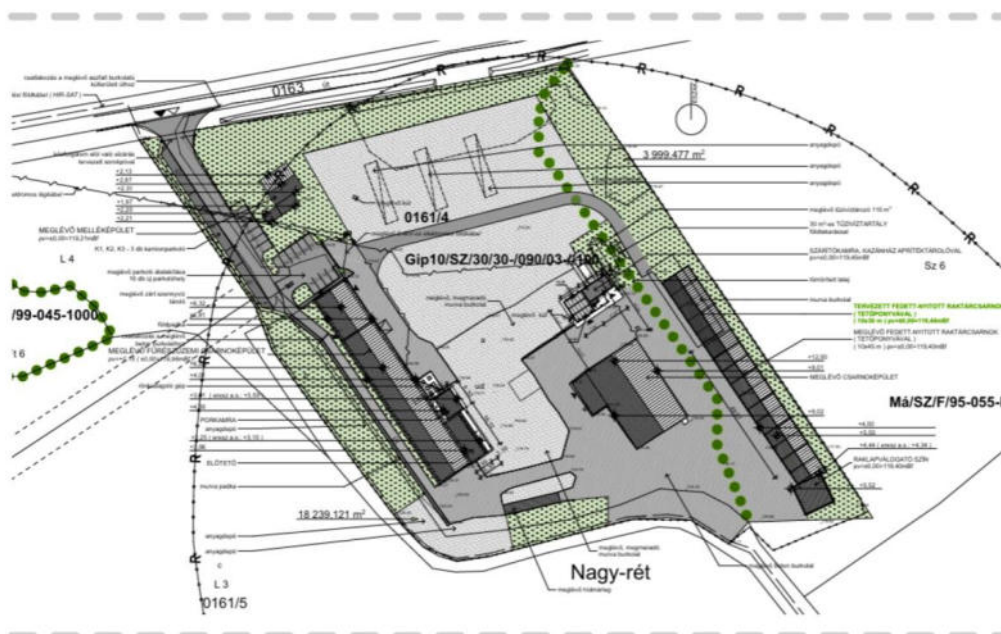


TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKELÉS

NAGYSZENTJÁNOS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (vii.15.) Korm. rendelet alapján

A környezeti vizsgálat és értékelés dokumentumát összeállította:

Szűcs Gábor

okl. táj- és kertépítész mérnök

TK/1 19 0458 Településrendezési, zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező

SZTjV-031 Tájvédelmi szakértő

KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKELÉS TARTALMA

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.	2
2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.	8
2.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.	10
2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:	12
a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot	12
b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:	14
ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása..	14
bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások	16
c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.....	18
2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések.....	20
a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek.....	20
b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.....	21
2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.	22
2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.....	22
2.8. A 2.1-2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.	23

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

A települési környezetértékelés folyamatának ismertetése:

Nagyszentjános Község Önkormányzata döntést hozott a Településrendezési eszközök módosításáról. A munka elvégzésével a Westhaus Településtervező Bt-t bízta meg.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) előírja, hogy:

Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

továbbá a:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ előírja, hogy a település egy részére készülő településszerkezeti tervnél, szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – Állami Főépítészeti Iroda GY/15/00790-2/2026. ikt. számú állásfoglalásában a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről döntött:

„...A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a módosítás a várható környezeti hatások nagyságrendje alapján jelentős környezeti hatással bírhat, mert jelentős mértékben módosulhat a területen egyidejűleg tartózkodók száma, továbbá a tervezési területen kívül eső területek forgalmára is befolyással lehet, ezáltal olyan környezeti változásokat idézhet elő, amely a környezetre kockázatot jelenthetnek.

...A fentiek alapján az Állami Főépítészeti Iroda véleménye az, hogy szükség van a környezeti értékelés elkészítésére, és az Önkormányzat által megadott paraméterek alapján ezt a vonatkozó jogszabály szerint, kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni.”

A környezeti értékeléshez szükséges adatok beszerzése a településterv elkészítéséhez kapcsolódó adatok begyűjtésével párhuzamosan történt.

A környezeti vizsgálat és értékelés a településterv alátámasztó javaslat munkarészeként készül. A dokumentáció fő célja a településtervben szereplő beavatkozások közvetlen és közvetett hatásainak vizsgálata.

A terv tartalmának, fő céljainak ismertetése:

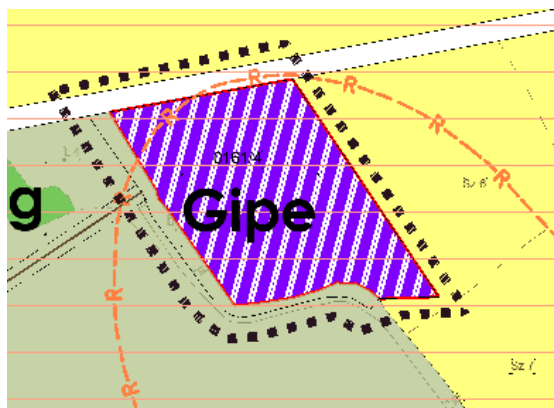
A hatályos szabályozási terven, a 0161/4 hrsz-ú telket egy övezeti határvonal oszt ketté, hibásan, Gipe és Má övezetre.

Ennek a hibának a korrigálása szükséges, és az övezeti határ korrekciója a meglévő telekhatárra.

Tervezési feladat: a 0161/4 hrsz-ú telek Gksz övezeti részének átminősítése Gipe övezetbe, a b alrészlet átminősítése mezőgazdasági út területből Gipe övezetbe, továbbá a 4072 m² nagyságú Má részterület átminősítése Gipe övezetbe. Utóbbi a vonatkozó jogszabályok szerint új beépítésre szánt területnek minősül. Ezt a tulajdonos az önkormányzattal egyeztetve a tervezett lakóterületek terhére csereterülettel kívánja megoldani.



