

## TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### KÉSZÜLT SZENTENDRE - A PANNÓNIA-TÓ ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA-ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZÉHEZ

MEGBÍZÓ:



**SZENTENDRE VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA**

2000 Szentendre Városház tér 3.

Polgármester: Fülöp Zsolt

Városi főépítész: Kiss Gabriella

Településrendezési eszközök módosításának generál tervezője: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36 1-612-6684; /1-237-0059

email. [proterra@proterra.hu](mailto:proterra@proterra.hu)

Ügyvezető igazgató: S. Vasi Ildikó



### A települési környezeti értékelés kidolgozója:

Auer Jolán

Tájépítészet, zöldfelületek, környezetvédelem  
okl. tájépítésszámőr, vezető településtervező

TT/1-TK/1-01-5003

Budapest, 2024. június

## TARTALOM

<b>1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE</b>	<b>3</b>
1.1 Előzmények, a települési környezeti értékelés célja .....	3
1.2 A települési környezeti értékelés tematikája .....	4
1.3 A települési környezeti értékelés kapcsolódása a településrendezési eszközök készítésének folyamatához, A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele .....	5
1.4 A települési környezeti értékelés során felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai .....	5
<b>2. A TRE MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE, AZ ALTERNATÍVÁK KIVÁLASZTÁSÁNAK SZEMPONTJAI .....</b>	<b>6</b>
2.1. A TRE módosítás környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása .....	6
2.2. A terv készítése során vizsgált változatok ismertetése, a terv alapján megvalósítandó alternatívák kiválasztásának okai .....	9
<b>3. A módosítással érintett területEK jelenlegi környezet állapotának bemutatása .....</b>	<b>9</b>
3.1. A levegő minősége .....	10
3.2. Talaj, felszín alatti, felszíni vizek .....	10
3.3. Környezeti zajtól védendő objektumok, környezeti zajállapot .....	11
3.4. Természetvédelmi-, ökológiai, tájvédelmi szempontból érzékeny területek .....	11
3.5. Épített elemek, örökségvédelmi szempontból értékes területek .....	12
<b>4. A TRE MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETKEZMÉNYEI .....</b>	<b>12</b>
4.1. A terv általános értékelése, a terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal .....	12
4.1.1. A környezetpolitikai céloknak való megfelelés értékelése .....	12
4.1.2. Területrendezési tervek környezeti célkitűzéseinek való megfelelés igazolása .....	18
4.2. A TRE módosítás Részletes értékelése, a TRE módosítás megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése .....	20
4.2.1. Környezeti elemekre és rendszereikre gyakorolt hatások .....	22
4.2.2. Közvetett hatások, környezeti konfliktusok .....	25
4.3. A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a tervi elemek Részletes értékeléséből levont következtetések .....	26
4.3.1. Azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek .....	27
4.3.2. Azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel .....	27
<b>5. A HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VAGY CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE .....</b>	<b>28</b>
<b>6. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNİ .....</b>	<b>28</b>
<b>7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>29</b>

## 1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

A dokumentációban gyakran használt rövidítések:

**TSKV:** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalmi követelmények alapján készült Települési környezeti értékelés.

**TRE:** településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv)

**TT:** Telepítési tanulmányterv, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készült döntéselőkészítő dokumentáció.

**HÉSZ:** helyi építési szabályzat

**SZÉSZ:** Szentendre Város Építési Szabályzata, amelyet a Képviselő-testület 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendeletével fogadott el.

**TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció:** „Szentendre Város településrendezési eszközök módosítása a Pannónia-tó és környéke vonatkozóan Véleményezési tervdokumentáció”, Felelős tervező: PRO TERRA Kft., 2024. június

**Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény:** „Szentendre 375/3 hrsz.-ú ingatlanon levő talajvíztóval kapcsolatos Természetvédelmi szakvélemény”. Készítette: Tápió-Öko-Terv Környezetgazdálkodási Kft., Katkó Lajos táj- és élővilágvédelmi szakértő (Ny.sz.: SZ-002/2016), 2024. március

**OTrT:** Országos Területrendezési Terv (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv. Második Része)

**BATrT:** Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. tv. Harmadik Része)

**SKVr.:** az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet.

**314/2012.R.:** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben

**419/2021.R.:** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

**OTÉK2021:** az országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 253/1997. (X.20.) Korm.rendelet 2021. VII.15-én hatályos állapota.

### 1.1 ELŐZMÉNYEK, A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 3/2024. (I. 31.) önkormányzati határozatában döntött Szentendre külterületi 039/4, 039/9, 039/10 hrsz.-ú, valamint a belterületi 375/3 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan (Pannónia-tó és környezete) Szentendre TRE módosításáról. Az önkormányzati határozat szerint a TRE módosítás egyszerűsített eljárással kerül egyeztetésre. Az önkormányzati döntést Telepítési tanulmányterv alapozta meg, amelyet az Eb HUNGARY INVEST Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft. megbízásából a PRO TERRA Kft. vezette tervezőteam készített 2023. decemberében. A TT-t a Képviselőtestület szintén a 3/2024. (I. 31.) önkormányzati határozatával fogadta el, amely melléklete tartalmazza a TRE módosítás megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmát is.

Mivel Szentendre hatályos TRE a 314/2012.R. tartalmi követelményei szerint készült, módosítása a vonatkozó jogszabályok szerint a 314/2012.R. 2021. VII. 15-én hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata és az OTÉK2021 2021. VII. 15-én hatályos előírásai szerint történhet. A 314/2021.R. megalapozó vizsgálatai között szerepelnek a „A táji- és természeti adottságok vizsgálata”, „Zöldfelületek vizsgálata” és a „Környezetvédelem (településüzemeltetés”, az alátámasztó javaslatok munkarészek között szerepel a „Tájrendezési javaslatok”, „Zöldfelületi rendszer fejlesztése” és a „Környezeti hatások és feltételek” fejezetek. A Települési Főépítész tervmódosítás tartalmáról szóló feljegyzésében a fenti munkarészek kiegészítését kérte a tervezett módosítás vonatkozásában.

Szentendre Pannónia-tó és környékére vonatkozó TRE módosítás vonatkozásában, mivel a TRE módosítás településrészre készül, a vonatkozó jogszabályi előírások szerint (SKVr.) az Önkormányzat megkereste a környezetvédelméért felelős szerveket a környezeti vizsgálat lefolytatásának és települési környezeti értékelés készítésének szükségességéről.

A környezetvédelméért felelős szervek közül az alábbiak nyilvánítottak véleményt:

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály?
- Nemzeti Népegészségügyi és gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály,
- Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda,
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,
- Szentendre Közös Önkormányzati Hivatal Jegyző

Szentendre Közös Önkormányzati Hivatal Jegyző kivételével *a véleményt nyilvánító környezetvédelméért felelős szervek úgy ítélték meg, hogy a várható környezeti hatások nem lesznek jelentősek, környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését nem tartották szükségesnek.* Szentendre Közös Önkormányzati Hivatal Jegyző (Üi.: 08/740-2/2024.) véleményében kifejtette; hogy „Szentendre Város Zöldfelületeinek használatáról és a természeti értékek helyi védelméről szóló 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelete alapján a 375/3 hrsz.-ú ingatlanon levő Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület, emiatt környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartom”.

A környezeti vizsgálat lefolytatását és a TSKV készítését a TÁJOLÓ-TERV Kft. végzi el.

**A környezeti vizsgálat célja,** hogy a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket feltárja, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások a döntéshozás korai fázisában felismerhetők legyenek, s a környezeti elemek és rendszereik, az emberek egészségi állapota és életminősége védelme érdekében szükség esetén további intézkedések, feltételek a tervbe beépítésre kerülhessenek. **A Települési környezeti értékelés** a terv környezeti vizsgálatának eredményeit rögzítő dokumentum.

## 1.2 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TEMATIKÁJA

A környezeti értékelések tartalmi követelményeit általában az SKVr. 4. melléklete tartalmazza, de a 2021. július 15-i jogszabályváltozások következtében a településrendezési eszközök, településtervek és módosításuk környezeti értékelésének, a Települési környezeti értékelések (a továbbiakban: TSKV) tartalmi követelményeit, a településrendezési tervek sajátosságaihoz igazítva, a 419/2021.R. 2. mellékletének 2. pontja tartalmazza.

Szentendre hatályos, teljes közigazgatási területre vonatkozó, 2017-ben elfogadott TRE a 314/2012.R. tartalmi követelményei szerinti összes vizsgálati és alátámasztó munkarészt tartalmazza.

Jelen TSKV a „Szentendre Város TRE módosítás a Pannónia-tó és környékére vonatkozóan Véleményezési tervdokumentáció, 2024. június” környezeti vizsgálatának eredményeit összefoglaló tanulmány. **Jelen TSKV a vonatkozó jogszabályi előírások miatt 419/2021.R. 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.**

### **1.3 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KAPCSOLÓDÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉNEK FOLYAMATÁHOZ, A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, AZ ÁLTALUK ADOTT VÉLEMÉNYEKNEK, SZEMPONTOKNAK A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TÖRTÉNŐ FIGYELEMBEVÉTELE**

A környezeti vizsgálat és a TSKV készítése a Pannónia-tó és környékére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció kidolgozásával és egyeztetésével párhuzamosan zajlik.

2021. július 17-től módosultak a TSKV egyeztetésének szabályai. Korábban is a gyakorlatban TSKV és a TRE módosítások egyeztetése és véleményeztetése együtt történt a környezetvédelméért felelős állami szervekkel és a nyilvánossággal, a partnerekkel, de az TSKV esetében SKVr.-ben szereplő eljárási rend, a TRE esetében a 314/2012.R.-ben meghatározott eljárási rend szerint. 2021. július 17-től a TSKV és TRE módosítás egyeztetése egy eljárási rend szerint történik, a 419/2021.R. egyeztetési szabályai szerint. [Ld.: SKVr. 8.§ (7)] Az, hogy a TSKV a TRE módosításra vonatkozó eljárási szabályok szerint kerül egyeztetésre, az azt is jelenti, hogy a nyilvánossággal a TSKV az Önkormányzatnak a TRE partnerségi egyeztetésére vonatkozó Önkormányzati rendeletének, valamint a 419/2021.R. előírásai szerint kerül egyeztetésre. Az érintett nyilvánosság köre a településrendezési eszközök készítése során a véleményezésben Résztvevők körével azonos.

