

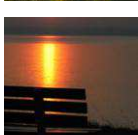
**BALATONVILÁGOS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
VIZSGÁLAT, TERVJAVASLAT**

MEGBÍZÓ:
BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZŐ:
POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

SZAKTERVEZŐK:
DROBNI ÉS MORVAY TÁJÉPÍTÉSZ KFT.
FEJÉR EUROPA KFT.
BOTANIKUS TERMÉSZETVÉDELMI BT.

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS
TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS,
BEÉPÍTÉSI VÁLTOZATOK**



**BALATONVILÁGOS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
VIZSGÁLAT, TERVJAVASLAT**

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

**TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS,
BEÉPÍTÉSI VÁLTOZATOK**

SZAKTERVEZŐK:

DROBNI ÉS MORVAY TÁJÉPÍTÉS KFT.
1021 BUDAPEST, HÜVÖSVÖLGYI ÚT 86.
TEL: 36-705231797, EMAIL: dm@exterior.hu
DROBNI MÁRIA OKL. TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉS MÉRŐK
VEZETŐ TERVEZŐ K1 01-5106/05, TK 01-5106/12
TÁJVÉDELMI SZAKÉRTŐ SZ 103/2010
FEJÉR EURÓPA KFT.
8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, KORONÁZÓ TÉR 1.
TEL: 36-22334460, EMAIL: groszkrisztina@fejereurpa.hu
GROSZ KRISZTINA OKL. ÉPÍTŐMÉRŐK k1D-1
BOTANIKUS TERMÉSZETVÉDELMI BT.
2480 VELENCE, TÜNDE UTCA 5.
TEL: 36-22470402
SEREGÉLYESNÉ CSOMÓS ÁGNES
OKL. BIOLÓGIA-KÉMIA TANÁR
TERMÉSZETVÉDELMI SZAKÉRTŐ SZ-409/2006

GENERÁLTERVEZŐ:

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉS IRODA KFT.
1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25.
TEL: 36-13010380, EMAIL: pomsart@enternet.hu
VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉS MÉRŐK,
VÁROSRRENDEZÉSI SZAKMÉRŐK
VEZETŐ TERVEZŐ TT-1/É 01-2320

MEGBÍZÓ:

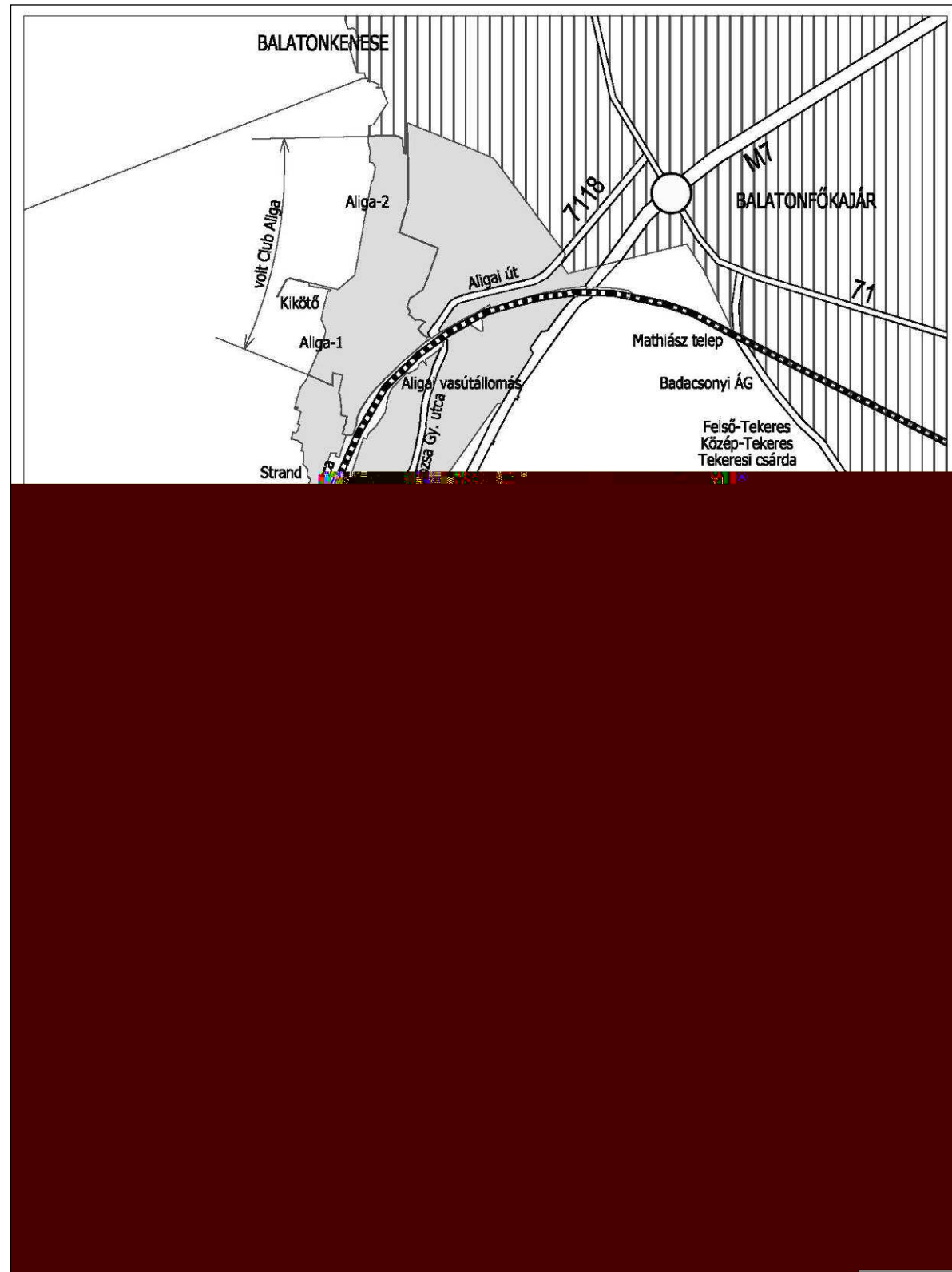
BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8171 BALATONVILÁGOS, CSÓK ISTVÁN SÉTÁNY 38.
TEL: 36-88480845

2013. 5.

TARTALOMJEGYZÉK

Átnézeti térkép	2
Bevezetés	3
1. A tervezési feladat	3
2. A terv célja	3
3. A környezeti értékelés kidolgozási folyamata	7
4. Az Aliga projekt lehetséges változatai	10
Fejlesztési célok	10
A terv összefüggése más tervekkel	12
Változatok, a választás indoka	16
5. A környezeti hatások feltárása	33
Környezetvédelmi célok	33
Releváns tervek	35
A jelenlegi környezeti helyzet	
A település egésze	36
Gazdaság, társadalom	36
Természetföldrajz	38
Tájszerkezet	40
Egyedi tájértékek	49
Zöldfelületi rendszer	53
A környezet állapota	57
Az Aliga projekt	63
Természeti adottságok	63
Településszerkezeti adottságok	64
Hatásterület	65
6. A káros hatások elkerülése	73
7. Monitorozás	74
8. Összefoglaló	75
NATURA 2000 terület – hatásbecslés	76

Tervlapok	
Természetvédelem, tájvédelem, tájrendezés	
Környezetvédelem	
Környezetalakítási tervek	
Településközpont	
Turisztikai övezet	
Aliga projekt	- beépítés
	- sétálóutca



Balatonvilágos átnézeti térképe a jellegzetes elnevezésekkel

1. A TERVEZÉSI FELADAT, MELYEHEZ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT KÉSZÜL

A tervezési feladat Balatonvilágos Község Településszerkezeti Terve (továbbiakban TSZT) módosítása.

A TSZT az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban KV rendelet) 1. § (2) a) bekezdés hatálya alá tartozik, azaz a környezeti vizsgálat és értékelés kidolgozása kötelező.

2. A TERV CÉLJA

2.1. A HATÁLYOS TSZT JÓVÁHAGYÁSA ÓTA ELTELT IDŐSZAK ALATT TÖRTÉNT JOGSZABÁLYI VÁLTOZÁSOK ÉRVÉNYESÍTÉSE

AZ 1997. ÉVI LXXVIII. TV. - ÉTV - MÓDOSÍTÁS

- biológiai aktivitás érték számítás
8. § (2) b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet
- beültetési kötelezettség
29. § (4) A települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a közérdekű környezetalkítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit képviselő-testülete hatósági határozatban meghatározott mértékben kell megtérítenie.

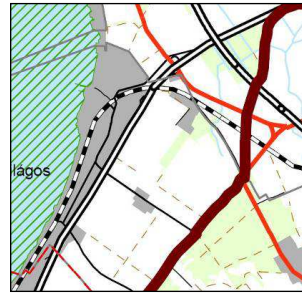
9/2007. (IV. 3.) ÖTM RENDELET A TERÜLETEK BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTEKÉNEK SZÁMÍTÁSÁRÓL

- Az Étv-ben bevezetésre került új fogalomra, a területek biológiai aktivitás értékének számítására vonatkozó rendelet

A 2003. ÉVI XXVI. TV. – OTRT – MÓDOSÍTÁSA (2008. ÉVI L. TV.)

- az OTRT módosításai a tervhierarchia érvényesülése érdekében beépültek a Balaton tv. (továbbiakban BTSZ) módosításába, de sok tekintetben a módosított OTRT-t és BTSZ-t együtt kell használni.

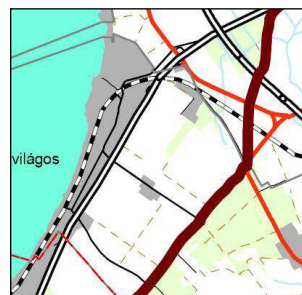
A 2000. ÉVI CXII. TV – BTSZ – MÓDOSÍTÁSA (2008. ÉVI LVII. TV.)



Ö-1



T-2



D-1



M-3



E-3

ÚJ ÖVEZETEK

kerületek bevezetése, melyek közül az alábbiak érintik Balatonvilágos területét:

- Ö-1 Magterület övezetébe tartozó felszíni víz (esetünkben a Balaton víztömege)

A BTSZ módosításakor a természetvédelmi övezetek az OTvT szerint változtak. Hatályon kívül helyezésre került a Természetvédelmi övezet, helyette Balatonvilágoson az Ö-1 övezet (l. feljebb) érvényes. A változás tartalmi vonatkozásai a szabályozási tervben átvezetésre kerültek.

- T-2 Történeti települési terület
- T-2 Történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség
- D-1 Tómeder övezete
- M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Balatonvilágos község külterületének jelentős része az M-3 kategóriába tartozik. A változás komoly korlátozó hatással bír

- E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

TARTALMI VÁLTOZÁSOK

- M-1 általános mezőgazdasági területek övezete

20 ha és az azt meghaladó telekméret esetén a beépíthetőség mértéke 0,1-ről 0,3 %-ra módosult

A 253/1997. KORM. RENDELET - OTÉK - MÓDOSÍTÁSA

Az OTÉK módosítása településrendezési szempontból több újdonságot is tartalmaz:

Különleges terület

A 24. § Különleges terület, melynek (3) bekezdésében szereplő felsorolás az alábbiakkal bővült:

(3) A különleges területek lehetnek:

....

12. temetők területei,

13. mezőgazdasági üzemi terület,

14. egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

Definiálásra került a

Természetközeli terület

30/A. §

(1) A természetközeli területek:

- a) mocsár,
- b) nádas,
- c) karsztbokorerdő,
- d) sziklás terület,
- e) ősgyep.

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt terület

30/B. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek:

- a) egészségügyi területek (szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.),
- b) nagyterjedésű sportolási célú területek (golfpálya, lovaspálya stb.),
- c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek,
- d) állat- és növénykertek területei,
- e) temetők területei,
- f) nyersanyaglelőhelyek,
- g) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági területek,
- h) egyéb, a 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JOGSZABÁLYOK
(ELSŐSORBAN MÓDOSÍTÁSOK)

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről



2.2 A VOLT CLUB ALIGA TERÜLETÉNEK FEJLESZTÉSE

Balatonvilágos településszerkezetébe a volt Club Aliga zárványként ékelődött be a jelenlegi szabályozást megelőző időszakban. Mind gépkocsival, mind gyalogosan átjárhatatlan volt a szocialista időszakban, majd korlátozottan átjárható volt a rendszerváltozást követően. Ez az állapot a településrendezési tervekben is tükröződött: a hatályos szerkezeti terven homogén üdülőterületként szerepel, szabályozási terv nem vonatkozott rá: „lyuk” volt Balatonvilágos szabályozási tervén.

3.4. Az értékelés során tett javaslatok hatása a tervre (KV rendelet 4. melléklet 1.3. pont)

Mind az előzetes véleményeztetés, mind a közbenső véleményeztetés során tett észrevételek beépülnek a településrendezési tervekbe. A jogszabályon alapuló kötelezően, az egyéb vélemények megbízói, tervezői, fejlesztői egyeztetett mérlegelés alapján.

A tematikára – előzetes véleményként - az alábbi vélemények érkeztek:

- > Állami Főépítész (XV-D-08/8-7/2012 ikt. sz.) – komplex felülvizsgálatot tart szükségesnek, az épített és természeti értékekkel részletesen foglalkozni szükséges. Kéri a tematikát kiegészíteni.
- > Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség (53987/2012 ikt. sz.) – foglalkozni kell a negatív hatásokkal és az azok elkerülésére tett intézkedésekkel mind a szabályozásban, mind az Önkormányzat jövőbeli intézkedései során
- > Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve (XIX-R-092/00289-3/2012 ikt. sz.) – a tematikával egyetért
- > Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája (VIII-P-001/66-4/2012 ikt. sz.) – a tematika meghatározása örökségvédelmi érdeket nem érint
- > Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága (XIX-G-001/00210-2/2012. ikt. sz.) – erdővédelem tárgyában nem várható jelentős környezeti hatás
- > Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitányság (VBK/82/3/2011 ikt. sz.) – a csúszásveszélyesség, a talajvíz- és rétegvíz mozgás hatásait vizsgálni kell.

3.5. Az érintettek bevonása a környezeti értékelés folyamatába (KV rendelet 4. melléklet 1.4. pont)

A Környezeti Vizsgálat és Értékelés véleményeztetése a Településszerkezeti Terv egyeztetési anyagával együtt történik, azonban annál szélesebb körben, megfelelően a KV rendelet 8. § (3) bekezdésének. Eszerint ugyanis már az egyeztetési anyag az államigazgatási szerveken kívül a teljes nyilvánosság elé kerül véleményeztetésre.

3.6. Felhasznált adatok (KV rendelet 4. melléklet 1.5. pont)

Beépítési Terv az Aliga Projekt területére (RMJM, Gustafson Porter, Hallcrow-Yolles – 2009. március)

A beépítési terv valamennyi szakágra kiterjedően elemzi a helyzetet és tesz javaslatokat.

A környezeti adottságok részleteivel az alábbi anyagok foglalkoznak részletesen:

- > Hidrológiai, Part- és Mederszabályozási Szakvélemény - Balatoni Vízügyi Kirendeltség
- > Ökológiai Szakvélemény – Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- > Dendrológiai Szakvélemény – Drobni és Morvay KFT.
- > Talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény – FTV ZRT.
- > Hidegvíz ellátáshoz szükséges vízbeszerzési lehetőségek vizsgálata - Aquifer KFT.
- > Örökségvédelmi Hatástanulmány – Régészet: ArcheoArt KFT. – Épített értékek: Pomsár és Tsai KFT.
- > A volt Club Aliga területén tervezett nagyprojekt demográfiai viszonyokra és intézményi kapacitásokra gyakorolt, előzetesen felmérhető hatásai – Pestterv KFT.
- > Felszíni vízelvezetés – Kristály KFT.
- > Balatonvilágos és a Balaton keleti medencéje – összevetés kitekintéssel a balatonvilágosi fejlesztések távlatára - Pomsár és Tsai KFT.
- > A magaspárt stabilitási mintaszelvényei – geotechnikai vázlattevé - FTV ZRT. – 2011. 05.

**4. AZ ALIGA PROJEKT LEHETSÉGES VÁLTOZATAI (KV
rendelet 4. melléklet 2. pont)**

4.2. A terv összefüggése más tervekkel (KV rendelet 4. melléklet 2.2. pont)

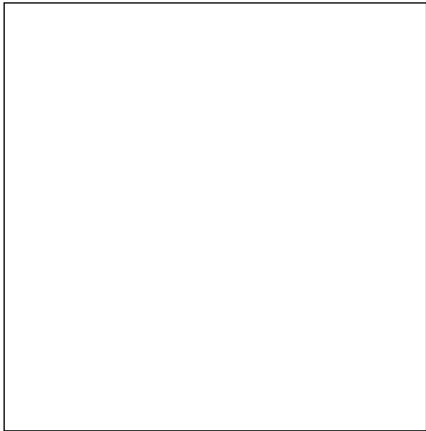
A településrendezési tervek szabályozásából következően a Településszerkezeti Tervet (TSZT) (azaz a közigazgatási terület egészét) össze kell vetni a magasabb rendű tervekkel. Jelen esetben ez az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Balaton-törvény (BTSZ). Az azokban megfogalmazott előírásoknak és besorolásoknak a tervezet teljes mértékben megfelel, amit a következő térképi kimutatásban részletezünk.

4.2.1 Térségi területfelhasználás

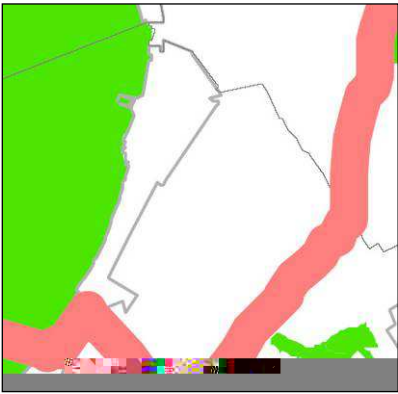


Balatonvilágos területét
> vízgazdálkodási,
> mezőgazdasági és
> vegyes
területfelhasználási térségbe sorol
ja az OTrT.

A Balaton-terv ennek megfelelően
> erdőgazdálkodási,
> mezőgazdasági,
> vízgazdálkodási és
> települési
térségbe sorolja a község területét.



4.2.2 Országos ökológiai hálózat övezete



A Balaton területe az országos ökológiai hálózat része az OTrT szerint.

A Balaton-terv Magterület övezetébe tartozó felszíni víz (Ö-1) térségi övezetbe sorolja a Balaton területét.



4.2.3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület illetve erdőterület országos övezete

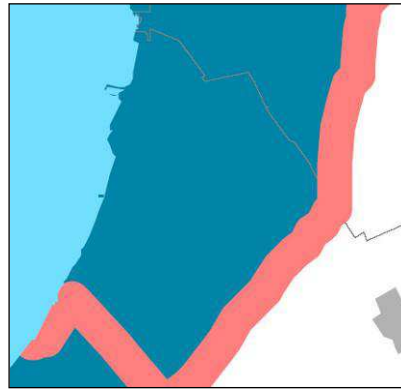


A Balaton-terv az országos övezetekkel egyezően jelöli ki a térségi övezeteket

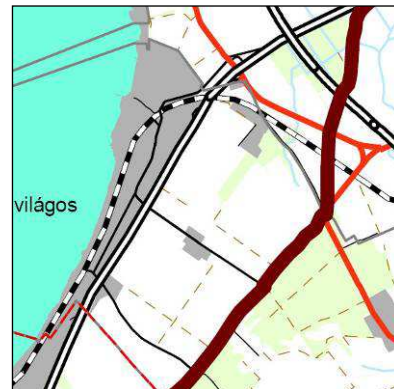
A kiváló szántók és erdők övezetében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a települési terv. A 2011-ben módosított hatályos terv tartalmaz beépítésre szánt terület-kijelöléseket ezen térségi övezetekben.



4.2.4 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének országos övezete

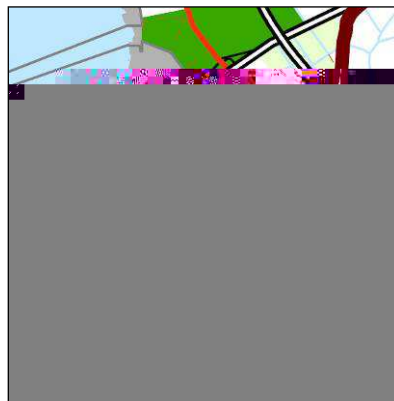


A Balaton-terv (D-1) tömeder térségi övezetbe sorolja a Balatont. A szabályzat (BTSZ) előírásait a helyi rendeletbe át kell emelni.



4.2.5 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezete (T-1)

A településrendezési terv beépítésre szánt területet nem jelöl ki a területen. A 2011-ben módosított hatályos terv tartalmaz beépítésre szánt terület-kijelölést ezen térségi övezetben. A szabályzat (BTSZ) előírásait a helyi rendeletbe át kell emelni.



4.2.6 Történeti települési terület térségi övezete (T-2)

A településen a helyi építészeti örökség fogalmába a volt Club Aliga 6 épülete, a Mathiasz telep beépítési jellege, a köztéri szobrok, emlékművek tartoznak, melyekre vonatkozóan a helyi szabályzatban vagy önálló rendeletben előírásokat kell megfogalmazni.



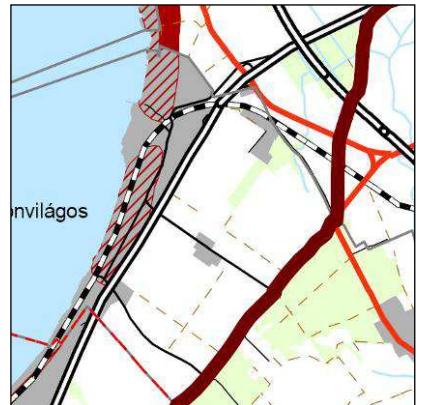
4.2.7 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület térségi övezete (SZ-1)

A szabályzat (BTSZ) előírásait a helyi rendeletbe át kell emelni.



4.2.8 Földtani veszélyforrás terület térségi övezete (P-1)

A településrendezési terv megjelöli a beépítés feltételeit, korlátjait.



4.2.9 Települési terület térségi övezete (U-1), gazdasági terület térségi övezete (U-2), általános mezőgazdasági terület térségi övezete (M-1), erdőterület térségi övezete (E-1)

A szabályzat (BTSZ) előírásait a helyi rendeletbe át kell emelni.



4.3. Változatok, a választás indoka (KV rendelet 4. melléklet 2.3. pont)

A volt Club Aliga 46 hektáros területét az állam négy sikertelen próbálkozás után nyílt versenytárgyaláson eladta. Az új tulajdonos célja és feladata, hogy fejlesztési elképzeléseit a településsel, annak önkormányzatával összehangolja és végül – a fizikai fejlesztési folyamat nyitányaként – szabályozási tervben megtestesítse. Az elérendő cél az üzleti szempontok és a környezeti értékek harmonizálása.

Változatok elméleti lehetőségei

A 4.3.1-4.3.5 pontokban sorra veszünk egyéb fejlesztési lehetőségeket is bemutatva a gondolkodási irányok elvi lehetőségeit.

Változtatások a tervezési folyamat során

A 4.3.6 - 4.3.12 pontokban a konkrét tervi változásokat mutatunk be. Ezek a változások a tervezés folyamatában történtek, megmutatják a gondolkodási folyamatot, a vélemények egymásra hatását, azt, hogyan jutottak a terv létrehozói – Önkormányzat, Tulajdonos, Tervező - az egyeztetésre, véleményezésre bocsátott dokumentációig.

Az elemzendő változatok nem kizárólag szerkezeti szempontúak. A tervezés során folyamatosan gondolkodtak együtt a tervezés résztvevői - Önkormányzat, fejlesztők, véleményező államigazgatási és civil szervezetek, tervezők - a területhasználati szinttől az építészeti megoldásokig minden részletről. Ezeket egységben, egymással összefüggésben mutatjuk be, mert a szerkezeti és szabályozási szempontok következetes szétfésülése mesterkélt lenne.

Változatok elméleti lehetőségei

4.3.1. A status quo fenntartása

A jelenlegi kiépítettség mellett üzemelne a terület belépési díjjal, strandként, szállóvendégek számára.

Ez változat csak a kikötőhöz és a közparkhoz, déli parti sétányhoz biztosít közösségi hozzáférést, nem biztosít strandot, csak a fizetőknak, nem biztosít bevételt a létesítmények (épületek, utak, közművek), értékes zöldfelületek szinten tartásához sem, pedig avult, helyenként romos mivoltuk ennél sokkal több befektetést igényel. A „szezonzár” megnyújtása fel sem merülhet.

Ezen változat

- > a településre és a környezeti elemekre nem jelentene többletterhelést,
- > a helybéliek számára a pénzügyi ellehetetlenülésig a szinten tartást – strandhasználat – biztosítaná,
- > nem igényelne sok befektetést,
- > állandósítaná és kiterjesztené a természeti veszélyeztetettség területét és fokát (stabilizálás és vízrendezés nélkül)
- > pénzügyi szempontból veszteséget termelne.

4.3.2. Természeti adottságokon alapuló fejlesztés

Ez a változat az épületállomány felújítása és kismértékű bővítése mellett a természeti adottságok fejlesztésére helyezné a fő hangsúlyt. A parti gazdag és értékes növényállományt sétautak, tornapályák, játszóhelyek, vendéglátóhelyek, bemutatóterek és –termek fűzésével lehetne kiegészíteni a növényállomány rekonstrukciójával egyidejűleg. Az alapelv egy „Kopaszi-gát” jellegű gondolkodásmódot feltételezne.

A háttérterületek fejlesztése hasonlóan lenne alakítható. A szakadópart zónája természetes állapotában marad, miáltal a magaspart geológiai látványosságként bemutatható.

