és üzemeltetése során a környezeti hatások mértéke alacsony maradjon, a létesítmény esetleges felhagyása után a bontás hatékony és teljeskörű lehessen, vagy akár részben természetes folyamatok során is végbemehessen.

A cél megvalósítása érdekében:

- az alkalmazott anyagok és eszközök egy része újrahasznosított, illetve újrahasznosításra alkalmas, más része természetes, magától lebomló;
- a megvalósítás során pontszerű, kis mértékű földmunka történik, a bolygatás minimalizálása mindvégig alapkövetelmény;
- a kemény infrastruktúra nagysága a lehető legkisebb;
- it vezérelt üzemeltetés gondoskodik az erőforrás-hatékony üzemeltetésről;

TÁJKÉPI HATÁSOK

MUNKAMÓDSZER

Hazai, jogszabályban, vagy szabványban előírt vizuális/tájképi hatásbecslési módszertan hiányában a hatásbecslés során a British Landscape Institute LVIA (Landscape and Visual Impact Assessment) módszertana szerint jártunk el. A vizsgálat jelen munka során a következő lépésekből áll:

1. A táj karakteradó elemeinek azonosítása

2. Potenciális hatásterület lehatárolása

3. A potenciális hatásterületen a tervezett beépítésre való rálátás vizsgálata (tényleges hatásterület/elméleti láthatósági zóna lehatárolása)

4. Kiemelt látványok, vizuális gátak azonosítása

5. A hatásterület használat szempontjából releváns részeinek lehatárolása

6. Várható vizuális hatások modellezése

7. Eredmények értékelése

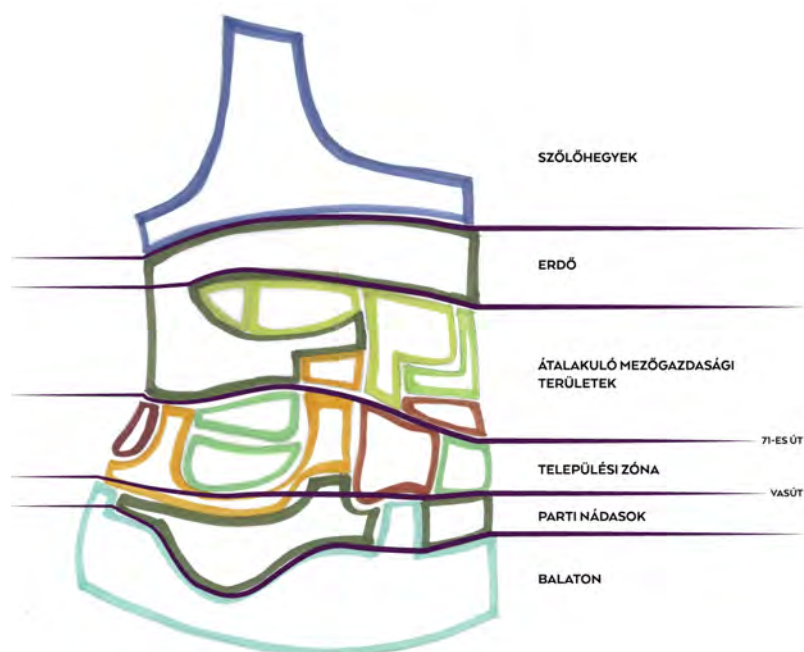
A TÁJ KARAKTERADÓ ELEMEINEK AZONOSÍTÁSA

Balatonudvari a Balatoni-medence középtáján, a Balatoni Riviéra kistáján helyezkedik el, a Balaton északi partján, a Dunántúl közepén. A Balatoni Riviéra Balatonudvari, Balatonakali körzetében kiszélesedik, és a dombok, hegyoldalak, az azokon lévő szőlőhegyek (Öreg-hegy, Les-hegy) a vízparttól 2-2,5 km távolságra találhatók.

A vízpart és a fennsík közötti terület a szőlőhegyek lábáig, viszonylag egyenletesen emelkedik a hegyek felé. Az enyhén emelkedő felszín egyes részein csekély termőtalaj található, néhány helyen a terméskő egészen közel van a talajfelszínhez. A több részből álló belterület a Balaton partjától kb. 6-800 méter távolságig terjed ki, és 105-130 méter tengerszint feletti magasságban helyezkedik el. Az észak felé emelkedő területen gyepek, szántók, szőlők és erdők jellemzik a tájhasználatot. Ezen a területrészen egyre kevesebb a szántó, és a művelt szőlő is egyre ritkább. A szőlőhegyek a közigazgatási terület északi részén, a fennsík letörésén, 160-260 méter magasságban fekszenek.

Balatonudvari történeti szerkezetét a geomorfológiai jellemzők által meghatározott termelési és beépítési adottságok határozták meg. A „magassági övezetes” tájhasználat a következő rétegek szerint oszlik meg:

- Balaton vízfelülete
- parti nádasok területe
(a strandok is ebben a zónában találhatók, illetve egy-egy üdülőterület is kialakult az elmúlt 50 évben)
- vasútvonal
- települési terület és két mezőgazdasági terület: Kiscseri-dűlő, Keresztfa-dűlő
- országút
- átalakuló, nagyrészt felhagyott mezőgazdasági területek
(ide tartozik a golfpálya, a napelempark és Dongó-mező is)
- erdő
- szőlőhegyek



A szőlőhegyek fölötti erdős terület a tájkép része, de már Balatonudvari közigazgatási területén kívül esik. A Balaton és a nádasok területe a védelmi jogszabályok miatt kialakultnak tekinthető, jelentős változás nem várható. A települési terület a két országos közlekedési infrastruktúra között lassan növekszik. A növekedés mértékét visszafogja a fejlesztési területek tulajdonosi szerkezetének összetettsége. Az átalakuló mezőgazdasági területek egy része hasznosítás alatt áll. Mivel a terület nagy része a főbb rálátási irányok felől takarva van, alkalmas kisebb léptékű fejlesztésekre is. Ugyanakkor az elzártságból fakadóan létrejöttek a település helyzetéhez nem méltó hulladék lerakatok és lakókocsi/bódé-telepek is. Az infrastruktúrával (víz, villany, út) ellátott, szép kilátással rendelkező szőlőhegyi részek tájhasználat is fokozatosan átalakul.

A táj karakteradó elemeinek meghatározásakor a *tájbailestés* szempontjából a *meglévő hangsúlyos*, a *tájvédelem* szempontjából a *hagyományos* tájelemek összegyűjtése szükséges. A vizsgált terület az *“átalakuló, nagyrészt felhagyott mezőgazdasági területek (ide tartozik a golfpálya, a napelem-park és Dongó-mező is)”* területek közé tartozik, melyet heterogén területfelhasználás jellemez. Tájkarakterét a mezőgazdasági területek, gyepterületek, valamint a beépített és az erdős részek mozaikossága adja.

A tervezési területen jellemző **feketefenyő** ebben az övezetben több helyen megjelenik, állománya különböző intenzitással, de mindenhol pusztul. *A fenyőerdők jelenléte műholdfelvételen karakteres, de a valós szemlélő korlátozottan találkozhat vele.* A közterületekről szemlélve nyáron a 71. sz. főút felől csak a tervezési terület fenyvese látható, további fenyőerdők télen is csak korlátozottan jelennek meg (lombos fajok, vagy egyes erdők háttereként). A (tervezési területen kívüli) fekete fenyvesek karakteres tájképi elemként csak a Vászolyi útról szemlélve jelennek meg.

A hazai fekete fenyvesek tájidegen fajok monokultúrák telepítései. A CORONA kéműhold 1960-as évekbeli felvételén a fenyveseknek még nyoma sincs, a tervezési területen lévő ültetvény az utolsó, '70-es évek eleji telepítési hullám eredménye.



Erről egy 1975-ös légifotó is tanúskodik

<https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/117796?r=1&c=1981480.416864.5927399.4538645.9>

Az 50 évvel ezelőtti fenyőtelepítés és az üdülőterület kijelölés új helyzetet hozott létre, a korábbi gyepgazdálkodás nyílt, fátlan tájképét felváltotta a mozaikos, szűkebb látóteret biztosító területhasználat. A Dongómező rendezetlen helyzetű, üdülő célú hasznosítása következtében a gyepterület tovább szűkült. A gyepgazdálkodás felhagyásával a maradék nyílt terület cserjésedése is megkezdődött. A hazai fekete fenyvesek több évtizede megindult pusztulását a klímaváltozás és az állomány öregedése tovább gyorsítja. A tervezési terület táji környezete, azaz a települési terület és a szőlőhegyek alatti erdősáv közé eső



terület heterogenitását a telektől vizuálisan elválasztva még egy napelempark is növeli.