A környezet védelméért felelős államigazgatási szervek környezeti vizsgálat lefolytatása és TSKV szükségességének eldöntéséhez megküldött véleményei, és a tervezés során betartandó környezetvédelmi tartalmú feltételeik a TSKV készítése során figyelembevételre kerültek. A TSKV a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációjával együtt kerül megküldésre a környezet védelméért felelős szerveknek is.

A Képviselő-testület a TRE módosítást a TSKV dokumentáció, és az arra beérkező vélemények ismeretében, az abban foglaltak mérlegelésével fogadja el.

A tervkészítés 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

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

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

- 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program (2021-2026) (62/2022. (XII.9.) OGY határozat)
- Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia 2012-2024 (NFFS) (2013)
- Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS) (2018-2030, 2050-ig tartó időszakra kitekintéssel) (23/2018 (X.31.) OGY határozat)
- Nemzeti Fejlesztés 2030 — Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció (2014)
- Magyarország Vízyűjtő-gazdálkodási Tervének második felülvizsgálata (VGT3) — 2021,

- VGT3 Duna Részvízgyűjtő Vízigény-tervezési Terve - 2021
- Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)
- Országos Területrendezési Terv (OTrT) (2018. évi CXXXIX tv. Második Rész)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) (2018. évi CXXXIX tv. Harmadik Rész)
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet
- Szentendre Város Klímastratégiája, 2021.,
- 25/2018. (XI. 19.) önkormányzati rendelet Szentendre Város zöldfelületeinek használatáról és a természeti értékek helyi védelméről.
- „Szentendre településrendezési eszközök módosítása a Pannónia-tó és környékére vonatkozóan” Véleményezési tervdokumentáció. Felelős tervező: Pro Terra Kft., 2024. június
- Szentendre, hrsz.: 375/3 alatti bányató felszín alatti vízminta mérési eredményei. Készítette: BÁLINT ANALITIKA Kft. Laboratórium, 2022. augusztus,
- „Szentendre 375/3 hrsz.-ú ingatlanon levő talajvíztóval kapcsolatos Természetvédelmi szakvélemény”. Készítette: Tápió-Öko-Terv Környezetgazdálkodási Kft., Katkó Lajos táj- és élővilágvédelmi szakértő (Ny.sz.: SZ-002/2016), 2024. március (a továbbiakban: Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény),
- jelen TRE módosítás kapcsán kötött településrendezési szerződés mellékletét képező „Pannónia-tó kezelési terv—Előzetes javaslat” és „Pannónia-tólátogatási szabályzat—Előzetes javaslat”,
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály főosztályvezetőjének írt vélemény (ü.i.sz.: DNPI/5338-1/2023.).

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

## **2. A TRE MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE, AZ ALTERNATÍVÁK KIVÁLASZTÁSÁNAK SZEMPONTJAI**

### **2.1. A TRE MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA**

Szentendre Pannónia-tó térségére vonatkozó TRE módosítás tervezési terület Szentendre délnyugati területén kialakult „iparterületének” részét képezi. Az iparterület, s az „Ipari és Innovációs park” kijelölés a Rózsa utca környékén már a 2004-es fejlesztési koncepciónak is fontos eleme volt. Annak a 2011-es felülvizsgálati terve ki is jelölte a jelen fejlesztés alá vont területet kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területként. A 2011. évi felülvizsgált TRE „feltételhez kötött beépítés” jelöléssel látta el jelen változás alá vont terület egy részét. A jelenleg hatályos, 2017-ben készült TRE a korábbi tervek következményeként az érintett területet hasonló módon kezelte. A jelen hatályos terv a beépítési lehetőség feltételét a forgalmi helyzet és közlekedési állapotok vizsgálatának függvényeként jelölte meg. A jelen módosítást megelőzően telepítési tanulmányterv készült, mely forgalomszámlálással kiegészülő közlekedési munkarészt is tartalmazott. Ennek eredményeként és a módosítás alá vont terület változást eredményező hatásaként bebizonyosodott, hogy a tervezési területen belül valamennyi telek beépíthető, jelen TRE módosítás indításának oka a TRE-ben a tervezési területen belül jelölt „feltételhez kötött beépítés” jelölés levételre a területről. (Ld. részletesebben TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció „1. Tervezési előzmények”, „2.3. Szentendre településrendezési tervi előzmények vizsgálata” és a „3.1.1. Településrendezési javaslatok” c. fejezeteket)

A tervezési terület délkeleti részén elhelyezkedő bányászati tevékenységből visszamaradt tó és környezetének jogi státusza a TRE módosítást megalapozó Telepítési tanulmányterv készítésének idején nem volt egyértelmű. 2023. november 9-től a Pannónia-tó „természetvédelmi szempontú jogi helyzete tisztázódott”; a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület, az önkormányzati rendelet a természetvédelmi terület elhelyezkedését a 375/3 hrsz.-ú telket határozta meg.



A vizsgált terület elhelyezkedése ortofotón

A TRE módosítás ezt követően készül, a tervezés során már helyi természetvédelmi területként vették figyelembe a 375/3 hrsz.-ú telket. A 375/3 hrsz.-ú telek gazdasági társaság tulajdonában levő ingatlan, a hatályos TRE-ben már hosszú ideje beépítésre szánt terület, a területen jelenleg a hatályos helyi építési szabályzat szerint beépíthető. Ezen előzményeket is figyelembe véve a tervezés során az eredetileg tervezett TRE módosítások közé bekerült a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területre vonatkozó területfelhasználásbéli besorolás és a hatályos SZÉSZ előírások felülvizsgálata.

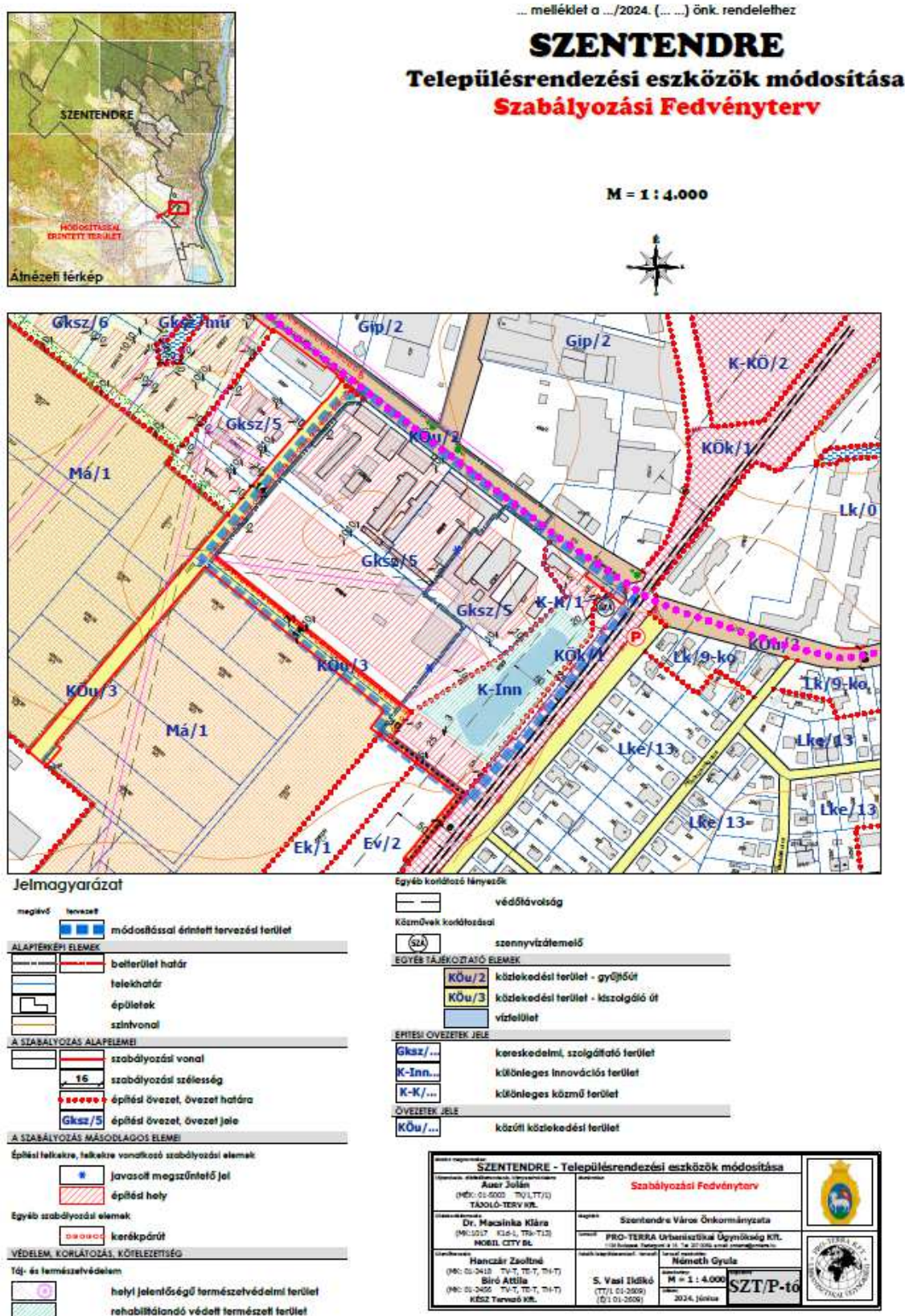
A TRE módosítás elemeit részletesen a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció „Jóváhagyásra szánt munkarészek” —külön kötetben— és a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció vizsgálati és alátámasztó javaslatokat tartalmazó —külön kötetben levő— tervdokumentáció „3.1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései” fejezetek mutatják be.



Változás azonosító	Terület nagyság (m <sup>2</sup> )	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	12718	Gksz	K-Inn
2.	1142	Gksz	KÖk
3.	1045	Gksz	KÖu
4.	18	K-K	KÖu
<b>Összesen</b>	<b>15923</b>		

Kivonat a TSZT módosítás határozat-tervezetből a tervezett TSZT módosításokat bemutató 5. melléklet





Kivonat a SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv módosításból

A TRE módosítás környezeti értékelést igénylő változásaként a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület környezeti körülményeit befolyásoló változásokat azonosítottuk be.