A harmadik, magaspart feletti zóna bozótos erdős területeit erdészeti módszerekkel lehetne kezelésbe venni, mérlegelve, hogy érintetlenül maradjanak és élőhelyként szolgáljanak a rovar-, rágcsáló-, madárállománynak vagy parkerdőként a helybéliek kirándulóhelyévé váljon.

Egy ilyen fejlesztési koncepció további döntéseket is szükségessé tesz. El kell döntenie, hogy a magaspartot stabilizálja-e az állam, az önkormányzat vagy a tulajdonos – ami hatalmas költség – vagy marad a jelenlegi természetes állapot, melynek során évről évre omlásokkal hátrál a magaspart a meglévő lakóterület és a vasút felé, lassan törmelékletévé alakítva fokozatosan növekvő előterét.

Ezen változat

- > a településre és a környezeti elemekre nem jelentene többletterhelést,
- > jelentős befektetést igényelne (stabilizálás esetén),
- > állandósítaná és kiterjesztené a természeti veszélyeztetettség területét és fokát (stabilizálás és vízrendezés nélkül)
- > pénzügyi szempontból veszteséget termelne.

4.3.3. Klubszerű fejlesztés

A korábbi – elutasított – pályázatok ebben a változatban gondolkodtak. A beépítések, közmű-, út-, zöldfelület fejlesztések megvalósulnak. A használati mód a zártság fenntartása miatt csak lakó, üdülő, szálláshely szolgáltató, vendéglátó. Előnyök munkahelyek létrejöttében, néhány helyi vállalkozás felállításában jelentkezhet a meglévő lakosság számára. A kikötőn és a közparkon, déli parti sétányon kívül közhasználatba ebben az esetben sem kerül más. A „szezont” ebben az esetben is két hónapos eltekintve a néhány, lakást vásárló beköltöző megjelenésétől. A környezeti terhek a nyári időben jelentősen megnőnek, ugyanakkor a falu számára előnyök nem jelentkeznek, legfeljebb a helyi adó formájában.

Ezen változat

- > a településre és a környezeti elemekre többletterhelést jelentene,
- > a helybéliek számára –a zártság miatt - romlana a használati érték, javulna a munkalehetőség, az adóbevétel növekedne,
- > a partstabilizálás megoldást nyerne,
- > jelentős befektetést igényelne,
- > pénzügyi szempontból nyereséges lehetne.

4.3.4. Városias fejlesztés

Ezen értjük az alább részletezett Aliga Projekt megvalósítását. A terület beépítése, a környezet igénybevétele valószínűleg a klubszerű kialakításnál is intenzívebb, de ugrásszerűen megnőnek az előnyök is. A munkahelyek jelentős számban nőnek, a gazdaság – vállalkozások, forgalom, sokféleség – erősen felélénkül. Az élet minősége a városias szolgáltatások miatt kiteljesedik. Eközben a már beépült településrészek élete, az üdülés nyugalma nem változik, mert a volt Club területe közvetlen kapcsolatban alig van a község többi részével. A differenciált szolgáltatások nem csak a nyári turizmust fokozzák, hanem a „szezont” is – feltehetően – egész évesre változtatják. A lakó- és üdülőnépesség kiegyensúlyozott fejlődése, az azt kiegészítő intézményekkel illetve az intézmények megfelelő feltöltése mellett néhány évtized alatt kiteljesedhet.

Ezen változat

- > a településre és a környezeti elemekre többletterhelést jelentene,
- > a helybéliek számára nem csak a fejlesztési terület használati értéke növekedne, hanem kisugárzása révén a meglévő lakó-üdülőterületek is értékesebbek, gazdagabbak lennének,
- > a partstabilizálás megoldást nyerne,
- > jelentős befektetést igényelne,
- > pénzügyi szempontból nyereséges lehetne.

4.3.5. A beépítés csökkentett/növelt változatai

A fejlesztési cél alátámasztásaként készített beépítési tervtől eltérő beépítések is elképzelhetők. Ezek egyike éppen jelen környezeti vizsgálat tárgyát képező rendezési terv, hiszen a beépítési terv adatai nem mennek át mechanikusan az önkormányzat településrendezési eszközeibe.

Lehetne kevesebb, lehetne több szintterületet elhelyezni a területen. Lehetne botanikus kertet, szafari parkot, geológiai bemutatóteret, szanatóriumot, egyetemi kampuszt, élményparkot, fesztiválparkot, paint ball pályát, kaszinóvárost, vigalmi negyedet, Balaton-skanzen, mini-mundust, diznilandet építeni.

A fenti – vég nélkül sorolható – ötletekhez külön tesszük hozzá: lehetne hétvégi házaspár üdülőterületet, szállodasort, lakóparkot is létrehozni. Ezen fejlesztések első pillanatra szerény, illeszkedő megoldásoknak tűnhetnek. Társadalmi szempontból, a település jövője szempontjából azonban ezek a homogén területfelhasználások nem lehetnek biztatóak. Az egész éves kiegyensúlyozott használat, kiegyensúlyozott környezetterhelés nem várható el tőlük, a második Siófok vagy második Balatonfüred nem jelentene vonzerőt sem turisták, sem állandó lakosok számára. Ugyancsak hátrányos lenne a meglévő balatonvilágosi családi üdülők léptékét folytatni, mely ráadásul idegenforgalmi és ingatlanpiaci konkurenciát jelentene a jelenlegi lakosság számára.

A fent sorolt fejlesztési irányok közös jellemzője, hogy azok homogén, „monokultúrák” jellegűek.

- > Ezen változatok környezeti, társadalmi, gazdasági hatásai bizonytalanok, változóak, bizonyos viszont, hogy kiegyensúlyozott, azaz
 - > mind a helyben lakók és új beköltözők,
 - > mind az üdülő és lakó népesség,
 - > mind a nyári és a téli használat,
 - > mind az üzleti és a kulturális fejlesztésekszáma egyszerre nem tudnak pozitív hatást kifejteni.

Változtatások a tervezési folyamat során

Amint azt a 4.3 pont bevezetőjében leírtuk a szerkezeti, övezeti, beépítési szempontú elemzéseket nem választjuk mesterségesen szét, mert azok csak egymással átfedésben, összefüggésben kezelhetők.

4.3.6. Funkcionális változatok

4.3.6.1. Egyes építési övezetekben elhelyezhető építmények

A tervezés során többször fölmerült, hogy az OTÉK előírásait egyik-másik építési övezetben szigorítani vagy enyhíteni helyes.

- Kertvárosias lakóterület

A hatályos szabályzat szerint: „1000 m²-nél nagyobb telken kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari felhasználást magába foglaló lakóépület is elhelyezhető, ha a lakófelhasználás legalább az összes szintterület 30%-a”

A szabályozás készítése során mérlegelni kell ennek szükségességét, lehetőségét.

- Központi Vegyes terület

Vitatott funkciók a következők voltak:

- > Parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő
- > Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység
- > Lakás más funkciójú épületen belül
- > Lakóépület

A szabályozás készítése során mérlegelni kell az első két funkció (üzemanyagtöltő és gazdasági tevékenység) szükségességét, lehetőségét. Az utóbbi két funkciót illetően (lakások) a differenciáltan kell szabályozni a központi vegyes építési övezet elhelyezkedése, jellege szerint.

- Hétféle házas üdülőterület

A hatályos szabályozás szerint „kivételesen elhelyezhető lakóépület” Ezt az előírást az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti hozzájárulás függvényében át kell örökíteni az új szabályzatba.

- Üdülőházas üdülőterület

Az aligai fejlesztés területfelhasználási koncepciója szerint a löszfal alatt lehetőleg üdülőterületi besorolás legyen és ne legyen vegyes területfelhasználás. Ugyanakkor a négy szálloda közül kettő itt épül és további idegenforgalmi, szórakoztató, vendéglátó funkciók megjelenésére is számítani kell.

A tervezési folyamat során így a vegyes besorolások elhaltak a területen viszont a tervezett szabályozás szerint az Üdülőházas üdülőterületen elhelyezhetők: „üdülőépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató (szálloda) létesítmények, közösségi szórakoztató, kulturális, egészségügyi-szociális, sportlétesítmények”

Ezt az előírást akkor lehet a szabályzatban érvényesíteni, ha az az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti hozzájárulást megkapja.

4.3.6.2. Lakásépítés vagy idegenforgalom

A lakásépítés engedélyezését, korlátozását – lakóépület vagy lakás más rendeltetésű épületen (pl. üdülőn vagy intézményen) belül – több nézőpontból vizsgáltuk a tervezés folyamán.

> A Balaton és az alsó út (fasor) közötti területen a TNM rendelet értelmében lakás kialakítása fel sem merülhetett.

> Az alsó út és a magaspart között a helyzet differenciáltabb volt.

+ A levezető völgyút két oldalán a teraszházas beépítés az alapvetően kereskedelmi jelleg miatt szintén ki volt zárva a lakásépítési lehetőségéből.

+ A további területeken az egyik álláspont szerint a lakásfunkció előnyös, mert inkább várható el a tavaszi, őszi, téli használat, ellátási funkciók, közművek kihasználtsága, ezzel a szezonáltság csökkenése, a másik álláspont szerint a magaspart alatt előnyös a lakófunkció kizárása, mert a minőségi szálláshelyeket – mint a minőségi idegenforgalom, a magas adóbevételek feltételét – kell előnyben részesíteni.

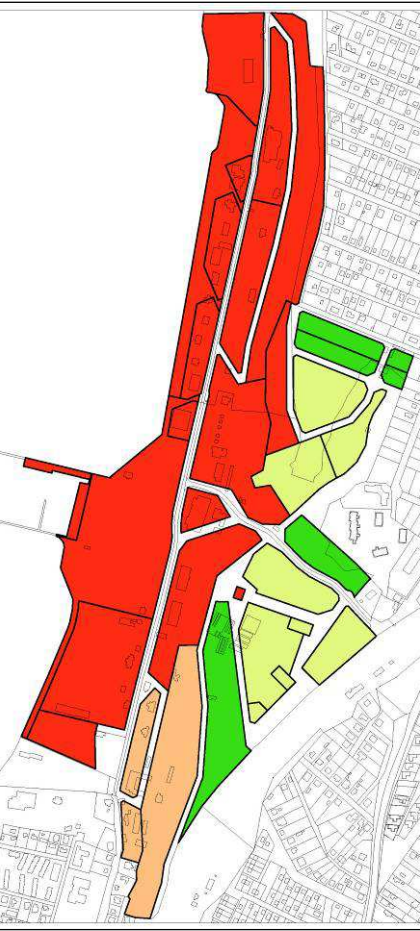
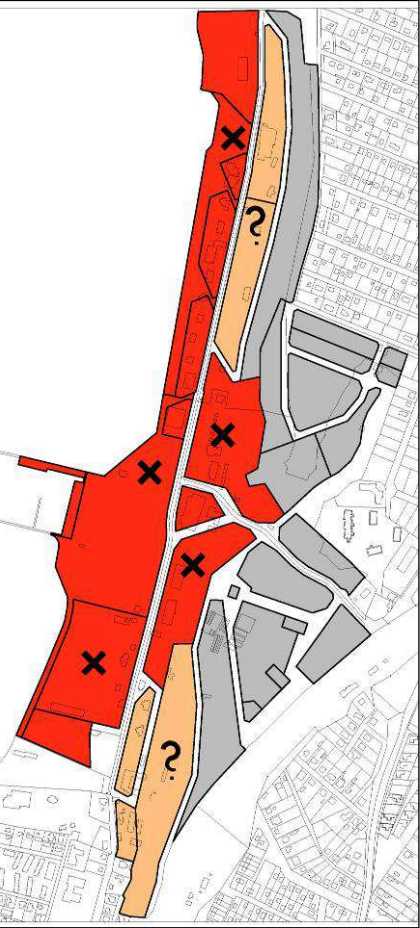
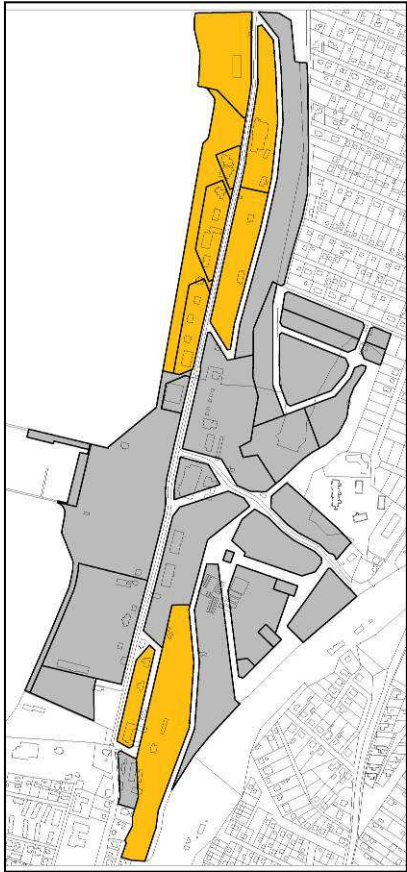
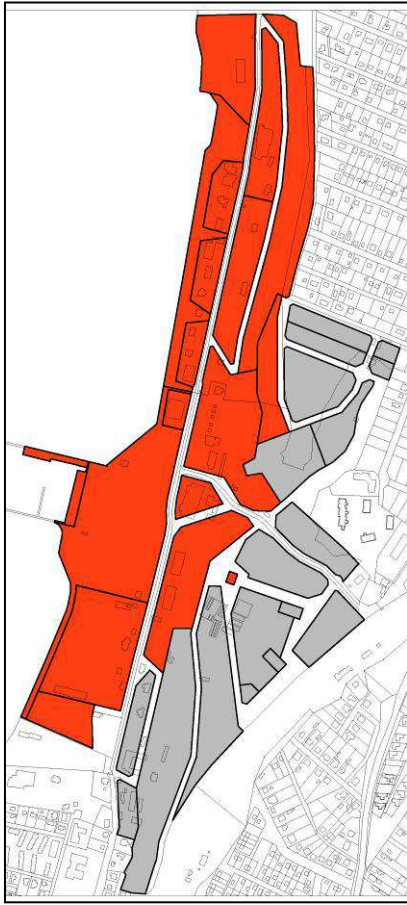
> A magaspart tetején ugyancsak különböző mértékben látták a terv alakítói tiltandónak, tűrhetőnek vagy támogatandónak a lakásépítést.

A terv jelen állapotában a következő eredményekre jutott.

> A magaspart alatti északi területrészen a lakásépítés továbbra se legyen engedélyezett. A déli területrészen a Megbízó nem zárja ki a lakásfunkciót, de itt a fejlesztési tervből adódóan (hotélépítési szándék) nincs lakásépítési lehetőség.

> A felső fekvésű építési övezetekben a lakásépítés kifejezett szándék (kisvárosi és kertvárosi építési övezetek) vagy a lakásépítés megengedett (központi vegyes építési övezetek) Az épületek földszintje csak akkor használható lakásként, ha legalább 10 méterre van a közterülettől.

Összefoglalva elmondható, hogy az idegenforgalmi fejlesztések előnyben részesítése a jelenlegi szabályozásban passzív módon jelenik meg: a lakásépítés egyes építési övezetekben való tiltásával. Aktív támogatás akkor lenne lehetséges, ha konkrét idegenforgalmi létesítmények (hotel, üdülőház, konferenciaterem, stb.) gazdasági (adóbevételek!), társadalmi előnye meghatározásra kerülne és az övezeti előírások nevesítenék egyes létesítmények kizárólagosságát.



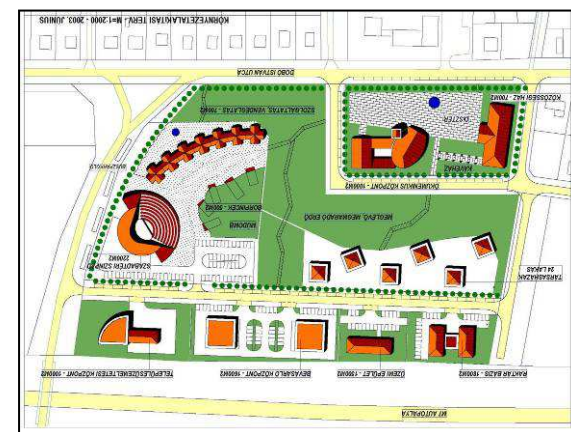
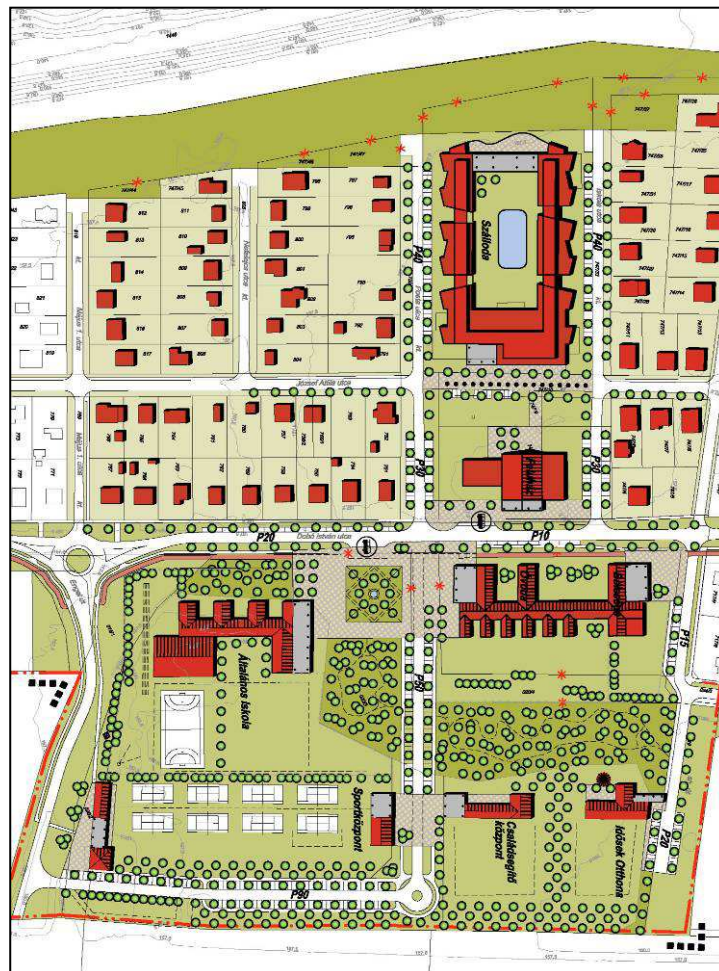
4.3.6.3. Alapellátó intézmények, településközpont

A kerekén kétszeresére növekvő település intézményellátása a tervezés egyik alapkérdésévé vált a rendezési tervkészítés kezdetétől.

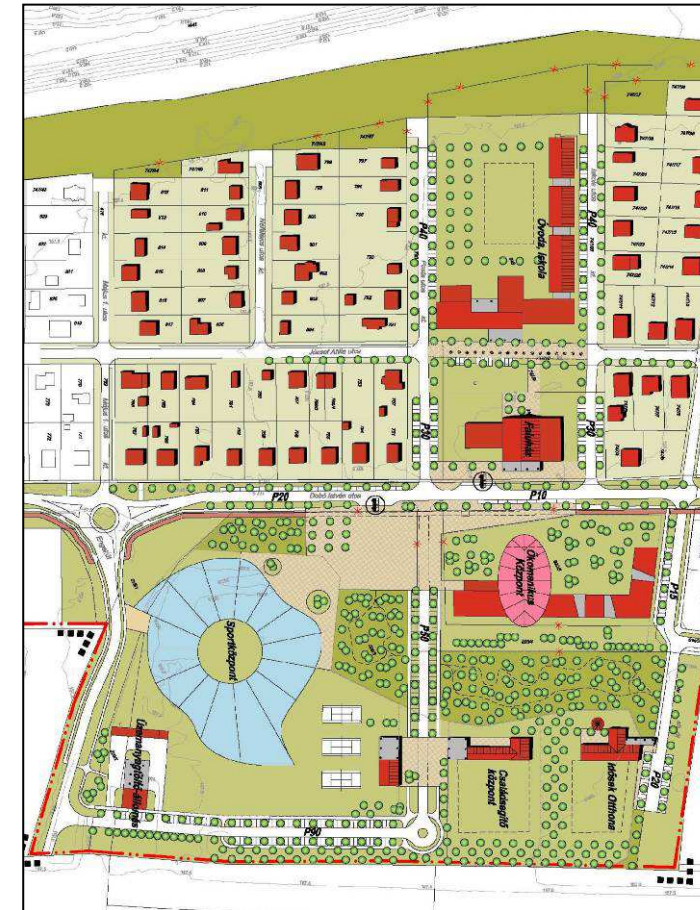
- > Az első tervváltozat a szükséges nagy telekigényű létesítmények (iskola, óvoda) számára építési övezetet tartalmazott az aligai fejlesztési területen.
- > A későbbiekben megfogalmazásra került az a koncepció, hogy az alapellátási feladatokat Balatonvilágos meglévő központja körül kell erősíteni, az aligai fejlesztések a kereskedelmi, idegenforgalmi központ kialakulását segítsék elő. A meglévő központ erősítése egyensúlyt teremt a település egészén belül, ahol az aligai fejlesztések dominanciája torzulást eredményezhetne. Elősegíti a társadalmi érintkezéseket a régi és az új lakosság között. A részletekről a településrendezési szerződésben kell intézkedni.

A meglévő településközpont kialakítása önmagában is változatokat eredményezett.

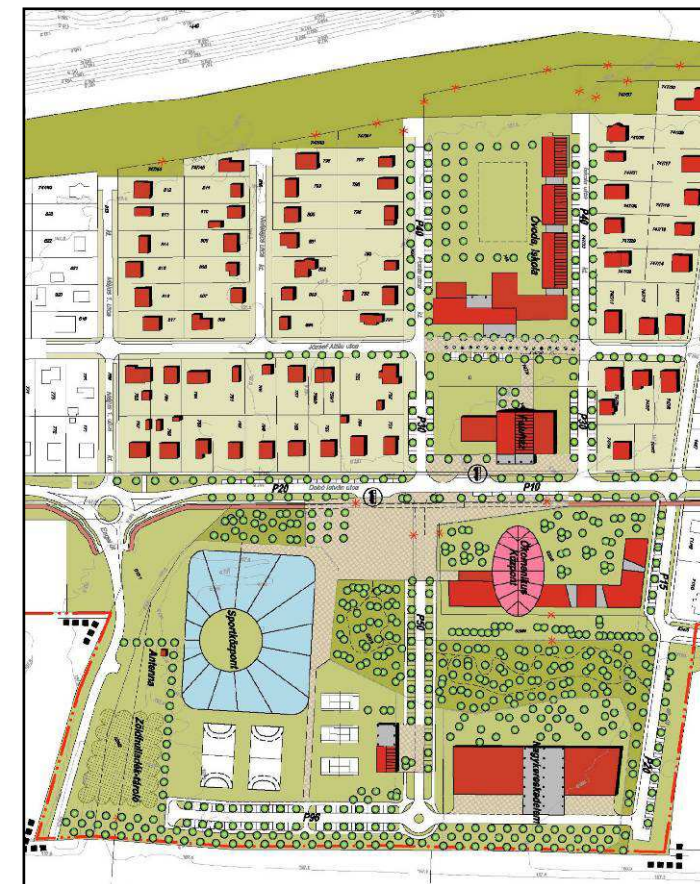
- + Nulladik változatként bemutatjuk a hatályos terv javaslatát, mely a 2003-as rendezési tervhez készült.



- + Jelen terv első változatában a Balaton felé néző nagy ingatlant az Önkormányzat vállalkozási célra szánta, míg az ellátó intézményeket a Dózsa György út autópálya felé eső oldalára – szintén önkormányzati területre – csoportosította a terv.



- + A második változat az óvodát és az általános iskolát helyén hagyja és a szabad önkormányzati területen kulturális, szabadidős beruházásoknak ad teret.



- + A harmadik változat a korábbi eredmények szintéziseként készült.

A hatályos terv szerint az autópálya melletti sávban gazdasági felhasználások vannak túlsúlyban, már most is itt üzemel a település zöldhulladék lerakója.

A 7118-as (Dózsa György) út melletti sávban közösségi intézmények elhelyezésére tesz a terv javaslatot.



+ A negyedik változat a település jelenlegi fejlesztési szándékát tükrözi, melyet az önkormányzati terület biztosításával magánfinanszírozásban valósítanak meg. A terület nagy részét a növénybemutató park veszi igénybe, kisebb részén közösségi ellátó épületek készülnek. A Balaton Törvény előírásai miatt (zöldterület, erdőterület összességében nem csökkenthető és beépítésre szánt területbe nem sorolható) a meglévő erdőbesorolását, de erdészeti nyilvántartásban nem szereplő terület és a közparknak kijelölt kisebb terület területfelhasználásán jelen terv nem változtat, azok nem akadályai a növénykert kialakításának.

KIVONAT

Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2012. augusztus 6. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül meghozza alábbi határozatát:

317/2012.(VIII.06.) számú határozat

Balatonvilágos Község Önkormányzat képviselő-testülete jóváhagyja a „Turisztikai attrakciók és szolgáltatások fejlesztése” című pályázati kiírás feltételeinek megfelelő Kárpát-medencei őshonos állat- és növényfajokat bemutató park létesítésére irányuló pályázat összeállítását és benyújtását. A létesítendő park helyszínét Balatonvilágos 040 és 041 hrsz. főszámú területet jelöli ki. Ezen területeket a folyamatban lévő Településrendezési Eszközök dokumentációjában „Különleges területként” kell feltüntetni állat- és növénybemutató park hasznosítással.