Az elmúlt évszázadokban feltételezhetően meglévő, a területen ez alapján hagyományosnak mondható tájhasználat (legelő/gyepgazdálkodás) újjáéledése nem valószínűsíthető forgatókönyv. Ez alapján a tájbaillesztés során a fátlan állapot felé való törekvés nem lehet cél (különösen a klímaváltozás hatásainak és hatáscsökkentő lehetőségeinek figyelembevétele mellett).

A fentiek alapján a tervezési terület közelében érzékelhető táj karakteradó elemei

hagyományosan:

- a fátlan mezőgazdasági területek (gyepgazdálkodás, szőlőterületek).

A jelenlegi tájképet figyelembe véve:

- alacsony beépítettségű területek, elszórtan elhelyezkedő épületek,
- cserjésedő gyepterületek,
- fenyőerdők és fenyves ligetek a fenyők pusztulásával és a honos cserjeállomány előretörésével;

A jelenleg látható változások figyelembevételével középtávon:

- alacsony beépítettségű területek, elszórtan elhelyezkedő épületek megjelenése, a terület felértékelődése esetén magas építészeti minőségben.,
- különböző sűrűségű, honos előfutár és szárazságtűrő társulásra jellemző cserje- és fafajokból álló bozotos-ligetes-erdős területek arányának jelentős növekedése.

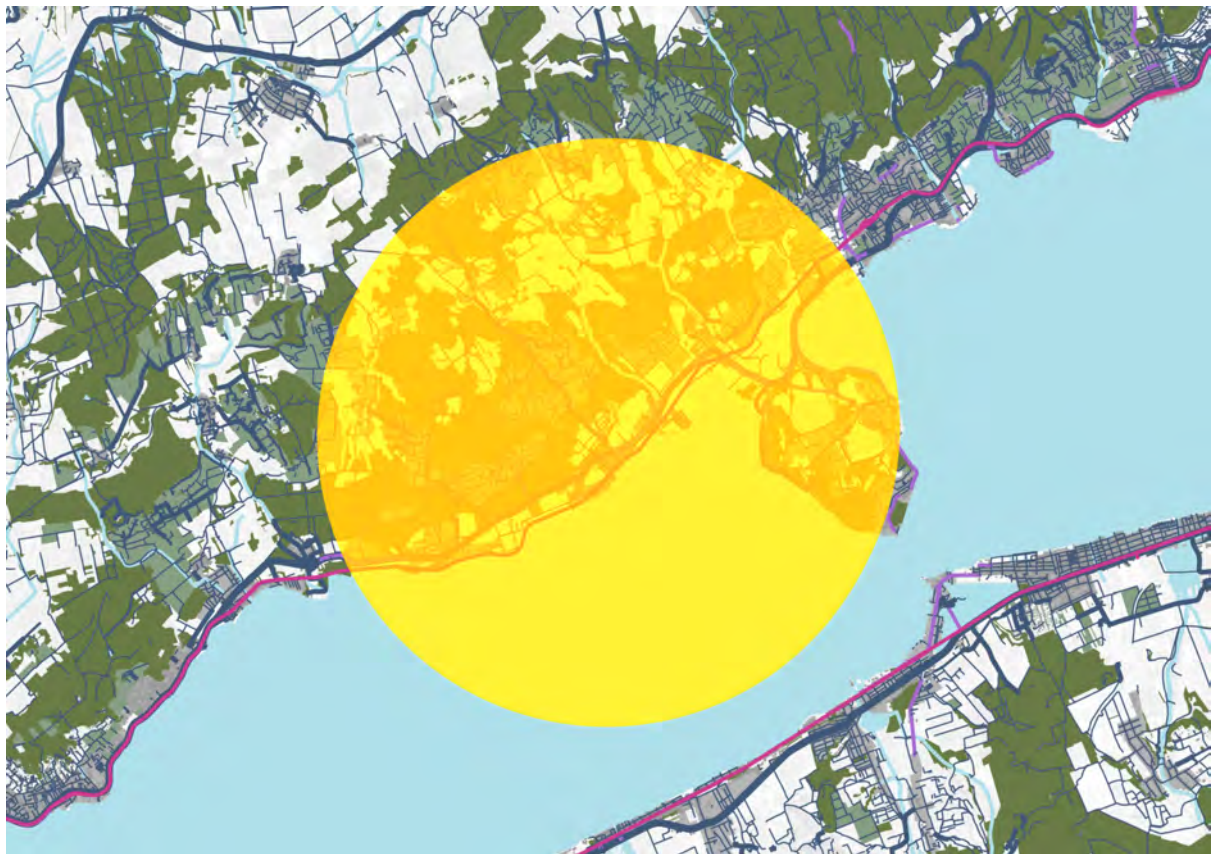
A tájbaillesztés és a tájképi hatások értékelése során az elérendő, idealizált célállapotot a középtávon a területre jellemző, honos fásszerű fajokból álló ligetes-erdős társulások jelentik, melyben csak arányosan, és értékteremtő építészeti eszközökkel jelennek meg a szabadidő eltöltését támogató építmények.

POTENCIÁLIS HATÁSTERÜLET LEHATÁROLÁSA

“A retinán finom idegvégződéseket, csapokat és pálcákat találunk, melyek szín- és fényérzékenyek. A csapok átmérője határozza meg az emberi szem feloldóképességét. A szem akkor tud két szomszédos, pontszerű tárgyat különállóan érzékelni, ha a pontokról kiinduló fényinger nem két szomszédos csapra esik, hanem van köztük egy ingermentes csap is. Mivel a csapok átmérője $3-5\ \mu\text{m}$, a szem fiziológiai felbontóképességére jellemző határszög mintegy $1'$ ($0,004/15,5^\circ$). Gyakorlatilag ez az a legkisebb látószög, melynél a szem két igen közel fekvő pontot még különállónak lát.” (Dr. Engler Péter: A térlátás és a térfotogrammetria alapjai p.3)

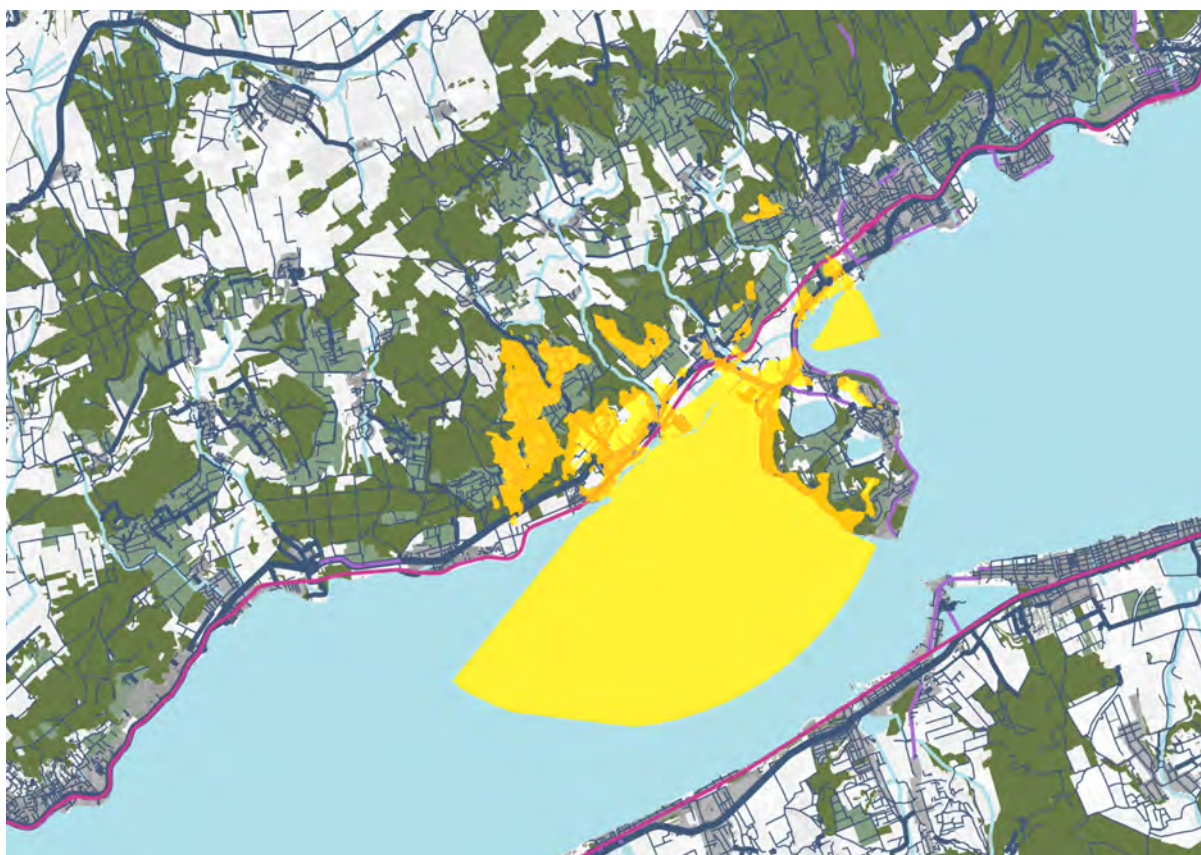
A koncepcióban szereplő egyszintes építmények homlokzatmagassága és szélessége is maximum 4 méter. Ha semmilyen takarás nincs a homlokzat előtt, a fenti $1'$ határszög alapján egy ilyen objektum emberi szemmel (közvetlen rálátás esetén) legfeljebb $2/\tan(1')$, azaz 6875,5 m távolságból érzékelhető. Ez alapján a látásvizsgálatot 6900 m-es sugarú körön belül végeztük el.