## 2.2. A TERV KÉSZÍTÉSE SORÁN VIZSGÁLT VÁLTOZATOK ISMERTETÉSE, A TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTANDÓ ALTERNATÍVÁK KIVÁLASZTÁSÁNAK OKAI

A TRE módosítást a Telepítési tanulmányterv készítése előzte meg. A telepítési tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepció változatot a Képviselő testület 3/2024. (I.31.) önkormányzati határozatában az alábbi feltételekkel támogatja:

- a hatályos, Szentendre Város zöldfelületeinek használatáról és a természeti értékek helyi védelméről szóló 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet alapján a Pannónia-tó (375/3 hrsz) helyi természetvédelmi terület,
- a Pannónia-tó jelenlegi természetközeli állapotának megőrzése kívánatos, a tó mederrendezése, mederkorrekciója nem javasolt,
- a tó nyugati és keleti oldalán tervezett, gépjárművel járható utak kialakítását nem támogatja,
- a tó nem keríthető be,
- az elő-, oldal- és hátsókert SZÉSZ-ben szövegesen történő meghatározása helyett javasolja a szabályozási terven sraffozással lehatárolni az építési helyet,
- a különleges beépítésre szánt innovációs központ terület övezet tervezett beépítési módjaként az „SZ/O\*” helyett javasolja „SZT szerint” megjelölést használni. \*-os megjegyzés az Állami Főépítész gyakorlata szerint nem alkalmazható,
- a különleges beépítésre szánt innovációs központ terület övezetében a legnagyobb épületmagasság 10,5 m-es értékre növelését támogatja azzal, hogy ezen belül földszint és emeletszint összesen három létesíthető,
- a 039/4, 039/9 és 039/10 hrsz-ú ingatlanokon sem javasolja diák- és munkásszálló létesítését,
- a különleges beépítésre szánt innovációs központ területen belül elhelyezhető és nem elhelyezhető rendeltetések az OTÉK fogalomhasználatával összhangban kell meghatározni, diák- és munkásszálló létesítését nem támogatja,
- az ÉKM adatszolgáltatása alapján a HÉV kisajátítási vonala és egyéb szabályozási elemek figyelembe veendő,

A településrendezési eszközök módosítás tervezése során a TT-ben szereplő szabályozási koncepció önkormányzati határozat szerint továbbtervezésre került sor. Mivel az alternatívák kidolgozására már a tervezés korábbi szakaszában, a TT készítésekor sor került, a TRE módosítás során már nem volt szükség és lehetőség újabb alternatívák kidolgozására.

## 3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK JELENLEGI KÖRNYEZET ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

A fejezetben a TRE módosításokkal érintett területek jelenlegi környezetének a tervezett TRE módosítással összefüggésben levő elemei kerülnek ismertetésre.

A Telepítési tanulmányterv és a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció „3. Megalapozó vizsgálatok” c. fejezete tartalmazza a vonatkozó szakági vizsgálatokat.

A TRE módosításhoz készült vizsgálati munkarészekben azonosításra kerültek a rendelkezésre álló adatok alapján a környezeti állapot jellemzői, konfliktusai. A TRE módosítás partnerségi egyeztetésre készített Véleményezési tervdokumentáció I. „2. Megalapozó vizsgálatok”:

- „2.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata” fejezetében ismertetésre kerültek a módosítással érintett területet érintő a nemzetközi-, a magyarországi-, a helyi szinten védendő, természeti értékek, területek, a tájképvédelmi területek, táji értékek,
- „2.6. ” fejezetében ismertetésre került a módosítással érintett terület szennyvízelvezetésének, szennyvíztisztításának, csapadék elvezetésének helyzete, „

- 2.7. Környezetvédelem” fejezetben az egyes környezeti elemek (levegő, talaj, vizek) és hatótényezők (hulladékgazdálkodás, zaj-rezgés) tekintetében feltárássra került a módosítással érintett terület környezeti állapota.

Jelen fejezet ezen munkarészek felhasználásával készült. Jelen fejezetben nem ismételjük meg a TRE vizsgálati munkarészeit, de a meghatározó tényezőkre utalunk, ismertetjük.

### 3.1. A LEVEGŐ MINŐSÉGE

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. „2.7. Környezetvédelem” fejezetben bemutatja a tervezési terület levegőminőségi helyzetét.

A vonatkozó jogszabály szerint Szentendre városa a „Budapest és környéke” légszennyezett-ségi agglomerációba tartozik.

Szentendre közigazgatási területén egy manuális (RIV) mérőhelyet üzemel, amely csak nitrogénoxid szennyezettség vonatkozásában mér adatokat. A 2022. évi mérési adatok alapján Szentendre a város nitrogénoxid szennyezettség tekintetében jó (2) minősítést kapott.

Levegőminőség-védelmi szempontból meghatározhatók olyan területek, melyek a levegőterhelésre való érzékenység miatt – attól függetlenül, hogy határérték túllépés történik-e vagy sem – különös figyelmet érdemelnek, melyek Szentendre területén az alábbiak:

- lakóterületek,
- intézmények,
- üdülőterületek,
- rekreációs, sportolási célú területek,

A TRE módosítás környezetében

- keletre lakóterületek,
- délre tervezett különleges beépítésre szánt sportolási célú terület helyezkedik el.

A vonatkozó jogszabály szerint légszennyezettségi szempontból ökológiailag sérülékeny területeket a vizsgált területen és térségében a TRE módosítás feltárta.

E szerint a *tervezési területen belül a Pannónia-tó helyi védett természetvédelmi terület (hrs.: 375/3) területe légszennyezettségi szempontból ökológiailag sérülékeny terület, ahol szigorúbb határértékek tartandók be.*

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

A I. módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. „2.7. Környezetvédelem” fejezet bemutatja a tervezési területen a talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek jellemzőit, állapotukat befolyásoló tényezőket helyzetét.

Felszíni vizek közül a tervezési területen belül elhelyezkedő Pannónia-tó kis kiterjedésű, csekély vízmélységű (1,6 m mélységű), létrejötté összefügghet az árvízi védekezéssel, amikor is kubikgödörnek használták anyagkinyerés céljából. Az árvíz levonulását követően visszamaradt talajvíz tóként.

A Telepítési tanulmányterv és a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció, valamint a rendelkezésére álló adatok alapján az alábbiak állapíthatók meg a módosítással, fejlesztéssel érintett területek vonatkozásában:

- termőföldet nem érintenek, mezőgazdasági művelés alól kivont, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett” művelési ágú területek,
- ásványi nyersanyagvagyon kitermeléssel, bányatelekkel nem érintett a terület
- a vonatkozó jogszabály szerint a tervezési terület északi és keleti része —a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület területe is— „felszín alatti víz állapota szempontjából

*érzékeny terület”, a tervezési terület többi, déli-délnyugati része „felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny terület”,*

- *nem érinti a BATrT-ben lehatárolt „vízminőség-védelmi terület övezet*
- *nem érinti vízbázis védőterülete*
- *nem érinti belvízjárta terület, csúszásveszélyes terület, felszínmozgásos terület,*
- *nem érinti nagyvízi meder területe,*
- *a tervezési terület déli-délnyugati része (hrsz.: 039/4)..... tartozó terület.*
- *a Rózsa utcában kiépített a közcsonna,*
- *A Pannónia-tó az elmúlt évtizedek során erősen feltöltődött, feliszapolódott. Csekély vízmélységgel rendelkezik, partja igen meredek.*

### 3.3. KÖRNYEZETI ZAJTÓL VÉDENDŐ OBJEKTUMOK, KÖRNYEZETI ZAJÁLLAPOT

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól alapján zajtól védendő környezet: olyan védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell. Zajtól védendő területek a településrendezési terv szerinti lakó-, üdülő-, vegyes területek; a különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, az egészségügyi területek, a rekreációs rendeltetésű területek; a zöldterületek; valamint a gazdasági területnek azon részei, ahol zajtól védendő helyiségek (pl. étterem, szolgálati lakás) helyezkednek el.

*A Telepítési tanulmánytervhez forgalomszámlás készült. A Rózsa utca mentén fellépő közlekedési környezeti zajszintek számításokkal kerültek becslésre, amely szerint a Rózsa utcában az úttengelytől 7,5 m távolságban nappali időszakban (6:00-22:00) 65,5 dB körüli, éjszakai időszakban (22:00-6:00) 58,5 dB körüli zajszintek alakulnak ki.*

*A vizsgált területen üzemi zajból eredő, határértéket meghaladó zajterhelésről nem áll rendelkezésre adat.*

*A közigazgatási területen—ennélfogva a vizsgált területen sem— csendes övezet, illetve zajtól fokozottan védett terület nem található.*

### 3.4. TERMÉSZETVÉDELMI-, ÖKOLÓGIAI, TÁJVÉDELMI SZEMPONTBÓL ÉRZÉKENY TERÜLETEK

A táji, természeti értékek jelenléte alapvetően kijelöli az érzékenység jellegét és területi vonatkozásait. A TRE Véleményezési tervdokumentáció I. „2.4. Táji- és természeti adottságok vizsgálata” fejezete részletesen bemutatja a tervezési területet érintő természetvédelmi érdekű területi lehatárolásokat.

A TRE módosítással érintett területen helyezkedik el a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület. A TRE Véleményezési tervdokumentáció I. „2.4. Táji- és természeti adottságok vizsgálata” fejezet részletesen ismerteti a helyi természetvédelmi terület nyilvántartásának történetét, bemutatja a területen előforduló természeti értékeket.

*Megállapítható, hogy:*

- *a TRE módosítással érintett terület nem érinti nemzetközi vagy országos jelentőségű természeti érdekű lehatárolással érintett terület,*
- *a TRE módosítással érintett területen helyezkedik el a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területet (hrsz.: 375/3),*
- *a Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület nem rendelkezik Természetvédelmi kezelési tervvel, a településrendezést segítő Természetvédelmi szakvélemény készült,*

- a TRE módosítással érintett terület déli és keleti része —a Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület területe is— ökológiai hálózat puffterületébe sorolt terület,
- a TRE módosítással érintett terület nem tartozik területrendezési tervekben kijelölt „tájképvédelmi terület” övezetbe.

### 3.5. ÉPÍTETT ELEMOK, ÖRÖKSÉGVÉDELMI SZEMPONTBÓL ÉRTÉKES TERÜLETEK

A Telepítési tanulmányterv és a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációja megállapítja, hogy a területen nem található műemléki védetség alatt álló épület, létesítmény, a műemléki környezet, valamint a régészeti örökséggel érintett terület.