A képviselő-testület folyamatos tájékoztatása mellett felkéri a polgármestert, hogy vegye fel a kapcsolatot az öltetgazdákkal a pályázat anyagának összeállítására és benyújtására. A településrendezési eszközöket készítő tervezőt kérje meg, hogy a szükséges átvezetéseket dolgozza ki és illessze a folyamatban lévő tervekbe.

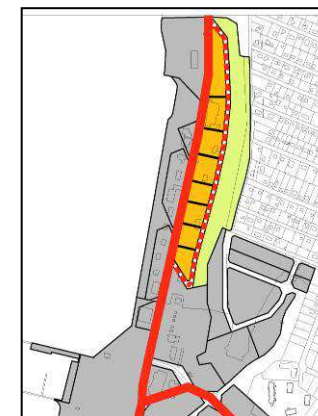
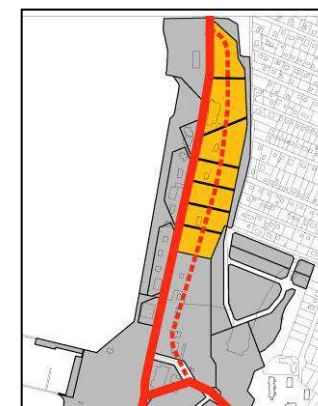
Felelős: Fekete Barnabás polgármester

Határidő: azonnal.

Fekete Barnabás s.k.
polgármester

Szombathyné dr. Kézi Aranka s.k.
jegyző

Kivonat hitelül:



4.3.7. Közterületek

A közterületi használat a tervezés folyamán állandóan központi témakör volt.

A fő utóterek: a bevezető völgyút és az észak-déli fasor (alsó út), továbbá a közpark közterület mivolta önkormányzati tulajdonként egyértelmű adottság volt a tervezés kezdetétől.

Az újonnan kialakítandó úthálózat lehet magánút is, mely fenntartás szempontjából előnyös az Önkormányzat számára. Az Önkormányzat és a tulajdonos egybehangzó szándéka szerint azonban az utak önkormányzati tulajdonba kerülnek.

Függőben van az északi oldalon a partfal helyzete, melynek stabilizálása a tulajdonos feladata. Ezután tulajdoni állapotára kétféle lehetőség adódik: vagy önkormányzati tulajdon lesz a fenntartás minden felelősségével (ezt az Önkormányzat kész vállalni) vagy magántulajdonban marad (a terv ezt a helyzetet szabályozza)

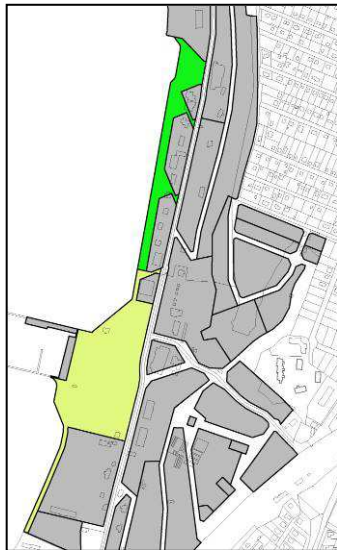
A tervezés első fázisában ettől eltérő megoldás merült föl. Az alsó útra fűződő üdülőházak, szállodák háttérében emelkedő löszfal stabilizációs és fenntartási problémáival együtt annak tulajdonában lehetne, akinek saját érdeke is az állékonyság és a karbantartás biztosítása. Az üdülőházak telke az alsó úttól a partfal tetejéig tartana.

Ugyanakkor a magaspart és az alsó út között, a törmelékeltető és a löszfal határán új út kialakítása szükséges. Ez látja el az épületeket, miközben az előttük futó fasor gyalogos és kerékpáros elsőbbségű közlekedési terület tud maradni. A terv alakítása során nem nyert elfogadást, hogy ez az út az Önkormányzat javára bejegyzett szolgalmi út legyen biztosítva a tulajdon egyben maradását. Ezért alakult ki a fent jelzett szabályozás, mely önálló övezetként, önálló ingatlanként szerepelteti a magaspart telkét.

Az ennek megfelelő déli oldalon ez a dilemma a következőképpen jutott nyugvópontra. A helyzet annyiban különbözik, hogy nincs szükség kiváltó útra, a Zrínyi utcai forgalom a meglévő fason keresztül éri el a völgyutat.

A tervezés első fázisában a magaspart elé épülő üdülő vagy szálloda létesítmények telke magától értetődően foglalta magába a mögötte emelkedő partfalat.

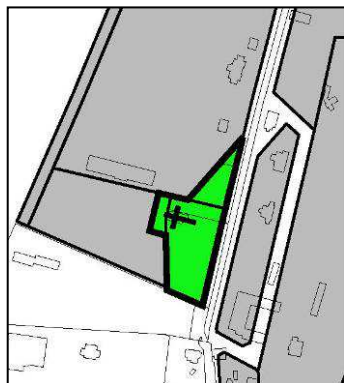
A továbbtervezés során azonban itt is az északiéhoz hasonló megoldáshoz jutott a terv: a partfal önálló ingatlanként, önálló övezetként kerül szabályozásra.



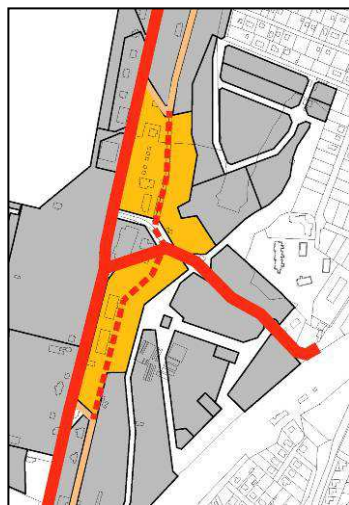
A terv több helyen alkalmazza a közforgalom elől el nem zárható magánterület fogalmát. Ezek köre a tervezés során változott. Kezdetről fogva alapvető tulajdonosi szándék volt Aliga-2 partvonalát a közforgalom előtt megnyitni. Ez a terület a TNM rendelet előírása szerint üdülőterületbe sorolandó szemben a déli rész – Aliga-1 – partmenti sávjával, mely kötelezően közterület (közpark, parti sétány). A fejlesztési koncepció viszont a volt Club Aliga teljes hosszában parti sétányt kíván létrehozni. Amennyiben az Önkormányzat és a tulajdonos megállapodást köt, az északi 20 méteres parti sávon a közforgalom biztosítható lesz. A HÉSZ előírásai között a szolgalmi jog bejegyzése a telekalakítás feltételeként szerepelt, később azonban ez elvetésre került.

A löszfal és a strand telke szintén közforgalom elől el nem zárható magánterület volt a tervezés korábbi fázisában, ez azonban biztonsági okból megváltozott.

A partfal élén húzódó panorámasétány területe több helyen közforgalom elől el nem zárható magánterületként van kialakítva – ez ugyancsak a tervezés kezdetétől meglévő fejlesztői szándék.

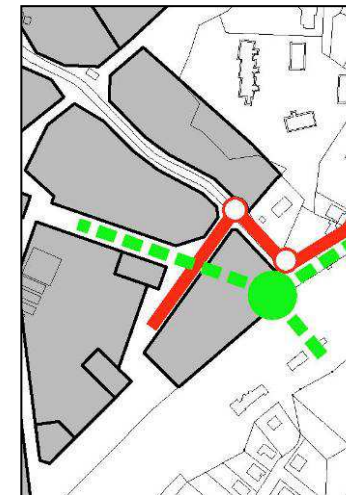


A tervezés folyamán érelődött ki egy közforgalom elől el nem zárható magánterület igénye a kápolna környezetében. A jelenlegi épület a telekhatáron áll mintegy „sarokba szorítva”. Körötte és háttérben csatlakozó területet kell biztosítani az épület számára továbbá a magasabban fekvő útról való lejutás számára.



Sajátos helyzetet teremt a két teraszház a völgyút leérkezése északi és déli oldalán. Az északi építmény kezdetről fogva szolgalmi joggal biztosította a völgyút felől az északi terület új feltáró útjának elérését. Ez a teraszház műszaki kialakításával a partfal stabilizálásán és funkcionális területek (kereskedelem, vendéglátás) kialakításán kívül közlekedési területeknek (szerpentin, lépcső, felvonó) is helyt ad: ezen keresztül történik a felső és az alsó területek közti forgalom.

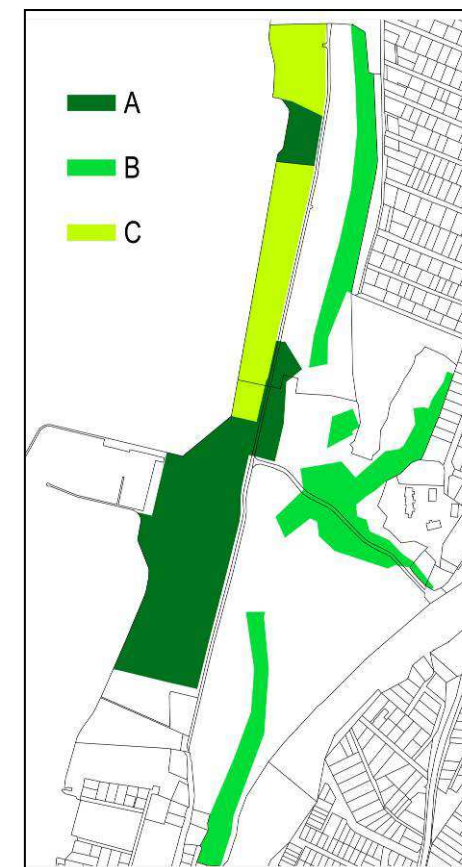
A déli építmény ugyanilyen összekötő szerepet tölt be az alsó és felső területek között, továbbá a kereskedelem, vendéglátás feladatán kívül a terület fő gépkocsi tárolója is. A fedett parkoló feltáró útvonala helyet tudna adni a Zrínyi utcai átmenő forgalom völgyútra kötődésének is biztosítva a fasor zavartalan gyalogos forgalmát, de az átmenő forgalom kis nagyságrendje miatt a megoldást elvetettük.



Fontos közösségi tér a területre való belépés pontja. Ez a völgyút tetején, a vasútállomás innenső – Balaton felé eső - oldalán lévő teresedés. A kezdeti tervekben ezen a helyen történt Aliga-4, a konferenciaközpont feltárása gépkocsiforgalom számára, ami a terepviszonyokból adódóan kézenfekvő is: a bejárat felől szintben érkezhettek meg a gépjárművek a fennsíkra.

A gyalogoskapcsolatot a vasútállomással, a település vasúton túli oldalával a hátrébb kiépített felüljáró biztosítja.

A továbbtervezés során az érkezési pont hangsúlya ártérkelődött: ide ugyanis szintben – kerékpárral is könnyedén – érkezhettek egy aluljárón át a vasútvonal túloldaláról az ide igyekvők (és fordítva). Ezután a hely gyalogos elsőbbséget nyert, a gépkocsiforgalom a völgyút mélyebb pontjáról, emelkedve, a gyalogos fősodort merőlegesen keresztezve lép be Aliga-4 területére. A nevezetes hely mintegy előcsarnoka a part felé vezető sétánynak, mely végpontján a balatoni panorámban tejesedik ki. Az érkezési pont a terv jelen állapotában közforgalom elől el nem zárható magánterületként nyert megfogalmazást.



- A – Értékes parti zöldfelület védelme
- B – Szakadópart megőrzése zöldfelületi jelleggel
- C – Értékes parti zöldfelület alacsony beépítési mutatóval

4.3.8. Zöldfelületek

A nagymennyiségű új beépítés sok szabad területet szüntet meg, melynek jelentős része zöldfelület, de ezek az értéktelen, elvadult növényállomány képviselői.

Az értékes zöldfelületek megtartása, védelme fontos szempont volt a beépítési terv készítésétől kezdve.

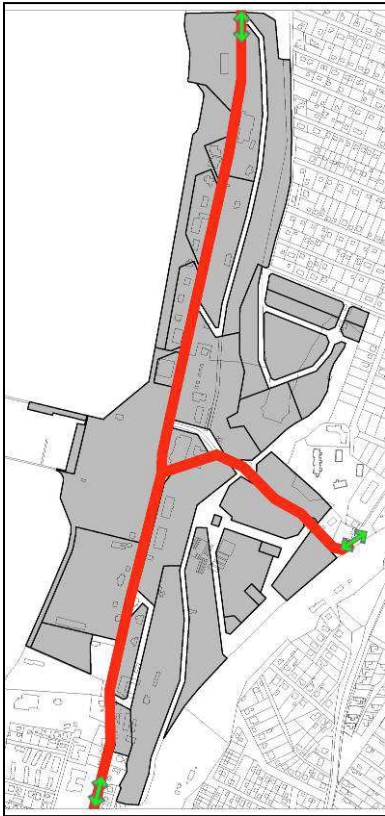
Erre lehetőséget a következő módokon biztosít a terv.

A legértékesebb parti növényállomány védelme vagy úgy érvényesül, hogy közparkként, strandterületként van felhasználva, vagy kis intenzitású beépítés van rajta. Ilyen az északi (Aliga-2) parti sáv, mely javarészt a meglévő villás beépítést tartja meg.

Látvány szempontjából különösen fontosak a szakadópart felületei és a völgyút leérkezése. Utóbbiak stabilizálása mérnöki biológiai eszközökkel célszerű, mellyel a „fehér partok” és a zöldfelületek egyaránt érvényesülnek. A völgyút két oldalán jelentős – funkcionálisan használt - teraszépítmények stabilizálják a szakadópartot. Ez a beépítés drasztikusan módosítja a Balatonkeneséről, Akarattyáról már szabad szemmel kivehető balatoni partsziluettet, de a tervezés során ezt a szükséges minimumra csökkentettük, miközben a völgyút szájánál és két oldalán is kötelezően zöldfelületként maradó felületek segítik elő a víz felőli látvány természetesebb jellegét.

A zöldtetők – normál épületeken és teraszházakon – hozzájárulnak mind a víz felőli, mind a magasparti sétány felől érvényesülő látvány értékének emeléséhez.

Az aligai fejlesztés 46 hektáros területén 4,8 ha – azaz 10%-nyi - zöldterület tartalmaz a tervjavaslat a telkeken belül kötelezően növényzettel fedett - további 15 hektárnyi - zöldfelületeken kívül.



4.3.9. Közlekedés

Nem volt kérdéses a tervezés folyamán, hogy a Club Aliga lezárt három kapuját megnyitják és az úthálózat integrálódik Balatonvilágos közúthálózatába illetve északon kapcsolódik Balatonfőkajár úthálózatához.

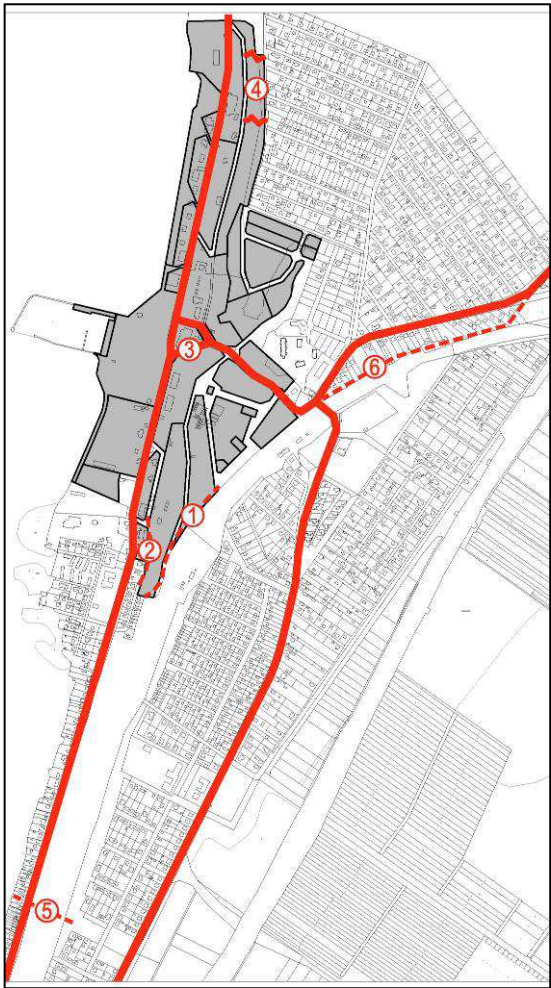
Ugyancsak nyilvánvaló volt, hogy a völgyút marad a fő megközelítési vonal és az, hogy az alsó utat a gépkocsiforgalomtól minél jobban mentesítsük.

Három, a tervezés során történt változást más címszó alatt részletezünk (az érkezési pont, a Zrínyi utcai forgalom átvezetése a teraszházon, a Gagarin telep előtti terület feltárása)

Ezeket túl további változások:

A tervezés, geodéziai felmérés előtt volt napirenden egy kiváltó út lehetősége a vasúttal párhuzamosan a Zrínyi utca és az aligai bejárat között, ezt azonban a terepviszonyok miatt el kellett vetni. (1)

A Csalogány utca északi kivezetése is szerepelt a beépítési tervben, de hasonló okkal el kellett vetni. (2)



A völgyút kikötése/érkezése az alsó útra két ponton történik: az eredeti helyen és attól délre egy elágazással. Az eredetire nincs szükség, de az adott helyrajzi számon lévő út megváltoztatása nem talált egyetértésre. (3)

A Balaton-part és a Panoráma sétány – sétányok! – összekötése nagy jelentőségű Balatonvilágoson. Szükséges ez

- > a löszfal által emelt természetes akadály leküzdése miatt,
- > a vízparti és a felföldi élet összekapcsolása miatt,
- > mindkét terület igazi birtokba vétele miatt.

Levezető lépcsőkre több helyen javaslatot tesz a szabályozási terv.

A beépítési terv stádiumában a terv fontos eleme volt az alsó területek és a magaspart összekötése lifttel, ez azonban szabályozási elemként nem kapott rögzítést. (4)

Ugyancsak felvetődött az összekötés kötélvasút formájában az öntözővíz kivételi pontjánál, amely helyet kínál egy ilyen létesítmény számára. Ha megérik rá a helyzet, műszaki vizsgálat tárgyává kell tenni a kérdést. (5)

A teljes kiépülés során fellépő közlekedési terhelés egyik lehetséges kezelésére felvetődik egy kiváltó út építése az Aligai út helyett az Aligai úti házior hátsó kertjeinek kisajátításával a vasút fölötti területsávon. (6)

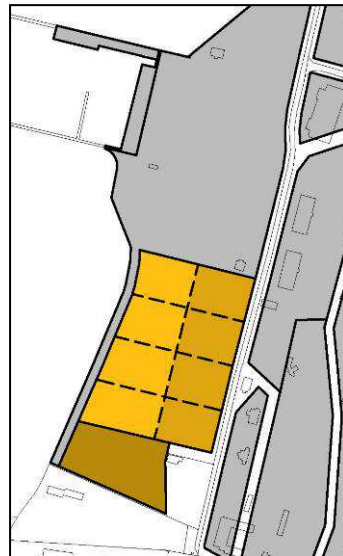
Az alábbi ábrán és táblázatban részletezzük a teljes településre vonatkozóan az átkelési pontok jelenlegi és fejlesztett állapotát. Az átkelések részben az autópályán, részben a vasúton, részben a magaspart és a Balaton-part között biztosítják a gyalogos, kerékpáros, gépkocsi forgalmat.

	meglévő		tervezett	
	vasúti átkelő	partfal lejáró	vasúti átkelő	partfal lejáró
csak gyalogos kapcsolat	déli őrház (1)		pmh – kötélpálya (10)	
	világosi vá. lépcső (2)		aligai vá. felüljáró (11)	4 lejáró - aliga-észak (12-15) (ebből egy átadva)
		polg. mest. hiv. (3)	aligai vá. aluljáró (19)	3 lejáró – aliga dél (16-18)
		Csalogány utca (4)		
gyalogos és gépjármű kapcsolat jellemzően	világosi vá. közút (5)			
	aligai vá. alulj. (7)	aligai völgyút (6)		Rózsa utcai völgyút (20)
összesen	(M7) (8) (7116 út – kült.) (9)			
	7		+11=18	



A tervezéskor a folyamatban lévő közeledési igények a település részéről.

- > A József Attila utcát gyűjtőúttá kívánja a község fejleszteni.
- > Az engedélyezett közforgalmi csomópontok helyigényét nem kívánja a község megváltoztatni, további kisajátítandó területek költségét nem tartja szükségesnek és vállalhatónak.
- > A meglévő utca-szélességek felszabályozását nem tartja reális lehetőségnek a község.



4.3.10. Strand

Aliga-1 területe a kápolna és a közpark között részlegesen összevont területfelhasználási kategóriában van a TNM rendelet szerint. Ez azt jelenti, hogy vegyes, üdülőházas és különleges területbe egyaránt sorolható lenne. Délről az Önkormányzat Különleges/Szabadidőközpont területe csatlakozik hozzá. Ezen a csatlakozó területen az aligai fejlesztési elképzelések is szabadidőközpont (uszoda) építési övezetben gondolkodtak kezdettől fogva.

A kb. 2,5 hektáros strandterület megfogalmazása változáson ment át a tervezési folyamat során.

Az első változatban keleti fele különleges területként szerepelt kb. 20%-os beépítési lehetőséggel (vendéglátás)

A nagyobb strandterület iránti igény miatt azonban a teljes terület egység strand besorolásba került, ami beépítési lehetőséget hasonló funkcióra továbbra is tartalmaz 10%-kal (de nagyobb vetítési alappal)

A stranddal kapcsolatos további változtatás a telekalakítás vonatkozásában történt.

A kezdetben két részre osztott terület később három-négy ingatlanra volt osztható, majd kialakult a szabályozás jelen formája, mely szerint egy telek alakítható ki a strand területével.

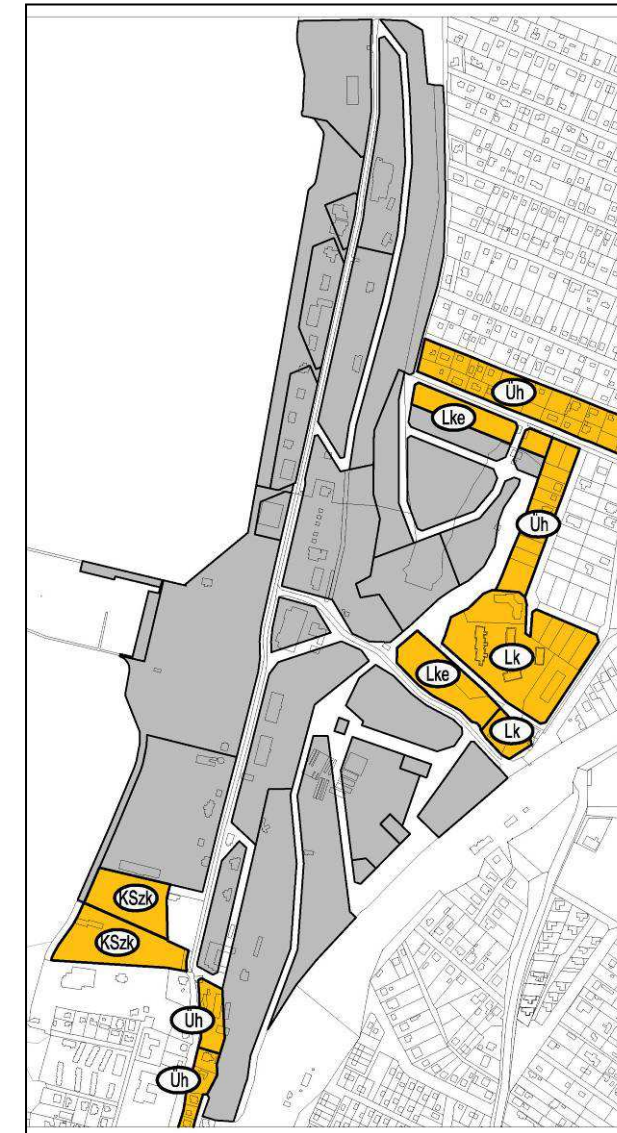
4.3.11. Balaton-part

A partvonal természetessé tétele több vonatkozásban fölmerült a tervezés folyamán. Az aligai partszakasz végig betonvédművel van kiképezve. Ennek oldására javasolta a beépítési terv a nádasfoltok visszaállítását és lédősített strandokat.



4.3.12. Illeszkedési kérdések

Az aligai fejlesztés és a meglévő, kialakult településszövet összeérése természetesen igen fontos és érzékeny kérdéskör. A térképre nézve meg lehet állapítani, hogy nincsenek intenzív érintkezési felületek a meglévő és a tervezett beépítés között, mert a magaspart és a vasút határozott választóvonalakat képez.



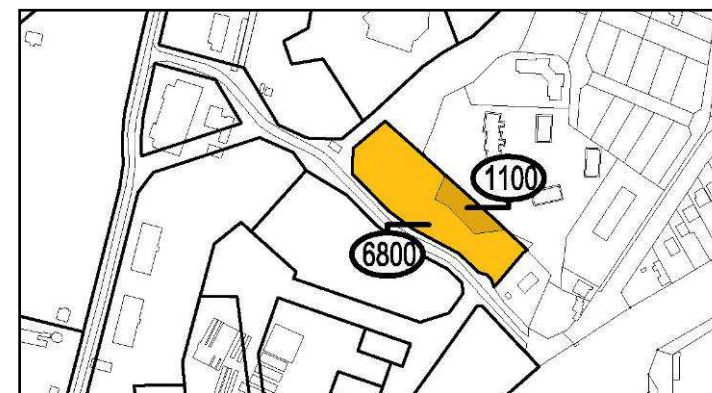
Mint már említettük a parti sáv déli részén az Önkormányzat különleges/szabadidőközpont területe csatlakozik. A fejlesztési terület ugyanilyen területfelhasználásban folytatódik. Ugyancsak a déli részen a magaspart alatt a régi és az új beépítés egyaránt üdülőterületi területfelhasználásban lesz. Ezek a pontok nem is változtak a tervezés során.