Kiemelendő, hogy az épített elemek tájbaillesztésével, vagy legalább részleges takarásával jelentősen csökkenthető a potenciális hatásterület nagysága. Erdőben elhelyezett épületeknél a látható felület, és így a láthatóság határa radikálisan csökken. A faállomány tervezett cseréjével a fenyőerdő monoton látványa a többféle alkalmazott növényfajnak köszönhetően színesebbé, természetesebbé válik, az erdőben elhelyezett épületek esetlegesen kilátszó felületeit nehezebb észrevenni. A tervezett épületek fa és fa zsindely borítása ráadásul színében sem élénk, tovább nehezítve az észlelést. Így a fent szereplő 6875,5 m valójában kb 500-1500 m.



A POTENCIÁLIS HATÁSTERÜLETEN A TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE VALÓ RÁLÁTÁS VIZSGÁLATA (TÉNYLEGES HATÁSTERÜLET/ELMÉLETI LÁTHATÓSÁGI ZÓNA LEHATÁROLÁSA)

A potenciális hatásterületen belül a tervezési területre való elméleti rálátási terület (Zones of Theoretical Visibility – ZTV) lehatárolása térinformatikai rálátás vizsgálattal történt. A környező terület digitális felszínmodelljeként a GMES RDA projekt (EU-DEM v1.1), EPSG:3035 (ETRS89, LAEA) vetületi rendszerű, 25 méteres felbontású terepmodelljét használtuk. A jelenlegi láthatóságot a meglévő terepfelszín fölötti 1,5 m magasságon, 20x20 méteres raszterben elhelyezett mintavételi pontokra vizsgáltuk, 1,6 méteres megfigyelési magasság alkalmazásával – QGIS térinformatikai rendszerben. A különböző rálátásokat később összevontuk, így a teljes tervezési terület lefedésre került.

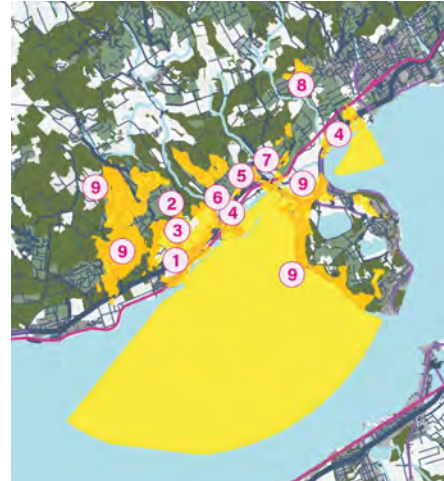


KIEMELT LÁTVÁNYOK, VIZUÁLIS GÁTAK AZONOSÍTÁSA

Egy táji/vizuális környezet bizonyos gyakorlattal jól becsülhető a publikusan elérhető műholdfelvételek alapján. A tájképvédelem és a *tájbaillesztés viszont nem az összefűzött út- és légifelvételek látványára*, hanem a valós, több embert érintő nézőpontokból tapasztalható tájképre fókuszál. Az emberi nézőpontban már a domborzati viszonyoktól függetlenül is kialakulnak vizuális tengelyek, melyek egy-egy fókuszterületet kiemelnek, illetve vizuális gátak is, melyek bizonyos területeket elfednek. A vizuális gátak közül azok, melyeket lombhullató növények alkotnak, a lombmentes időszakban differenciáltan lehet értékelni. Figyelembe kell venni az adott növényállomány szélességét, egyedsűrűségét és ágrendszerének karakterisztikáját is.

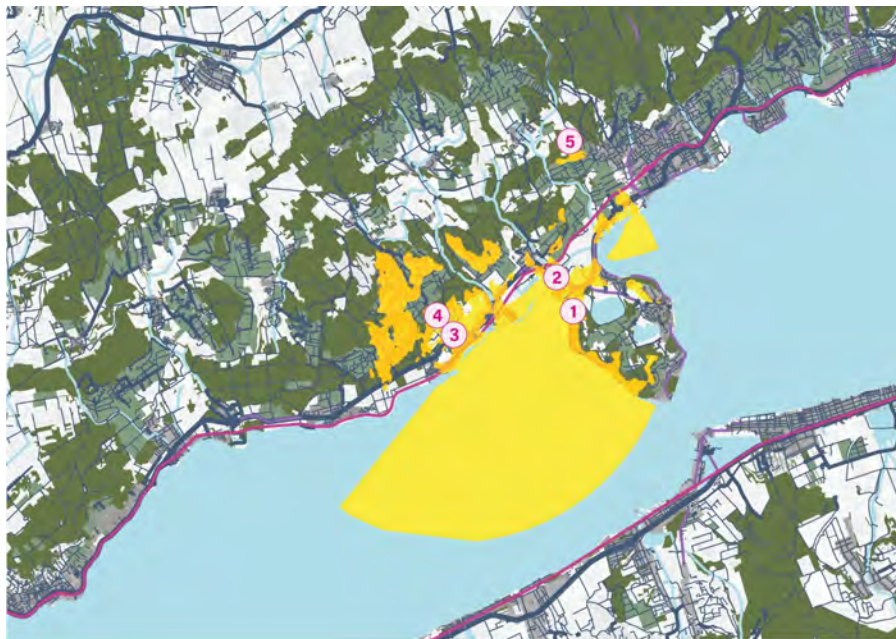
Vizuális gátak

1. Balatonudvari, beépítés
2. Balatonudvari, erdő (télen is takar a volumene miatt)
3. Balatonudvari, Dongó-mező beépítés
4. 71. főút, mély vezetéssel
5. Örvényes, beépítés
6. Örvényes, "Udvari" nevű domb
7. Aszófő, beépítés
8. Balatonfüred, beépítés (és sűrű növényállomány)
9. egyéb, jelentős takaró növényállomány (lombtalan állapotban is takaró mennyiségben)



Kiemelt látványok:

1. Tihany, Őrtorony kilátó
2. 71. út Tihany-Aszófó között
3. 71. út, Vászolyi út kereszteződés
4. Vászolyi út, Dongó mező szakasz
5. Száka-hegyi kilátó (magánterületen található, korlátozottan látogatható, így nem része a hatásvizsgálatnak).



A HATÁSTERÜLET HASZNÁLAT SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS RÉSZEINEK LEHATÁROLÁSA

Műholdfelvételek és bejárások alapján olyan megfigyelőpontokat jelöltünk ki, ahol valós forgalom van (települési terület, közút, kerékpárút, kijelölt turistaút) és a csatlakozó domborzat, vizuális gátak nem akadályozzák meg a telek növényállományára való rálátást. Ezután a megfigyelőpontokat végigjártuk, és a helyszínen ellenőriztük, hogy van-e rálátás a vizsgált területre.