*Megállapítható, hogy*

- a vizsgált, módosítással érintett terület örökségvédelmi szempontból nem védett, nem értékes terület, régészeti szempontból nyilvántartás szerint nem lelőhely,

A településképvédelem helyi szabályozását a 1/2018. (I.22.) önkormányzati rendelet tartalmazza (a továbbiakban TkR.). A vizsgált, módosítással érintett területek a TkR. 2. melléklete szerinti helyi területi védelem alatt álló területet vagy helyi egyedi védelem alatt álló értéket nem érintenek. A 3. melléklet szerint a településképvédelmi szempontból meghatározó területek közül a gazdasági karakterű területekhez tartozik.

## 4. A TRE MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETKEZMÉNYEI

A vizsgált, tervezett TRE módosítások megvalósulásának várható környezeti hatásait és következményeit értékelő fejezetekben a várható hatások értékelése az alábbi kérdéskörök tisztázására irányul:

1. környezeti szempontból terhelőbb-e a módosítással érintett településrészen, és a településre nézve összességében a tervezett új funkció, rendeltetés, mint a korábbi,
2. a várható környezeti hatások tekintetében milyen különbségek adódnak a hatályos terv szerinti területfelhasználás és a tervezett új területfelhasználás esetében,
3. táji-, természeti-, vagy művi értékvédelmi lehatárolással, vagy környezetvédelmi lehatárolással érintett területen a tervezett módosítások megvalósulása esetén biztosítható-e a védelemmel érintett területre vonatkozó előírások teljesülése

**Jelen Települési környezeti értékelésben a tervezett településrendezési eszközök módosítások megvalósítása esetén a környezeti vizsgálat lefolytatásának idején hatályos településrendezési eszközök elhatározásaihoz képest bekövetkező módosításokra vonatkozóan kerülnek értékelésre a környezetet érő várható hatások.** Az összehasonlítások kiindulási állapotának a területre jelenleg vonatkozó TRE előírásokat tekintjük, elsősorban ehhez, nem pedig a jelenlegi valós állapothoz viszonyítva végezzük el az értékeléseket, mivel a jelenlegi építési előírások jogszerűen egyeztetett és elfogadott településrendezési eszközökben kerültek meghatározásra.

### 4.1. A TERV ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE, A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A TERV SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

#### 4.1.1. A környezetpolitikai céloknak való megfelelés értékelése

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

A környezetpolitikai céloknak való megfelelést az 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzéseivel való megfelelés alapján értékeljük.

#### 4.1.1.1. 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program

Magyarország környezeti fenntarthatóság elvéhez kapcsolódó 2021-2026 időszakra vonatkozó célkitűzéseit az **5. Nemzeti Környezetvédelmi Program** tartalmazza.

A **NKP-5 átfogó célkitűzése** Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Ez szerves folytatása a 4. NKP-nak.

Ennek elérése érdekében az **alábbi négy stratégiai célt** tartalmazza a NKP-5:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezet-terhelés hatásainak csökkentése
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata
3. Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése
4. A környezetbiztonság javítása

#### Horizontális célok:

##### 1. A társadalom környezettudatosságának erősítése:

Cél, hogy a társadalmi értékrendbe és gondolkodásmódba, a döntéshozatalba és az egyéni cselekvésekbe egyaránt beépüljön a környezettudatosság és a környezetünk iránti felelősség. Ezáltal biztosítható az emberi élet alapjait jelentő természeti erőforrások és értékek védelme és fenntartható használata a jelen és jövő nemzedékek számára, valamint, hogy az ezekkel szorosan összefüggő fenntartható életmód, fogyasztási és termelési szokások együttesen szolgálják a társadalom hosszú távú jóllétét.

##### 2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség javítása:

Cél az éghajlatváltozással összefüggő hatások és károk mérséklése, valamint az éghajlatváltozás iránti érzékenység, illetve a sérülékenység csökkentése. Az éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodás minden szektort, minden társadalmi réteget érint. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy az éghajlatváltozás elleni küzdelemben az alkalmazkodás és a kibocsátások csökkentésére irányuló intézkedések egymás hatását segítsék, támogassák. Az adaptációs szempontokat országos, regionális és helyi szinten egyaránt figyelembe kell venni.

Az NKP-5 stratégiai céljainak elérését az egyes stratégiai területeken meghatározott célok és intézkedések, illetve az átfogó intézkedési területeken megfogalmazott cselekvési irányok biztosítják. A konkrét, számszerű célokat a stratégiai területek tartalmazzák. A stratégiai célok megvalósítása azonban nem csupán környezetpolitikai feladat. A Program irányultsága ezért kettős: egyrészt a problémák gyökerének bemutatásával ösztönzi a hajtóerők pozitív irányú megváltoztatását, másrészt biztosítja a környezetügy terén ehhez szükséges intézkedések megtételét.

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

A Program stratégiai céljainak elérését a valamennyi stratégiai területtel összefüggő stratégiai eszközök segítik. Ezek közé tartozik a szemléletformálás, a stratégiai tervezés és fejlesztéspolitikai, az ököinnováció fejlesztése, környezeti kutatás-fejlesztés erősítése, társadalmi részvétel és környezeti információáramlás erősítése, jogi szabályozás és jogalkalmazás, terület- és településpolitikai, az EU és nemzetközi együttműködés.

A következőkben az NKP-5 stratégiai céljaihoz rendelt stratégiai területeinek célkitűzéseivel összevetve értékeljük a TRE módosítás várható hatásait.



**1. stratégiai cél: Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása, környezetterhelés hatásainak csökkentése**

**1. Levegőminőség javítása**

NKP célkitűzés:

- légszennyezettség kialakulásának megelőzése,
- a levegőminőség védelme, a szennyezettség csökkentése

A TSZT változással érintett területen, mivel az elhelyezhető rendeltetések köre érdemben nem különbözik a jelenleg a területen elhelyezhető rendeltetésekhez képest, a tervezett TRE módosítás a hatályos lehetőségekhez képest a levegőminőségi helyzetben érdemi változást nem okoz. A légszennyezettség csökkentése érdekében a jelenlegi TRE és a TRE módosítás is a megújuló energiaforrások alkalmazására tartalmaz javaslatokat.

**2. A zajterhelés csökkentése**

NKP célkitűzés:

- a közlekedési létesítmények mentén csökkenjen azoknak a területeknek az aránya, ahol az egész napra számított átlagos zajterhelés (Lden) 63 dB, az éjjeli (Léjjel) 55 dB felett van, ezen belül prioritást kell élvezzenek azok az intézkedések, amelyek olyan területek zajcsökkentésére irányulnak, ahol az egész napra számított átlagos zajterhelés (Lden) meghaladja a 73 dB, az éjszakai pedig a 65 dB mértéket
- a határérték feletti zajterhelés megszüntetése az ipari és szolgáltató létesítmények környezetében

A TSZT módosítással érintett területet közvetlenül környezeti zaj ellen védendő területhasználatú területekkel nem érintett, de délkeleti irányban a HÉV túloldalán környezeti zaj ellen védendő területhasználatú területek, kertvárosias lakóterületek helyezkednek el.

**3. Egészséges ivóvíz biztosítása**

NKP célkitűzés:

- közüzemi ivóvízellátás közszolgáltatás biztonságának növelése, a vízkészleteket pazarló és többletköltségekkel járó hálózati veszteségek csökkentése
- a sérülékeny földtani környezetű ivóvízbázisok védelme

A TSZT módosítással érintett terület közüzemi vízellátása biztosított. Sem a TSZT módosítással érintett területet, sem a tervezési területet vízbázis védőterületei vagy hidrogeológiai védőidomai nem érintik.

A SZÉSZ-ben meghatározott szigorú közmű feltételek a vízminőség védelmét és a közüzemi ivóvízellátás közszolgáltatás biztonságának növelését szolgálják.

**4. Szennyvízelvezetés és -tisztítás, szennyvíziszap kezelés és hasznosítás**

NKP célkitűzés:

- a szennyvízelvezetés és -tisztítás, szennyvízkezelés fejlesztése

A SZÉSZ a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken is meghatározta a közművesítettség mértékét, ezen belül a keletkező szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés módjára vonatkozóan is tartalmaz előírásokat. Beépítésre szánt területeken teljes közművesítettség esetén helyezhetők el épületek. Beépítésre szánt területeken a SZÉSZ előírja, hogy az épületek használatba vétele a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás megléte esetén történhet.

A TRE módosítás Véleményezési dokumentáció a TSZT módosítással érintett területen feltárta a szennyvizek elhelyezésének, kezelésének lehetőségeit.

**5. Zöldfelületek védelme, zöldinfrastruktúra fejlesztése**

NKP célkitűzés:

- a zöldfelületi elemek minőségi és mennyiségi fejlesztése

A tervezett módosítások során új zöldterületek, erdőterületek nem kerülnek kijelölésre. A TSZT módosítással érintett területen —az új innovációs központ különleges területen— a jelenlegi SZÉSZ előíráshoz képest, a TRE módosítás megnövelte a telken belül zöldfelületként minimálisan kialakítandó terület nagyságát, 30%-ról 65%-ra.

## **2. stratégiai cél: Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata**

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

NKP célkitűzés:

- A hazai biológiai sokféleség és az ökoszisztéma szolgáltatások megőrzése és helyreállítása, a zöldinfrastruktúra rendszer kialakítása
- Hazánk táji örökségének és táji sokféleségének megőrzése

Részletes célok:

- A Natura 2000 területek, valamint a védett természeti, illetve nemzetközi természetvédelmi egyezmények hatálya alá tartozó területek megőrzése
- Földtudományi természeti értékek megőrzése
- A tájszerkezet, tájjelleg, tájpotenciál védelme

A TRE módosítás-ban tervezett módosítással érintett terület helyi védett természeti terület (Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület). A Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület megőrzése tekintetében a tervezett TRE módosítás kedvezőbb helyzetet eredményez, mint a területre vonatkozó jelenlegi szabályozás. A tervezet SZÉSZ módosítás csökkenti a területen a beépíthetőség mértékét, a szabályozási terven a terület szélén kerültek kijelölésre az építési helyek, ami lehetőséget biztosít a Pannónia-tó és a tó körüli élőhelyek megtartására. A SZÉSZ előírásai kiegészülnek a természetvédelmi értékek megőrzését biztosító előírásokkal.