Hatályos szerkezeti terv kivonat



Tervezett szerkezeti terv kivonat

A terv fő céljainak más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása:

A településrendezési eszközök készítésénél fontos szempont, hogy a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, valamint az érintett államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményével összhangban legyen.

1/ 2014. (I. 3.) OGY határozat a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról

A NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepció integrálja a hazai fejlesztési célokat és igényeket, valamint meghatározza azok területi dimenzióit, ami a 2021-27-es európai uniós tervezési és költségvetési időszakra készülő tervdokumentumok megalapozását is szolgálja, valamint az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből, illetve az EU 2021-27-re szóló szakpolitikai célkitűzéseire illeszkedve hosszú távú jövőképet, fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg az ország egésze, valamint térségei illetve városai számára.

A NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepció a nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki.

- a. értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- b. népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,

c. természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,

d. térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A nemzeti fejlesztés- és területfejlesztési politika alakítása és a célok elérése során a területi célokat, a lehetséges kitörési pontok és fordulatot igénylő területek alapján az OFTK az alábbiak szerint határozza meg:

- az ország makro-regionális szerepének erősítése,
- a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
- vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
- kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése,
- területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
- összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.

Győr-Moson-Sopron megye területfejlesztési koncepció:

Győr-Moson-Sopron megye víziója, hogy megtartja és erősíti Magyarországon betöltött kiemelkedő gazdasági szerepét, valamint 2030-ra az erős középeurópai régió sikeres, meghatározó gazdasági-szolgáltató és szellemi központjává válik. A szomszédos országok közelsége révén a velük való együttműködése tovább bővül.

- A gazdasági és innovációs potenciál javítása, a humán erőforrások kreativitásának alakítása.
- Hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű népesség és térségek társadalmi, gazdasági felemelkedésének és beilleszkedésének előmozdítása.
- Az infokommunikációs technológiák (IT) minőségének, használatának és hozzáférésének előmozdítása, valamint jó minőségű, megfizethető és fejlődőképes közszolgáltatások fenntartása és fejlesztése.
- A klímaváltozáshoz történő alkalmazkodás, kockázatkezelés, lépések az energiafüggetlenség felé.
- A környezet védelme, a hatékony erőforrás-felhasználás elősegítése. Ivóvízvédelem, megfelelő minőségű és mennyiségű élelmiszertermelés biztosítása.
- A városok és térségi központok fejlesztésével a térségi együttműködések erősítése.
- A fenntartható közlekedés támogatása, szűk keresztmetszetek felszámolása kulcsfontosságú infrastrukturális hálózatokban.

Településfejlesztési koncepció (részlet):

Gazdasági helyzet:

A jelenlegi ipari gazdasági potenciál változása nem várható ugrásszerűen, de a település a lehetőségét próbálja megteremteni a helyi vállalkozások fejlődésének. A több „lábbon” állás a helyi bevételek szempontjából fontos érv lehet gazdasági területek kijelöléséhez. A külterületeken a hagyományos mezőgazdasági termesztés, feldolgozás működik, melyek

fejlesztési területei beilleszthetők a készülő rendezési terv és a településfejlesztési koncepció dokumentumaiba.

Fejlesztési feladatok az értékelés alapján

- rendezett központi település kialakítása
- az önkormányzati fenntartásban lévő úthálózat, vízelvezetőárkok minőségének javítása.
- a községi közterületek minőségének javítás (járdák, díszburkolatok, parkok zöldterületek). a meglévő természeti értékek (Erebe szigetek, Erdőrezervátum) turisztikai lehetőségeinek kihasználása (infrastruktúra kiépítéssel).
- helyi intézményi szolgáltatások bővítése, a szolgáltatások színvonalának emelése a ✓ helyi gazdasági szereplők megtartása, új lehetőségek megteremtése.
- a lakosság megtartása és növekedő pályára állítása (Erdőszél lakópark)
- az energia hatékony fejlesztések és a környezettudatos szolgáltatások támogatása mind az önkormányzati, mind a vállalkozói szektorban
- új, bővített bevásárlási lehetőségek megteremtése
- helyi kereskedelmi szolgáltatások bővítése a szolgáltatások színvonalának emelése
- kerékpáros kapcsolatok fejlesztése
- helyi kulturális élet élénkítése
- közösségi közlekedés lehetőségekhez mért fejlesztése

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12/A. §-a szerint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
Térségi megnevezése:	Lehatárolás alapja:	A települést érinti-e?
ökológiai hálózat magterületének övezete		nem érinti
ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezete	adatszolgáltatás	érinti
ökológiai hálózat puffertérületének övezete	adatszolgáltatás	érinti
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		nem érinti
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	adatszolgáltatás	érinti

erdők övezete	adatszolgáltatás	érinti
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	adatszolgáltatás	érinti
tájképvédelmi terület övezete	adatszolgáltatás	érinti
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	adatszolgáltatás	érinti
vízminőség-védelmi terület övezete	adatszolgáltatás	érinti
nagyvízi meder övezete	adatszolgáltatás	érinti
VTT-tározók övezete		nem érinti
hónvédelmi és katonai célú terület övezete		nem érinti
MEGYEI ÖVEZETEK		
Térségi megnevezése:	Lehatárolás alapja:	A települést érinti-e?
ásványi nyersanyagvagyon övezete		nem érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete		nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete		nem érinti
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete	megyei terv	érinti
Natúrparkok övezete		nem érinti
Natura 2000 területek övezete	adatszolgáltatás	érinti
Árvízi kockázatkezelési terület övezete		nem érinti
Szélérozióknak kitett terület övezete	megyei terv	érinti
Nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	megyei terv	érinti

A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézség

A tervezett fejlesztés (hrsz. 0161/4) helyhez kötött, emiatt alternatívák vizsgálatára nem volt szükség.