Azokon a helyszíneken, ahol nincs vizuális kapcsolat a tervezési területtel nem ment tovább a hatásvizsgálat, nem készültek ún. AVR tervlapok.

Sajkodra bekötő út: vízparti (fásszárú)
növényzet miatt nincs rálátás



71. sz. főút, Aszófő és Tihany között: a
Bázsai-öböl partmenti (fásszárú)
növényzete miatt nincs rálátás



**Aszófő, remete utca: a Bázisai-öböl és a
romtemplom környékének (fásszárú)
növényzete miatt nincs rálátás**



**Vászolyi út felső szakasz: az Öreg-hegyi
szőlőterületek alatti és feletti erdő
takarja fenyvest**



Örvényes, Új utca melletti párhuzamos
utca: domborzat + növényállomány
takarása miatt nincs vizuális kapcsolat



Balatonudvari, 71. sz. főút, sportpálya és
templom mellett: domborzat miatt nincs
rálátás a területre

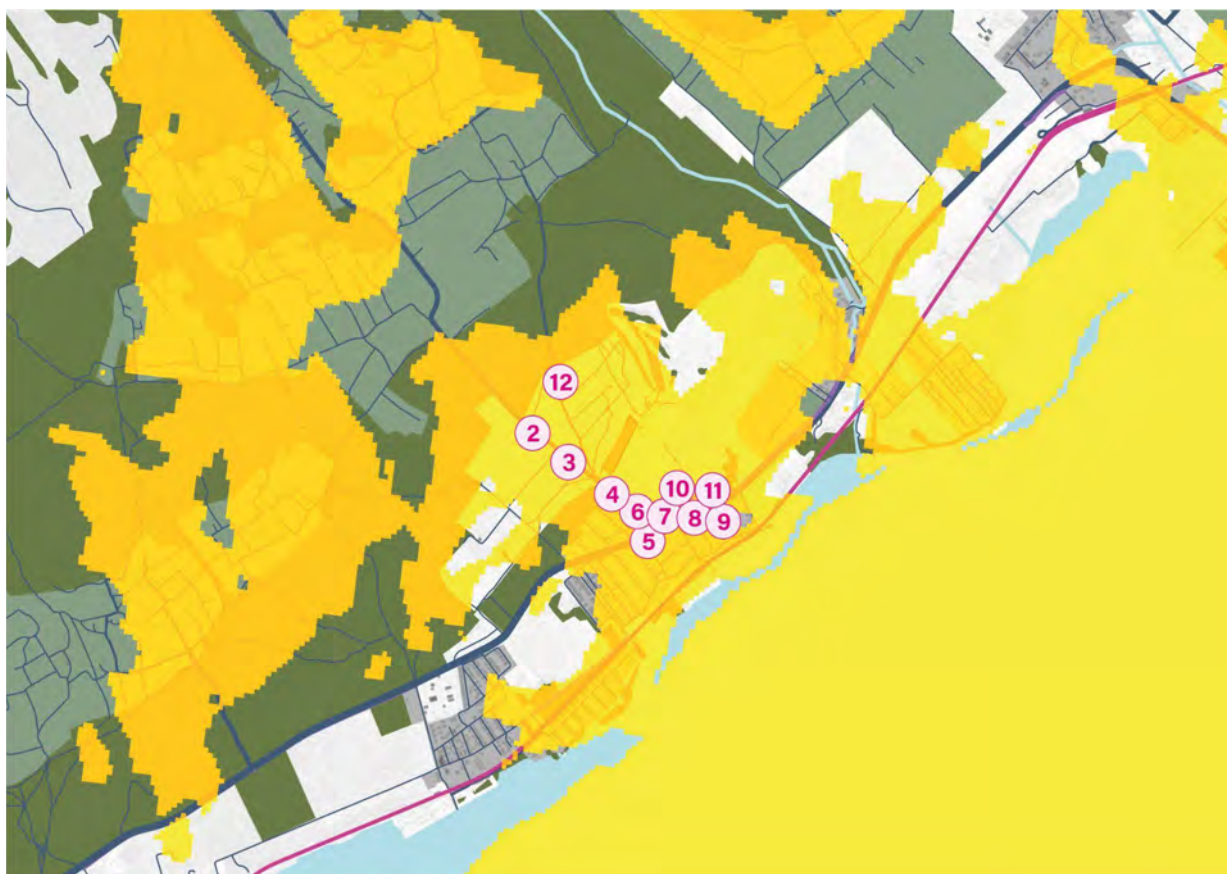
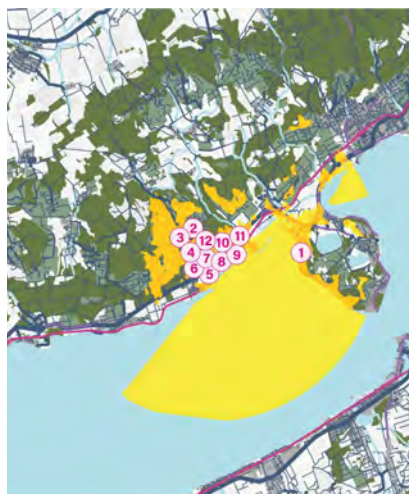


Pécselyi út alsó szakasz: a Dongó mezői
kerti növények, építmények miatt csak
egy-egy szögből látszik a fenyves kisebb
szakasza



vizsgált helyszínek:

1. Tihany, Őrtorony kilátó
2. Vászolyi út, Dongó mező szakasz 1
3. Vászolyi út, Dongó mező szakasz 2
4. Vászolyi út, üdülőterület mellett
5. 71. út, Vászolyi út kereszteződés
6. 71. út, Balatonudvari belterület (kerékpárút 1)
7. 71. út, Balatonudvari belterület (kerékpárút 2)
8. Balatonudvari templom
9. 71. út, Balatonudvari sportpálya
10. Balatonudvari sportpálya (kerékpárút)
11. Balatonudvari temető bejárat
12. Balatonudvari, Pécselyi út





VÁRHATÓ VIZUÁLIS HATÁSOK MODELLEZÉSE

A vizuális hatások modellezéséhez a brit Landscape Institute által meghatározott Accurate Visual Representations (AVR): módszertanát alkalmaztuk. A szemmagasságban (1,6 m) rögzített, (35 mm-es standardizált) 50 mm-es fókusztávolságú fényképeket készítettünk a kijelölt megfigyelőpontokon, és rögzítettük a fotókhoz tartozó GPS koordinátákat is. A felvételeken a tervezési területen jelenleg megtalálható faállomány határait és a tervezett beépítés várható megjelenését a szabványoknak megfelelően rögzítettük. Az AVR vizsgálat lapjai A3 méretben kinyomtatva mutatják valójában a hatások mértékét.

A fényképek készítése során igyekeztünk a valóságos látvány élményt rögzíteni a pontszerű takarások nélkül. Ennek megfelelően például az 5. számú tervlapon nem mutatjuk a Vászolyi út - 71. sz. főút sarkán található tábla erdőt, ami minden mögöttes tájelemet eltakar a kiemelt csomópontban, a kelet felé autózók és kerékpározók előtt hirtelen kinyíló panorámából.



Az AVR tervlapok mellékletben találhatók.

EREDMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

A tervezett fejlesztés tájképi hatásainak értékelésekor több szempontot figyelembe kell venni:

- **Mi az adott területen az ideális/cél tájkép, aminek intaktságát megőrizni, látványa felé törekedni érdemes?**

A területen és környezetében a *természetes* növénytakarulás feltételezhetően karsztbokorerdő, esetleg melegkedvelő tölgyes lenne, száraz gyepekkel tarkítva. A "*hagyományos*" tájhasználat a területen gyep/legelő volt, az elmúlt 50 évben és *jelenleg* a telket idegenhonos fenyő telepítés jellemzi, mely évről évre pusztul. A hatások objektív értékelését megnehezíti az, hogy bármelyik célállapot kiválasztása szubjektív döntés.