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

NKP célkitűzés:

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

A TSZT módosítás során termőföld vagy Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület igénybevétele nem kerül sor. A TSZT módosítással érintett terület mezőgazdasági művelés alól kivont, az ingatlan-nyilvántartásban is „kivett”, „irodaház, udvar” művelési ágú terület.

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

NKP célkitűzés:

- A felszíni és felszíni alatti víztestek, valamint a vizekkel kapcsolatban lévő védett területek „jó állapotának” elérése, a velük való hosszú távú és fenntartható gazdálkodás biztosítása.
- A felszíni és felszín alatti vizek, mint nemzeti vagyon és stratégiai erőforrás mennyiségi és minőségi védelme.
- A vízkészletek észszerű és takarékos vízhasználatának elterjesztése.
- A vizek többletéből vagy hiányából eredő káros hatások csökkentése, megelőzése.
- A természetes fürdővizek minőségét veszélyeztető kockázatok felmérése, csökkentése.

A vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme szempontjainak érvényesülését a TRE módosítás nem veszélyezteti, a módosítással érintett területet vízbázis védőterületei vagy hidrogeológiai védőidomai nem érintik.

### **4. Környezeti kármentesítés**

NKP célkitűzés:

- a szennyezettség mértékének csökkentése, felszámolása

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. a rendelkezésre álló adatok, adatszolgáltatások alapján nem tárt fel kármentesítéssel érintett vagy kármentesítendő szennyezett területet.

### **3. stratégiai cél: Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése, körforgásos működésének erősítése**

#### **1. Energiatakarékosság és –hatékonyság javítása, megújulóenergia-hasznosítás növelése**

NKP célkitűzés:

- Az energiafelhasználás hatékonyságának növelése, a takarékos energiahasználat elterjesztése.
- 2030-ig a megújuló energiaforrás részarányának minimum 21%-ra történő növelése a környezeti szempontok figyelembevételével a bruttó végső energiafelhasználásban.

A megújuló energiaforrások nagyobb mértékű használatát ösztönzi a terv, mely igény és egyben követelmény is, amellyel a fenntartási költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

#### **Hulladékgazdálkodás**

NKP célkitűzés:

- Hulladékképződés megelőzése, illetve csökkentése.
- Elkülönített hulladékgyűjtés fejlesztése és a hasznosítás növelése.

A fejlesztéssel érintett területeken a keletkező hulladékok gyűjtése és kezelése bekapcsolható a települési hulladékgazdálkodási rendszerbe, ezáltal a megelőzés, a hasznosítás és ártalmatlanítás céljai elérhetők. A TRE eszközeivel érdemben nem befolyásolható a szelektív hulladékgyűjtés fejlesztése.

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

NKP célkitűzés:

- A Párizsi Megállapodásban leírtakkal összefüggésben, továbbá az Éghajlat-változási Kormányközi Testület jelentését figyelembe véve Magyarország 2050-re nettó zéró ÜHG kibocsátásra, azaz „klímasemlegességre” törekszik. Végső cél a hazai ÜHG-kibocsátás 95%-kal történő csökkentése az 1990-es kibocsátási értékhez képest. Folyamatosan, azaz 2030-ra 40%-os, 2040-re 65%-os kibocsátás csökkentés.
- Az ózonkárosító anyagok felhasználásának teljes visszaszorítása; a termékekben, berendezésekben lévő ózonkárosító anyagok légkörbe jutásának megakadályozása: a fluorozott szénhidrogének (HFC-k) mennyiségének 79%-kal való csökkentése 2015-2030 között.
- LULUCF szektor éves nyelését stabilan legalább 4,5-5 millió t CO<sub>2</sub>e fölött kell tartani 2050-ig.
- A klímaváltozáshoz való sikeres alkalmazkodás megvalósítása a nemzeti (természeti, humán, társadalmi és gazdasági) erőforrások készleteinek és minőségének megóvása érdekében.
- Az éghajlatváltozással kapcsolatos ismeretek bővítése, a megelőzési és alkalmazkodási intézkedésekkel kapcsolatos tájékozottság növelése.
- A klímaváltozásból fakadó valamennyi hazánkban fellépő emberi megbetegedés számba vétele, jellemzőik feltárása, valamint az érintettek teljes körének elérése a megelőző intézkedésekkel.
- A védekezésben a megelőzés szerepének fokozatos növelése a beavatkozás (mentés, betegellátás, rehabilitáció) súlyához képest.

A Telepítési tanulmányterv és a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. közmű-fejezetében javaslatokat fogalmaz meg az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás érdekében javasolható közművek alkalmazására.

### 3. Az agrárgazdaság környezeti aspektusai

NKP célkitűzés:

- a mezőgazdasági eredetű környezetterhelés csökkentése.
- a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módok elterjesztése

A TSZT módosítással érintett terület nem érint mezőgazdasági területet.

### 4. Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai

NKP célkitűzés:

- az erdőterületek kiterjedésének növelése, (elsősorban az éghajlatváltozás nyomán megváltozó termőhelyi adottságokhoz alkalmazkodni tudó állományokkal, őshonos fajokkal)

A TSZT módosítással érintett terület nem érint erdőterületet.

### 5. Az ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti szempontjai

NKP célkitűzés:

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

A TRE módosítás nem érint bányatelket, illetve bányaterületet.

### 6. Közlekedés és környezet

NKP célkitűzés:

- a közlekedési és szállítási igények csökkentése.
- az egyéni, nem motorizált közlekedési formák elősegítése, fejlesztése

A közlekedési-szállítási igények jelentős növekedését eredményező új területhasználat nem került kijelölésre a tervben. A tervezési területen „a feltételhez kötött” kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek megvalósulása esetén várható forgalom nagysága becslésre került (forgalom növekedés várható), és összevetésre került az érintett utak kapacitásával.

### 7. Turizmus - ökoturizmus

NKP célkitűzés:

- Magas minőségű, élményalapú, interaktív és autentikus ökoturisztikai szolgáltatás biztosítása, a turisztikai infrastruktúra fejlesztése a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül (az ökológiai sokféleség, a környezeti állapot fenntartása).
- A természeti értékek bemutatása, a környezettudatos életmód iránti társadalmi felelősségvállalás, a természeti-kulturális értékek védelme, megőrzése iránti elkötelezettség tudatosítása, kialakítása, erősítése.
- A turizmus kedvezőtlen környezeti hatásainak csökkentése.

A TSZT módosítás során ökoturisztikai fejlesztési területek nem kerülnek kijelölésre. A Pannónia-tóban korábban rekreációs célú illegális horgásztevékenység folyt. A Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület vonatkozásában a védetté nyilvánító önkormányzati rendelet nem tartalmazza a területre vonatkozó természetvédelmi célkitűzéseket és területhasználatára vonatkozó rendelkezéseket, valamint Természetvédelmi kezelési tervvel sem rendelkezik a terület, a jelen TRE módosítás kapcsán kötött településrendezési szerződés mellékletét képező „Pannónia-tó kezelési terv—Előzetes javaslat” és „Pannónia-tó látogatási szabályzat—Előzetes javaslat” szövegét figyelembe véve a terület látogatható lesz a lakosok számára, a fürdés nem lesz megengedett, az illegális halászat tiltott lesz, de az jelenleg nem egyértelmű, hogy legális halászatra lesz-e mód.

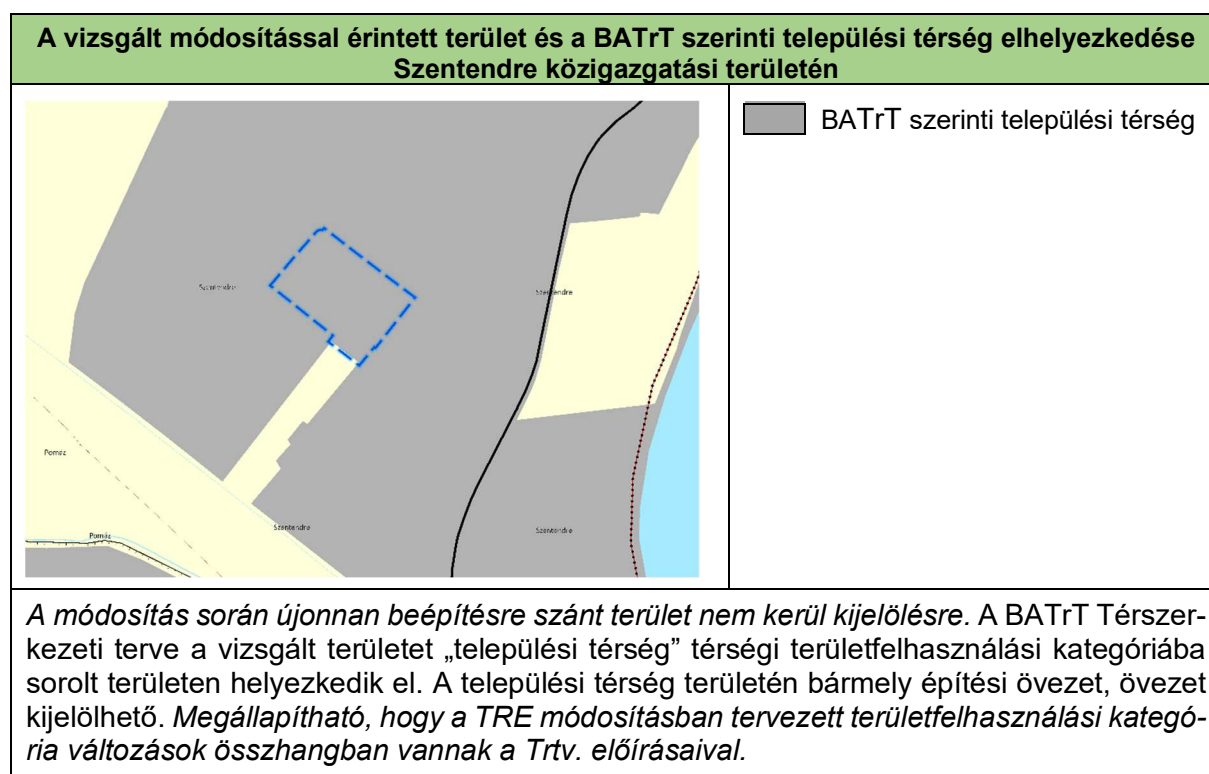
#### 4.1.2. Területrendezési tervek környezeti célkitűzéseinek való megfelelés igazolása

A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország- és az egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve áll, melyet az Országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: Trtv.) hagyott jóvá. A Trtv. egy törvényben, de azon belül elkülönülő részekben tartalmazza Magyarország az ország és a kiemelt térségek területrendezési tervét. A Trtv. Második Része tartalmazza az (új) Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), Harmadik Része a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (továbbiakban BATrT). A vármegyék az OTrT-vel összhangban levő területrendezési terveit a vármegyei közgyűlések fogadják el. Kiemelt térség területén fekvő települések esetén, mint Szentendre is, együttesen kell betartani az alábbi területrendezési tervek előírásait:

- OTrT,
- kiemelt térség területrendezési terve, jelen esetben a BATrT és a
- az adott vármegyei területrendezési terv, jelen esetben Pest Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: PvmTrT) egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásait.