A csereterület meghatározása során felülvizsgálatra kerültek Nagyszentjános közigazgatási területén belül azok a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, beépítetlen vagy fejlesztési tartalékként rendelkezésre álló területek, amelyek a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján csereterületként figyelembe vehetők. A felülvizsgálat során elsődleges szempont volt az új beépítésre szánt terület nagyságával legalább azonos mértékű területi ellentételezés, a biológiai aktivitásértéki megfelelés, valamint a településszerkezeti és területhasználati illeszkedés biztosítása.

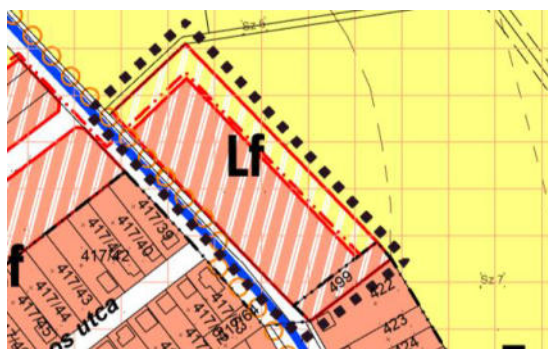
A lehetséges csereterületek áttekintését követően Nagyszentjános Község Önkormányzata a tervezővel egyeztetve a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő részterület visszasorolását találta szakmailag a legkedvezőbb megoldásnak. A visszasorolás a lakóterületi fejlesztési tartalék peremterületi elemét érinti, a kialakult lakóterületi beépítés működését és a meglévő

lakóingatlanok használatát nem befolyásolja, ugyanakkor a mezőgazdasági területekhez illeszkedő, rendezett településszegélyt eredményez.

A módosítás eredményeként a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, 4078,85 m² nagyságú részterület Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. A visszasorolás a tényleges területhasználathoz és a környező külterületi mezőgazdasági területek szerkezetéhez igazodik, egyben biztosítja a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon kijelölésre kerülő új beépítésre szánt gazdasági terület csereterületi fedezetét.



Településszerkezeti terv kivonat



Településszerkezeti tervmódosítás

Szabályozási elem	Módosítás előtti tervi állapot	Módosítást követő állapot	Hatás
Csereterület	Lf jelű falusias lakóterület	Má jelű mezőgazdasági terület	4078,85 m ² beépítésre szánt terület visszasorolása
Jellemző tervezett telekméret az érintett lakóterületi fejlesztési területen	min. 1200 m ² körüli telekalakítás	min. 900 m ² kialakítható telekterület	a fennmaradó lakóterületi tartalék rugalmasabb hasznosítása
Lakóterületi fejlesztési kapacitás	nagyobb telkes, extenzívebb lakóterületi kialakítás	kisebb telkes, takarékosabb területhasználat	a visszasorolásból eredő kapacitáscsökkenés mérséklése

A csereterület kijelölése mellett a fennmaradó lakóterületi fejlesztési tartalék szabályozása is felülvizsgálatra kerül. A korábbi, jellemzően legalább 1200 m² nagyságú telkekkel számoló kialakításhoz képest a módosítást követően a kialakítható legkisebb telekterület 900 m²-ben kerül meghatározásra, amely a fennmaradó lakóterület takarékosabb, településszerkezeti illeszkedő hasznosítását biztosítja.

A tervezés során bizonytalanságot idézhet elő, hogy a tervi elemek nem konkrét objektumok tervei, hanem csak az objektumoknak helyet adó területre vonatkozó keretszabályozás. A településrendezési tervek esetén mindig fennáll, hogy az adott keretekkel, lehetőségekkel

nem élnek, ekkor a környezetet nem érik új hatások, vagy a keretek legszélső határával élnek az ingatlan tulajdonosok és a várható legnagyobb környezeti hatások következnek be. Ezt az ellentmondást feloldani nincs eszközünk. A káros környezeti hatások minimumra csökkentése érdekében, jelen dokumentáció készítésénél arra törekedtünk, hogy a lehető legnagyobb környezeti hatásokat figyelembe véve a Kormányrendelet alapelveinek megfelelően végezzük el az értékelést.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

A tervezési terület Nagyszentjános külterületén, a 0161/4 helyrajzi számú ingatlanon található. Az ingatlan meglévő gazdasági-ipari telephelyként funkcionál, ahol faipari tevékenységhez kapcsolódó raklapgyártás, feldolgozás és tárolás történik.

A fejlesztés célja a meglévő telephely kapacitásának bővítése, különös tekintettel a tárolási és logisztikai funkciók fejlesztésére. A beruházás keretében egy új, fedett-nyitott raktárcsarnok létesítése, valamint a telephely működéséhez kapcsolódó belső területhasználat racionalizálása valósul meg.



A vizsgált terület Nagyszentjános településszerkezetében külterületi gazdasági funkciót ellátó egységként jelenik meg. A telephely elhelyezkedése a lakóterületektől elkülönül, így a gazdasági tevékenységből eredő esetleges környezeti hatások nem érintik közvetlenül a lakosságot. A környező területek jellemzően mezőgazdasági hasznosításúak, a telephely funkciója ezekhez illeszkedően, zavaró hatás nélkül működik.