- **Egy külterületi fejlesztés során cél-e a tervezett létesítmények teljes elrejtése?**

A vizsgált terület környezete az elmúlt 50 évben (a fenyves növekedésével párhuzamosan) átalakult, különféle épített elemek jelentek meg a tájban. Ezek megjelenési minősége, vizuális hatása változó, de általánosságban kedvezőtlen. Visszafogott léptékű, magas minőségű, helyi építészeti hagyományokat tiszteletben tartó, igényes építmények megjelenése a tájképben önmagában nem értékelhető káros hatásnak. A meglévő, megváltozó tájkép jellege alapján ítéltető meg a hatás milyensége. A meglévő tájkép nem intakt, természetes (jellegű), hanem minden elemében befolyásolt. A tájidegen fenyves, a mesterséges tájelemek nagy száma (és a helyi építészeti hagyományoktól való idegensége) uralja a jelenlegi tájképi környezetet, ez adja meg az új épített elemek vizuális hatásának értékelési keretét.

- **Mit takar a fenyves? Egy adott területnek lehet-e feladata más területek takarása?**

A terület fölött található a rendezetlen sorsú Dongó-mezői rész. A balatonudvari külterület erdős-mezőgazdasági látképébe nem illeszkedő, ideiglenes létesítmények Balaton felőli takarását jelenleg a tervezési terület faállománya biztosítja. A takaró hatás jelentőségének megítéléséhez fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tervezési terület közelében, ahol releváns a fák takaró hatása 4 építmény található csupán, melyek közül 3 a saját előkertjében található sűrű növényállomány miatt amúgy se lenne látható. Ráadásul ezek az építmények azon a szakaszon találhatóak, ahol a golfpálya szegélynövényzete és parkoló fásítási is takarná őket. Ez alapján kijelenthető, hogy a fenyves takaró hatása a 71. sz. főút felől elsősorban az Öreg-hegy szőlő területeit érinti.



A mellékletben található AVR tervlapok jól szemléltetik a tervezett fejlesztés vizuális hatásait. A térinformatikai és helyszíni vizsgálatok alapján kijelenthető, hogy a műholdfelvételen a környezetéből kitűnő fenyves **a valóságban kevés helyről látszódik**. Ahonnan látható, ott is ritkán van előtérben, inkább háttéralkot.

A telek **jelenlegi tájképi hatása inkább károsnak ítéelhető meg**. A hagyományos tájhasználatától (mezőgazdasági hasznosítás) eltérő erdősáv, a fajként tájidegen és színével látványában is idegen feketefenyő, a szőlőhegy takarása áll szemben az erdő fölötti rendezetlen sorsú Dongó mezői terület egy-két építményének esetleges takarásával.

A tervezett **fejlesztés** (a takaró növényállomány megtartásával és ütemezett megújításával) annyira kis léptékű beavatkozás, hogy **tájképi hatása elhanyagolható**. A fejlesztés utáni **ütemezett faállomány-megújítási program** a folyamatos takarás biztosítása mellett feloldja a fenyves monoton, tájidegen látványát, természetesebb irányba mozdul el a terület megjelenése, **így a hatása egyértelműen előnyös**.

A hatásvizsgálat során vizsgálandó a fejlesztés **meg nem valósulása** esetén várható hatások nagyságának és jellegének becslése. A telek jelenlegi erdő használata azt jelenti, hogy a hasznosítás során tarvágásra kerül, ami **legalább ideiglenesen megszünteti a terület növényállományát**. Ennek eredményeként a 71. sz. főút melletti kerékpárútról láthatóvá válik az Öreg-hegy, de lehet, hogy a Dongó mezői építmények közül is 1-2. A tulajdonos engedélyt kapott az erdő véghasználatára, azaz újraterelítési kötelezettsége nincs, az erdő eltűnése és ennek vizuális hatásai - a tulajdonos döntése függvényében - tartósak is lehetnek.

TÖVÁBBI KÖRNYEZETI HATÁSOK

FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Felszíni víz érintettség nem merül fel. A telepítés során keletkező ponttalapok a talajvíz áramlását, fizikai mennyiségét nem változtatják meg. A tervezett cohousing (szállás, közösségi és iroda) funkció a talajvíz minőségét nem veszélyezteti.

LEVEGŐ

A tervezett építési munkák kis léptéke, különösen a földmunka kis mennyisége miatt a légszennyezés már az építés fázisában elhanyagolható mértékű lesz (a telekhatáron sem terjed át). Az üzemeltetés során a cél a zéró emisszió.

TALAJ

A kis mennyiségű kitermelt talaj helyben felhasználásra kerül. A tervezett burkolatok lég- és vízáteresztők, a járófelületek egy része a talajtól el van emelve, így a talaj minőségének romlása kis területet érint, és ott is csak enyhe a romlás.

NÖVÉNY- ÉS ÁLLATVILÁG

Az idegenhonos feketefenyves telepítési távolsága átlagosan (!) 1,5 m, ennek köszönhetően a fásítás szélén található, erős példányok mögött nagyrészt vékony, csenevész példányok találhatók, az ütemezett állománycsere program először ezeken (a látvány szempontjából is kevésbé érzékeny) területeken fog megvalósulni. A jelenlegi növényállomány honos része a tájépítészeti koncepció alapján megtartásra kerül, az idegenhonos fenyőállomány ütemezett cseréje mellett.

ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

A tervezési területen építmény nem található, környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett érték nem található.

ZAJ- ÉS REZGÉS

Az építés szakaszában a megközelítési útvonalakon kismértékű zaj- és rezgésterhelés várható az elhaladó tehergépjárművek miatt. Tekintettel a beavatkozások mértékére

MELLÉKLET - AVR TERVLAPOK



telken álló fenyves

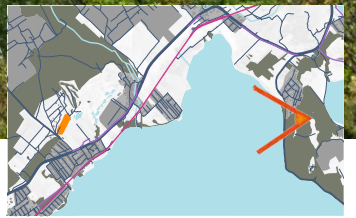
AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

1

Tihany, Órtorony kilátó

É 46.912105, K 17.855808
NIKON D3200 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 09. 21. 13:35





telken álló fenyves

telken álló fenyves

AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábráztuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