A TRE módosítás során a területi terveknek való megfelelés vizsgálatra került. A Véleményezési tervdokumentáció „Jóváhagyásra kerülő munkarészek” —külön kötetben— „1. Szentendre Város Településszerkezeti terének módosítása” c. fejezetben a TSZT határozat-tervezett 5. módosítása a TSZT módosítással érintett területek vonatkozásában részletesen bemutatja, hogy a TRE elhatározásai milyen módon vannak összhangban a Trtv. és MvM rendelet országos és kiemelt térségi övezetekre, valamint a PvmTrT egyedileg meghatározott megyei térségi övezetekre vonatkozó előírásaival.

Az alábbiakban összefoglalva értékeljük a TSKV tárgyát képező módosítások területrendezési tervek környezeti vonatkozású övezeteinek, előírásainak való megfelelést.





Az alábbi táblázatában mutatjuk be, hogy Szentendre közigazgatási területét érintő övezetek közül az egyes övezeteket érintő változással érintett területeket, valamint értékeljük a változásokat, az övezetre meghatározott védelmi célok/előírások teljesülése alapján.

SZENTENDRE KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK	A TRE MÓDOSÍTÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETI ÉRINTETTSÉGE	VÁLTOZÁS ÉRTÉKELÉSE AZ ÖVEZETRE MEGHATÁROZOTT CÉLOK/ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE ALAPJÁN
<b>országos és kiemelt térségi övezetek</b>		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	—	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	—	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		 <p>A tervezési területen az övezetbe tartozó területek a hatályos, jogszerűen elfogadott TRE-ben beépítésre szánt területek. A SZÉSZ-ben előírt közművesítési és környezeti feltételek (elsősorban a szennyvízkezelésre és hulladékkezelésre vonatkozó előírások) betartása esetén a térségi övezetre vonatkozó előírások betarthatók.</p> <p><b>+</b></p> <p>A Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény megállapította, "Az ingatlanon lévő tó és zöld felület legalább részleges visszahagyásával és gondozásával a pufferterület funkció és az ökológiai szerep fennmarad, nem sérül, a helyi védelem indokai megőrizhetőek."</p> <p>A Pannónia-tó érsége kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből átkerül alacsonyabb beépítési intenzitású építési övezetbe. A pufferterületen figyelembeveendő követelmények szempontjából kedvező változás, hogy a Szabályozási terven az a tervezett innovációs központ különleges területen belül a terület északi és a déli részen a beépítési helyek —ahol épületek elhelyezhetők— kijelölésre kerülnek, a Pannónia-tó területe feltüntetésre kerül. Az építési helyek kijelölésével a tó környéki növényállomány megtartható. Kedvezőtlen tervi elem, hogy a Pannónia-tó helyi védett természeti terület egy része kereskedelmi szolgáltató gazdasági területben marad.</p>

SZENTENDRE KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK	A TRE MÓDOSÍTÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETI ÉRINTETTSÉGE	VÁLTOZÁS ÉRTÉKELÉSE AZ ÖVEZETRE MEGHATÁROZOTT CÉLOK/ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE ALAPJÁN
		<b>Pozitív változás.</b>
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	—	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	—	
Erdők övezete	—	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	—	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	—	
Tájképvédelmi terület övezete	—	
Vízminőség-védelmi terület övezete	—	
Nagyvízi meder övezete	—	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	—	
Földtani veszélyforrás terület övezete	—	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	—	
<b>egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</b>		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület érintő övezet	Az övezet előírásai környezetvédelmi tartalmat nem hordoznak. A TRE módosítás változása során tervezett „Innovációs központ beépítésre szánt különleges övezet” területén javasolt rendeltetések segíthetik az egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetre meghatározott célkitűzések megvalósítását. <b>Pozitív vagy semleges változás.</b>
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület érintő övezet	Az övezet előírásai környezetvédelmi tartalmat nem hordoznak. A TRE módosítás változásai valószínűsíthetően nem befolyásolják az egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetre meghatározott célkitűzések megvalósítását <b>Semleges változás.</b>

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

A fejezetben a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület vonatkozásában értékeli a TRE módosítás változásait.

A Pannónia-tó területére jelenleg és a TRE módosításban tervezett építési övezetek előírásainak összehasonlítása:

Pannónia-tó helyi természetvédelmi területre jelenleg és a TRE módosításban vonatkozó építési övezetek előírásainak összehasonlítása

	jelenleg: Gksz/5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	tervezett: K-Inn jelű beépítésre szánt terület—Innovációs központ különleges terület	változás értékelése
elhelyezhető rendeltetések	<ul style="list-style-type: none"> <li>– a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás,</li> <li>– igazgatás, iroda,</li> <li>– parkolóház, üzemanyag-töltő,</li> <li>– sport,</li> <li>– szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatási,</li> <li>– közösségi szórakoztató,</li> <li>– vásárok, kiállítások és kongresszusok,</li> <li>– kereskedelmi szolgáltató, valamint</li> <li>– szállás jellegű, valamint</li> <li>– egészségügyi rendeltetést befogadó épület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás, összesen 120 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel,</li> <li>– igazgatás, iroda,</li> <li>– teremsport,</li> <li>– szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatás és diákszállás,</li> <li>– kereskedelmi szolgáltató, valamint</li> <li>– egészségügyi rendeltetést befogadó épület</li> </ul>	
el nem helyezhető rendeltetések	SZÉSZ 7. mellékletében felsorolt rendeltetések	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lakóépület,</li> <li>– üzemanyag-töltő állomás.</li> </ul>	kedvező változás, hogy lakóépület nem, csak más rendeltetésű épületen belül helyezhető el 1 db, lakás, valamint, hogy - üzemanyag-töltő rendeltetés nem helyezhető el.
beépítési mód	oldalhatáronálló/szabadonálló	szabadonálló	érdemben nincs változás
beépítettség mértéke	35%	15%	kedvező változás
terepszint alatt az építés mértéke	35%	15%	kedvező változás
zöldfelület legkisebb mértéke	30%	65%	kedvező változás
épület magasság legnagyobb értéke	7,5 m	10,5 m	semleges változás, mivel az elhelyezhető szintszám, 3 szint változatlan marad.

	jelenleg: Gksz/5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	tervezett: K-Inn jelű beépítésre szánt terület—Innovációs központ különleges terület	változás értékelése
Közművesítettség mértéke	<p>épületek használatbavételéig biztosítandó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),</li> <li>– a közüzemi ivóvíz ellátás,</li> <li>– a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás,</li> <li>– a SZÉSZ csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.</li> </ul>	<p>épületek használatbavételéig biztosítandó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),</li> <li>– a közüzemi ivóvíz ellátás,</li> <li>– a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás,</li> <li>– a SZÉSZ csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.</li> </ul>	nincs változás

A fenti táblázat értékeiből látható, hogy a TRE módosítás tervezett SZÉSZ beépítési határértékei sokkal kevésbé intenzív területhasználatot, beépíthetőséget tesznek lehetővé a Pannónia-tavat is magába foglaló telken (hrsz.: 375/3 hrsz.). A tervezett állapot a jelenleg a területen megvalósítható állapothoz képest jóval kedvezőbb változat.

#### 4.2.1. Környezeti elemekre és rendszereikre gyakorolt hatások

##### 4.2.1.1. Levegőre

A TRE módosítás megvalósítása esetén a település levegőminőségére gyakorolt várható hatások az alábbiakban összegezhetők:

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. 2.7. fejezetben bemutatásra kerültek a vizsgált terület levegőminőségét meghatározó főbb tényezők, a „3.5. Környezeti hatások és feltételek” fejezetben a várható levegőminőségi hatások.

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. „3.3. Közlekedési javaslat” fejezet és Telepítési tanulmányterv „A fejlesztések környezetre gyakorolt hatásai” c. fejezet tartalmazza a tervezési területen a gazdasági területek és a tervezett Innovációs központ különleges terület megvalósulása esetén várható forgalom nagyságát és közlekedési hatásokat. A közlekedés légszennyező hatásainak mérséklésére az utak menti, ill. az út menti előkertek zöldfelület-fejlesztése, fásítása jelenthet megoldást.

Mind a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken, mind az Innovációs központ területén elhelyezhető rendeltetésekből adódóan **a terv megvalósulása esetén jelentős mennyiségű szennyezőanyag légtérbe kerülése nem várható**. Mind a kereskedelmi szolgáltató rendeltetés, valamint iroda-, szállás- és oktatási rendeltetések esetén is a terület megközelítéséből, parkolási tevékenységből a légtérbe kerülő szennyezőanyagok, illetve üvegházhatású gázok mennyisége növekedni fog. Légszennyezőanyagok kis mennyiségben a fűtési- és melegvíz ellátást biztosító energiafelhasználásból kerülhetnek a légtérbe. Ugyanakkor a terület egy részéről, a terület jelenleg rendezetlensége következtében származó diffúz légszennyezés a terület tervezett hasznosítása, rendezett burkolt és zöldfelületekkel való kialakítása következtében megszűnik.

Már a hatályos TRE és jelen TRE módosítás is szorgalmazza az alternatív energiaforrások alkalmazását. A hatályos TRE és jelen TRE módosítás közművesítési alátámasztó munkarésze is javaslatokat tartalmaz a településen a megújuló energiaforrások használati lehetőségeire a hagyományos fűtési módokkal szemben.