Tervezési feladat: a 0161/4 hrsz-ú telek Gksz övezeti részének átminősítése Gipe övezetbe, a b alrészlet átminősítése mezőgazdasági út területből Gipe övezetbe, továbbá a 4072 m2 nagyságú Má részterület átminősítése Gipe övezetbe. Utóbbi a vonatkozó jogszabályok szerint új beépítésre szánt területnek minősül. Ezt a tulajdonos az önkormányzattal egyeztetve a tervezett lakóterületek terhére csereterülettel kívánja megoldani.

Hatályos paramétersor:

Gip10/SZ/30/30-/090/03-//100

2023.12.29. előtt hatályban lévő paramétersor:

Gip15/SZ/50/20-/090// -30/100/030

Tervezett paramétersor:

Gipe15/SZ/50/25-/090/03-//100

Részlet a Telepítési Tanulmánytervből:

A főbb meglévő elemek:

- *fűrészüzemi csarnoképület*
- *fedett-nyitott raktárcsarnok*
- *raklapválogató szín*
- *szárítókamra és kazánház*
- *melléképületek és technológiai létesítmények*
- *burkolt és burkolatlan tárolófelületek*

A telephely belső közlekedési rendszere kialakult, a tehergépjármű-forgalom lebonyolítása jelenleg is biztosított. A működéshez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll.

A tervezett beavatkozások:

- *új fedett-nyitott raktárcsarnok létesítése*
- *a szabadtéri tárolási rendszer átszervezése*
- *a belső közlekedési rendszer optimalizálása*
- *a telephely működéséhez kapcsolódó kiszolgáló területek fejlesztése*

A telephely közúti megközelítése meglévő külterületi úton keresztül biztosított. A fejlesztés során új külső közlekedési kapcsolat kialakítása nem szükséges.

A belső közlekedési rendszer átszervezésre kerül, amely biztosítja:

- *a tehergépjármű-forgalom biztonságos lebonyolítását*
- *a rakodási műveletek hatékony kiszolgálását*
- *a személy- és teherforgalom elkülönítését*

A településrendezési tervmódosítás során a meglévő, ténylegesen használt útnyomvonal kerül szabályozási szinten rögzítésre, közreműködve az önkormányzattal.

2.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

Nagyszentjános Győr-Moson-Sopron megyében található, 'Magyarország kistájainak katasztere' szerint a Győr-Tatai-teraszvidék kistáj része.

Domborzat, földtani-és talajtani adottságok

A kistáj alacsony helyzetű, gyengén tagolt teraszos hordalékkúpsíkság. A 120 m-ről K felé fokozatosan 110 m-ig csökkenő Duna menti ártér a párhuzamosan vonuló teraszszinteken át lépcsősen emelkedik a tájat D-ről lezáró teraszszigetek 150-180 m-es vonulatáig. D-ről, a Bakonyból érkező vízfolyások völgyei élénkítik a felszínt. A Duna menti sávot, valamint a mellékpatak völgyeket iszapos-homokos jelenkori üledék takarja. A következő szint felszínét folyóvízi homok, a még magasabbat szélről áttelepített homokos rétegek fedik. A terasz-szigethegyek kavicsból állnak, ezért is emelkednek ki környezetükből. Alattuk félig agyagos miocén-pleisztocén üledékek találhatók, amelyek általában ritkán jó víztározók. Az egész terület erősen szeizmikus jellegű. A talajtakaró a legmagasabb térszínek barnaföldjétől a vízparti réti öntés talajokig terjed. A kistájon a barnaföldek 9%-os területi részarányval szerepelnek. Mechanikai összetételük homokos vályog. Vízgazdálkodásuk ennek megfelelően közepes vízraktározó és kis víztartó képességgel jellemezhető. Szántó- és szőlőterületként hasznosulnak. A barnaföldekénél alacsonyabb térszíneken a csernozjom barna erdőtalajok 14% területet foglalnak. Mechanikai összetételük homokos vályog, vízgazdálkodásuk és termékenységük a barnaföldével közel azonos. A löszös üledéken mészlepedékes csernozjom talajok képződtek. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodásuk jó, a felszíntől karbonátosak. Termékenységük – ahol azt a felszín közeli kavicsréteg nem korlátozza – igen jó. A magasabb talajvízű területek löszös üledékein réti csernozjom talajok találhatók, amelyek még termékenyebbek. A Duna felé néző magasabb teraszok alluviumának homokján csernozjom jellegű homoktalajok vannak. Ezek a homokra jellemző vízgazdálkodású, gyengén víztartó, karbonátos, 1-2% szerves agyagot tartalmazó talajok gyenge termékenységűek, de öntözve igen jól hasznosíthatók. A táj folyó- és patak völgyeiben réti és réti öntés talajok találhatók, kb. azonos területi részarányban. Vályog mechanikai összetételűek, karbonátosak, esetenként kavics közberétegződés vagy a pados mészkiválás miatt sekély termőrétegűek.