2

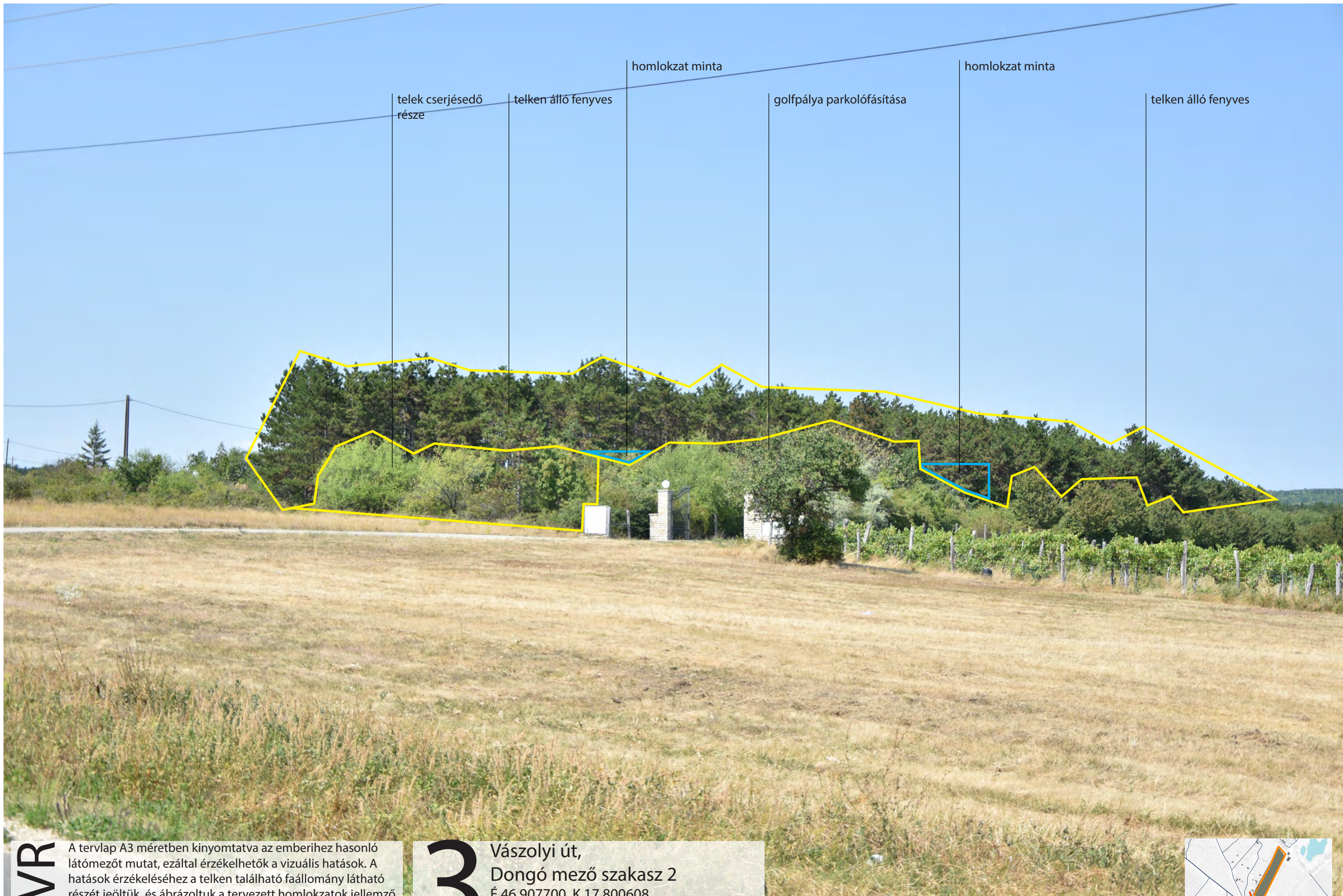
Vászolyi út,
Dongó mező szakasz 1

É 46.910341, K 17.795612

NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)

kép készítése: 2022. 08. 06. 14:42



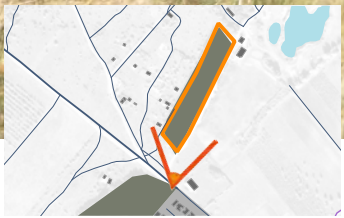


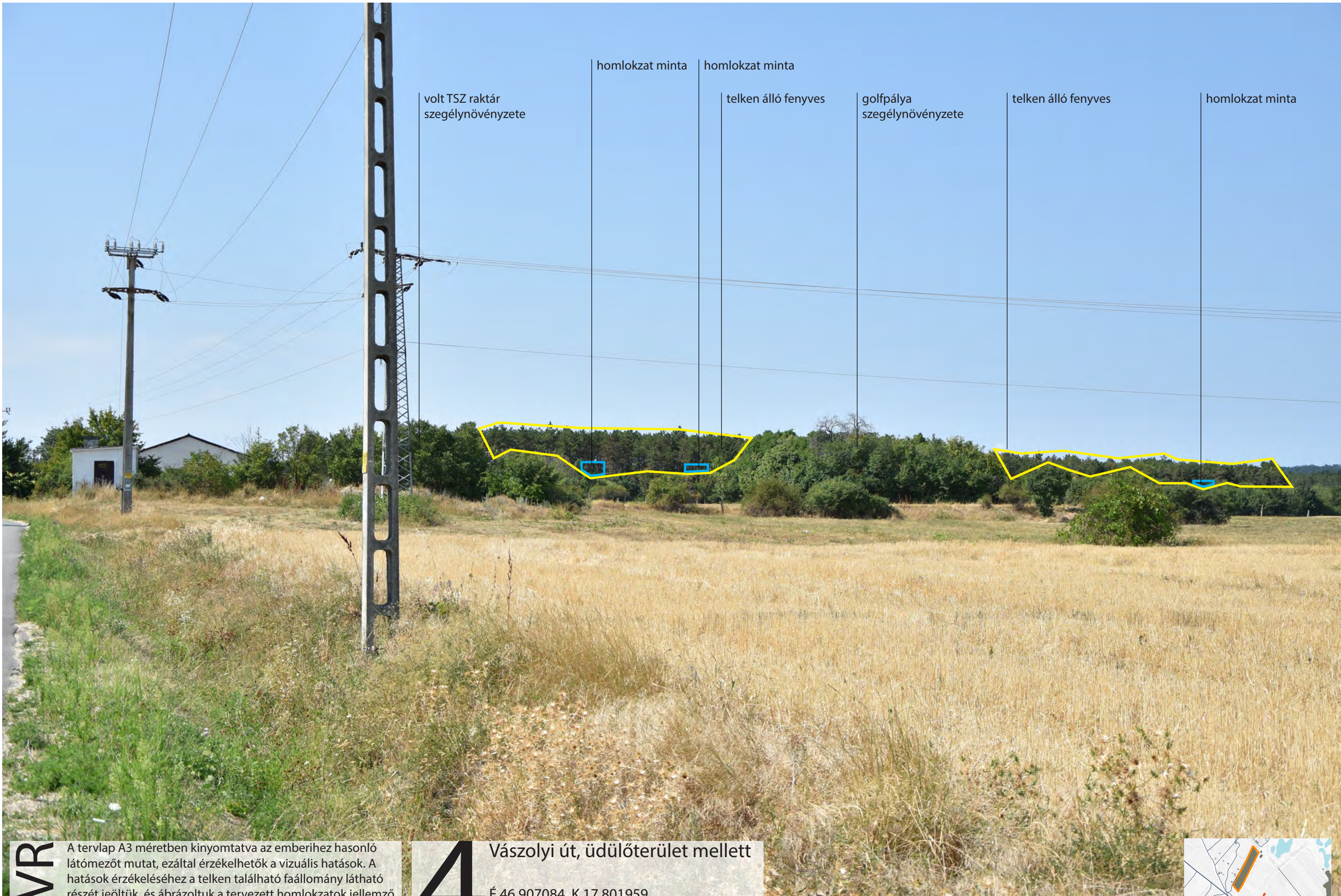
AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

3

Vászolyi út,
Dongó mező szakasz 2
É 46.907700, K 17.800608
NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 14:52





homlokzat minta

homlokzat minta

volt TSZ raktár
szegélynövényzete

telken álló fenyves

golfpálya
szegélynövényzete

telken álló fenyves

homlokzat minta

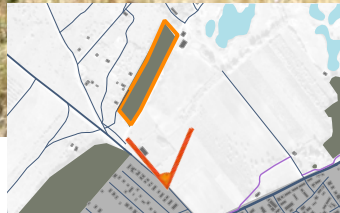
AVR

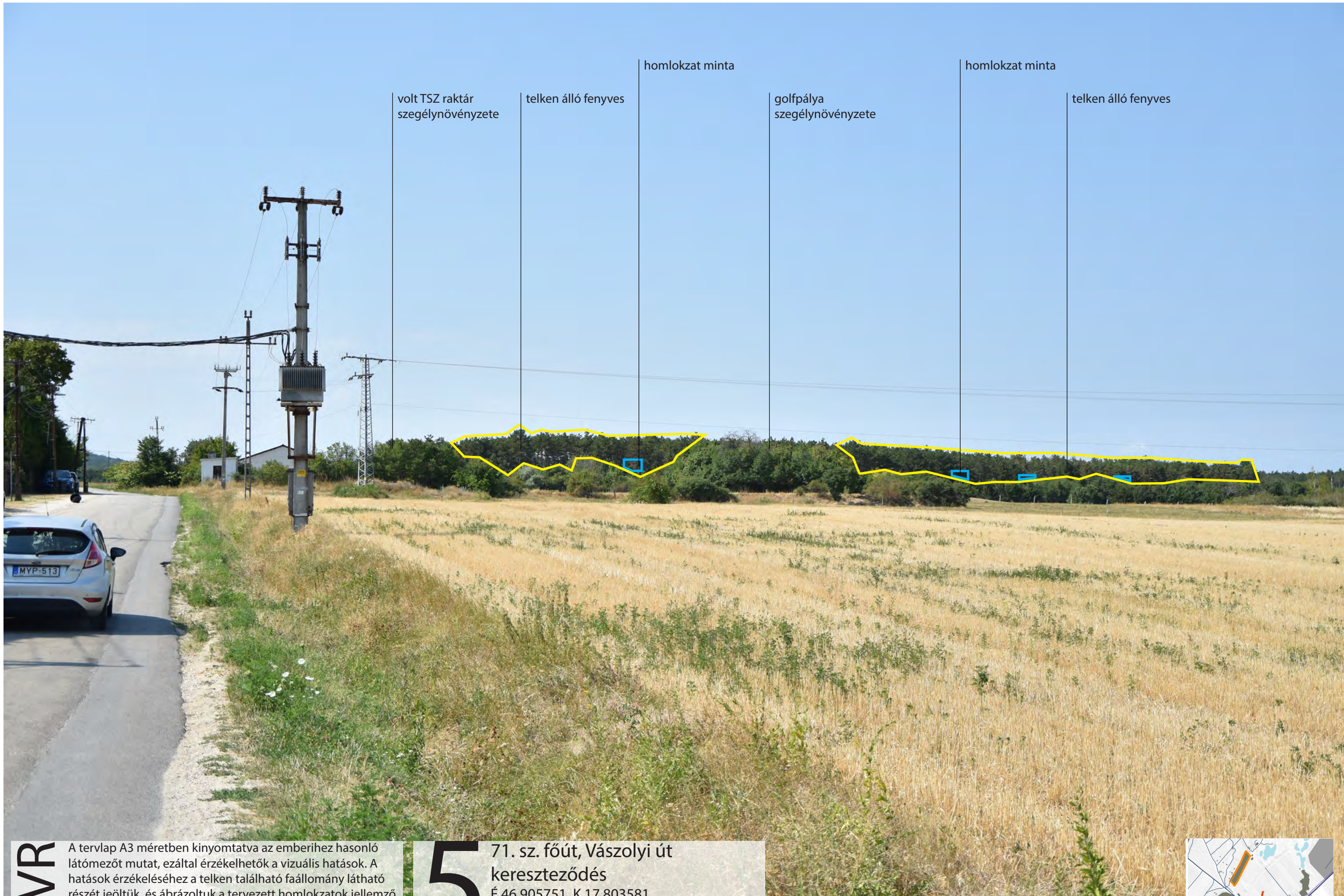
A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