Az erdőknek, zöldfelületeknek a klímaváltozás hatásai csökkentésében jelentős szerepük van. Kedvező változás a TRE módosításban, hogy az Innovációs központ különleges területén a

területen jelenleg minimálisan zöldfelületként kialakítandó telekhányadra vonatkozó előírás több, mint kétszeresése nő (30%-ról 65%-ra növekszik).

*A SZÉSZ előírásainak és vonatkozó országos szintű jogszabályok betartása esetén a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációban ismertetett változások megvalósulása esetén a kedvezőbb levegőminőségi helyzet kialakulása várható, mintha a módosítással érintett teljes terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe maradna.*

#### 4.2.1.2. A talajra, a felszín alatti és a felszíni vizekre

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. 2.7. fejezetben bemutatásra került a tervezési terület talaj-, felszín alatti és felszíni vizeinek állapota, a „3.5. Környezeti hatások és feltételek” fejezetben a talaj- és vízvédelmi célkitűzések és javaslatok.

A vizsgált módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a tervezési terület nem érint mezőgazdasági művelés alatt álló területet, a vizsgált terület telkei művelés alól kivont, az ingatlannyilvántartásban „kivett” területek.

**A felszíni és felszín alatti vizek védelmének szempontjait** a már a hatályos TRE is figyelembe vette a környezeti és közmű feltételek meghatározásánál. A hatályos SZÉSZ előírásokat tartalmaz a megfelelő szennyvíz- és hulladékkezelésre a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében. A HÉSZ-ben előírásra került, hogy a belterületen, illetve a tervezett belterületen belüli területeken épületek építése, vagy rendeltetés-módosítása esetén az épületek használatbavételéig biztosítható a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás. (SZÉSZ 26.§.)

A hatályos SZÉSZ már tartalmazza a talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében szükséges előírásokat, javaslatokat, azok további kiegészítést nem igényelnek.

*A SZÉSZ előírásainak és vonatkozó országos szintű jogszabályok betartása esetén a TRE módos. Véleményezési tervdokumentációban ismertetett változások megvalósulása esetén a talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek szennyeződése elkerülhető.*

#### 4.2.1.3. Élővilágra, természeti rendszerekre, biológiai sokféleségre, a tájra, a táj- és településképre

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. 2.4. fejezete részletesen bemutatta a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület jogi státuszának történetét, valamint a területen előforduló élővilág állapotát, jellemzőit.

2023. november 19. óta a helyi természetvédelemről szóló önkormányzati rendelet a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület területét a 375/3 hrsz.-ú telek területeként határozta meg, amely módosítás a terület jogi státuszának rendezési irányba fontos intézkedés.

A Pannónia-tó helyi természetvédelmi területre a terület tulajdonosa Természetvédelmi szakvéleményt készíttetett, amely a jelenlegi állapot vizsgálatán túlmenően értékelte a tervezett módosítás várható természetvédelmi hatásait, valamint természetvédelmi szempontú javaslatokat tett a terület természeti értékeinek megőrzésére, helyreállítására. Ezeket a javaslatokat a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. 3.2. fejezete részletesen ismerteti. A TRE módosítás során a Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény javaslatai figyelembevételre kerültek, az önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészekbe is beépültek. TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció I. 3.2. fejezete részletesen bemutatja, hogy a TRE módosítás javaslatai, különösen a SZÉSZ és a Szabályozási terv mely elemei segítik a természetvédelmi érdekek érvényre jutását.

*Megállapítható, hogy a TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció javaslatai a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület vonatkozásában a területre jelenleg vonatkozó SZÉSZ előírásoknál jóval kedvezőbb előírásokat javasolnak, a Szabályozási terv „rehabilitálandó védett természeti terület” jellel lehatárolt területekre vonatkozóan a SZÉSZ-módosításában természetvédelmi érdekeket biztosító előírásokra tesz javaslatot.*



*A Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület nagy részén az új építési övezet beépítési határértékeinek változása (beépítési % csökkenése, telek zöldfelületként kialakítandó részének növelése,) természetvédelmi szempontból kedvező változás.*

*A TRE módosítás javaslatai a fentieken túlmenően természetvédelmi és tájvédelmi szempontból kiemelendő:*

- *a területen építési hely kijelölése, ahol épületek elhelyezhetők, és a*
- *a „rehabilitálandó védett természeti terület” lehatárolás és a hozzá kapcsolódó SZÉSZ módosítási előírások.*

*Kedvezőtlen változásként minősíthető, hogy a terület beépítésre szánt területfelhasználási egységben marad, nem kerül át beépítésre nem szánt területbe. Erre a tervi előzmények és a tulajviszonyok miatt a településtervezők nem láttak lehetőséget. Szintén kedvezőtlen változásnak tekinthető, hogy a területre jelenleg vonatkozó építménymagasság megnövelésre kerül, melynek következtében a kialakított szintmagasság függvényében egy szinttel magasabb épületek elhelyezésére nyílik lehetőség, bár a szabályzat az építhető szintek számát 3 szintben maximálja.*

*TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció javaslatot tesz a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területének csökkentésére a 375/3 hrsz.-ú telek északnyugati, már jelenleg sem növényzettel borított részén. A helyi természetvédelmi terület csökkentését javasolt a területre vonatkozó Természetvédelmi kezelési tervben meghatározott természetvédelmi célkitűzések és kezelési előírások ismeretében pontosíthatók alátámasztott módon.*

#### **4.2.1.4. Épített örökség védelmére**

A TRE módosítás Véleményezési dokumentáció vizsgálatai (és a rendelkezésre álló adatok) szerint a tervezési területen épített érték, régészeti lelőhely nem ismert.

*A tervezett TRE módosítás nincs hatással az örökségi értékekre.*

#### **4.2.1.5. Klímára**

Az erdőknek, zöldfelületeknek, valamint a hatékony energiafelhasználásnak a klímaváltozás hatásai csökkentésében jelentős szerepük van. A TRE módosítás területi kiterjedése miatt érdemben tudják befolyásolni a klimatikus viszonyokat. A TRE módosítás alábbi javaslatai segíthetik a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak csökkentését, ill. az alkalmazkodást a klímaváltozás hatásaihoz:

- az épületek energiafelhasználása, vagy legalább egy része megújuló energiaforrások felhasználásával kerül biztosításra,
- a gazdasági övezetek telkein a kötelező kialakítandó zöldfelületeknek legalább 1/3-án háromszintű növényzet telepítési kötelezettség a SZÉSZ alapján,
- az innovációs központ különleges területen a területen belül zöldfelületként és vízfelületként megtartandó területhányad jelentős növelése,
- a Pannónia-tó és környezetében az elkészült Természetvédelmi szakvéleményben lehatárolt fák, facsoportok megtartása kedvező mikroklíma megtartását/kialakulását támogatja.

*A klímaváltozás hatásai elleni védekezés szempontjából kedvezőtlen változást a TRE módosítás nem tartalmaz.*

#### **4.2.1.6. Lakosságra, emberek egészségi állapotára**

Az országos szintű jogszabályok és a SZÉSZ környezeti és közműfeltételeinek betartása esetén a tervezett módosítások megvalósulása a környezetre jelentős káros hatást nem gyakorolnak. A TRE módosítással érintett területen a teljes közműellátás megoldható, a módosítással érintett területek bekapcsolhatók a szervezett hulladékelszállítási rendszerbe.

Az egészséges lakókörnyezet kialakulása, megőrzése szempontjából a zöldfelületi elemek - az erdők, facsoportok, fasorok, zöldterületek védelme fontos feladat. Az tervezett innovációs központ különleges területen belül a tó és környezetében a növényzet megtartási, ill. rehabilitálása, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület telkein a zöldfelületek egyharmadának többszintű növényállományból való telepítése kedvező elemei a tervnek.

Mivel a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület vonatkozásában a védetté nyilvánító önkormányzati rendelet nem tartalmazza a területre vonatkozó természetvédelmi célkitűzéseket és területhasználatára vonatkozó rendelkezéseket sem, valamint Természetvédelmi kezelési tervvel nem rendelkezik a terület, jelenleg nem megállapítható, hogy rekreációs tevékenységek összeegyeztethetők-e, illetve milyen módon lennének összeegyeztethetők a természetvédelmi érdekekkel. A lakosság egészségére kedvező hatással lenne, ha a tó körüli területek „kvázi zöldfelületként” látogathatók lehetnének nappali időszakban.

A Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület megőrzése tekintetében a tervezett TRE módosítás kedvezőbb helyzetet eredményez, mint a területre vonatkozó jelenlegi szabályozás. A tervezett SZÉSZ módosítás csökkenti a területen a beépíthetőség mértékét, a szabályozási terven a terület szélén kerültek kijelölésre az építési helyek, ami lehetőséget biztosít a Pannónia-tó és a tó körüli élőhelyek megtartására. A SZÉSZ előírásai kiegészülnek a természetvédelmi értékek megőrzését biztosító előírásokkal.

A SZÉSZ lehetővé teszi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen és innovációs központ különleges területen is környezeti zaj szempontjából védendő helyiségekkel rendelkező rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezését is:

- igazgatási, iroda,
- teremsport,
- szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatás,
- nemzeti köznevelésről vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény szerinti, vagy a honvédelmi oktatáshoz kapcsolódó kollégium és diákszálló,
- kereskedelmi szolgáltató,
- egészségügyi, valamint
- főrendeltetésű épületen belül telkenként lefeljebb 1 db szolgálati lakás

*Ezen rendeltetések elhelyezésekor a környezeti konfliktusok abban az esetben előzhetők meg, ha ilyen rendeltetések elhelyezésekor a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. és 4. mellékletében szereplő határértékek betartásra kerülnek.*

*Az emberi egészséget, lakókörnyezetet kedvezőtlenül befolyásoló elemet nem tartalmaz a terv.*

#### **4.2.2. Közvetett hatások, környezeti konfliktusok**

A tervezett változtatások összhangban állnak a magasabb rendű területrendezési tervek elhatározásaival.

A TRE módosítás megvalósulása mezőgazdasági-, vagy erdőgazdasági művelés alól területek kivonását nem teszi szükségessé.

A módosítással érintett területen elhelyezkedő Pannónia- tó helyi természetvédelmi terület nem rendelkezik Természetvédelmi kezelési tervvel. A természetvédelmi célkitűzések és részletes kezelési előírások lakosság számára egyértelmű megfogalmazásával és közzétételével megelőzhető a terület magántulajdonosai, a természetvédelmi közérdek és helyi lakosok közötti konfliktus kialakulása.