Éghajlat:

Mérsékelt meleg, száraz éghajlattal jellemezhető a kistáj. Évente 1920-1940 óra közötti napfényt élvez. A nyári évnegyedben 780 óra körüli napsütés várható, míg télen 180 óra. Az évi középhőmérséklet 9,8-10,2 °C. A napi középhőmérséklet átlagosan 192-195 napon keresztül haladja meg a 10 °C-ot. Az év folyamán általában mintegy 190-192 napig nem csökken a hőmérséklet fagypont alá. A legmelegebb nyári napokon a hőmérséklet eléri a 33,5-34,0 °C-ot, míg a téli leghidegebb napokon -16,5 és -17,0 °C közé süllyed. Az évi csapadékösszeg 550-580 mm, a nyári félévben pedig 320-330 mm a megszokott. A talajt általában 32-35 napon fedi hótakaró, a maximális hóvastagság sokévi átlaga 18-20 cm. Leggyakrabban ÉNy-i irányú szélre számíthatunk, de elég jelentős a DK-i szél aránya is. Az átlagos szélesebbség kevéssel 3m/s fölött van. Az éghajlat megfelel mind a szántóföldi, mind a kertészeti kultúrák részére.

Vizek:

A települést É-ről a Duna, Ny-ról pedig a Cuhai-Bakony-ér határolja. Maga a kistáj eléggé száraz, gyér lefolyású terület. Az árvizek időpontja a nyár eleje és a tavaszi hóolvadás, a kisvizek pedig nyár végén és ősszel következnek be. A „talajvíz” mennyisége változó, kémiai jellege főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. Keménysége 25-35 nk0 közötti. A rétegvizek mennyisége szerény. Az artézi kutak átlagos mélysége meghaladja a 100 m-t, vízhozama pedig a 100l/p-et. Sok azonban a vasas és a kemény víz.

Növényzet:

A szigeteken (pl.:Erebe) a Duna alacsonyártéri sávjában és a patakok mentén a puhafás ligeterdők jellemzők. Kevésbé elterjedtek a keményfás ligetek. Az ármentes teraszok klímazonális vegetációtípusa a pusztai tölgyes, feltételezhető e terület jelentős részének ősbib erdőssztyepp-jellege is. A kistáj döntő része ma kultúrtáj: erdeinek 80%-a ültetvény, gazdag aljnövényzetű ligeterdők, homoki tölgyesek csupán elvétve fordulnak elő. A termékeny síkságok intenzív mezőgazdasági művelés alatt állnak, ugyanakkor növekszik a termelés alól kivont, többnyire nehezen regenerálódó parlagok részaránya is. A laza talajú teraszokon a 18. századtól kezdve homokkötést célzó akác- és fenyőtelepítések történtek, jelentősen visszaszorítva az erdőssztyepp-vegetációt. Jellemzők a homokpusztagyepek, melyeket Komáromtól DK-re löszpusztagyep-fragmentumok váltanak fel. Meghatározó fajai (csajkavirág – *Oxytropis pilosa*, homoki fátylvirág – *Gypsophila fastigiata subsp. arenaria*) mellé kelet felé haladva több kontinentális elem (báránypirosító – *Alkanna tinctoria*, homoki ternye – *Alyssum tortuosum*), valamint a Középhegység meszes alapkőzetű lejtőiről leereszkedő fajok (magyar kutyatej – *Euphorbia glareosa*, patkócím – *Hippocrepis comosa*) társulnak. Utóbbi élőhelyek védendő ritkasága a leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*) és a karcsú zsombor (*Sisymbrium polymorphum*).

Gyakori élőhelyek:

- Ártéri és mocsári magaskórósok, árnyas-nyirkos szegélynövényzet (D6)
- Nyílt homokpusztagyepek (G1)
- Homoki sztyeprétek (H5b)
- Fűz-nyár ártéri erdők (J4)
- Nyílt homoki tölgyesek (M4)
- Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők (RC)
- Őshonos fafajú puhafás jellegtelen vagy pionír erdők (RB)

Közepesen gyakori élőhelyek:

- Vízparti virágkákás, csetkákás, vízi hídörös, mételykórós mocsarak (B3)
- Fragmentális mocsári- és/vagy hínárnövényzet mozaikok álló és folyóvizek partjánál (BA)
- Mocsárrétek (D34)
- Nedves felszínek természetes pionír növényzete (I1)
- Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek (OC)
- Folyómenti bokorfüzesek (J3)
- Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések (P2b)

Ritka élőhelyek:

- Nem tűzegképző nádasok, gyékényesek és tavikákások (B1a)
- Szikes rétek (F2)
- Löszgyepek, kötött talajú sztyeprétek (H5a)
- Alföldi zárt kocsányos tölgyesek (L5)
- Homoki borókás-nyárasok (M5)

Fajszám: 700-800; özőnfajok: zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), kisvirágú őszirózsa (*Aster lanceolatus*), kisvirágú nebáncsvirág (*Impatiens parviflora*), amerikai alkörmös (*Phytolacca americana*), kései meggy (*Prunus serotina*), japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria spp.*), akác (*Robinia pseudoacacia*), aranyvessző-fajok (*Solidago spp.*), aranyvessző-fajok (*Solidago spp.*).

Levegőtisztaság és védelme

A településen a levegő minősége jó, jelentős szennyező forrás nincs a település közigazgatási területén és annak környezetében. A mezőgazdasági területekről esetenként felszálló port a területen lévő lombos növényzet nagy-részt kiszűri a levegőből. A községben ipari mértékű szennyezőanyag kibocsátás nincs. A kén-dioxid és szén-monoxid emisszió a hagyományos vegyes tüzelésű fűtés hátérbe szorulásával folyamatosan csökken. A gázhálózat kiépülésével a háztartások fokozatosan átállnak a környezetkímélő fűtési módra.