4

Vászolyi út, üdülőterület mellett

É 46.907084, K 17.801959
NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 15:07





AVR

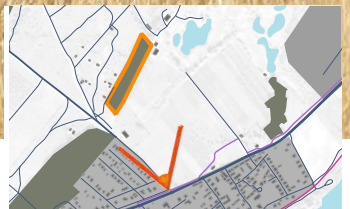
A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokozatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

5

71. sz. főút, Vászolyi út
kereszteződés

É 46.905751, K 17.803581

NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 15:06





AVR

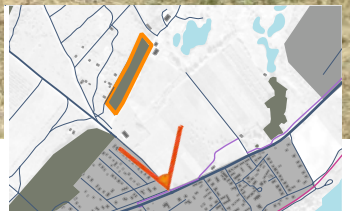
A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábráztoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

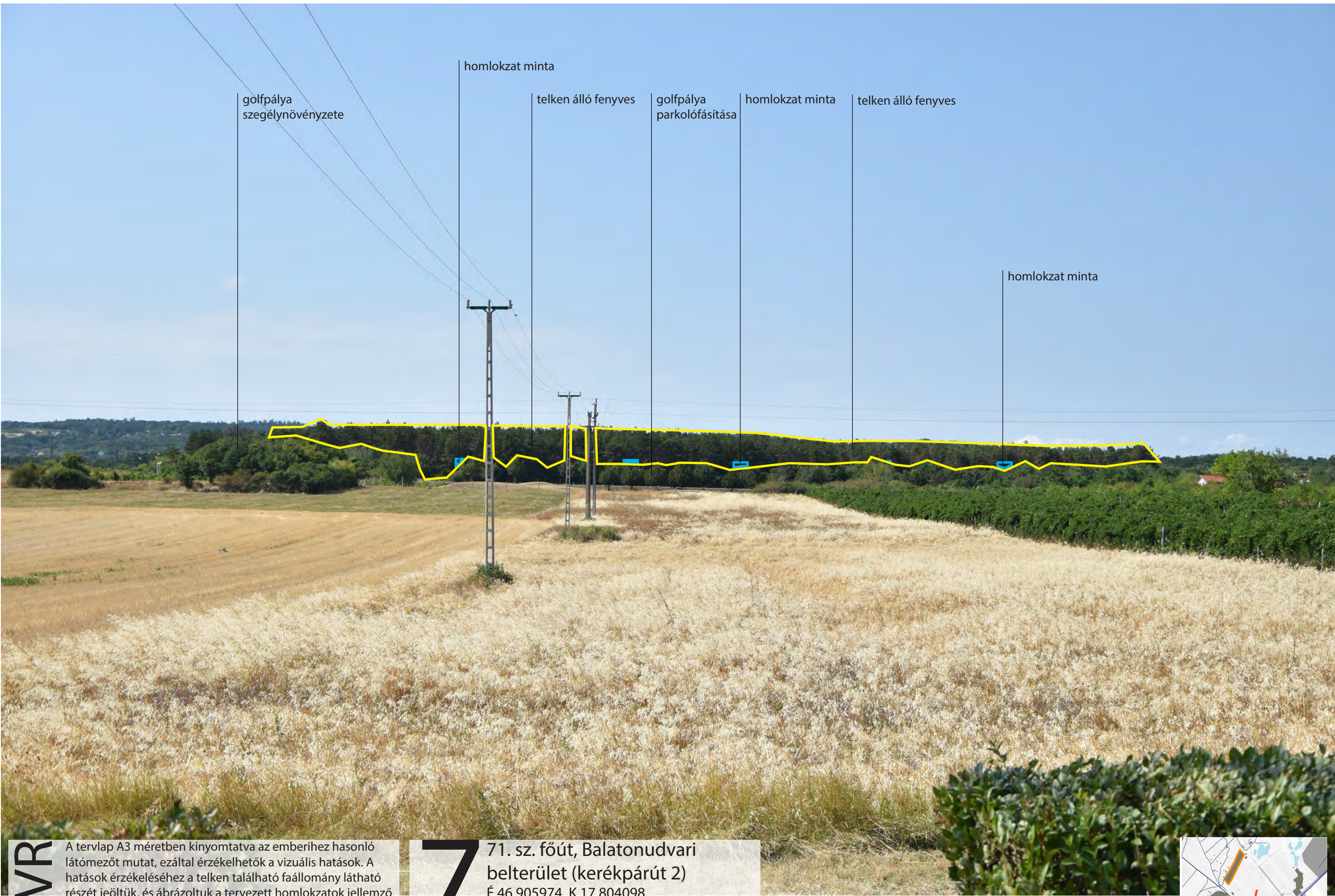
6

71. sz. főút, Balatonudvari
belterület (kerékpárút 1)