Változott viszont a fejlesztési terület középső sávjában a határos övezetek kialakítása.

A Rózsa utca mellett kezdődő aligai beépítés jellegzetesen hétvégi házas, földszintes, kis léptékű épületekből áll. Az itt csatlakozó aligai fejlesztés a beépítési terv szakaszában 3-4-5 szintes volt, míg a szabályozás időszakában ez földszint + tetőter (4,5 méteres) magasságra változott. A második teleksorban a megengedett építménymagasság 7,5 méter és csak a következő tömbben – ahol a beépítési terv 6 szintig is elment – éri el a szabályozás a 12,5 métert. (a 12,5 méteres magasság kérdésköréről a későbbiekben még szót ejtünk)

Fontos változást jelentett a Gagarin lakótelep melletti sáv szabályozása. Itt a telekhatár és a domborzat adottságai folytán a beépítési terv meghagyta a meglévő bozótos állapotot. A továbbtervezés során feltártuk a határterület lehetőségeit. A Gagarin lakótelep irányából az

önkormányzati terület felől a terep sík, majd enyhén lejt. Ugyanebből az irányból a meglévő úthálózat folytatásával a terület fel is tárható és kertvárosias – ideálisan sorházas/teraszos – beépítéssel hasznosítható. A telek jelentős méretű déli sávja már magántulajdon, tehát közös fejlesztési akcióra van szükség és lehetőség, melynek során mind az önkormányzat, mind a magántulajdonos előnyökhöz jut. Az építménymagasság (7,5m) – a lejtőt is figyelembe véve – átmenetet képez a Gagarin telep 12 méter feletti épületei felé.



Az illeszkedési helyek összefüggéseit az alábbi táblázatban mutatjuk be.

	<i>az aligai fejlesztési területet határoló övezetek, építési övezetek</i>	<i>az aligai fejlesztés csatlakozó övezetei, építési övezetei javaslata</i>
1	hétvégi házas üdülőterület	hétvégi házas üdülőterület, kertvárosias lakóterület, különleges parkterület
2	kisvárosias lakóterület	kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület
3	közlekedési terület (vasút)	közlekedési terület, központi vegyes terület, kisvárosias lakóterület
4	különleges szabadidőközpont terület	különleges szabadidőközpont terület

4.3.13. Beépítési változatok

A rendezési terv készítés kiindulópontja az RMJM – Gustafson / Porter – Halcrow / Yolles londoni tervezők által készített „Általános beépítési terv” volt.

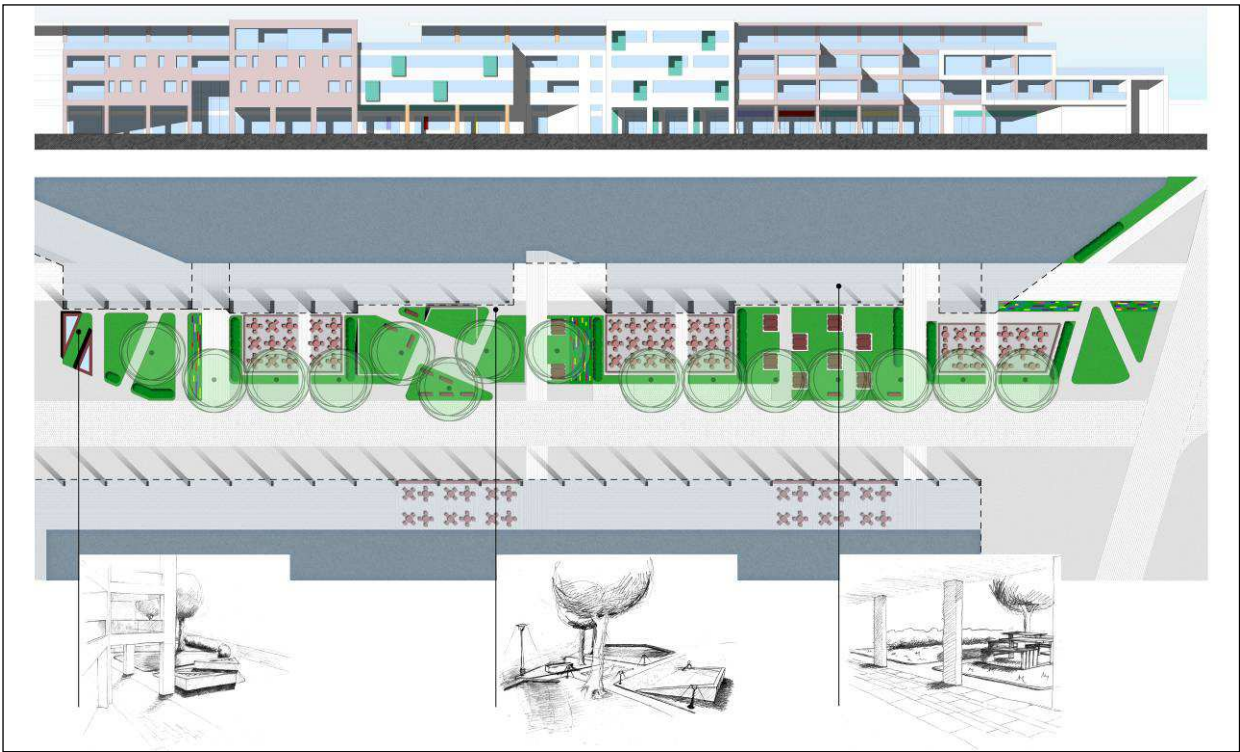


Részben a szabályozás nyelvére való lefordítás, részben a terv érelődése következtében a beépítési javaslat az egyeztetési anyag dokumentálása idejére megváltozott.



Beépítési jelleg

Kisvárosi beépítésként a hármastagozódást tartjuk a tágabban értelmezett helyi karakterhez illeszkedőnek, melyben a földszint és a tetőszint eltérő kezelése között egy összefogott kétfelületes sáv húzódik.



4.3.14.

A balatonvilágosi rendezési terv tükrözi a tervezési folyamat során elért kompromisszumot, mely az alábbiakkal foglalható össze.

Egy „kritikus tömeg” (értsd: területmennyiség és funkciókínálat) szükséges

- > ahhoz, hogy az élet beinduljon és folytatódjon a területen,
- > ahhoz, hogy ehhez bevétel, megtérülés, a tőke visszaforgatása társuljon,
- > ahhoz, hogy egész évben legyen miért idejönni vagy itt lakni családoknak,
- > ahhoz, hogy a településen jó munkalehetőségeket lehessen teremteni.

Ezt a tulajdonos-fejlesztő megítélése szerint teljesíti a terv.

Ugyanakkor

- > létre lehetett hozni egy nyitott, a településbe integrálódó, gazdagon differenciált közterületekkel képzett városrészt,
- > meg lehetett őrizni a parti, értékes növényzetű sávban nagy egybefüggő zöldterületeket,
- > a rendeletileg kötelezőn felül a parti sétány dupláját lehetett kialakítani,
- > a partfalat – szintén differenciáltan – stabilizálni lehet, hol beépítve azt, hol lehetőség szerint természetes állapotában hagyva,
- > a kisvárosias sűrű településrészt a vasútállomás közelében a község kertés részét nem zavarva lehetett megtervezni,
- > jellemzően – átlagosan – alacsonyabb, mint négyszintes beépítést lehet megvalósítani,
- > a tönkrement zöldfelületet meg lehet újítani és újakat lehet létrehozni

Az alábbi táblázatban foglaljuk össze azokat helyi, regionális, nemzeti és európai értékeket, melyeknek az aligai fejlesztés meg kíván és meg tud felelni, melyek alátámasztják, hogy a község a fenntartható fejlődés, a felelős várostervezés vonalán halad előre.

prioritások	európai	nemzeti	regionális	helyi
Minőségi turizmus				
Munkahelyteremtés				
12 hónapos szezon				
Lélekszám emelés				
Szinergia hatások				
Hozzáférhető Balaton-part				
Zárvány megszüntetése				
Termőfölddel való takarékos gazdálkodás (belterületi fejlesztés)				
Külföldi tőke-bevonás				

A véleményezés, továbbtervezés során kiérlelődő további változtatások, finomítások minden bizonnyal szükségesek lesznek, hogy mind a laikus, mind a szakmai értékelés számára jó eredmény jöjjön létre.

5. A környezeti hatások feltárása (KV rendelet 4. melléklet 3. pont)

5.1. Összevetés a helyi és külső környezetvédelmi célokkal (KV rendelet 4. melléklet 3.1. pont)

Helyi védelmi célok az alábbiak:

- > a parti értékes növényzet védelme,
- > az épített környezet értékeinek védelme,
- > a geológiai formák védelme,
- > az élőhelyek védelme,
- > a kilátás és a rálátás védelme,

Külső – nemzetközi, országos, regionális – védelmi célok az alábbiak:

- > a Natura 2000 terület (Balaton) védelme, különleges madárvédelmi terület: hrsz 02/45 (Balaton HUFB 30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: hrsz 02/45 (Balaton HUFB 30002).
- > a régészeti lelőhelyek védelme (a Kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján),
- > a szennyvízkezelés megoldása (BTSZ követelmény),
- > a Balaton-part hozzáférhetőségének védelme (BTSZ követelmény),
- > a parti sáv védelme a túlzott beépítéstől (TNM korlátozások).

5.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése a rendezési tervben (KV rendelet 4. melléklet 3.2. pont)

- > A parti növényzet védelme a beépítési koncepció egyik alapvetése. A part és az út között a szabályozás által megengedett átlagos beépítettség: 10%. A növényállományról dendrológiai felmérés készült, melynek alapján a növényzet nagy része védelmet élvez.
- > Hat épület kijelölését javasoljuk helyi védelemre. Ezek helyreállítása, értékeik kibontása, megőrzése a tulajdonos vállalt terhe és a településsel közös haszna.
- > A magaspart stabilizálása a fejlesztés legköltségesebb művelete. A középső szakaszon a teraszos beépítés miatt a természetes alakulatok eltűnnek. Az északi és déli szakaszokon beavatkozás csak a szükséges mértékig történik, a partfal természetes állapotában nagyrészt megmarad.
- > A feltételezett élőhelyek védelmére nem lehet számítani, a spontán nőtt növényzet mind a beépített területeken, mind a karbantartott zöldfelületeken újonnan telepített zöldfelületeknek ad helyet.
- > A kilátás védelme teljes mértékben érvényesül, hiszen a fejlesztési koncepció egyik alapelve a magasparti sétány végigvezetése, a Csók István és Mészöly Géza sétányokéhoz hasonló helyzet kialakítása.



- > A partvédelem (Balaton) átalakítása során előtérbe kell helyezni a biotechnikai eszközökből álló mérnökbioológiai megoldásokat. Ezzel a természetben előforduló élő (nád), illetve élettelen szerves (rőzse, facölöp) és szervesetlen (terméskő, kavics) anyagokat részesítjük előnyben a mesterséges építőelemekkel (beton, vas, műanyag) szemben. (alkalmazott megoldások: mesterséges nádtelepítés, függőleges facölöpből épült partvédelem, kőszórásból épült hullámtörő móló).

Külön említést érdemel az élő és élettelen anyagok kombinációja ilyen pl. nádasvédelem függőleges facölöppel és rőzsefonással kombinálva, élő fás növények (cserje, fűzdugvány) és kőművek kombinációja, melyekből élő partvédőművek, rézsűk vagy hullámtörők készíthetők.

A partvonal mentén lehetőséget látunk a jelenleginél lényegesen kedvezőbb ökológiai állapot kialakítására, s ez egyben esztétikailag is sokat javítana a terület állapotán. A sekély parti zónában a kővédőművek visszabontását követően rézsús partszakaszok alakíthatók ki, melyek a későbbiekben részben nádasíthatók illetve spontán benádasodnak.

(részlet a Hidrológiai, Part- és Mederszabályozási Szakvéleményből)

A rézsús part kialakítása akár a teljes szakaszon – kivéve a kikötő védőműveit – lehetséges. A nádas növényzetfoltok létesítésére ugyanakkor leginkább a közvetlenül a kikötő melletti kis mesterséges – a kikötő építésével kialakult – sarkok, öblözetek alkalmasak. Ezek egyébként is olyan területek, ahol a vízmozgások által szállított üledék, törmelék lerakódik, s a hullámveréstől is védettebbek. Ugyancsak alkalmas nádas növényzetfolt kialakítására az említett „Kádár sziget” mesterséges öble, ahol a nádas spontán megtelepedése tapasztalható. A nádassal be nem népesülő (illetve szándékosan nádmentesen tartott) rézsús partszakaszok kezelése, strandként történő használata során számos előny jelentkezik. Ezek közül ökológiai szempontból a legfontosabb az, hogy a víztestből a hullámverés eltávolítja és a rézsús parton egy sávban lerakja a hordalékot, szerves és szervesetlen törmeléket, ami onnan egyszerűen begyűjthető és elszállítható. A kövezett part esetében ez a törmelék a kövek között aprózódik fel és a vízben bomlik le, rontva a közvetlen víztest és az egész tó vízminőségét.

(részlet az Ökológiai Szakvéleményből)

5.3. A releváns tervek, joghelyek -

- > a 2003. évi XXVI. tv. - OTrT,
- > a 2000. évi CXII. tv. - Balaton Törvény,
- > a 283/2002-es Kormányrendelet és
- > a 40/2004-es TNM rendelet,
- > a 2004. évi LXIV. tv. a kulturális örökség védeleméről,
- > az 1996- évi LIII. tv. a természet védelméről -

megjelenése a rendezési tervben (KV rendelet 4. melléklet 3.3. pont)

A külső védelmi célok annál is inkább teljesülnek, mivel ezeknek kötelező (jogsabályi) alapja van.

- > A Balatonba csak tisztított felszíni vizek kerülhetnek.
- > A nyilvántartott régészeti lelőhelyek egyike (az északi) nem lesz bolygatva, csak zöldfelület fenntartási munkákra kell számítani. A déli, mely a magasparton található – bár valószínűleg másodlagos eredetű, hiszen sok földet hoztak ide feltöltésként – feltárássra kerül a beépítés előtt.
- > A 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet előírásait a továbbtervezés, engedélyezés során érvényesíteni kell. (500 milliós beruházás fölötti örökségvédelmi eljárás rendje: 14/B §)
- > A szennyvízelvezetés és tisztítás kiépítésre kerül mindenütt.
- > A rendeletben kötelező parti sétány kétszeresét kitevő partszakasz közhasználatba adása történik meg.
- > A parti sávban a rendeleti korlátozások a szabályozási tervben érvényesülnek. (30 méteres sáv, 8 méteres építménymagasság, övezeti beosztás: üdülőterület, zöldterület, strand)
- > A Balaton-part természetes állapotát részlegesen helyreállítják a fejlesztés során,
- > A szakadópart felszíni geológiai formái bemutatathatók és védettek lesznek egyes szakaszokon

5.4. A jelenlegi környezeti helyzet (KV rendelet 4. melléklet 3.4. pont)

a. A TELEPÜLÉS EGÉSZÉNEK BEMUTATÁSA

A jelenlegi állapot bemutatása

GAZDASÁGI, TÁRSADALMI ADOTTSÁGOK

A gazdasági élet területén a község szempontjából meghatározó vállalkozásokat, létesítményeket említjük.

IPAR

Elsősorban a volt Aligai Állami Gazdaság területén kialakult gazdasági területre korlátozódik.

- > Gastro Faktori Kft,
 - > Új Vinoservice Kft (rozsdamentes-acél termékek előállítása)
- Fenti üzemek szennyvízcsatornával nincsenek ellátva
- > Balaton Fruit Kft (gyümölcsfeldolgozó és hűtőház): a község déli részén, a temető közelében települt vállalkozás.

Környezeti ártalmat okozó ipari tevékenység a településen nincs.



SZOLGÁLTATÁS

Autópálya mérnökség és rendőrség



IDEGENFORGALOM

Szállásférőhelyek

> szállodák, panziók elsősorban a vízparti zónában helyezkednek el. Jelentős a szobakiadás.

Strandok

A jelenleg működtetett két strand területe az igényekhez képest kevés.



szabadstrand –
önkormányzat üzemelteti
Zrínyi utca hrsz:1346



fizetős strand–
vállalkozó üzemelteti
Zrínyi utca 29. hrsz: 1235/2
(1500m²-rel növelhető –
Zrínyi utca 27, 28)

MEZŐGAZDASÁG

A mezőgazdaság az Aligai Állami Gazdaság megalapításával nagy lendületet kapott a községben. Elsősorban szőlőtermesztés és szőlőoltvány termesztés folyt. A szükséges munkaerő letelepítése hívta életre a Mathiász lakótelepet.



Utcakép a Mathiász lakótelepen

Mára az országos tendenciákkal egyezően a mezőgazdaság szerkezete átalakult. A privatizált szőlőültetvények mellett megjelent a faiskola, mely keresett, jobban eladható terméket állít elő. Állattartás a községben gyakorlatilag nincs.



Szántóterület



Az egykori Petőfi Tsz. telepe

• TERMÉSZETFÖLDRAJZI ADOTTSÁGOK

A vizsgált tágabb terület, az „Enyingi-hát” nevű kistáj, Fejér, Somogy és Veszprém megye területén helyezkedik el. Magassága 101-163 mBf. körül változik, jellege pedig közepes magasságú síksági helyzetben levő dombsági hát. A terület a Csíkgát (Kabóca)-völgy (ÉK), a Sió völgy (DNy) és a Balaton felé meredek – helyenként 50 méteres – peremmel szakad le. Ez a leszakadás jellemzi a vizsgált szűkebb területet is. Az Aliga Projekt 1500 méteres hosszában a magaspart szintkülönbsége a gépkocsiúthoz képest 30 és 40 méter között változik.

A kistáj képét meghatározó Enyingi-hát DK felé lejt, magassága 160 m-ről 110-120 méterre csökken. Középső és DK-i részén hátravágódó és eróziós-deráziós völgyek csipkéznek.

A szűkebb vizsgált terület jellemző földtani képződménye a felső pleisztocén korú, agyagos lösz. Ez az eolikus üledékes közet uralja a Balaton partját, Balatonfűzfőtől Siófokig.

A pliocén üledékekre DK felé 10-15 méterre vastagodó lösztakaró települt. A felső pannon rétegek vastagsága a területen 50-150 métere tehető. A pliocén kavicsos-homokos („formamegőrző”) rétegek a terület féloldalas ÉNy felé történő kiemelkedése miatt a Balaton partja mentén magasabb tengerszint feletti helyzetbe kerültek, és néhány méter vastag folyóvízi törmelék alatt, vagy a felszínen fordulnak elő. A Sió völgy felől hátravágódó kisebb patakok már pliocén kavicsos rétegeket tárnak fel. Igen határozott ÉNy-DK-i irányú vető azonosítható a hátság DNy-i ÉK- peremén.

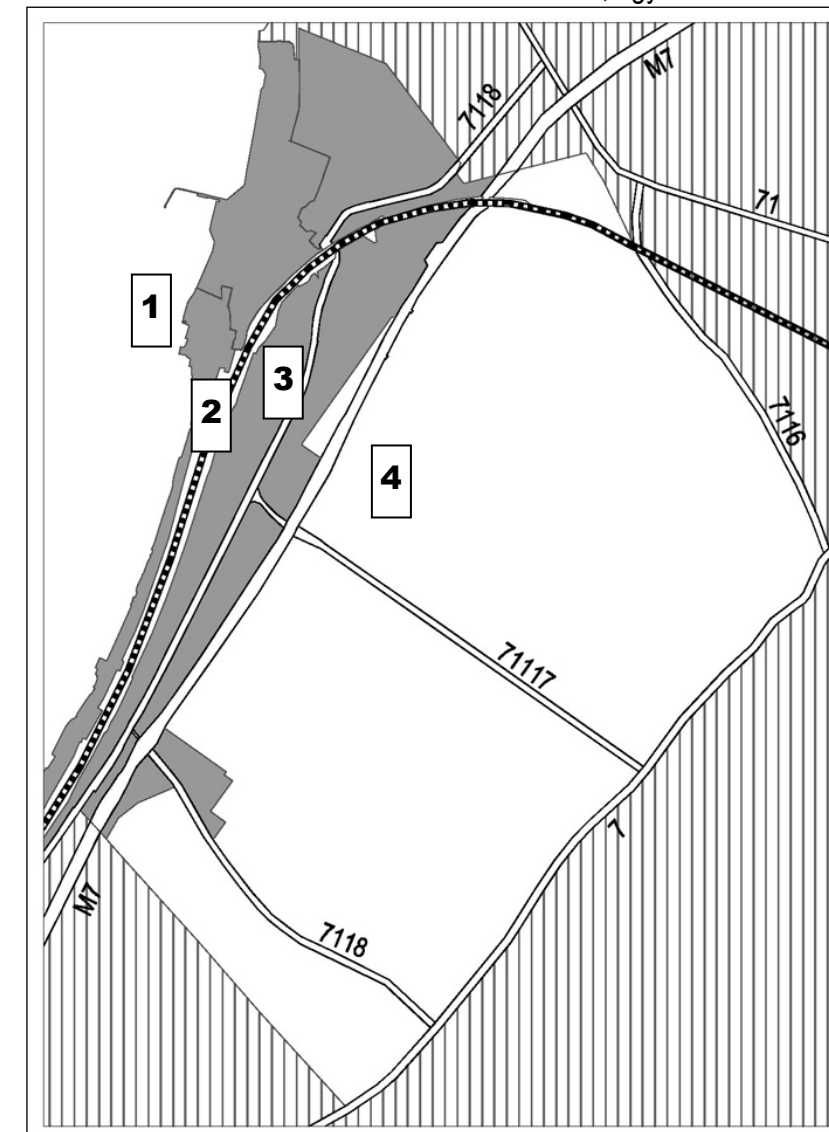
Az éghajlattal kapcsolatban röviden összefoglalva az alábbiakat mondhatjuk: a kistáj mérsékelt meleg, mérsékelt száraz éghajlatú. Az évi napsütés összege 2000 óra körüli, a középhőmérséklet 10 oC, csapadékösszege 600-630 mm /év. A tágabb területen a talajvíz mélysége 2-4 méter között van, mennyisége nem számottevő. A rétegvizek mennyisége nem éri el az 1 l/s/km²-t. Az artézi kutak átlagos mélysége 100 méter alatti, vízhozamuk 100-200 l/perc körül van és gyakori a nagy vastartalom.

- TÁJSZERKEZET-TÁJBEOSZTÁS ADOTTSÁGAI
(lásd a Természetvédelem, tájvédelem, tájrendezés tervlapot)

Balatonvilágos térszerkezetét a Balaton parttal párhuzamosan futó magaspart (szakadó part) mint legfontosabb tájkarakter elem határozza meg. A magaspart fizikailag elválasztja egymástól a vízpartot a többi területtől. Ennek az adottságnak tulajdonítható a vízparttal párhuzamos térszerkezet. A kialakult állapoton az erős térszerkezeti kötöttségek miatt lényegét tekintve nem lehet változtatni – a BTSZ a jelenlegihez képest változtatási lehetőségeket nem tartalmaz.

Fentieket figyelembe véve a tájrendezés feladata az, hogy a meglévő adottságok pozitív elemeit erősítse, a negatív elemekre vonatkozóan, pedig adjon javaslatot azok korrigálására vagy gyengítésére.

Az egyes területegységek megítélésénél a térszerkezeti adottságok alapján az átjárhatóságot, az ökológiai adottságok alapján a növénytársulásokat (természetes, mesterséges) a domborzatot-kietettséget, a vízfelületet és a szegélyhatást vizsgáltuk. Térszerkezeti szempontból azt tartjuk kedvezőnek, ha az egyes területegységek között az átjárhatóság minél egyszerűbb és sokrétűbb, túlmutat a településhatárokon, a tágabb környezetével jól működő rendszert alkot. Ökológiai szempontból a biológiai legaktívabb szegélyek minél jobb kihasználása, egyben védelme a cél.



Fentiekben ismertetett hármast feltétel rendszer érvényesülését, az egyes feltételek egymásra hatását és működését vizsgáljuk területegységenként.

Balatonvilágos területi tagolódását alapvetően meghatározza a Balatonfőre jellemző parti szintkülönbség, az ún. magaspart. Ennek magassága 0-80 m-ig terjed és felső éle közel párhuzamos a vízparttal. Az 1900-as évek elején épült vasút és a közút hálózat követi ezt a párhuzamosságot, rögzítve ezáltal egy merev térszerkezeti rendszert. Utolsóként az M7 autópálya épült meg úgy, hogy elvágta a település belterületi és külterületi részét egymástól. Minden további térszerkezeti elem ebbe a rendszerbe integrálódik ma is.

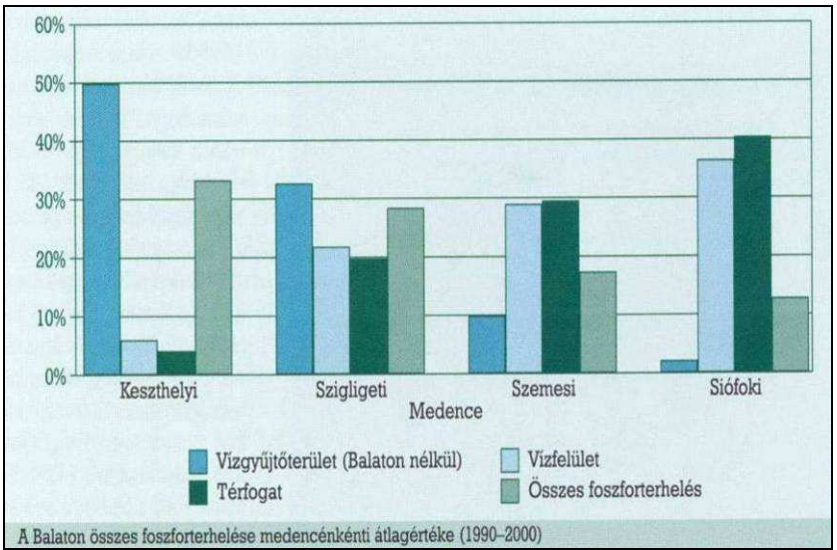
Az 1-4-gyel jelölt területegységek bemutatása a következő oldalakon történik.