Zaj- és rezgésterhelés

Üzemi tevékenységből származó káros zajterhelésről nincs tudomás a településen. A közúti gépjármű-közlekedés környezeti zajterhelései a település útjain nem érik el a megengedett határértékeket. A 8152 sz. mellékút forgalmi adatai alapján a közlekedési zajterhelés nem igényel környezetvédelmi beavatkozást. Ennek ellenére a lakosság számára a jelenlegi forgalom mértéke is zavaró tényező, amelyen javítani szükséges. A vasúti fővonal közelsége a belterületet érzékenyen érinti. A község NY-i, Árpád utcai, Vasút utcai beépítése jelentős zajhatásnak van kitéve. Az itt található lakóépületek zajvédelmi határérték alatti terhelését csak zajvédő beruházással lehet csökkenteni.

A terv elmaradása esetén a környezeti állapot változatlansága feltételezhető.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

A településterv biztosítja a település tervszerű fejlődését, meghatározza a működéséhez és fejlődéséhez szükséges meglévő és tervezett infrastruktúra-hálózatot.

A településterven meghatározott fejlesztések biztosítják a bevándorlás által generált lakásszükségletet.

A településtervben biztosítottak az oktatáshoz, a kultúrához, a sportoláshoz, turizmushoz, a szabadidős tevékenységekhez szükséges rendeltetések elhelyezésének feltételei és lehetőségei.

A településterv az egyes területeken megengedett funkciók, rendeltetések meghatározásával biztosítja az egészséges lakó- és munkakörülmények kialakításának feltételeit.

Nagyszentjános község területén az alábbi környezet-, táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- ökológiai hálózat puffterületének övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőségvédelmi terület övezete
- nagyvízi meder övezete
- Natura 2000 területek övezete

A jelen módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése a település morfológiájához és a meglévő infrastruktúrához igazodik. A tervezett módosítás területe a fent felsorolt országos és megyei jelentőségű védelmi övezetek egyikét sem érinti közvetlenül, azokkal nem határos, így közvetlen területelvonással járó negatív hatás nem jelentkezik.

A tervezett gazdasági terület (Gipe) intenzívebb beépíthetősége (50%) és a minimális zöldfelületi mutató (25%) mellett a HÉSZ előírásai garantálják, hogy a fejlesztések a nemzetközi, közösségi és országos környezetvédelmi célokkal ne ütközzenek. A felszíni vizek védelme érdekében a területen keletkező csapadékvizek helyben tartása, szikkasztása vagy zárt rendszerű elvezetése biztosított, így a vízminőségvédelmi területek és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztetett. A beépítések és a telephelyi működés kialakítása során a technológiai kibocsátások (különösen a zaj- és levegőterhelés) tekintetében a hatályos környezetvédelmi előírásokat kell figyelembe venni; a tervezett gazdasági rendeltetés a védendő területhasználatok irányába határértéket meghaladó terhelés kialakulását nem valószínűsíti.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a településterv módosítása során a környezeti szempontok érvényesültek, a tervezett intézkedések nem veszélyeztetik a térségi környezet- és természetvédelmi célok teljesülését.

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása

A tervezett módosítások várható hatásai:

Földre:

A tervezett beruházás közvetlen hatást gyakorol a terület talajadottságaira, mivel a nagyobb mértékű beépítés (maximum 50%) törvényszerűen területfoglalással és a talajfelszín lezárásával jár. A beépítés és a szilárd burkolatok kialakítása következtében az érintett földrészek egy része elveszíti eredeti talajfunkcióit (úgy, mint pufferkapacitás, vízbefogadás, biológiai aktivitás). Ez a hatás a beépítések területén véglegesnek tekinthető, azonban a környezeti terhelés jelentősen mérsékelhető a humuszos termőréteg védelmével. Az építési munkálatok megkezdése előtt letermelt, értékes humuszréteg deponálása, majd a zöldfelületek kialakítása során történő mielőbbi újrahasznosítása kulcsfontosságú a talajpotenciál megőrzése érdekében. Mivel gazdasági-ipari (Gipe15) rendeltetésről van szó, az üzemeltetési fázisban – nem megfelelő üzemeltetés esetén – fennáll a technológiai folyadékok vagy üzemanyagok talajba szivárgásának (eseti talajszennyezésnek) a kockázata. Ez a kockázat azonban a hatályos környezetvédelmi, üzembiztonsági és hulladékgazdálkodási jogszabályok, valamint a technológiai előírások szigorú betartása és a zárt rendszerek alkalmazása mellett teljes mértékben kiküszöbölhető, így tartós vagy jelentős negatív hatással nem kell számolni. A talajra gyakorolt negatív hatások további csökkentése érdekében javasolt a környezettudatos műszaki megoldások alkalmazása. A burkolt felületek (pl. kocsibeállók, járdák) kialakításánál preferálandók a víz- és légáteresztő típusok (vízáteresztő térkő, gyeprács), amelyek lehetővé teszik a csapadékvíz helyben történő beszivárgását, mérsékelve ezzel a talaj drasztikus kiszáradását.

Levegőre:

A tervezett módosítás levegőtisztaságra gyakorolt hatásai két jól elkülöníthető szakaszra oszthatók: a kivitelezési munkálatok időszakára, valamint a távlati, rendeltetésszerű használat szakaszára.

Az építési munkálatok során elsősorban a szállítási útvonalak mentén és a konkrét munkaterületen várható időszakos légszennyező anyagok (főként szálló por) kibocsátása. Az építőanyag-szállítás és a földmunkák következtében a teherforgalomból eredő emisszió a település érintett útszakaszain kismértékben megemelkedhet. Ezen hatások azonban térben korlátozottak és időben átmenetiek, a beruházás befejezésével megszűnnek. A porszennyezés mértéke a technológiai fegyelem betartásával (pl. szállítmányok letakarása, szükség esetén úttisztítás) minimális szinten tartható.