É 46.905974, K 17.804098

NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 15:05





AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

7

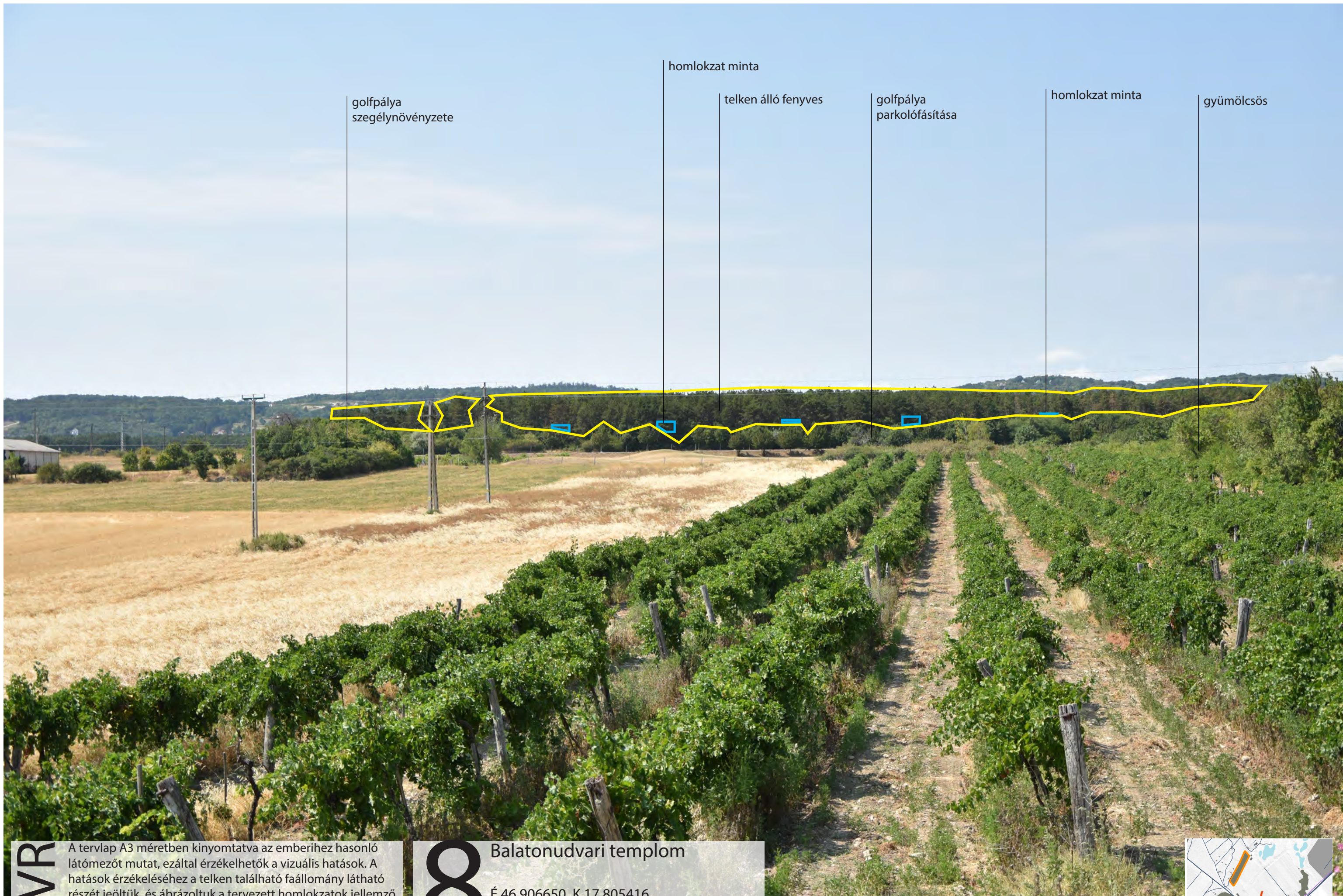
71. sz. főút, Balatonudvari
belterület (kerékpárút 2)

É 46.905974, K 17.804098

NIKON D5500 f1:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)

kép készítése: 2022. 08. 06. 15:04





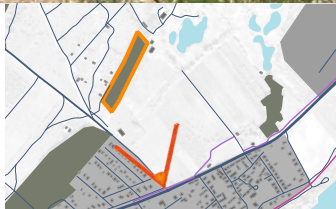
AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábráztuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

8

Balatonudvari templom

É 46.906650, K 17.805416
NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 14:33





AVR

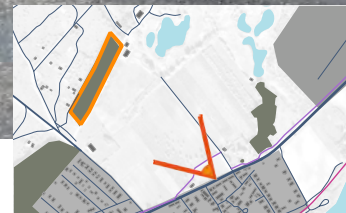
A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábráztuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

9

71. sz. főút,
Balatonudvari sportpálya

É 46.906887, K 17.806955

NIKON D5500 f1:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 15:02





AVR

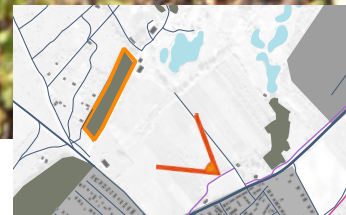
A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

10

Balatonudvari sportpálya,
kerékpárút

É 46.907271, K 17.805980

NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 14:34





gyümölcsös

telken álló fenyves

homlokzat minta

golfpálya
parkolófásítása

telken álló fenyves

homlokzat minta

telken álló fenyves

AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

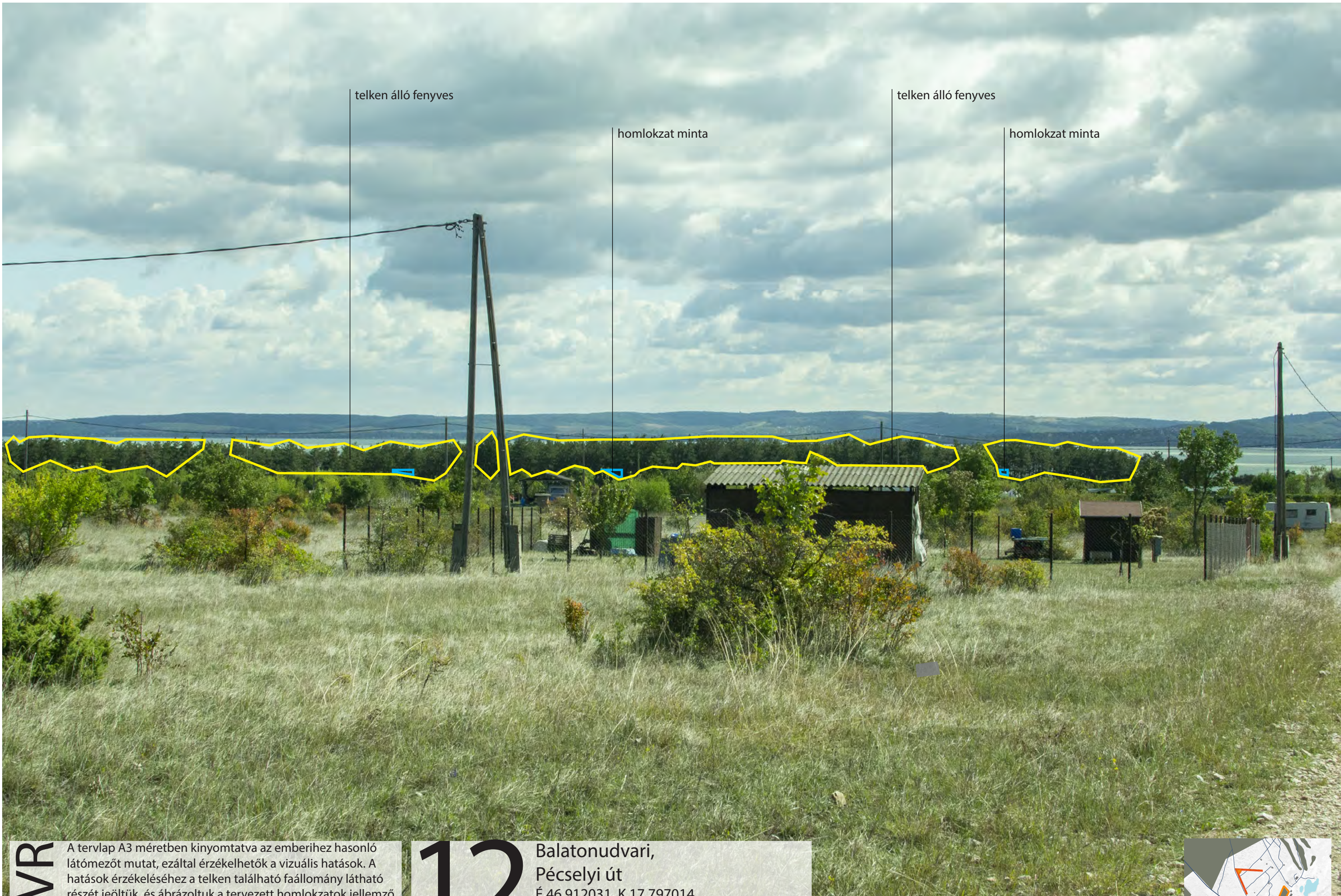
11

Balatonudvari,
temető bejárat

É 46.90750, K 17.806911

NIKON D5500 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)
kép készítése: 2022. 08. 06. 14:35





AVR

A tervlap A3 méretben kinyomtatva az emberihez hasonló látómezőt mutat, ezáltal érzékelhetők a vizuális hatások. A hatások érzékeléséhez a telken található faállomány látható részét jeöltük, és ábrázoltuk a tervezett homlokzatok jellemző nagyságát (ez nem azonos a látható felülettel, amit a megmaradó és tervezett növényállomány jelentősen lecsökkent).

12

Balatonudvari,
Pécselyi út

É 46.912031, K 17.797014

NIKON D3200 fl:33 mm (50 mm 35 mm equivalent)

kép készítése: 2022. 09.21. 12:40