1 sz. területegység:
VÍZPART, VÍZPART ÉS MAGASPART KÖZÖTTI TERÜLET

A Balaton part a település legfontosabb része. A tómeder és a víz, a vízpart, a vízi, és a vízparti élővilág ökológiailag a legaktívabb szegélyhatást mutató terület volt az idegenforgalom megjelenése és a partvédművek kiépítése előtt.

A Balaton jellemzői
(részlet a Hidrológiai, Part- és Mederszabályozási Szakvéleményből)
A Balaton

- > területe átlagos vízszintnél 605 km²,
- > hossza 78 km,
- > átlagos szélessége 7,7 km,
- > átlagos mélysége 3,52 m.
- > Víztömege kereken 2 milliárd m³.
- > Legkisebb szélessége Tihanynál 1,5 km,
- > legnagyobb 12,7 km (Balatonaliga és Balatonalmádi között), legmélyebb a Tihanyi szorosban 10,61 m (Tihanyi kút).



A Balaton négy medencéjének jellemző adatai.

- Partvonalának hossza 235 km.
Vízgyűjtő területe 5.775 km².
Fő tápláló vízfolyása a Zala, a teljes vízgyűjtő 45 %-át adja.
A vízgyűjtő terület 3 egységre bontható:
- > az északi,
 - > a déli parti és
 - > a Zala vízgyűjtője.

- A Balaton vízállása
- > a befolyó vizek,
 - > a csapadék és
 - > a párolgás
- mennyiségétől függ. Lényegében az időjárás függvénye.

A vízszintszabályozás (vízeresztés) a siófoki Sió-csatorna zsilipével történik. A tó 1863 óta észlelt legkisebb vízállása 1921-ben -39 cm, legnagyobb vízállása 1879-ben 195 cm volt. A tó vízállásának megengedhető maximuma 110 cm, a minimum 70 cm.
A tó vizét a Zala folyón kívül

- > 32 Balaton-felvidéki patak és
- > 11 Somogyi árok táplálja.

Sokévi átlag csapadék 619 mm. A tó felszínéről derült nyári napon 10 mm vízréteg is elpárologhat (6 millió m³).
A napsütéses órák száma a 2.000-et is meghaladja.
A tó júliusban a legmelegebb, az eddig mért legmagasabb víz hőmérséklet 28 oC volt.
A Balaton uralkodó szél iránya: É-ÉNY-i . Napjainkban egyre gyakoribb a D-i DK-i szél is. A viharos napok átlagos száma évente 15-20. Ilyenkor a szélsőbesség eléri az 50-100 km/h értéket.
A tóban keletkező hullámok magassága maximum 2 m, keresztirányú kilendülése 20-30 cm, hosszirányú kilendülése 60-70 cm is lehet, de szélsőséges esetben az egy métert is elérheti (2007. január 18-19.). A vízszinteket a 103,41 mBf. -i magasságra vonatkoztatjuk. A partvédművek méretezésénél a +110 cm-es maximális üzemi vízszintet kell figyelembe venni.

Az átlagos jégvastagság 20-25 cm, rendkívüli teleken eléri a 40-50 cm-t.

Év	Az állójég megjelenése és megszűnése
1992-1993	93.01.01-től 93.01.14-ig, majd 93.01.18-től 93.01.23-ig, majd 93.02.01-től 93.02.19-ig
1993-1994	93.12.04-től 93.12.15-ig
1994-1995	95.01.14-től 95.01.28-ig
1995-1996	96.01.01-től 96.03.24-ig
1996-1997	96.12.27-től 97.02.26-ig
1997-1998	98.02.03-től 98.02.10-ig
1998-1999	98.12.12-től 99.02.04-ig
1999-2000	99.12.24-től 00.01.31-ig
2000-2001	állójég nem volt
2001-2002	01.12.09-től 02.01.26-ig
2002-2003	02.12.23-től 02.12.31-ig, majd 03.01.07-től 03.03.20-ig
2003-2004	03.12.26-től 04.01.14-ig, majd 04.01.24-től 04.02.07-ig, majd 04.02.14-től 04.02.17-ig
2004-2005	05.01.17-től 05.03.16-ig
2005-2006	06.01.13-től 06.02.28-ig
2006-2007	állójég nem volt
2007-2008	07.12.26-től 08.01.24-ig

:Az állójég megjelenése és megszűnése 1993-2007.

A változó irányú áramlás a finom üledékes mederanyagot folyton elszállítja a volt Club Aliga előtti területről.

A parti rész növényzetében kiemelkedő fontosságú a nád. A nádnak jelentős szerepe van a természetes partvédelemben. A parti nádsáv véd a part erodálódása, elhabolása ellen, iszapcsapdaként működik, a szárazföld felől jövő hordalékot, szennyezést visszatartja, tehát saját szűrő- és védő szerepet tölt be mindkét irányba.



Nádas és a védelmében meghúzódó horgász stégek



A „Kádár sziget” spontán feltöltődése és nádas felújulása



A szabad strand előtti nádas

A nádas fejlődhet természetes úton, elsősorban a védett és feltöltődő területeken. Ilyen tapasztalható a vizsgált Club Aliga É-i felén lévő, lefűződött un. „Kádár szigetenél” is.

A mesterséges nádtelepítésről megállapítható, hogy eredményesnek az az eljárás nevezhető, mely a telepítést szárazulaton végezte és biztosította a megfelelő hullámvédelmet.

A nád az a növény, mely fejlődése, minőségének javulása érdekében igényli a szakszerű emberi beavatkozást. Nádgazdálkodás szempontjából a téli nádaratás az egyik legfontosabb feladat.

A 22/1998. (II.13.) korm. rendelet (un. nádas rendelet) szabályozza a nádasban, illetve a nádassal végzendő feladatokat.

Összefüggő partvédőmű jelenleg a Club Aliga vízpartját jellemzi, a település többi vízparti szakaszán változó mértékben találunk partvédőművet (elsősorban kőszórást), de vannak természetes állapotú szakaszok is (szabad strand, utcavégek). A szabadstrand esetében a meglevő nádas jelenléte, partvédő hatása jó példa a

természetes állapothoz közeli partszakaszok létjogosultságára, bízgatás további partszakaszok természetközeli állapotúvá alakítására.



A község Balaton partján nem folyamatos a beton partvédő mű. Több helyen természetes szakaszok is találhatók



A szabad strand természetes partja, a nádas és a kristálytisza vízben látszó mederfenék



A szegélyhatás a víz-vízpart és a vízpart-magaspart viszonylatban is jelentkezett. Ezt a kedvező ökológiai helyzetet erősítette a kedvező DNY-i kitettség. A páratlan ökológiai feltételek biztosították az üdülés-idegenforgalom létjogosultságát. Ugyanakkor az üdülés-idegenforgalom ipar rablógazdálkodása, a vízpart közel 100 %-os beépítettsége rontotta le mára a szegélyhatást.

A magaspart szakadékos részének fehér színű fedetlen kőzetfelszíne a víz felől a térség karakterét meghatározó látvány, jelenlegi formájában való megőrzéséről, védelméről védetté nyilvánítással kell gondoskodni. A területegység átjárhatóságát a domborzati viszonyok (magaspart) és a vasúti pálya korlátozza.



A Zrínyi u. magaspart felőli keskeny, parkosított része

A felső és az alsó szint közötti gépkocsi közlekedés 3 helyen lehetséges, a gyalogos lejutás a vízpartra további 2 lejáró segítségével lehetséges. A közelmúltban a Club Aliga tulajdonosa lejáró építését biztosította az északi üdültulajdonosok számára.

Az átjárhatóság további akadálya a szinte folyamatos (helyenként „zártosrú”) beépítés.



A szabad strand és a községi strand közötti 1300 m-en, a községi strand és a település déli közigazgatási határa közötti 1600 m-en nincs kijutási lehetőség a vízhez. (Meg kell jegyeznünk, hogy délen a vízparti beépítés a balatonvilágosihoz hasonlóan folytatódik a síófoki üdülőterületen, a vízhez jutás lehetőségének kizárásával).

A vizuális kapcsolat teljes megszüntetését jelentik az utóbbi években eluralkodó, az átlátást, a víztükör házak között felvillanó élményét is elvevő tömör kerítések. A Zrínyi Miklós utca sétányként kialakított, szépen fenntartott részei, a pihenőhelyek, padok mind e látványra épültek. A HÉSZ-ben az átláthatóság fenntartására a tömör kerítések építését tiltani célszerű.



Az átjárhatóságot a jelenlegi formában működő Club Aliga is akadályozza. A fejlesztési elképzelések ezt az akadályt feloldják.

Észak-déli irányban a meglévő, megnyitott parti út, az újonnan építendő magasparti sétány biztosít új átjárhatóságot.

A Balatonhoz jutás

> Aliga-1 (déli rész) területén a TNM rendeletben kötelező zöldfelületekkel

> Aliga-2 (északi rész) területén a tulajdonos szándéka a közforgalom előtt megnyitandó parti sáv segítségével

biztosított.

A Club Aliga területe a szegélyhatás összes előnyével rendelkezik még, ezért részleges vagy teljes megnyitása a település számára nagy nyereség lenne. A fejlesztések során a szegélyek megtartása alapvető követelmény.

Az átjárhatóság lehetőségének bővítésére minden lehetőséget meg kell ragadni. Vizsgálni kell a 1304 hrsz. vízmű terület közösségi célú megnyitását, valamint még be nem épített nagy telkek szélén gyalogos sávok kiszabályozását a vízhez jutás feltételeinek javítása érdekében.



A vízmű használaton kívüli szivattyúállása

2 sz. területegység: MAGASPARTI SÉTÁNY

A területegység kis területet foglal el. Önálló tárgyalását az indokolja, hogy a szegélyhatás szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír. A szakadék és a fennsík találkozása klimatikus szempontból is különleges: a vízpart párák mikroklimáját kis távolságon belül a magaspárt száraz, csapadékban szegény klímája váltja fel. A magaspárt lábánál található dús fás növényzet felfelé haladva gyérül. A felső harmadban már kimondottan szárazsággkedvelő fajokat találunk a gyepszintben is, mint pl. a Xeranthemum annuum (ékes vasvirág).



A magaspárt omladékos része a Club Aliga területén

A magaspart két szakaszra tagolódik: az É-i szakasz a balatonakarattyai, balatonfőkajári magasparti sétány folytatása. A szomszédos települések összekapcsolódása igen értékes, mind gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedés révén. A D-i szakasz a vasútállomástól indul és a vízpartot a magasparttal összekötő D-i útig tart. Ettől délre a festői kilátással rendelkező Mészöly Géza sétányban folytatódik a magasparti sétány (lásd bővebben Zöldfelületi rendszer fejezetet)



A Csók István sétány a Táncsics Mihály utcánál napnyugtakor



A sétány felett ívelő távvezeték, mely korábban a parti vízművet látta el energiával



A sétányt a Zrínyi utcával összekötő lépcső

A magasparti sétányok egyik legnagyobb értéke, hogy a víz és a szemközti partok páratlan látványa nem csak pontszerűen, hanem hosszú szakaszokon élvezhető. A magasparti sétányon – mely közpark besorolású (Csók István sétány) – az OTÉK által megállapított max. 2% beépítést csak a legszigorúbb kilátásvédelem mellett szabad engedélyezni, figyelembe véve a vízfelület felőli látványt is.

A magasparti száraz klíma miatt a Csók István sétányon tartózkodás élményét nagymértékben fokozná olyan árnyékot adó attraktív fasor vagy kettős fasor telepítése, mely a kilátást nem korlátozza és oldaná az örökzöldek jelenlegi dominanciáját.

3 sz. területegység: A BELTERÜLET

A hétfélig házas övezeti és kertvárosi lakóövezeti beépítésre a fő funkcióhoz kapcsolódó zöldfelületek dominanciája a jellemző. A közpark, erdő aránya viszonylag csekély. A keskeny lakóutcák nem fásítottak. Legalább egy oldalon szükséges az utcák fásítása.

A belterületet mereven bezárja az M7-es autópálya, mely az átjárhatóságot K-i irányban 3 pontra szűkíti. Az autópálya nem csak mint fizikai akadály, hanem jelentős szennyező forrás is szerepet játszik. A zajszennyezést a zajvédő falak telepítése jelentősen csökkenti, a levegőszennyezés mérséklésére erdősávok telepítésére van szükség. Az erdősávoknak klimatikus kondicionáló szerepük mellett a szegélyhatás lehetőségének biztosítása is nagy előnyük.

A területegység É-i irányban meglevő átjárhatósága Balatonfőkajárhoz tartozó mezőgazdasági területek dűlőútjain biztosított a 71-es sz. út felé. Az átjárhatóságot biztosító földutak megtartását biztosítani kell a közigazgatási terület egészén.

4 sz. területegység: AZ M7-ES AUTÓPÁLYA ÉS AZ É-I, K-I, D-I KÖZIGAZGATÁSI HATÁR KÖZÖTTI TERÜLET

A terület zöme mezőgazdasági művelés alatt áll. A jó termőképességű talajok indokolják a mezőgazdasági művelés fenntartását. A terület településszerkezeti tervben jelölt része C-2 szőlőkataszteri minősítésű. A szőlő a táj karakterét meghatározó elem, területét nem szabad csökkenteni. (A szomszédos szőlőterületeket – a helyi feldolgozás megszűntével – felszámolták!)

Az erdőterület aránya alacsony. További erdősítésre csak védő erdők telepítésével van lehetőség az autópálya mentén.

A meglevő külterületi fasorokat kiegészíteni, ápolni kell, hogy mint zöld folyosók kössék össze a zöldfelületi rendszer elemeit.

- EGYEDI TÁJÉRTÉKEK
(a sorszámok a Természetvédelem, tájvédelem, tájrendezés tervlapon láthatók)

1. Magas part közetfelszíne és különleges geológiai formái



fotó: Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Csopak
Tóth Szabolcs
Vers József

Források



2. Oroszlános forrás
volt Club Aliga



3. Mészöly Géza forrás

4. Nádasok



5. Volt Club Aliga növényzete



Fák



6. Évszázados tölgy
volt Club Aliga



7. Hatalmas nyárfa
gazdasági terület
(volt Badacsonyi Állami
Gazdaság)

Egyéb tájértékek



8. Emlékművek
Csók István sétány



9. Feszület a Rákóczi utcában



10. Kőkereszt a 7116 j.
összekötő út és a 7 sz. főút
kereszteződésénél

- ZÖLDFELÜLETI RENDSZER
(A mezőgazdasági és erdőterületeket l. alább.)

Zöldterületek

Zöldterületekben gazdag a település. Az egyes zöldterületek nagysága is megfelelő, nem elaprózódott felületekről van szó.

A zöldterület funkciót betöltő sétányok egy része közlekedési területen MÁV) fekszik. Ki kell emelni ezek közül a Mészöly Géza sétányt, mely igen értékes növényzetével, páratlan kilátásával és jó felszereltségével a község egyik legértékesebb területe.



Mészöly Géza sétány



A Csók István sétány egy része, valamint a Zrínyi Miklós utca hegy felőli parkosított része szintén MÁV területen fekszik. A Csók István sétány méreteinél fogva alkalmas közparkba illő létesítmények fogadására.

A magasparti sétányok a település felső utcáiból jól megközelíthetők. A Csók István sétány tekintetében igen kedvező az iskola sportterülete és játszóhelye valamint a park vizuális összefüggése.



Csók István sétány

A kedvező adottságokkal rendelkező zöldterületek további fejlesztési lehetőségeket jelentenek.

Óvoda u. - Kölcsey u. - Jászai Mari u. által határolt közpark (hrs.: 542/3) területén a kedvező domborzati adottságokat kihasználva kilátó is elhelyezhető.

Közlekedési területek zöldfelületei

A közterületek vonzó megjelenése a település egyik értéke. Utcafásításra, igényes kiültetésekre az utóbbi években nagy hangsúlyt helyezett a község.



A Dózsa György út új törökmogyoró (Corylus columnata) fasora



Igényesen kialakított közterületek

A zöldterület funkciót betöltő sétányok egy része közlekedési területen (MÁV) fekszik. Ki kell emelni ezek közül a Mészöly Géza sétányt és a Csók István sétányt, melyek igen értékes növényzetükkel, páratlan kilátásukkal a község legértékesebb területei.

Fontos megemlíteni a Zrínyi Miklós utca és a Dózsa György út szépen parkosított és ápolott zöldfelületeit, az új fasorokat (Corylus, columnata, Sorbus aria).

Temető

Balatonvilágos község szép, rendezett temetővel rendelkezik.



Új fasor telepítése a temetőben a telekhatár mentén



A ravatalozó és szép idős vadgesztenyék

A jelenlegi temető bővítésre kerül.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdaság az Aligai állami Gazdaság megalapításával nagy lendületet kapott a községben. Elsősorban szőlőtermesztés és szőlőoltvány termesztés folyt. A szükséges munkaerő letelepítése hívta életre a Mathiász lakótelepet. Mára az országos tendenciákkal egyezően a mezőgazdaság szerkezete átlalakult. A privatizált szőlőültetvények mellett megjelent a faiskola, mely keresett, jobban eladható terméket állít elő.

Állattartás a községben gyakorlatilag nincs.

A BTSZ módosítása két új fogalmat vezetett be:

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek
 - o A jelenlegi szántóterületek nagy része a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetébe kerültek besorolásra.
 - o Az OTTrT előírások:
13/A. § Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

- o BTSZ előírások:

41. § A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet (M-3) tekintetében az OTTrT-ben meghatározott kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) csak a fenntartható minőségi termelést szolgáló - a talaj fizikai, kémiai, biológiai védelmét biztosító - agrotechnikai módszerek alkalmazhatók;*
- b) csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható.*

Az előírások komoly korlátozást jelentenek a község fejlesztési lehetőségeit illetően.

Erdőterületek

A községben kevés az erdő, és a meglévő erdőterületek elaprózódott foltokban vannak jelen. Összefüggő erdőterület a község ÉK-i részén található. Ennek igen értékes része a 080 hrsz. vízfolyás és a forrásvidéke, mely természetközeli állapotú területnek tekinthető.

A belterületi erdők általában gyenge minőségű akácok.

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek
 - o Az OTTrT előírások:
13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

- o BTSZ előírások:

44. § A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezet (E-3) tekintetében az OTTrT által meghatározott kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírások érvényesek:

- a) az övezetbe tartozó területeket az illetékes erdészeti hatóság állásfoglalása alapján a tényleges kiterjedésnek megfelelően a településrendezési tervekben kell lehatárolni;*
- b) az a) pontban lehatárolt területek a településrendezési eszközökben csak erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolhatóak.*

A fejlesztések társadalmi vonatkozásait szociológiai vizsgálat részletezi.

• TERMÉSZETVÉDELEM

Kiemelkedő természeti értékei miatt a voltClub Aliga kitüntetett figyelmet érdemel. A terület élővilágáról készült tanulmányt a dokumentáció mellékletében szerepeltetjük.

A vízpart és magaspart közötti terület növényzete zömmel mesterségesen telepített dísznövény. A park anyagát a sokféleség jellemzi - valóságos kis arborétum. A sok idegenhonos faj mellett megtalálhatók a hazai erdőalkotó fajok is.

A növényanyagról geodéziai felmérés készült, ez képezte a dendrológiai szakvélemény alapját. (melléklet: Dendrológiai szakvélemény).

A Balaton - a 266/2008 (XI.6.) Kormányrendelettel módosított 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet szerinti - Natura 2000 terület.

különleges madárvédelmi terület:

hrsz 02/45 (Balaton HUFB 30002)

kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek kijelölt terület:

hrsz 02/45 (Balaton HUFB 30002).

Országos védett természeti terület nincs.

Helyi védelemre javasolt terület

- > a Csók István sétány,
- > a Mészöly Géza sétány, valamint
- > a volt Club Aliga természetes állapotú partfalai.

- A KÖRNYEZET ÁLLAPOTA
(lásd a Környezetvédelem tervlapot)

A település környezeti állapota kedvező. Nincsenek a környezet minőségét negatívan befolyásoló tényezők és a terv távlatában sem várható ilyen változás.

A község zöldterületekkel jól ellátott. A zöldterületek és a közterületek ápoltak, a burkolatok is jó állapotban vannak. A község esztétikai értelemben igen kedvező megjelenésű.

A település hagyományos belterülete szinte teljes mértékben lakó és üdülő funkciójú. Az intézményi és kereskedelmi-szolgáltató funkció kis területeket vesz igénybe pontszerűen elhelyezkedve. Gazdasági tevékenység a Mathiász lakótelep melletti, a volt Petőfi TSZ központjában és az Ady Endre utca folytatásában levő gazdasági területekre korlátozódik.

ZAJ- ÉS REZGÉSÁRTALOM

A környezeti vizsgálat és értékelés forgalmi adatokból számított zajterhelés értékei tájékoztató pontosságúak. A tervezett fejlesztésekhez készülő környezeti hatásvizsgálat méréseken alapuló pontos értékeket fog meghatározni, melyek alapján a környezeti terhelések mérséklésére tett előírások, ill. a szabályozási terv környezetvédelemre vonatkozó elemei pontosíthatók.

Környezeti ártalmat a közúti közlekedés okoz. A települést a Balaton-parttal közel párhuzamos vonalvezetéssel a Bp-Nagykanizsa vasútvonal, és a M-7 autópálya osztja fel részekre. Északon a 71 sz. főközlekedési út, keleten a 7 sz. főközlekedési út határolja.

Az M-7 autópálya belterület mellett elhaladó szakaszán zajvédő fal építésére került sor. A fal zajvédő hatása megfelelő, ellenben a belterület felől nézve – elsősorban a közelsége miatt - nyomasztó.



A település belsejében haladó utak gépkocsi forgalmából származó zaj és rezgésártalom jelenleg nem jelentős.

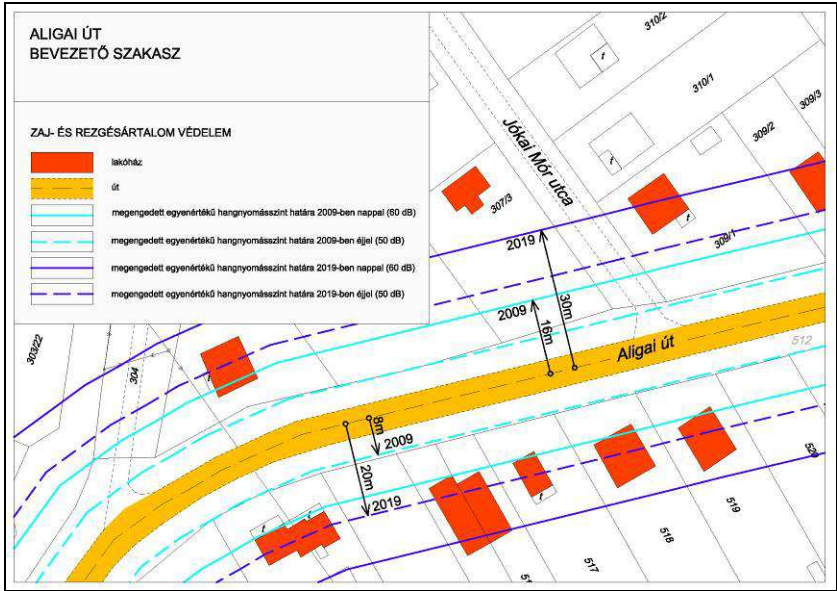
A távlatra prognosztizált forgalomnövekedés és a tervezett fejlesztésekkel összefüggő gépjárműforgalom okozta zaj és rezgésártalom a tervezett fejlesztések kiépülésének ütemében fokozatosan emelkedni fog.

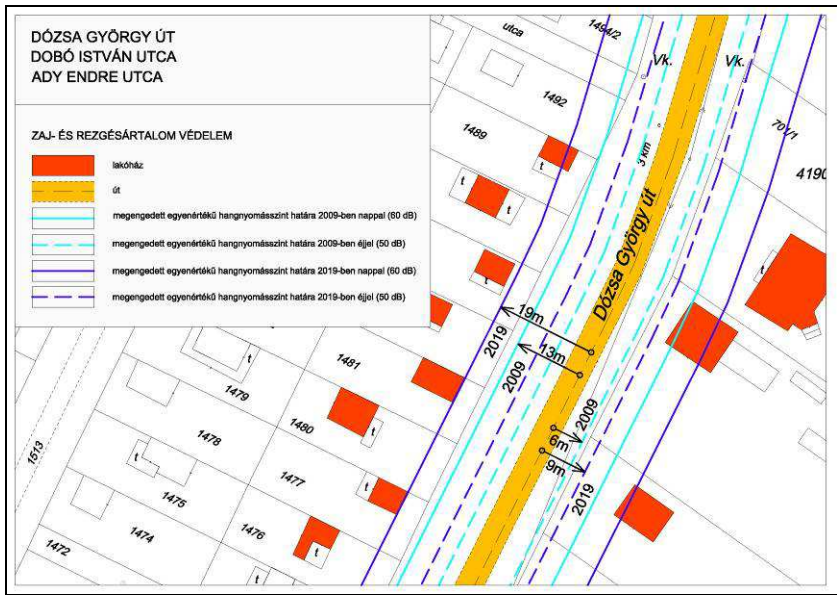
A településen a zajvédelmi határértékek és azok teljesülése a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 3. sz. melléklete alapján a következő:

Zajtól védendő terület	E/nap*	Zajvédelmi határérték teljesülése (m)	
		nappal (60 dB)	éjjel (50 dB)
7118 j. út északi településhatár és Club Aliga bejárata között (2009)	2812	16	8
7118 j. út északi településhatár és Club Aliga bejárata között (2019)	6500	30	20
7118 j. út Club Aliga bejáratától délre levő szakasz (2009)	2812	13	6
7118 j. út Club Aliga bejáratától délre levő szakasz (2019)	3496	18	9

*A forgalmi adatokat a közlekedési munkarészből vettük át.