A fejlesztéssel érintett ingatlan jelenleg is meglévő gazdasági-ipari telephelyként funkcionál, ahol faipari tevékenységhez kapcsolódó raklapgyártás, fafeldolgozás és tárolás zajlik. A tervezett módosítás ezen meglévő tevékenység infrastrukturális bővítését teszi lehetővé. A profilból adódóan a rendeltetésszerű használat során nem kell számolni jelentős technológiai gáz- vagy vegyi anyag kibocsátással. A működésből eredő potenciális hatásként elsősorban a fafeldolgozás során keletkező szilárd részecskék (fapor), valamint a telephelyi alapanyag- és késztermék-szállítás (tehergépjármű-forgalom) légszennyezése jelentkezhet.

A hatályos levegőtisztaság-védelmi határértékek és technológiai előírások figyelembevételével a telephely bővítése várhatóan nem eredményez a védendő területhasználatokat érdemben érintő, határértéket meghaladó légszennyezést, és nem okoz tartós vagy jelentős kedvezőtlen változást a térség levegőminőségében.

Felszíni- és felszín alatti vizekre:

A tervezett módosítás és a telephelybővítés potenciális hatásai a felszíni és felszín alatti vizek tekintetében a kivitelezési és az üzemeltetési szakaszra bonthatóak. Az építési munkálatok, alapozások és földmunkák során a felszín alatti vizek közvetlen elérése vagy megváltoztatása nem várható, mivel a tervezett kilenc méteres építménymagassághoz kapcsolódó alapozási mélység nem érinti a permanens talajvízszintet. A kivitelezési szakaszban a legnagyobb kockázatot az esetlegesen előforduló műszaki meghibásodások, így a munkagépek üzemanyag- vagy olajszivárgásai jelentik, amelyek a csapadékkal a talajba, onnan pedig a felszín alatti víztestekbe juthatnak.

Az üzemeltetési szakaszban a maximális ötven százalékos beépíthetőség és a burkolt felületek növekedése miatt a területen a természetes beszivárgás mértéke csökken, a hirtelen lefolyó csapadékvíz mennyisége pedig megemelkedik, ami lokálisan növeli a felszíni vízelvezető hálózat, úgymint az árkok és befogadók hidraulikai terhelését. A meglévő faipari és raklapgyártási tevékenység jellege alapvetően nem igényel jelentős technológiai vízhasználatot, így nem keletkezik nagy mennyiségű, mérgező anyagokkal terhelt technológiai szennyvíz, a működésből eredő kommunális szennyvizek mennyisége pedig csupán a dolgozói létszámmal arányosan, kismértékben növekedhet. Minőségi kockázatot kizárólag a logisztikai tevékenységhez kapcsolódó gépjárműforgalom, valamint a nyílt színi parkolás során esetlegesen a burkolatra kerülő csepegő olajok és szénhidrogének jelentenek, amelyeket a csapadékvíz lemoshat. A hatályos vízvédelmi előírások, a csapadékvíz-kezelési szabályok szigorú betartása, valamint a zárt technológiai rendszerek alkalmazása mellett a tervezett módosítás sem a felszíni, sem a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi állapotát nem veszélyezteti, és a regionális vízbázisokra káros hatást nem gyakorol.

Élővilágra:

A beruházás előkészítése és a kivitelezés során közvetlen élőhely-megszűnés, illetve területfoglalás történik a beépítésre kerülő területrészekben. Az érintett ingatlan azonban már jelenleg is intenzív gazdasági, faipari tevékenység helyszíne, amely biológiailag homogén, antropogén hatások alatt álló, kifejezetten alacsony természetességű élőhelynek tekinthető, így védett vagy fokozottan védett növény- és állatfajok tartós jelenlétével nem kell számolni. A kivitelezés során végzett földmunkák és a talajfelszín bolygatása, valamint a természetes növénytakaró megbontása ugyanakkor kedvező feltételeket teremthet egyes ruderalis és inváziós növényfajok, úgymint a parlagfű, az aranyvessző vagy a bálványfa megtelepedéséhez és térnyeréséhez. Ezen agresszíven terjedő fajok potenciális megtelepedése és terjedése kockázatot jelenthet a környező területek növényállományára nézve. Az üzemeltetési szakaszban a meglévő raklapgyártási és fafeldolgozási tevékenység bővüléséből adódóan kismértékben növekedhet a telephelyi zaj- és fényszennyezés, valamint a belső gépjárműforgalom, amely a közvetlenül szomszédos területek faunaelemeire (főként madarakra és kisemlősökre) gyakorolhat mérsékelt, lokális zavaró hatást. Mivel a tervezett fejlesztés nem érinti a település közigazgatási területén található

Natura 2000 területeket és az ökológiai hálózat övezeteit, a beruházásnak a térség regionális élővilágára és biológiai sokféleségére gyakorolt jelentős, visszafordíthatatlan negatív hatása nem valószínűsíthető.

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

A szakhatóságok állásfoglalása a tervezés alapjául szolgált. A tervezők adatszolgáltatási kérelemmel fordultak az érintett államigazgatási szervek felé, így a terven naprakész adatállomány ismeretében kerültek feltüntetésre az egyes elemek.

Várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások

A várható további környezeti hatásokat az alábbi táblázatban összegezzük. Semleges hatás esetén azt '0'-val, a pozitív hatást '+' jellel, a negatív hatást '-' jellel ábrázoljuk.