Környezeti konfliktust eredményezhet, ha a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen és az innovációs központ különleges területen a SZÉSZ-ben megengedett, környezeti zajtól védendő rendeltetést tartalmazó épületek zajtól védendő homlokzatai előtt a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendeletben előírt zajterhelési határértékek nem kerülnek betartásra.

A tervezett módosítások nem gyengítik a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat.

#### 4.3.A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ALAPJÁN A TERV ÉRTÉKELÉSE, A TERVI ELEMEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

Jelen fejezetben az eddigi fejezetek alapján összefoglalva értékeljük a TRE módosítás környezetre jelentősebb hatást gyakorló tervi elemeit, valamint e módosítások megvalósítása esetén várható környezetet érő hatásokat (környezeti elemekre, rendszerekre, Natura 2000 területekre, emberi egészségre, társadalmi-gazdasági helyzetre gyakorolt hatások).

**A környezetre hatást gyakorló tervi elemeket a hatályos tervi állapothoz viszonyítva értékeljük.**

Jelmagyarázat:

- ++ Erős kapcsolat, hozzájárul a környezeti elem védelméhez
- + Csak Részben járul hozzá a környezeti elem védelméhez
- 0 Semleges, jelentősebb környezeti hatást nem okoz
- Negatív hatást gyakorol a környezeti elemre
- ! Bizonytalan megítélésű, vagy további intézkedést/intézkedés betartását igényli
- NÉ nem érinti

Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület (innovációs központ különleges terület)								
Levegőre	Földre	Vízre	Élővilágra, természeti rendszerekre	Natura 2000 területek állapotára	Klimára	Épített örökségre	Települési környezetre	Emberekre
0/+	0/+	+	+	NÉ	0/+	NÉ	0/+	0/+
<p>A területre jelenleg vonatkozó építési övezetben és a tervezett új építési övezetben a folytatható rendelkezések köre között jelentős különbség nincs, ezért a légtérbe kerülő káros anyagok jellege között érdemi különbség nincs, de mivel az új építési övezetben alacsonyabb a beépítési intenzitás, jelentős felületen megtartandó zöldfelület és vízfelület van megjelölve, ezért esetleg ebből adódóan várható a kevesebb légszennyező anyag légtérbe kerülése.</p> <p>A termőföld mennyisége védelme nincs érdemi változás, mert a terület mezőgazdasági művelés alól kivett, de az új építési övezetben, mivel az építési helyek lehatárolásra kerültek és magasabb a telken belül zöldfelületként kialakítandó/megtartandó telekrész aránya, ezeken a területek kedvezőbbek a talaj állapota szempontjából (pl.: tömörödés stb.).</p> <p>Az élővilág és a természeti rendszerek vonatkozásában kedvező változás, hogy a SZÉSZ kiegészült természetvédelmi érdekek érvényesítését hivatott előírásokkal („rehabilitálandó védett természeti területekre” vonatkozó előírások).</p> <p>A területen a SZÉSZ épületek elhelyezését teljes közművesítettséghez köti, így a talaj, és a felszíni- és felszín alatti vizek szennyezése elkerülhető.</p> <p>Környezeti zaj szempontjából iroda-, szállás- és egészségügyi rendeltetés elhelyezésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. és 4. mellékletében szereplő határértékek betartása esetén kerülhetők el a környezeti konfliktusok.</p> <p>A települési környezet az emberek szempontjából kedvező változást eredményez a területen a magasabb zöldfelületi arány biztosítása, természetvédelmi célkitűzések alapján a részletes természetvédelmi kezelések meghatározásával a Pannónia-tó helyi védett természetvédelmi terület rehabilitálásának megvalósítása.</p>								

#### **4.3.1. Azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek**

A vizsgált TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációban megfogalmazott változtatási szándékok, részben a Pannónia-tó jogi státuszának rendeződését követően a területre vonatkozóan olyan területfelhasználásbéli besorolás és szabályozás kialakítása, amely révén a terület tulajdonosának (nem önkormányzati vagy állami tulajdonú a terület) és terület helyi természetvédelmi terület voltából fakadó elvárások összehangolására is irányult.

Az elvégzett környezeti vizsgálat alapján a tervezett TRE módosítás —a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület innovációs központ különleges területbe sorolása— mindegyik környezeti elem és hatótényező szempontjából kedvezőbb környezeti állapotot eredményez, mintha a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területben maradna.

A vizekre, épített környezetre, tájképre gyakorolt negatív hatások a vonatkozó környezeti, közmű- táj- és településképi feltételek betartása esetén kiküszöbölhetők.

#### **4.3.2. Azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamint intézkedést igényel**

A vizsgált TRE módosítások elhatárolásai közül:

*pozitív változásnak tekinthetjük:*

- a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület nagy részének kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből a kisebb környezeti terhelést okozó innovációs központ különleges területbe sorolását,
- az új építési övezetben, —amely építési övezetbe a Pannónia-tó helyi védett természeti terület is tartozik—:
  - a beépítési % csökkentését és építési hely kijelölését
  - a zöldfelületi arány növekedését,
  - a SZÉSZ-ben a Természetvédelmi szakvélemény javaslatai alapján a „rehabilitálandó védett természeti terület” lehatárolását és SZÉSZ vonatkozó előírásait.

*megfontolásra javasolt tervi elemek:*

- a Pannónia-tó helyi védett terület természetvédelmi szempontból (még) kedvezőbb, beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerüljön, *érzékenysége okán fokozott odafigyelést/további intézkedést igénylő tervi elemek:*
- a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület nem rendelkezik Természetvédelmi kezelési tervvel. Ez mind a terület értékeinek pontos számbavétele, mind a részletes kezelési előírások hiányában a területen jelenlegi természetvédelmi szempontból kedvezőtlennek minősíthető folyamatokat erősítheti fel. A terület karbantartása, ill. már rehabilitálása érdekében szükséges feladatok minél előbbi meghatározása és megvalósítása szükséges.
- a tervezési területen az épületek, épületrészek zajtól védendő helyiségeinek homlokzatai oly módon kerüljenek elhelyezésre, hogy a környezeti zajtól védendő homlokzatok előtt a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendeletben előírt határértékek teljesüljenek.

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

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások csökkentését célozzák, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A vonatkozó jogszabályok és a SZÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, **a természeti értékek védelmét, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok**, feltételek figyelembevétele esetén a terv megvalósulása a környezetminőség jelentős romlásához, a környezeti elemek jelentős károsodásához nem vezethet, a helyi természetvédelmi terület rehabilitálását eredményezheti.

Ezek közül az alábbiak emelendők ki:

- szigorú közműfeltételek meghatározása mind az innovációs központ különleges területen, mind a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen, annak érdekében, hogy szennyvizek a talajba és a felszíni és felszín alatti vizekbe ne kerüljenek;
- a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területen belül a „rehabilitálandó védett természeti terület” lehatárolása és a hozzá kapcsolódó SZÉSZ előírások.
- az innovációs központ különleges területen az építési lehetőségek természetvédelmi szempontokat is figyelembe vevő szabályozása, telken belül a zöldfelületi arány növelése.

**A javasolható a terv kiegészítése a következő elemekkel:**

- A Pannónia-tó helyi védett természetvédelmi terület Természetvédelmi kezelési terv elkészítést és elfogadását követően felülvizsgálandó, hogy a SZÉSZ K-Inn jelű építési övezet természetvédelmi előírásai igényelnek-e kiegészítést, módosítást.

## 6. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI

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

- a Pannónia-tó karbantartását meg kell kezdeni, a tó medrének kotrása elengedhetetlen a tó hosszú távú fennmaradása érdekében, a helyi védett természeti területen az illegális hulladéklerakásokat sürgősen meg kell szüntetni.
- Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület Természetvédelmi kezelési terve elkészítendő. A Természetvédelmi kezelési tervet a természetvédelmi kezelési tervek készítésére, készítőjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 3/2008. (II.5.) KvVM rendelet melléklete szerinti tartalommal készítendő el. A Természetvédelmi kezelési tervben:
  - o teljes vegetációs ciklust követve (tavaszi és őszi aspektusok) pontosítani szükséges a területen előforduló növény- és állatfajokat, élőhelyeket. Az élőhelyek természetességi mértéke is értékelendő,
  - o meg kell határozni a természetvédelmi kezelési célkitűzéseket mind a természeti értékek, mind a területhez kapcsolódó tevékenységek vonatkozásában,
  - o a természetvédelmi kezelési célkitűzésekre figyelemmel határozandók meg a részletes kezelési módok, korlátozások és tilalmak.
- az építési engedélyezés, valamint a megvalósítás során a HÉSZ-ben és az országos jogszabályokban előírt környezeti és zöldfelületi feltételek, valamint természetvédelmi előírások betartásának, a kötelező növénytelepítések megvalósításának ellenőrzése,

- a zöldfelületek szakszerű - a tájképi, ökológiai szempontokat is figyelembe vevő – kialakításának megkövetelése,
- a településképvédelmi rendeletben meghatározásra került építészeti követelmények betartása, a megfelelő építészeti minőség érvényre juttatása érdekében,
- a megújuló energiahordozók alkalmazásán túlmenően, a klímabarát építészeti megoldások - pl. zöldhomlokzatok, zöldtetők, árnyékoló, fényvisszaverő felületek alkalmazása, a csapadékvíz talajba szivárgását, elpárolgást lehetővé tevő vízáteresztő felületek használata, ahol a környezetvédelmi elvárások lehetővé teszik - ösztönzése az engedélyezés során.

## 7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

**Összefoglalva megállapítható**, hogy a környezeti vizsgálat, értékelés nem azonosított a településrendezési eszközök módosításai között olyan tervi elemet, amely várhatóan a környezet károsodását idézné elő, vagy jelentős kedvezőtlen hatással lenne a környezeti elemekre, a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére.

A TRE módosítás javaslatai a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület természetvédelmi rehabilitációja szempontjából kedvezőbb helyzetet teremtet, mint a területre vonatkozó hatályos TRE előírások. Elvben a OTÉK tartalmaz olyan területfelhasználást, amely alkalmazása esetén természetvédelmi szempontból még kedvezőbb lenne.