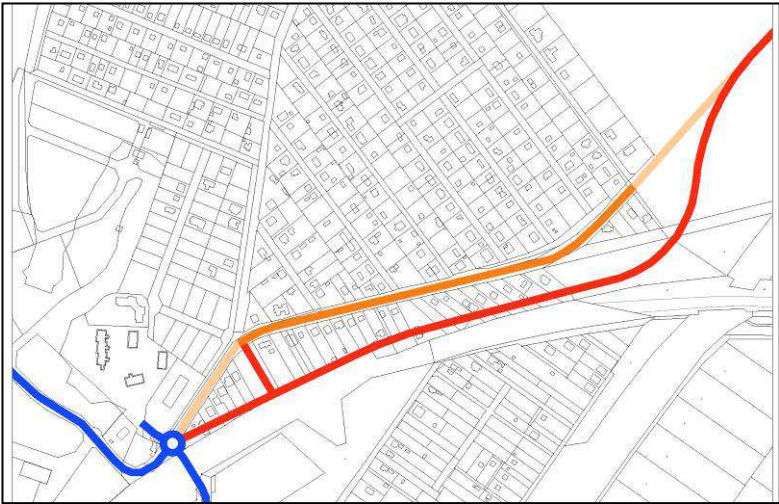
A mellékelt helyszínrajzokon ábrázoltuk a megengedett zajterhelés határát a jelenlegi forgalmi adatok mellett és a várható forgalomnövekedésből származó zajterhelést 2020-ra vetítve.





A kritikus szakaszokon zajvédelemről az alábbiak szerint lehet gondoskodni:

- 1/ Tömör kerítés építésének engedélyezése
- 2/ Passzív akusztikai védelem, pl.:
 - környezeti zajtól védendő helységek védett homlokzatú épületrészekbe történő áthelyezése
 - hanggátló nyílászárók beépítése
- 3/ Az aligai út kiváltása
Az aligai fejlesztés bejárata (körforgalom, vasúti aluljáró) és a községhatár (azaz a beépített terület határa) között van területi lehetőség az Aligai út áthelyezésére. Ez a megoldás akkor merülhet föl, ha
 - a monitoring során a zajmérési adatok elérik az építési övezetre vonatkozó határértéket és
 - az ingatlantulajdonosok védelme az egyéb védekezési módszerekkel nem elégíthető ki.



A kiváltás során az északi teleksáv védettsége teljesül, a déli teleksáv sorsa több változatban alakulhat (kárpótlás, kisajátítás) esetleg új területfelhasználással a „városkapu” szerepkörbe emelkedhet (üzletutca) Utóbbi változat az ingatlanérték csökkenése helyett növekedést eredményezhet.

LEVEGŐTISZTASÁG

A 4/2002. KvVM és a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet alapján a település légszennyezettségi zónáját és a hozzá kapcsolódó légszennyezettségi értékeket az alábbi táblázat tartalmazza:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közel ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10benz(a)-pirén (BaP)
10. sz. zóna	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

A közúti közlekedésből jelenleg származó levegőszennyezés szintén nem jelentős, mivel a belterületől keletre húzódó autópálya az uralkodó széliránnyal ellentétes irányban fekszik. A füstgázok lakóterületre kerülését kedvezőtlen szélirány esetén a zajvédő fal akadályozza. A község szilárd burkolattal ellátottak, a nem burkolt felületek pedig növényzettel fedettek, ami szintén a porképződést csökkentő tényező.

A távlatra prognosztizált forgalomművekedés és a tervezett fejlesztésekkel összefüggő gépjárműforgalom okozta levegőszennyezés (elsősorban por és füstgázok) a tervezett fejlesztések kiépülésének ütemében azonban fokozatosan emelkedni fog. A levegőszennyezés kedvezőtlen hatásának csökkentése érdekében a szabályozás - többek között - a következő előírásokat tartalmazza:

- 1/ A leginkább terhelt Aligai út menti telkek utcai telekhatárán tömör kerítés engedélyezhető.
- 2/ Ugyanott a zöld sávban porszennyezés elleni sövénytelepítés szükséges

TALAJ, TALAJVÍZ ÁLLAPOTA

A vízparttal közel párhuzamosan húzódik az un. magaspart, mely mozgásveszélyes. Stabilizálására folyamatosan sor kerül, de a földmozgás legfőbb okai megszüntetésére (felszíni vízelvezetés megoldása) átfogó beavatkozások még nem történtek. A vasút állékonyságának megőrzésére, valamint a Club Aliga létesítményeinek megóvására – szakaszonként – történtek beavatkozások. A legutolsó nagy csuszamlás 2000-ben történt a Club Aliga XIV sz. épülete felett kb. 250 m hosszon. Igen veszélyes a helyzet a Club Aligától délre fekvő Csalogány utca épületei és a magaspart között.

A talajok a község területén igen változatosak. Jellemző a jó minőség, a magas termőképesség.

A talajvíz szintje is igen változó. A Club Aliga területén a vízpart és a magaspart törmeléklejtője között a talajvíz szintje 0,7-2,1 m között mozog. A magaspart feletti területeken 10-12 m között van a talajvíz tükör, mely jól érzékelteti a Balaton depressziós hatását. A talajvizek a magnézium, nátrium-hidrogénkarbonátos vizek csoportjába sorolhatók.

SZIVÁRGÓ VIZEK

A magaspart lejtőlábánál fakadó vizek, források sora figyelhető meg. A törmeléklejtő lába és a Balaton közötti részen a talajvíztartó réteg a térszín alatti tavi üledékanyag, amely közvetlen hidrológiai kapcsolatban van a Balatonnal, s vízszintjét a tó vízállása befolyásolja. Ez az üledékréteg közvetítő réteggént fogható fel, mely a magaspart felől érkező talaj- és rétegvizeket vezeti a Balatonba.

SZENNYVÍZCSATORNÁZÁS

A Zrínyi Miklós utca ingatlanainak szennyvízelvezetését egy átemelő a fejlesztési területen lévő gravitációs csatornába átnyomva biztosítja.

A Club Aliga szennyvizét a kiépített belső gravitációs hálózaton áthaladva, a rendezvénysátor melletti aknában lévő szivattyú - egy 150 ac vezetéken keresztül - átemeli a balatonvilágosi szennyvízcsatorna hálózatba.

A Mathiasz lakótelep melletti gazdasági terület csak részben van közművekkel ellátva. Az ellátatlan területeken a vízbeszerzés helyi kutak igénybevételével történik. A szennyvízelhelyezés zárt szennyvíztározókban történik, ezekből szippantókocsi szállítja el a szennyvizet. A közművezetékek kiépítése a gazdasági terület teljes egészének ellátására sürgető feladat.

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS

A Balatonba - mint vízgyűjtőbe - több nagyobb átmérőjű csapadékcatorna köt.

Néhány közülük a település felszíni vízelvezetését biztosítja, nemcsak az érintett üdülőtérületét.

Részletes felülvizsgálat szükséges a vízügyi hatóságokkal egyeztetve, különösen a Balaton- törvény előírásaira.

A talajjal és talajvízzel kapcsolatos részletes információkat a Tájékoztató Talajmechanikai és Hidrogeológiai Tanulmány tartalmazza.

HULLADÉK KEZELÉS

A település hulladékszállítása megoldott. Illegális hulladéklerakás csak a nagy forgalmú utak mentén, a beerdősült szegélyekben tapasztalható, ennek mértéke is csökkenő tendenciát mutat.

A település kommunális hulladékát a siófoki Zöldfok Zrt. szállítja el. A szállítás hetente két alkalommal történik. A Zöldfok Zrt. évente legalább egyszer lomtalanítást végez, valamint vegetációs időben 2 hetente a zöldhulladékot is elszállítja.

A szelektív hulladékgyűjtés szigetei a település számos pontján, nagy sűrűségben megtalálhatók.



Zöldhulladék-gyűjtő sziget a GSM torony mellett



Szelektív hulladékgyűjtők

Ezen kívül van kijelölt zöldhulladék gyűjtő sziget is.

A vendéglátással foglalkozó vállalkozások részére a hulladékszállítást szintén a Zöldfok Zrt. végzi egyedi szerződések alapján.

A Club Aliga hulladéka a Polgárdi hulladéklerakóra kerül, melyet a Vertikál Kft üzemeltet.

Az ipari üzemek a hulladék elszállítása egyedileg kötött szerződések alapján történik.

Gazdasági területeken a hulladékok elszállítása a szabályoknak megfelelően történik.

b. AZ ALIGA PROJEKT TERÜLETÉNEK BEMUTÁSA

- **TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK**
(részlet az Ökológiai tanulmányból)

A SZAKADÓ PART ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A terület délkeleti szegélyén a magasparthoz, mint termőhelyhez kötődő, többnyire degradált, invazív fajokból álló erdő található, fő faja az akác (*Robinia pseudo-acacia*), cserjeszintben a fekete bodza (*Sambucus nigra*). Természetvédelmi értéke élőhelyként jelentkezik, számos madárfaj költő- és táplálkozóhelye. A döntő részben pannon üledékből álló szakadó part része a Balatonfűzfőtől húzódó üledékfal-sorozatnak és bár jelentős részben növényesedett, többnyire kevésbé látható, jelentős földtani értéket képvisel. Javasolt a beépítetlen állapot fenntartása. A fal egyes részletei növénymentesek és különösen látványosak, a felső, peremi részén (a Szélső utcával párhuzamosan) feltehetően eróziós eredetű, érdekes alakzatok találhatók.

PARK IDŐS FÁKKAL (ZÁRTABB RÉSZ)

A parti sáv és a szakadó part sávja között angolpark jellegű, idős fa- és cserjeállományokkal borított területsáv húzódik, ez a terület ökológiai szempontból a teljes ingatlanegyüttes legértékesebb része az itt található jelentős számú épület ellenére. Fa- és cserjefajai részben őshonosak (kocsányos tölgy (*Quercus robur*), szürke nyár (*Populus x canescens*), tiszafa (*Taxus baccata*)), részben betelepített fajok, mint a platán (*Platanus hybrida*), lucfenyő (*Picea abies*), különböző tuják (*Thuja sp.*) és hamisciprusok (*Chamaecyparis sp.*). A faegyedek jelentős része 100 évesnél idősebb, érdekesség a koros, hatalmas platánokból (*Platanus hybrida*) álló faállomány, mely alatt a tiszafa (*Taxus baccata*) alkot összefüggő cserjeszintet (lásd címlap). Néhány igen szép és értékes kocsányos tölgy (*Quercus robur*) található a területen. A növényállomány nem csak egyedeiben, hanem mint élőhely is nagyon értékes. A Balaton parti sávjában hasonló kiterjedésű, idős parkról nem tudunk. Számos állatfaj találja meg itt életfeltételeit. A mellékletben részletezett fajok döntő része elsősorban itt él. Ebben jelentős szerepe van az idős, odvas fáknak. A növényállomány igényel kezelést, ez azonban a kiszáradt faegyedek pótlására kell, hogy irányuljon. A kezelés lényege a növényzet jellegének, zártságának fenntartása. Az ingatlanok fejlesztése során a meglévő épületekre, építményekre kell támaszkodni, a fejlesztés ne járjon a zöldterület arányának csökkenésével. A kivitelezés során is fokozott figyelmet kell fordítani a faegyedek védelmére. Az odvas fákat meg kell tartani, ahol pedig frekvenciátalabb elhelyezkedésűek (épületek, utak mellett) minél hosszabb távú fenntartásukat meg kell kísérelni.

ERDŐSÜLT VÖLGYEK ÉS MELLÉKVÖLGYEK

Az ingatlanegyüttes bejáratának környezetében valószínűleg spontán erdősült eróziós eredetű völgyek és mellékvölgyek találhatóak, mintegy 30-50 éves faállománnyal és néhány idősebb faegyeddel. Az állományalkotó fajok nagyrészt honosak: mezei juhar (*Acer campestre*), korai juhar (*Acer platanoides*), szürke nyár (*Populus x canescens*), helyenként idegenhonos fajokkal tarkítva: nyugati osterfa (*Celtis occidentalis*), akác (*Robinia pseudo-acacia*), stb. A terület fő értéke élőhelyként jelentkezik, de igen fontos a növényzet szerepe a további erőteljes erózió megakadályozásában.

- **TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK**

A terület Aliga születésének pillanatában, a XX. század elején a település magja volt. Körülötte beépített terület alig található, csak a háttérben található puszták és Világos kezdődő üdülő-építkezései említhetők meg.

Ezzel szemben a XX. század végére a Club Aliga fehér folt lett a település szerkezetében: zárt terület, melyet helyben lakók és turisták csak kerülgetni tudtak miközben körülötte kiépült és egyesült Aliga és Világos üdülőterülete.

A Club belső élete ellentmondásokkal terheltten folyt.

Az 50-es évek első felében feltöltésre, kiegyenesítésre került a Balaton-part Aliga-2 (észak) előterében, majd a 60-as évek második felében Aliga-1 a mostani parkterület felét kitevő részen, egy hektáryi területen.

Néhány régi villát átépítettek, néhányat újonnan létesítettek. A két szálló (I. és II. jelű) a háborút megelőzően épült, a III. jelű a panelos építkezés időszakában, a 70-es, 80-as évek fordulóján.

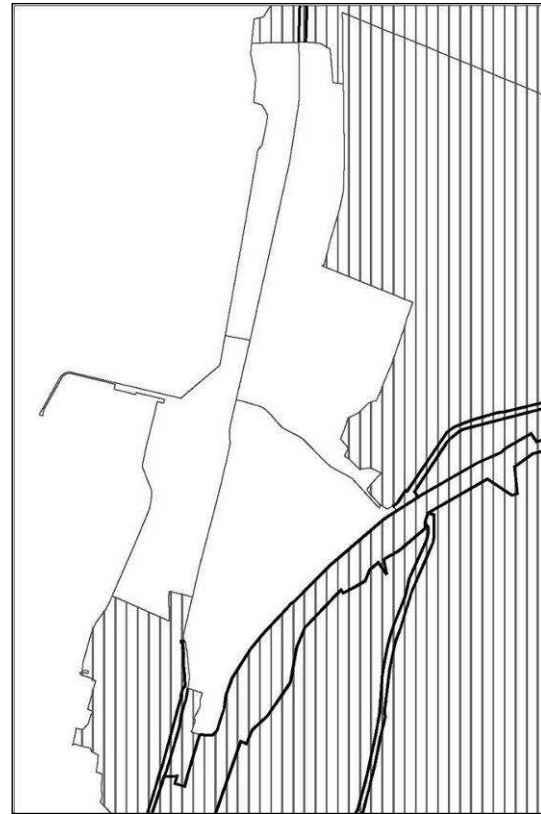
Az üdülő párttagok számára étterem, mozi, sportpályák, uszoda, posta, orvosi rendelő, strandolási létesítmények, karbantartó műhelyek, irodák, őrhelyek épültek.

Zárványként maradt a zárványban a kis kápolna a terület déli részén, melyet kibővítve üzemviteli célokra használtak.

A magaspart alatt, védetten elhelyezkedő terület csak a völgyúton volt megközelíthető, a rajta észak-déli irányban keresztülhaladó, a szomszédos beépítésekhez kapcsolódó útvonalak őrhelyekkel védett zárt kapukhoz vezettek.

Az alacsony beépítettség mellett a zöldfelület dominált, mely minőségében is messze az épített környezet fölé emelkedett. Az utóbbi években azonban nem csak a használatlan épületállomány, hanem a magára hagyottan fejlődő növényállomány is romlásnak indult.

5.4.1. A volt Club Aliga fejlesztési tervének közvetlen hatásterülete földrajzilag pontosan meghatározott az ide tartozó helyrajzi számokkal. (KV rendelet 4. melléklet 3.4.1. pont)



A befolyásolt környezeti jellemzők az alábbiak.

- > A geológiai, geomorfológiai adottságok, melyek a magaspartban, annak eróziójában öltönek - évről évre történő omlásokban - formát.
- > A jelenleg teljesen mesterséges vízpart, mint érzékeny ökológiai zóna.
- > A beépítetlen táj – bozotos magaspart – látványa.
- > A természeti környezet adottságai, melyek a fent említett, magára hagyott szabdalt földtani formák - eróziós-deráziós völgyekkel csipkézett szakadópart – területén kialakultak: spontán nőtt faállomány, bozotos területek, rovarok, rágcsálók, madarak számára kialakult élőhelyek.
- > A felszíni- és rétegvizek földmozgások által korlátozott és ezáltal földmozgásokat indukáló ellenőrizetlen áramlási körülményei.
- > Az arborétum szerű értékekkel bíró gazdag parti növényzet.
- > Az alacsony beépítettséggel együtt járó minimális légszennyezés és zajártalom.
- > Az kis mennyiségű burkolt felület következtében helyben tartott, alig szennyezett esővíz.
- > A terület közel 20 éve bizonytalan helyzete miatt az épületekben bekövetkezett leromlási folyamat és az abból származó veszélyek.

5.4.2. A volt Club Aliga fejlesztési tervének a közvetlen hatásterületen túlmutató, egyéb jellemzői. (KV rendelet 4. melléklet 3.4.2. pont)

A település egészére vonatkozó hatások igen sokrétűek,

- > részben visszahatnak a közvetlen hatásterületre: a volt Club Aligára,
- > részben a település közigazgatási határán is túlnyúlnak.

> A befolyásolt településszerkezeti jellemzők:

A jelenlegi településszerkezeti torzó jellemzői: az elzárt Balaton-part, a lezárt klubterület, a sorompóban végződő zsákutcák, a megszakadó magasparti sétány.

Új, gazdagon tagolt közösségi célú területek kerülnek átadásra.

> A befolyásolt infrastrukturális jellemzők:

A zárványjellegből adódóan a hálózati elemek (utak, közművek) egyszerre részei is meg nem is a települési rendszernek.

Ugyanez mondható el az intézményekről (melyek részben már a múlt homályába süllyedtek): mozi, posta, orvosi rendelő, étterem, strand, kikötő, uszoda, kápolna, rendezvénysátor.

A tervezett beépítések, infrastruktúra kiépítések mintaképp kívánnak szolgálni

- > a fenntartható fejlődésre,
- > az alacsony energiafelhasználásra,
- > az alacsony szennyezőanyag kibocsátásra,
- > a felhasznált erőforrások újrafelhasználására

> A befolyásolt gazdasági jellemzők:

A község gazdasági vérkeringésére a Club jelenlegi vegetálása kevés hatással van, nem sok munkahelyet teremt, jelentéktelen idegenforgalmat vonz, gazdasági tevékenységeket nem generál. Még kevesebbet mindebből, mint virágkorában, a szocializmus alatt.

Új munkahelyekre, szolgáltatásokra lesz szükség széles választékban.

Az egész település turisztikai-idegenforgalmi jelentősége nagymértékben megnő.

> A befolyásolt társadalmi jellemzők:

A korábbi teljes elzártág után a mostani „település része is, nem is” állapot a közfelfogásban bizonytalanságot szül, a község lakói, üdülőtulajdonosai nem érzik magukénak saját belterületük mintegy 10 százalékát.

> A befolyásolt környezeti terhek:

A 46 hektáros Club jelenlegi kihasználtsága környezetére bármely vonatkozásban (levegő, talaj, Balaton, zöldfelületek, közművek, intézményellátottság, közlekedés) kis terhelést jelent. A település egészére a jelenleginél jóval nagyobb – a jelenleg hosszútávon tervezett létszámban meghaladó - volt a környezeti terhelés a szocializmus időszakában, amikor a pártüdülő és a vállalati üdülők teljes kihasználtsággal működtek kiegészülve a baráti országokból érkező szobafoglaló turistákkal.

A tervezett felhasználás a környezet igénybevételét újra növelni fogja. A növekedés szemléltetésére számítást végeztünk a következő adatok felhasználásával: a Balaton víztömege, a Balaton nyári népessége, a balatonvilágosi nyári népesség növekménye. Az aránypárból következik, hogy a növekmény akkora, mintha a Balaton vize négy milliméterrel csökkenne.

5.4.3. A fennálló környezeti konfliktusok várható alakulása az Aliga projekt megvalósulása nélkül. (KV rendelet 4. melléklet 3.4.3. pont)

Amennyiben nem az Aliga projekt valósul meg, végtelen számú egyéb forgatókönyv képzelhető el, melyek közül a vizsgált változatok (4.3. pont) mutatják be a reális lehetőségeket. Ott részletezi a környezeti vizsgálat a környezeti konfliktusok lehetséges változatait.

5.5. A környezeti hatást kiváltó tényezők. (KV rendelet 4. melléklet 3.5. pont)

5.5.1. Közvetlen környezetterhelések (KV rendelet 4. melléklet 3.5.1. pont)

A várható környezetterhelés és természeti erőforrás igénybevétel az előre jelezhető 2500 fős lakónépesség és 2500 fős üdülónépesség növekedés számaival röviden érzékeltethető. Ez a jelenlegi környezetterhelés kétszerezését jelenti 20 éves távlatban. (a várhatóan magasabb fogyasztási normák és a környezettudatos műszaki rendszerek kiegyenlíthetik egymást)

5.5.2. Közvetett környezetterhelések (KV rendelet 4. melléklet 3.5.2. pont)

A településen belüli és a településre irányuló forgalom egyaránt növekszik.

Az átmenő turizmus, ezen belül a kerékpáros turizmus fokozódik.

A községben a gazdasági élet felpettség, több vállalkozás jön létre, melyek általában lakóterületi normákkal működnek, de néhány nagyobb zajterhelésű, légszennyezésű vagy szennyező anyag kibocsátású tevékenység is teret igényelhet magának (pl. autómosó, autószerelő, üzemanyagtöltő, asztalosipari, lakatosipari, építőanyag árusító, stb. tevékenységek)

A szórakozási, szabadidő eltöltési lehetőségek palettája széles lesz, melyen belül elképzelhetők zajos, forgalmas formák is.

A közterületek használata intenzívebb lesz.

5.6. A környezeti következmények előrejelzése (KV rendelet 4. melléklet 3.6. pont)

a ALIGA PROJEKT

5.6.1. Közvetlen hatások (KV rendelet 4. melléklet 3.6.1. pont)

A termódosítás a Club Aliga tekintetében jelentős környezeti hatásokat eredményez.

A területet a jelenleg a főszezonban igénybevevő kb. 1500 ember helyett 20 éves távlatban feltételezhetően 5000 ember fogja használni, ám ebből kb. 2000 fő 12 hónapra széthúzott időszakban.

Ez az évi 2-3%-os növekmény a környezet minden elemét a levegőtől az intézményekig jobban fogja terhelni, mint az a mai állapotban történik.

Megváltozik

- a) a táj képe:
mert a spontán bezöldült magaspart egy része beépített, más része mesterségesen stabilizált és parkosított lesz,
- b) az élővilág helyzete:
mert a természetesen kialakult bozotos, fás terület mint élőhely megszűnik,
mert az értékes zöldfelületek védelmet, kezelést és kiegészítést kapnak,
- c) a földtani veszélyforrás helyzete:
mert a magaspart stabilizálásra kerül,
- d) a felszíni és a rétegvizek kezelése:
mert tervezett és ellenőrzött hálózatot alakítanak ki,
- e) a közszolgáltatások terhelése (közmű, távközlés, hulladékkezelés, stb.):
mert többen fogják használni azokat,
- f) az épített környezet:
mert a meglévő épületállomány nagy része bontásra kerül, az értékeseket helyre fogják állítani,
mert a tönkrement építményeket, köztárgyakat (épületektől a szemetes kosarakig) igényes tárgykultúra fogja fölváltani,
- g) a régészeti örökség helyzete:
mert a nyilvántartott régészeti lelőhelyet fel fogják tární,
- h) a település szerkezete:
mert a meglévő infrastruktúrahálózat, a mozgások, a célpontok össze fognak kapcsolódni a meglévő élő település és a fejlesztendő terület egységet képező hálózatában,
- i) a Balaton – úgy is, mint Natura 2000 terület - terhelése:
mert a fürdőzők vonatkozásában nagyobb terhelésnek lesz kitéve,
mert a most rendezetlenül a tóba folyó vizek ellenőrzöttek és tisztítottak lesznek,
mert természetes állapot – nádas partszakaszok – visszaállításra tesz a terv javaslatot,

- j) a forgalom:
mert többen érkeznek a településre és többen végeznek helyváltoztatást a településen belül,
- k) a társadalmi-gazdasági környezet:
mert a Balaton-part mindenki számára hozzáférhető lesz,
mert a község strandterülete kb. 15-ször nagyobb lesz mintegy 8000 fő egyidejű starnolását biztosítva,
mert az évi 2-3%-os lélekszámnövekmény nem a természetes szaporodásból, hanem a vándorlási különbözetből jön létre,
mert a beköltözők átlagosan magasabb jövedelműek lesznek,
mert a népesség növekedése gazdasági pezsgést fog előidézni, az intézményrendszer fejlesztését fogja igényelni.

5.6.2. Közvetett hatások (KV rendelet 4. melléklet 3.6.2. pont)

A közvetett hatások elemzéséhez a rendezési terv alapjául szolgáló beépítési terv célkitűzéseit vesszük sorra.

A környezetterhelésre hatással lesz

- a) a nyári-téli használatbeli különbség változása (arányában csökken, mennyiségében nő)
- b) a környezettudatos technológiák, életmód alkalmazása (központi hőtermelés, gépjárművek korlátozása, hulladékkezelés),
- c) az optimális térszerkezetre való törekvés (a meglévő hálózatok összekapcsolása, zsákutcák megszüntetése, gyalogos és kerékpáros útvonalak preferálása, épületmagasságok korlátozása, zöldfelületek nagy mennyisége, a Balaton-part megnyitása a közforgalom számára),
- d) a hely hagyományainak erősítése (balatoni, vízügyi, természetvédelmi, helytörténeti kiállító és bemutató létesítmények, parkosított területek közkinccsé tétele, vonzerejük kiemelése – lásd: lombkorona-sétány, új vízfelületek),
- e) a természeti erőforrások jelentősen megnövekvő használata,
- f) a természeti erőforrások megújítását célzó rendszerek alkalmazása (melegvíznyerés a rétegvízből majd annak visszapótlása, megújuló energiaforrások preferálása: napenergia, hőszivattyú, levegőkazán)
- g) a helyi erőforrások preferálása (helyi energia előállítás, esővíz és használtvíz visszanyerő rendszerek működtetése)

b A KÖZSÉG EGYÉB TERÜLETEI

A tervezett módosítások nem jelentősek, mert csupán a meglévő állapot jogszabályi környezettel összehangolt szabályozását tartalmazzák.

5.7. A környezeti következmények elfogadható változata (KV rendelet 4. melléklet 3.7. pont)

A kérdéskört a 2.3 pontban elemeztük.

6. A KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSE (KV rendelet 4. melléklet 4, 5 pont)

Az alábbi fejlesztési célok segítik a káros hatások elkerülését:

- > az infrastruktúrahálózat előzetes kiépítése,
- > teljes közművesítés,
- > felszíni és rétegvizek ellenőrzött elvezetése és tisztítása,
- > szakadópart stabilizálása,
- > gyalogos és kerékpáros forgalom elsőbbsége,
- > zsákutcák megnyitása,
- > lezárt útszakaszok megnyitása,
- > környezettudatos technológiák (energiatermelés, vízfelhasználás, szennyvízkezelés) tervezése,
- > zöldfelületek rehabilitációja, védelme,
- > zöldtetők preferálása,
- > gépkocsiforgalom korlátozása (központi parkolók),
- > az idegenforgalom szétterítése 12 hónapra (kulturális rendezvények, műjégpálya, botanikai programok),
- > a társadalmi szegregáció elkerülése érdekében a község meglévő központját a területigényes alapfokú ellátási intézmények és az igazgatási létesítmények számára kell biztosítani, míg az új fejlesztési területen az idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátási intézmények kiépülését kell segíteni

A fent sorolt tervek a fejlesztési koncepcióban, a beépítési tervben és szöveges munkarészeiben, szakterveiben - megjelennek.

- > Egy részük szabályozási elemként kötelezően érvényesül, hatásossága – a megvalósulás során - 100 százalékos.
- > Más részük csak a továbbtervezés, az engedélyezési tervek kialakítása során válik kötelezővé és a kivitelezés során válik hatásossá.

Minél több, a környezet védelmére szolgáló előírást kell a helyi építési szabályzat szintjén rögzíteni.

7. MONITOROZÁS (KV rendelet 4. melléklet 6. pont)

- > A volt Club Aliga területén és hatáskörzetében fellépő változások figyelése fontos és sokrétű feladatot jelent a következő évtizedekben. A rendezési terv és alátámasztó munkarészei csak – megalapozott – feltételezésekkel élhetnek. A valószínű folyamatok megfigyelése, a megfigyelések kiértékelése és a következőképpen meghozandó intézkedések az Önkormányzat, a fejlesztő, a szakemberek folyamatos feladata lesz.
- > A szakadópart mozgásait, a vízelvezetés hatékonyságát, teljességét folyamatosan figyelni kell, amint arra már a vasúti pályával kapcsolatos beavatkozások az első lépéseket meg is tették.
- > A forgalom növekedésével, irányával, jellegével keletkező esetleges problémákat észre kell venni, számszerűsíteni kell (forgalomszámlálás, zajmérés), a szükséges korlátozó vagy forgalomsegítő intézkedéseket meg kell hozni.
- > A társadalmi változásokat figyelve szerteágazó irányokba lehet szükséges lépéseket tenni. Amennyiben az oktatási intézményeket a lakosság - növekedése miatt – kinövi, bővíteni kell az intézményeket vagy újat kell építeni. Az egyéb, nem területigényes ellátó intézmények létrehozását az aktuálisan kínáló építményekben lehet megvalósítani, azok számára előre nem lehet helyet kijelölni.
- > Zajos létesítmény előfordulását be kell mérni és a törvényes intézkedésekkel működésüket korlátozni kell.
- > Fel kell tárni a közhasználatú területek esetleges korlátozását, melyre magántulajdonosok hajlamosak lehetnek. Ilyen esetben a szabályozás és a telekkönyvi bejegyzés szerint érvényesíteni kell a közösségi jogokat. Ugyanez a helyzet fordítva is fölmerülhet, a közösségi használat beavatkozik a magánterületek használatába. Ilyen esetben szükség lehet a szabályozás módosítására: pl. kerítések vonatkozásában vagy a közlekedésrendészeti megoldások finomítására (pl. fekvőrendőrk vagy más közlekedésnehezítő megoldások).
- > Az adópolitikát gondosan rá kell hangolni a beköltözőkre, hogy a környezet-használók a közösségi költségekhez reális arányban járuljanak hozzá.

8. ÖSSZEFOGLALÓ (KV rendelet 4. melléklet 7. pont)

Összefoglalva elmondható, hogy Balatonvilágos részeként egy új, magas színvonalú, helyenként kisvárosias jellemzőkkel bíró üdülő-lakóterület épül ki. A kiépülés évtizedes léptékben ütemezve folytatódik a piaci helyzet függvényeként. További alapvető cél, hogy a nyári idényt egyre inkább az éves átfogású teljes szezon váltsa fel. Ennek érdekében épülnek ki a fedett és sok tekintetben városias funkciók, ennek érdekében kap a városias állandó használat egyenrangú hangsúlyt az átmeneti, üdülő jellegű használattal. Környezettudatos technológiák alkalmazásával a projekt nemzetközi védjegyet kíván szerezni. 50 év átmeneti „klub-élet” után Aliga XX. században született organikus szövege éled újra XXI. századi társadalmi környezetben, XXI. századi reményekkel.

A FEJLESZTÉSEK KÖRNYEZETI HATÁSA

Pozitív hatás

- > Balatonvilágos mind lakó- mind üdülőnépességében megduplázódás feltételezhető, mely a kistélepülések fenntartási gondjait bizonyosan elhárítja a község fölül.
- > Munkahelyek kialakulásában ennél is nagyobb növekedés várható.
- > Az új fejlesztés izolált területen történik, nincs közvetlen hatással a meglévő lakó-üdülő használatra.
- > A nyári üdülőszezonra korlátozódó helyett teljes évi működésre lehet számítani.
- > Fenntartható fejlődés szempontjából mintaprojekt készül (bölcsőtől bölcsőig vezérelv szerint)
- > A közműrendszerek teljes mértékben átépülnek.
- > A jelenleg zárt terület megnyílik, integrálódik Balatonvilágos településszerkezetébe.
- > A magaspart stabilizálása megtörténik.
- > A felszíni- és a rétegvizek szabályozott viszonyok közé kerülnek.
- > A vízpart egyes részein természetes körülmények visszaállítása történik meg (nádasok)

Negatív hatás

- > a településen társadalmi konfliktus léphet föl a jövedelmi, életmódbeli különbségek miatt,
- > a gépkocsiforgalom alakulása növekvő környezeti terhelést fog okozni,
- > a vízpart felől megszokott parti látvány átalakulása,
- > természetes élőhelyek szűnnek meg a most vadon növekvő bozotos területeken

Országhatáron áterjedő hatás nem kimutatható

HATÁSBECSLÉS

6. számú melléklet a 266/2008. (XI. 6.) Korm. rendelethez

1. AZONOSÍTÓ ADATOK

1.1. A terv készítőjének, illetve a beruházónak a neve, címe, elérhetősége

A terv készítettője: Balatonvilágos Önkormányzata
8171 Balatonvilágos, Csók István sétány 38. Tel: 06-88-480-845
A terv készítője: Pomsár és Tsai Építész Iroda KFT.
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: 06-1-301-0380
A beruházó: Pro-Mot Hungária KFT.
1036 Budapest, Bécsi út 38-44. Tel: 06-1-437-8280

1.2. Az adatlap kitöltésében részt vevő személyek, szervezetek neve, címe, elérhetősége, szakmai referenciáinak leírása

Az ökológiai fejezetet készítette:
BOTANIKUS Természetvédelmi tervező és Szolgáltató Betéti Társaság,
2480. Velence, Tünde u. 5., Tel: 22-470-402
Az adatlap a Balatonvilágos Településrendezési Terv – Környezeti vizsgálat és értékelés fejezetének felhasználásával készült (Tervező: Pomsár és Társai Építész Iroda Kft., szaktervező: Drobni és Morvay Tájépítész Kft., BFNP Igazgatóság)

Szakértők:

Név, végzettség	Telefon	Működési engedély
Seregélyesné Csomós Ágnes ELTE – okl. biológia-kémia szakos tanár	06-22-470-402 30-464-7572	Természetvédelmi szakértői engedély: Sz-409/2006 Engedély környezetvédelmi felülvizsgálat végzésére: F-617/2

* – szakmai referenciák az adatlap végén mellékelve

2. AZ ÉRINTETT NATURA 2000 TERÜLET

Balaton kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
(HUBF30002 jelű, 110. sorszámú)

Balaton különleges madárvédelmi terület
(HUBF30002 jelű, 5. sorszámú)

2.1. A terület státusza

különleges madárvédelmi terület
különleges természetmegőrzési területnek jelölt terület
kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt terület
jóváhagyott különleges természetmegőrzési terület
jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
különleges természetmegőrzési terület
kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

2.2. Közösségi jelentőségű fajok, illetve élőhelytípusok, amelyeknek valamely állományára vagy természetvédelmi helyzetére a Natura 2000 területen hatással lehet a terv vagy beruházás

Balaton kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUBF30002 jelű, 110. sorszámú)

* – A „Kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok” [4. B) melléklet a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelethez], a „Kiemelt jelentőségű közösségi növényfajok” [3. B) melléklet a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelethez] vagy a „Kiemelt jelentőségű közösségi állatfajok” [2. B) melléklet a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelethez] között szereplő faj.

Jelölő élőhelytípusok

3150 – Természetes eutróf tavak *Magnopotamion* vagy *Hydrocharition* növényzettel
6410 – Kékperjés láprétek meszes, tőzeges vagy agyagbemosódásos talajokon (*Molinietum*)
7210 – Meszes lápok télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davallianae* fajaival
7230 – Mészkedvelő üde láp- és sásrétek

Jelölő állatfajok

Emlőssők
Vidra (*Lutra lutra*)
Hüllők, kétélűek
Mocsári teknős (*Emys orbicularis*)
Vöröshasú unka (*Bombina bombina*)
Halak
Garda (*Pelecus cultratus*)
Halványfoltú küllő (*Gobio albipinnatus*)
Ragadozó őn (*Aspius aspius*)
Réticsík (*Misgurnus fossilis*)
Szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*)
Vágócsík (*Cobitis taenia*)

Jelölő növényfajok

Kisfészekű aszat (*Cirsium brachycephalum*)

A jelölő élőhelyek közül a tervezett beruházás érinti:

3150 – Természetes eutróf tavak *Magnopotamion* vagy *Hydrocharition* növényzettel

A jelölő állatfajok közül a tervezett beruházás érinti:

Halak
Garda (*Pelecus cultratus*)
Halványfoltú küllő (*Gobio albipinnatus*)
Ragadozó őn (*Aspius aspius*)
Réticsík (*Misgurnus fossilis*)
Szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*)
Vágócsík (*Cobitis taenia*)

Balaton különleges madárvédelmi terület (HUBF30002 jelű, 5. sorszámú)

A kijelölés alapjául szolgáló madárfajok:

Nyári lúd (*Anser anser*)
Nagy lilik (*Anser albifrons*)
Vetési lúd (*Anser fabalis*)
Barátréce (*Aythya ferina*)
Kontyos réce (*Aythya fuligula*)
Kerceréce (*Bucephala clangula*)
Tőkés réce (*Anas platyrhynchos*)

A beruházás a jelölő fajok mindegyikét érintheti.

3. A TERV VAGY BERUHÁZÁS

3.1. A Natura 2000 területre hatással lévő terv vagy beruházás bemutatása, céljának meghatározása

A tervezési feladat Balatonvilágos Község Településszerkezeti terve (továbbiakban TSZT) módosítása. [A TSZT a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) a) bekezdés hatálya alá tartozik, azaz a környezeti vizsgálat és értékelés kidolgozása kötelező]. A tervezési terület a Balatonpart egy szakaszát is magába foglalja, ami Natura 2000-es terület.

Balatonvilágos településszerkezetébe a volt Club Aliga zárványként ékelődött be a jelenlegi szabályozást megelőző időszakban. Mind gépkocsival, mind gyalogosan átjárhatatlan volt a szocialista időszakban, majd korlátozottan átjárható volt a rendszerváltozást követően. Ez az állapot a településrendezési tervekben is tükröződött: a hatályos szerkezeti terven homogén üdülőterületként szerepel, szabályozási terv nem vonatkozott rá: „lyuk” volt Balatonvilágos szabályozási tervén.

A most készülő településrendezési tervben a helyzet megváltozik: a terület közterületekkel, különféle övezetekkel, építési övezetekkel differenciált szabályozást kap, szerkezetileg integrálódik a település meglévő szövetébe.

A célzott terület-felhasználás egyes építési övezetekben a kisvárosias jelleg felé tolódik el, az üdülő funkciókon túl egészséves felhasználásokat kíván befogadni (intézmények, lakások, évszaktól független turisztikai vonzerők).

3.2. A terv vagy beruházás mérete, jelentősége, tervezett időtartama

A volt Club Aliga mintegy 46 hektáros területén új, idegenforgalmi funkciójú közösségi és lakó funkciókkal gazdagon kiegészített, városias településrész jönne létre néhány évtized távlatában.

Aliga jelenleg zárt területe integrálásra kerül Balatonvilágos község szerkezetébe, a falu szövetébe. Az utcahálózat a település meglévő hálózatának folytatása lesz. A közparkok, egyéb közterületek (sétányok, gyalogos és kerékpárutak, terek, lépcsők, a Balaton-part) mindenki által szabadon használhatókká válnak. A várható környezetterhelés és természeti erőforrás igénybevétele az előre jelezhető 1500 fős lakónépesség és 3500 fős üdülőnépesség növekedés számaival érzékeltethető. Ez a jelenlegi környezetterhelés kétszerezését jelenti 20 éves távlatban. (A várhatóan magasabb fogyasztási normák és a környezettudatos műszaki rendszerek kiegyenlíthetik egymást). A településen belüli és a településre irányuló forgalom egyaránt növekszik. Az átmenő turizmus, ezen belül a kerékpáros turizmus fokozódik.

A községben a gazdasági élet felpetreződik, több vállalkozás jön létre, melyek általában lakóterületi normákkal működnek, de néhány nagyobb zajterhelésű, légszennyezésű vagy szennyező anyag kibocsátású tevékenység is teret igényelhet magának (pl. autószerelő, autószerelő, üzemanyagtöltő, asztalosipari, lakatosipari, építőanyag árusító, stb. tevékenységek).

A szórakozási, szabadidő eltöltési lehetőségek palettája széles lesz, melyen belül elképzelhetők zajos, forgalmas formák is. A közterületek használata intenzívebb lesz.

3.3. A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása



A tervezett beruházás a 46 ha-os terület egészét érinti. A jelenleg a főszezonban a területet igénybevevő kb. 1500 ember helyett 20 éves távlatban feltételezhetően 5000 ember fogja használni, ám ebből kb. 2000 fő 12 hónapra széthúzott időszakban. Ez az évi 2-3%-os növekmény a környezet minden elemét a levegőtől az intézményekig jobban fogja terhelni, mint az a mai állapotban történik. Megváltozik

- a táj képe (a spontán bezöldült magaspart egy része beépített, más része mesterségesen stabilizált és parkosított lesz),
- az élővilág helyzete (a természetesen kialakult bozotos, fás terület mint élőhely megszűnik, az értékes zöldfelületek védelmet, kezelést és kiegészítést kapnak),
- a földtani veszélyforrás helyzete (a magaspartot stabilizálják)
- a felszíni és a rétegvizek kezelése (tervezett és ellenőrzött hálózatot alakítanak ki)
- a közszolgáltatások terhelése (közművek, távközlés, hulladékkezelés stb.),
- az épített környezet (a meglévő épületállomány nagy részét elbontják, az értékeseket helyreállítják, a tönkrement építményeket, köztárgyakat igényes tárgykultúra fogja föl váltani),
- a régészeti örökség helyzete (a nyilvántartott régészeti lelőhelyet fel fogják tární),
- a település szerkezete (a meglévő infrastruktúrahálózat, a mozgások, a célpontok össze fognak kapcsolódni a meglévő élő település és a fejlesztendő terület egységet képező hálózatában),
- a Balaton – úgy is, mint Natura 2000 terület – terhelése (a fürdőzők vonatkozásában nagyobb terhelésnek lesz kitéve, a most rendezetlenül a tóba folyó vizek ellenőrzöttek és tisztítottak lesznek, a természetes állapot – nádas partszakaszok – visszaállításra tesz a terv javaslatot),
- a forgalom (többen érkeznek a településre és többen végeznek helyváltoztatást a településen belül).

3.4. A terv vagy beruházás kivitelezésének várható időtartama, valamint a kivitelezés során várható **átmeneti hatások bemutatása** (felvonulási létesítmények, anyag-nyerőhelyek, a szállítás vagy egyéb személy- és gépjárműforgalom zavaró hatása stb.)

A tervezett beruházásokat hosszú távra – kb. 20 évre – tervezik. Ez azt jelenti, hogy az építkezések, átalakítások során egyszerre csak a terület egy-egy részét bolygatják.

Az új beépítések – intenzív területhasználat mellett – két alapvető szempontot vesznek figyelembe:
– az egyik a meglévő különleges értékű növényállomány megőrzése,
– a másik a parti területek alacsony intenzitású beépítése.

A tervezett építkezés időtartama alatt átmeneti helyi hatásokkal kell számolni: az építkezés zaja, a gépjárműforgalom és az építkezéssel járó egyéb tevékenységek zavarhatják a környék állatvilágát. Ez a hatás azonban szinte elhanyagolható, hiszen a terület lakott terület szélében van, a közelben ugyan vannak nagyobb kiterjedésű, védett madárfajok fészkelésére alkalmas élőhelyek, de itt ritka és érzékeny fajok nem fészkelnek.

Az építkezéssel járó por és az esetlegesen a járművekből kijutó szennyező anyagok az utak és az építkezés közvetlen közelében lévő növényzetet szennyezhetik, de ez a hatás várhatóan elhanyagolható lesz.

3.5. A terv vagy beruházás megvalósításához szükséges létesítmények ismertetése

Az üdülő- és lakóegységek száma 20 éves távlatban: kb. 1500.

Szálláshely-szolgáltatás férőhelye 100%-os kihasználtság mellett: kb. 2000 fő.

A létrejövő munkahelyek száma – szintén a fejlesztés teljes távlatában: kb. 600 fő.

Az egyéb funkciók: intézmények, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás kb. 34 ezer m²-t tesznek ki. Az összes építhető szintterület (terepszint felett) kb. 250 000 m².

Az úthálózat is megváltozik. A fő feltárási út a meglévő lejáró út lesz, mely mielőtt elérné a partot egy központi vegyes, gyalogos és gépkocsi forgalmú térhez kapcsolódik, amelyről a föld alatti parkolók elérhetők, így biztosítva a parti területek gépkocsiforgalomtól mentes kialakítást.

Az új aligai közlekedési rendszer három hosszirányban végighúzódnó sétányra szerveződik:

- a vízparti sétányra,
- a meglévő út nyomvonalán futó útra, mely új szerepkörében gyalogos, kerékpáros prioritású útvonal, csatlakozik az északi (Balatonfőkajár) és a déli (Balatonvilágos) üdülőterületekhez,
- a magasparti sétányra, mely új kiépítést jelent, de északi és déli folytatásában már létezik a beépült üdülőterületeken.

3.6. A terv vagy beruházás hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése

A tervezési területen belül több élőhely különíthető el, közülük a **vastag betűvel** szedett tartozik Natura 2000-es területbe:

- Parti sáv (nyíltabb rész)
 - Szárazulat
 - **Vízpart és vízfelület**
- A szakadó part és közvetlen környezete
- Park idős fákkal (zártabb rész)
- Erdősült völgyek és mellékvölgyek

A terület vízparti csatlakozása ma teljes hosszában kiépített, beton illetve kőszórásos partvédőmű, valamint a kikötő és annak kiszolgáló létesítményei. Jellegéből adódóan a part így ökológiai szempontból értéktelen, degradált, rendkívül fajszegény élőhely, az előforduló fajok főként a kövek felületén bevonatképző illetve ott megtapadó életmódot folytatnak. A Balaton körül természetes köves part csak igen kis mennyiségben található, az is egészen más jellegű, iszappal, kisebb nagyobb kövekkel kevert anyagú. Az itteni ökológiai rendszerben idegen, mesterséges kőszórások a betelepült, illetve behurcolt invazív fajok számára jelentenek elsősorban élőhelyet, kiemelendő ezek közül a vándorkagyló (*Dreissena polymorpha*) és a tegzes bolharák (*Chelicorophium curvispinum*).

A csatlakozó víztest kiterjedt, mintegy 150 m széles sekély zóna után (1 m-es vízmélységig) viszonylag hirtelen mélyül, és további 150 m-t haladva már eléri, illetve a kikötő térségében meg is haladja a 3 m-es vízmélységet. A Balaton nyíltvízi flórájának (alga és hínárfajok) és faunájának képviselői minden bizonnyal megtalálhatók itt, ennek azonban részletes vizsgálata ezidáig nem történt meg. Havi rendszerességgel végzett ornitológiai vizsgálatok során feltűnő a kikötő körüli víztesten egyes ritka fajok gyakori telelése, elsősorban a mélyebb vizekben táplálkozó északi búvár (*Gavia stellata*) és sarki búvár (*Gavia arctica*) rendszeres megjelenése. A vizsgált partszakasznak állandó, költő vízimadár-faunája nincs, a Balatonon közönséges, az emberi jelenléthez alkalmazkodott fajok kisebb számban rendszeresen észlelhetők: búbos vöcsök (*Podiceps cristatus*), bütykös hattyú (*Cygnus olor*), tőkés réce (*Anas platyrhynchos*), szárcsa (*Fulica atra*), dankasirály (*Larus ridibundus*), sárgalábú sirály (*Larus cachinnans*).

(Részlet az Ökológiai szakvéleményből)

3. 7. A terv vagy beruházás társadalmi, gazdasági következményeinek leírása

A község gazdasági vérkeringésére a Club jelenlegi vegetálása kevés hatással van, nem sok munkahelyet teremt, jelentéktelen idegenforgalmat vonz, gazdasági tevékenységeket nem generál. Még kevesebbet mindebből, mint virágkorában, a szocializmus alatt. Új munkahelyekre, szolgáltatásokra lesz szükség széles választékban. Az egész település turisztikai-idegenforgalmi jelentősége nagymértékben megnő.

A korábbi teljes elzárttság után a mostani „település része is, nem is” állapot a közfelfogásban bizonytalanságot szül, a község lakói, üdülőtulajdonosai nem érzik magukénak saját belterületük mintegy 10 százalékát.

A társadalmi-gazdasági környezet megváltozik:

- a Balaton-part mindenki számára hozzáférhető lesz,
- a község strandterülete kb. 15-ször nagyobb lesz mintegy 8000 fő egyidejű strandolását biztosítva,
- az évi 2-3%-os lélekszámnövekmény nem a természetes szaporodásból, hanem a vándorlási különbözetből jön létre,
- a beköltözők átlagosan magasabb jövedelműek lesznek,
- a népesség növekedése gazdasági pezsgést fog előidézni, az intézményrendszer fejlesztését fogja igényelni.

4. A TERV VAGY BERUHÁZÁS KEDVEZŐTLEN HATÁSAI

4.1. A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében

A partvonal mentén lehetőséget látunk a jelenleginél lényegesen kedvezőbb ökológiai állapot kialakítására, s ez egyben esztétikailag is sokat javítana a terület állapotán. A sekély parti zónában a kővédművek visszabontását követően rézsús partszakaszok alakíthatók ki, melyek a későbbiekben részben nádasíthatók, illetve várhatóan spontán is benádasodnak.

A rézsús part kialakítása akár a teljes szakaszon – kivéve a kikötő védműveit – lehetséges. A nádas növényzetfoltok létesítésére ugyanakkor leginkább a közvetlenül a kikötő melletti kis, mesterséges – a kikötő építésével kialakult – sarkok, öblözetek alkalmasak. Ezek egyébként is olyan területek, ahol a vízmozgások által szállított üledék, törmelék lerakódik, s a hullámveréstől is védettebbek. Ugyancsak alkalmas nádas növényzetfolt kialakítására a terület északi végénél található kis mesterséges öböl, ahol a nádas spontán megtelepedése is tapasztalható. A nádassal be nem népesülő (illetve szándékosan nádmentesen tartott), rézsús partszakaszok kezelése, strandként történő használata során számos előny jelentkezik. Ezek közül ökológiai szempontból a legfontosabb az, hogy a víztestből a hullámverés eltávolítja, és a rézsús parton egy sávban lerakja a hordalékot, szerves és szervetlen törmeléket, ami onnan egyszerűen begyűjthető és elszállítható. A kövezett part esetében ez a törmelék a kövek között aprózódik fel, és a vízben bomlik le, rontva a közvetlen víztest és az egész tó vízminőségét.

4.2. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása

4.3. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetében várható kedvezőtlen hatások becsült mértéke

A tervezési terület menti vízben csak egy jelölő élőhely fordul elő (3150 – Természetes eutróf tavak *Magnopotamion* vagy *Hydrocharition* növényzettel). A növényzet a fejlesztés során nem sérül, sőt, várhatóan több foltban lesz lehetőség kialakulására. A kővédművek visszabontása után kialakítandó rézsús partszakaszokon a megtelepedő nád öbleiben a vízinövényzet megtelepedésének feltételei javulnak.

A tervezett beruházás a jelölő állatfajok és a madárvédelmi terület kijelöléséül szolgáló madárfajok többségét érinti. A halak és hüllők számára kedvezőbb életfeltételek jönnek létre a természetközeli part kialakításával. A területen eddig nem fészkelő, zavarástűrő vízparti madarak megtelepedésére is van esély. A téli vendéggént előforduló fajokat a beruházás várhatóan nem érinti majd kedvezőtlenül. A forgalom növekedése a vízpart mellett inkább a nyári időszakban várható. Az általános látogatottság, az egész éves forgalom növekedése a terület belsőbb részeire korlátozódik majd.

A terület képe a beruházás megvalósulása után. A part mentén jól látható, hogy a mainál több nádassal, vízinövényzettel fedett részt terveznek kialakítani.



Az építkezéssel járó általános hatások:

Az építkezés során szennyeződés juthat a környezetbe a felvonuló nehéz járművek által felvert por és kipufogó gázok formájában. A por lerakódik a növényzeten, ami magát a növényeket és a rajtuk élő állatvilágot is károsítja.

Az építkezés idején a környéket nagyobb zavarás éri: a közlekedéssel járó forgalomm növekedés, zajhatás a közvetlen környék állatvilágára hatással lehet (pl. a fás-bokros növényzetben a fészkelést, táplálékszerzést korlátozza).

5. ALTERNATÍV (EGYÉB ÉSZSZERŰ) MEGOLDÁSOK

5.1. A tervező, illetve beruházó által tanulmányozott alternatív megoldások bemutatása (a térbeli kiterjedés, elhelyezkedés, nagyságrend, módszer szempontjából)

5.2. A szóba jöhető alternatív megoldások megvalósítását megnehezítő vagy kizáró okok leírása

A status quo fenntartása

A jelenlegi kiépítettség mellett üzemelne a terület belépési díjjal, strandként, szállóvendégek számára. Ez változat csak a kikötőhöz és a közparkhoz, déli parti sétányhoz biztosít közösségi hozzáférést, nem biztosít strandot, csak a fizetőknek, nem biztosít bevételt a létesítmények (épületek, utak, közművek), értékes zöldfelületek szinten tartásához sem, pedig avult, helyenként romos mivoltuk ennél sokkal több befektetést igényel. A „szezonz” megnyújtása fel sem merülhet.

Ezen változat

- a településre és a környezeti elemekre nem jelentene többletterhelést,
- a helybéliek számára a pénzügyi ellehetetlenülésig a szinten tartást – strandhasználat – biztosítaná,
- nem igényelne sok befektetést,
- állandósítaná és kiterjesztené a természeti veszélyeztetettség területét és fokát (stabilizálás és vízrendezés nélkül)
- pénzügyi szempontból veszteséget termelne.

Természeti adottságokon alapuló fejlesztés

Ez a változat az épületállomány felújítása és kismértékű bővítése mellett a természeti adottságok fejlesztésére helyezné a fő hangsúlyt. A parti gazdag és értékes növényállományt sétautak, tornapályák, játszóhelyek, vendéglátóhelyek, bemutatóterek és -termek fűzésével lehetne kiegészíteni a növényállomány rekonstrukciójával egyidejűleg. Az alapelv egy „Kopaszi-gát” jellegű gondolkodásmódot feltételezne.

Ezen változat

- a településre és a környezeti elemekre nem jelentene többletterhelést,
- jelentős befektetést igényelne (stabilizálás esetén),
- állandósítaná és kiterjesztené a természeti veszélyeztetettség területét és fokát (stabilizálás és vízrendezés nélkül)
- pénzügyi szempontból veszteséget termelne.

Klubszerű fejlesztés

A beépítések, közmű-, út-, zöldfelület fejlesztések megvalósulnak. A használati mód a zártság fenntartása miatt csak lakó-, üdülő-, szálláshely szolgáltató, vendéglátó. Előnyök munkahelyek létrejöttében, néhány helyi vállalkozás felállításában jelentkezhet a meglévő lakosság számára. A kikötőn és a közparkon, déli parti sétányon kívül közhasználatba ebben az esetben sem kerül más. A „szezonz” ebben az esetben is két hónapos eltekintve a néhány, lakást vásárló beköltöző megjelenésétől. A környezeti terhek a nyári időnyben jelentősen megnőnek, ugyanakkor a falu számára előnyök nem jelentkeznek, legfeljebb a helyi adó formájában.

Ezen változat

- a településre és a környezeti elemekre többletterhelést jelentene,
- a helybéliek számára – a zártság miatt – romlana a használati érték, javulna a munkalehetőség, az adóbevétel növekedne,
- a partstabilizálás megoldást nyerne,
- jelentős befektetést igényelne,
- pénzügyi szempontból nyereséges lehetne.

A beépítés csökkentett/növelt változatai

A fejlesztési cél alátámasztásaként készített beépítési tervtől eltérő beépítések is elképzelhetők. Ezek egyike éppen a szabályozási javaslat, hiszen a beépítési terv adatai nem mentek át mechanikusan a szabályozásba. Lehetne kevesebb, lehetne több szintterületet elhelyezni a területen. Lehetne botanikus kert, szafari park, geológiai bemutatóteret, szanatóriumot, egyetemi kampuszt, élményparkot, fesztiválközpontot, paint ball pályát, kaszinóvárost, vigalmi negyedet, Balaton-skanzent, mini-mundust, diznilendet építeni.

A fenti – vég nélkül sorolható – ötletekhez külön tesszük hozzá: lehetne hétvégi házas üdülőterületet, szállodasort, lakóparkot is létrehozni. Ezen fejlesztések első pillanatra szerény, illeszkedő megoldásoknak tűnhetnek. Társadalmi szempontból, a település jövője szempontjából azonban ezek a homogén területfelhasználások nem lehetnek biztatóak. Az egész éves kiegyensúlyozott használat, kiegyensúlyozott környezetterhelés nem várható el tőlük, a második Siófok vagy második Balatonfüred nem jelentene vonzerőt sem turisták, sem állandó lakosok számára. Ugyancsak hátrányos lenne a meglévő balatonvilágosi családi üdülők léptékét folytatni, mely ráadásul idegenforgalmi és ingatlanpiaci konkurenciát jelentene a jelenlegi lakosság számára.

A fent sorolt fejlesztési irányok közös jellemzője, hogy azok homogén, „monokultúrasz” jellegűek. Ezen változatok környezeti, társadalmi, gazdasági hatásai bizonytalanok, változóak, bizonyos viszont, hogy kiegyensúlyozott, azaz

- mind a helyben lakók és új beköltözők,
- mind az üdülő és lakó népesség,
- mind a nyári és a téli használat,
- mind az üzleti és a kulturális fejlesztések

sámára egyszerre nem tudnak pozitív hatást kifejteni.

6. A MEGVALÓSÍTÁS INDOKAI

6.1. A terv vagy megvalósítása szükségszerűségének ismertetése

Városias fejlesztés

A tervben preferált és részletesen leírt **városias fejlesztés** során a terület beépítése, a környezet igénybevétele valószínűleg a klubszerű kialakításnál is intenzívebb, de ugrásszerűen megnőnek az előnyök is. A munkahelyek jelentős számban nőnek, a gazdaság – vállalkozások, forgalom, sokféleség – erősen felélénkül. Az élet minősége a városias szolgáltatások miatt kiteljesedik. Eközben a már beépült településrészek élete, az üdülés nyugalma nem változik, mert a volt Club területe közvetlen kapcsolatban alig van a község többi részével. A differenciált szolgáltatások nem csak a nyári turizmust fokozzák, hanem a „szezon” is – feltehetően – egész évesre változtatják. A lakó- és üdülőnépesség kiegyensúlyozott fejlődése, az azt kiegészítő intézményekkel illetve az intézmények megfelelő feltöltése mellett néhány évtized alatt kiteljesedhet.

Ezen változat

- a településre és a környezeti elemekre többletterhelést jelentene,
- a helybéliek számára nem csak a fejlesztési terület használati értéke növekedne, hanem kisugárzása révén a meglévő lakó-üdülőterületek is értékesebbek, gazdagabbak lennének,
- a partstabilizálás megoldást nyerne,
- jelentős befektetést igényelne,
- pénzügyi szempontból nyereséges lehetne.

6.2. A terv vagy a beruházás megvalósításának szükségszerűségét a következő indokok valamelyike támasztja alá

társadalmi vagy gazdasági természetű kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt nem veszélyeztet)
emberi egészség vagy élet védelme
a közbiztonság fenntartása, megőrzése vagy helyreállítása
a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése
a fenti kategóriákba nem sorolható, egyéb kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt veszélyeztet)

7. A KEDVEZŐTLEN HATÁSOK MÉRSÉKLÉSE

A tervezett, illetve javasolt, a terv vagy beruházás révén bekövetkező kedvezőtlen hatások enyhítését, csökkentését, mérséklését szolgáló intézkedések:

A tervezett beruházás során a víz és a vízpart természetességi állapota javítható. Ennek érdekében javasoljuk:

- *a partvédőmű visszabontását, rézsűs partvonal kialakítását,*
- *nádas növényzetfoltok telepítését*

A telepítés a sekély parti zónában nádrizómákkal történhet. A kialakuló nádas foltok ezt követően spontán növekedésnek fognak indulni. A kialakuló nádas foltokat javasoljuk szakaszoltan (vetésforgó szerűen) téli nádvágással kezelni, hogy mindig legyen a kora tavaszi időszakban aratatlan nádas terület, melyben búvó- és költőhelyet találhatnak az ott minden bizonnyal megjelenő madárfajok. A nádassal be nem nőtt szakaszokon a partra kihullámozott törmelék összegyűjtése a feladat.

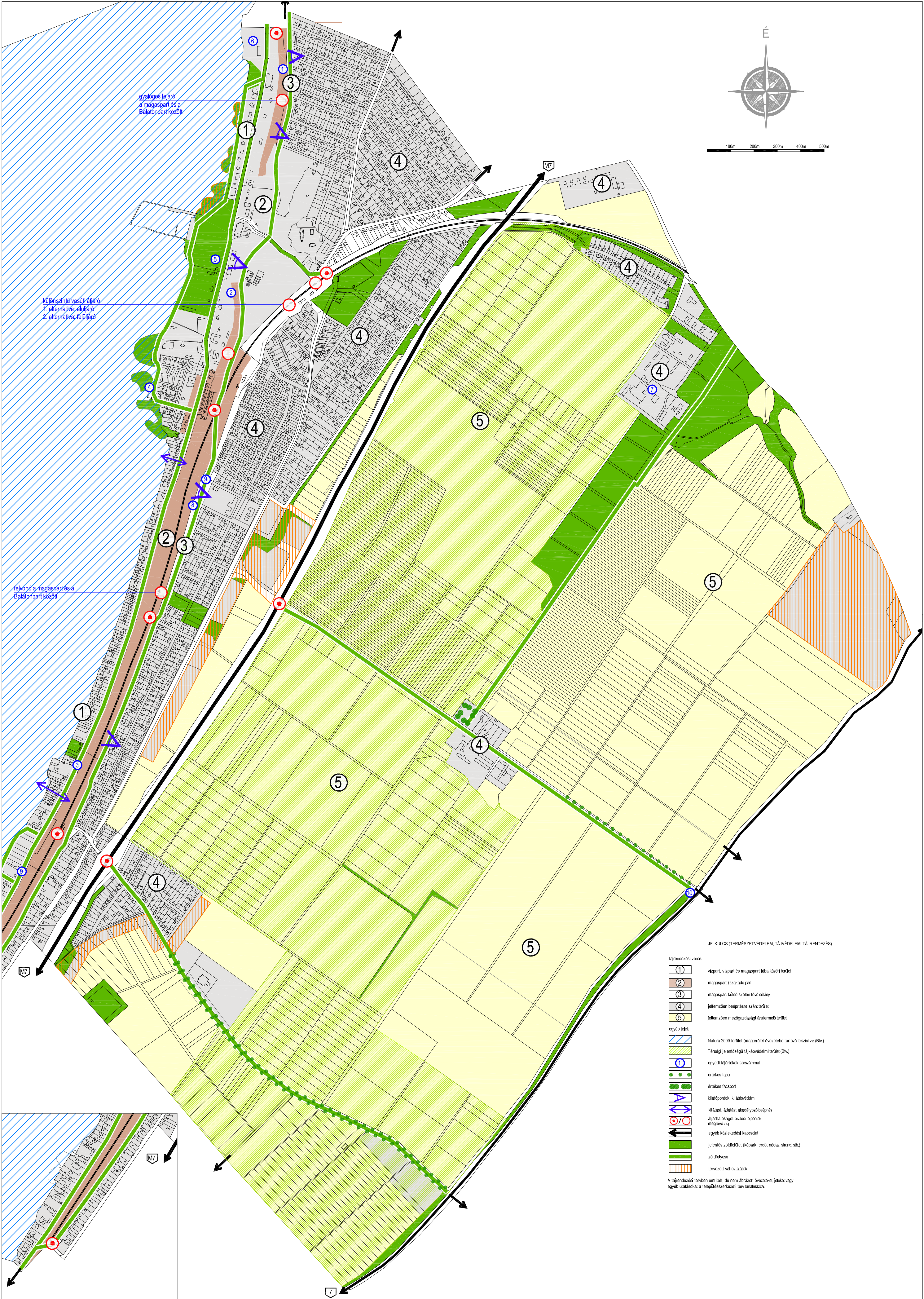
- Maradjanak hosszabb (több száz méteres) parti sávok viszonylag csendesebb, zavartalanabb állapotban, ahol a telepített vagy spontán települt nádasban lehetőség lenne vízparti, vízi és nádasban fészkelő madárfajok megtelepedésére.

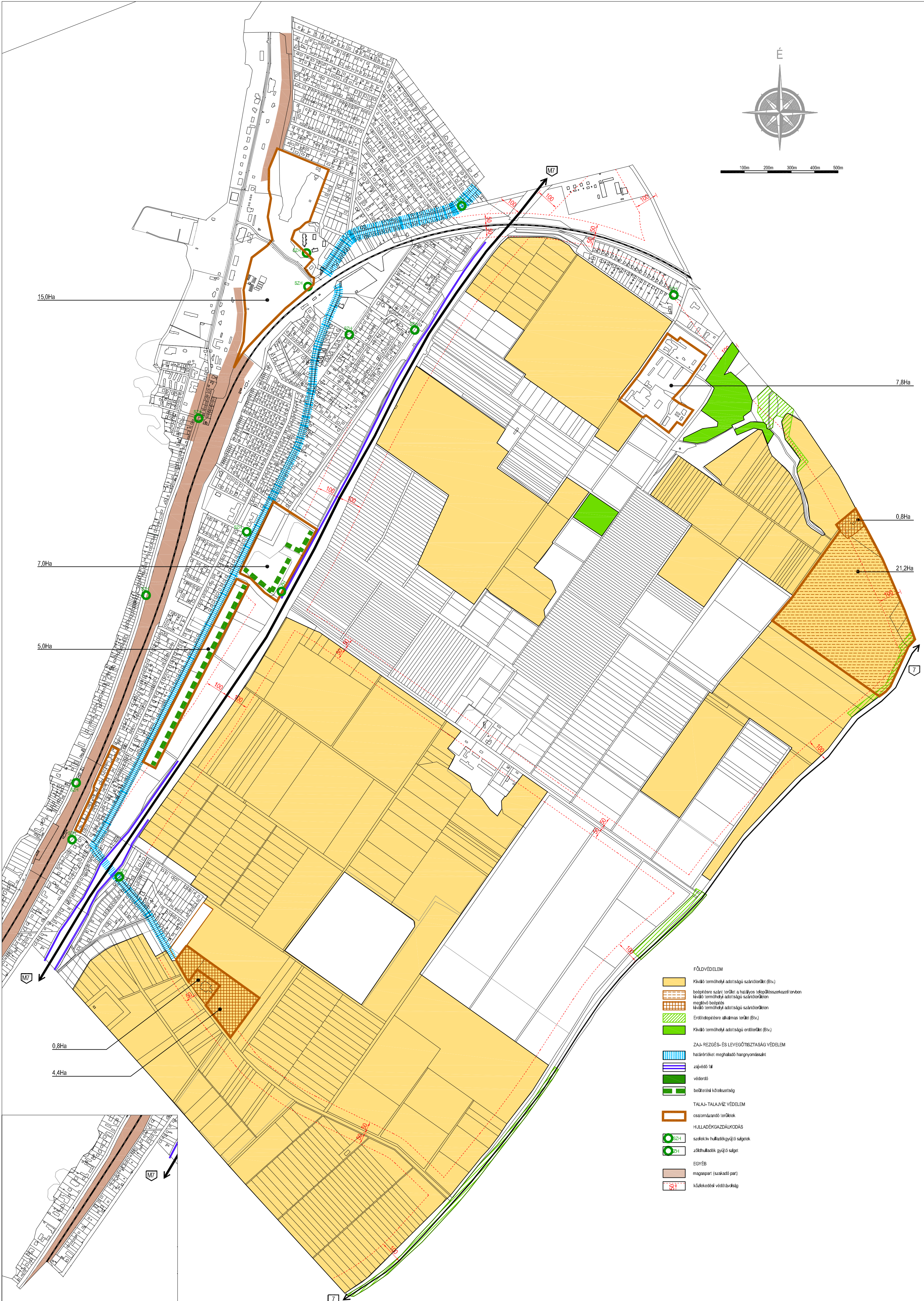
8. KIEGYENLÍTŐ (KOMPENZÁCIÓS) INTÉZKEDÉSEK

A tervezett beruházás során kiemelt jelölő élőhelytípus nem sérül, az egyetlen a terület menti vizekben előforduló jelölő élőhelytípus életfeltételei, élettere növekszik. Így kompenzációs intézkedésre nincs szükség.

REFERENCIÁK (Botanikus Bt.):

- Seregélyes T. – S. Csomós Á. – Merkl O. (2002): A Duna mellék- és holtágainak rehabilitációja természetvédelmi szempontból. (kézirat)
- Seregélyes T. – S. Csomós Á. – Szél Gy. (2002): A Ráckevei-Soroksári Duna-ág tassi többfeladatú műtárgya által biztosítható vízforgalom-növekedés környezeti hatásainak vizsgálata. (kézirat)
- S. Csomós Ágnes (2008): A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág vízgazdálkodásának, vízminőségének javítása – Élővilág-védelmi szakvélemény a Tassi-zsilip környezeti hatásvizsgálatához. (kézirat)
- SEREGÉLYES T. – S. CSOMÓS Á. (1995): A Sásdi-rétek (Káli-medence) botanikai értékei és élőhely-rekonstrukciója. – Kanitzia 3. p. 33-50.
- CSOMÓS Á. – PÁSZTOR E. (2007): A Városlőd–Algyő között tervezett földgázszállító vezeték nyomvonala mentén található védett területek növényzetének monitorozása – alapállapot-felvétel. (kézirat)
- Csomós Á. (2009): Az adonyi mellékág rehabilitációja – Hatásbecslés a Natura 2000 területre. (kézirat)
- Csomós Á. – Merkl O. (2009): A solti árapasztó rendszer rehabilitációja – előzetes hatásvizsgálat, hatásbecslés Natura 2000 területre. (kézirat)









KEMPING



SPORTPÁLYA



GOLF GYAKORLÓPÁLYA



BORPANZIÓ



BALATONVILÁGOS - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - TERVJAVASLAT

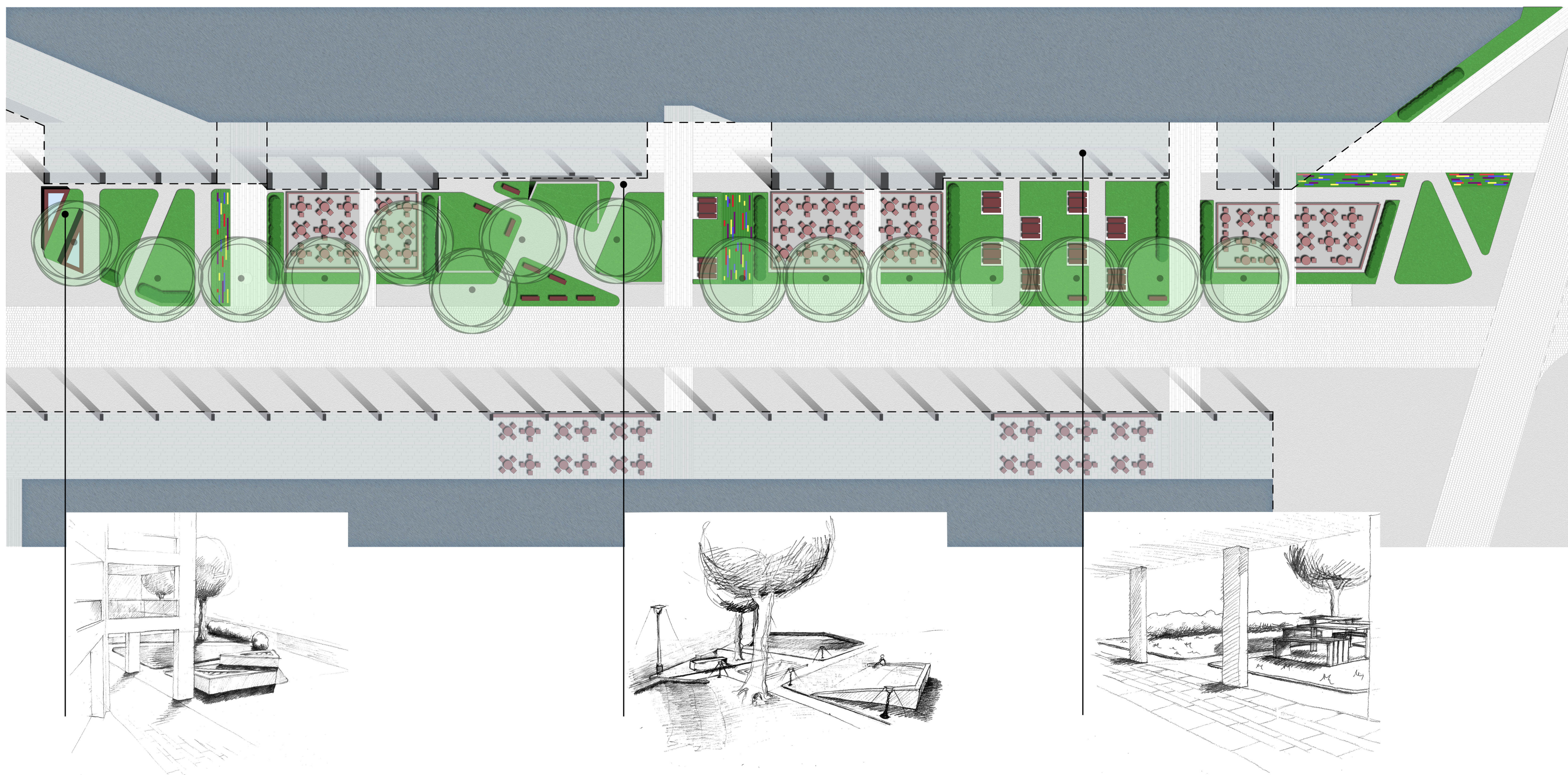
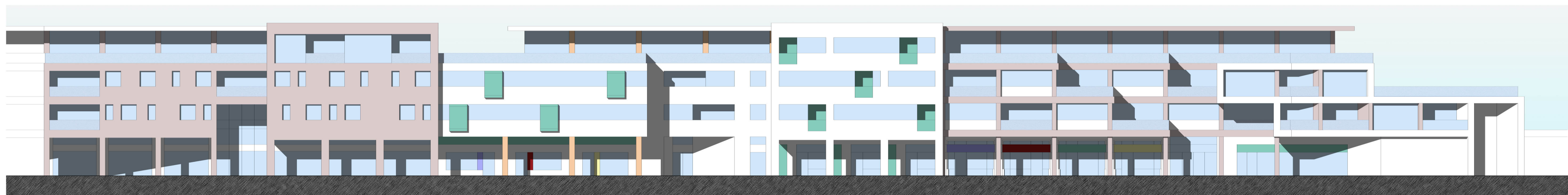
MEGBÍZÓ: BALATONVILÁGOS ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZŐ: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. (EREDETI TERV: RMJM - GUSTAFSON / PORTER - HALCROW / YOLLES)

KÖRNYEZETALAKÍTÁS - ALIGA PROJEKT - BEÉPÍTÉSI TERV, VÍZPARTI HOMLOKZAT

M = 1:2000

2012. 07.



BALATONVILÁGOS - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - TERVJAVASLAT

MEGBÍZÓ: BALATONVILÁGOS ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZŐ: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT. (EREDETI TERV: RMJM - GUSTAFSON / PORTER - HALCROW / YOLLES)

KÖRNYEZETALAKÍTÁS - ALIGA PROJEKT - SÉTÁLÓUTCA HOMLOKZAT, ALAPRAJZ

M = 1:250

2012. 07.