HATÁS	Az építkezés átmeneti szakaszában	Hosszútávon
biológiai sokféleségre	0	0
lakosság egészségi állapotára	0	0
állat- és növényvilágra	–	0
talajra	–	0
vízre	0	0
éghajlati tényezőkre	0	0
anyagi javakra	0	0
kulturális örökségre	0	0
tájra	0	0

A tervezett módosítások várható hatása az épített környezetre és a védett értékekre

A várható hatásokat a meglévő értékek számbavételével, illetve a tervezett módosítások megvalósulásával feltételezhetően bekövetkező változások értékelésével végezzük.

„Az épített környezet, az a környezet tudatos építési munka által létrehozott, elhatárolt, épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.”

„Az építési tevékenység jelentős környezetformáló tényező és célja, feladata az, hogy az ember a mikrokörnyezetében a legkedvezőbb feltételeket biztosítsa magának. Az épített környezet főbb elemei a táj és településszerkezet, a településrészek, épületegyüttesek, valamint az egyes építészeti elemek, épületek, építmények, környezeti térelemek.”

Az épített környezet elemeinek vizsgálata során a legfontosabb szempont a tervezett módosítás és a környező településszövet morfológiai egysége.

A tervezett fejlesztéssel érintett terület Nagyszentjános külterületén helyezkedik el, a zárt lakóterületektől fizikailag elkülönülten, mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföldek környezetében. A fejlesztés területi kijelölése nem eredményezi a település nemkívánatos szétterülését, mivel nem egy új, izolált zöldmezős beruházásról, hanem egy már meglévő, működő gazdasági-ipari telephely közvetlen bővítéséről és területhasznosításáról van szó. A tervezett beépítési struktúra szervesen illeszkedik a településre és annak tágabb környezetére jellemző gazdasági területek és egykori majorok morfológiájához, amelyekre a szellős, szabadon álló beépítési mód a jellemző. A beruházás térszerkezeti hatásai mérsékeltek, és a meglévő ipari-gazdasági szövet természetes folytatásaként jelentkeznek. Az épített környezet struktúrájára gyakorolt hatások kontrollálhatóságát és a harmonikus illeszkedést a magasabb szintű jogszabályok, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint helyi szinten Nagyszentjános község településképi védelméről szóló 9/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelet kötelező erejű előírásai garantálják.

Az épített környezet egyes elemei:

A település helyi védelemmel ellátott épületeit, egyéb művi értékeit a településterv tartalmazza. Ezek az értékek a módosítással érintett területtől távol helyezkednek el, emiatt a tervezett fejlesztések semmilyen hatással nem lesznek a helyi védett épületekre, művi értékekre.

Örökségvédelem:

A településterv készítése idején nyilvántartott és beazonosítható kulturális, valamint régészeti örökségi elemeket a szabályozási terv rögzíti. Nagyszentjános község északi, a vadregényes Duna-parthoz közeli közigazgatási területein a római kori limes határvédelmi rendszeréhez kapcsolódó őrtornyok maradványai találhatóak, ami miatt a település ezen területrészei világörökségi várományos övezetbe tartoznak. Fontos rögzíteni, hogy ezek a kiemelt kulturális és világörökségi értékek a jelenlegi módosítással érintett területtől nagy térbeli távolságra helyezkednek el, így a tervezett fejlesztések közvetlenül nincsenek hatással a római kori védvonal felszíni vagy ismert elemeire.

Ugyanakkor a rendelkezésre álló szabályozási tervi adatok alapján a módosítással érintett külterületi földrészlet szinte teljes terjedelmében helyi jelentőségű, nyilvántartott régészeti lelőhely, illetve régészeti érdekű terület övezetébe esik. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) értelmében régészeti érdekű területnek minősül valamennyi olyan terület, amelyen régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. Mivel a tervezett faipari telephely-bővítés a maximális 50%-os beépíthetőség kihasználásával, csarnoképítéssel, burkolt felületek kialakításával és az ehhez kapcsolódó alapozási, valamint közművesítési földmunkákkal jár, a beruházás megvalósítása közvetlen

fizikai kockázatot jelent a földtani közegben található, esetlegesen még fel nem tárt régészeti leletek megsérülésére vagy megsemmisülésére nézve. Ez a potenciális negatív hatás azonban a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szigorú betartásával teljes mértékben kezelhető és megelőzhető.

Amennyiben a kivitelezési földmunkák során korábban ismeretlen régészeti lelet vagy lelőhely kerül elő, a hatályos Kötv. 24-25. §-ai alapján a végzett tevékenységet haladéktalanul abba kell hagyni, gondoskodni kell a terület őrzéséről, és a leletet azonnal be kell jelenteni a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságnak a mentőfeltárás megkezdése érdekében. Ezen bejelentési és megóvási kötelezettség a felfedezőt, a kivitelezőt, az építtetőt és az ingatlan tulajdonosát egyaránt terheli. A jogszabályok által előírt kötelezettségek elmulasztása, illetve a kulturális örökség elemeiben okozott kár a Kötv. 82. és 85. §-a, valamint a vonatkozó kormányrendelet alapján örökségvédelmi bírságot, súlyosabb esetben a Büntető Törvénykönyv (2012. évi C. törvény) szerinti büntetőjogi felelősségre vonást von maga után. A hatályos örökségvédelmi eljárások és a régészeti szakfelügyelet biztosítása mellett a tervezett módosítás a kulturális örökség elemeit tartósan nem veszélyezteti.

A feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása:

A tervezett településtervezési-módosítás és a faipari telephelybővítés során felmerülő környezeti, táji és örökségvédelmi kockázatok mérséklése, valamint az esetleges környezeti konfliktusok kezelése érdekében az alábbi hatáscsökkentő szempontok és javaslatok figyelembevétele indokolt a beruházások előkészítése, kivitelezése és üzemeltetése során.

- Föld- és talajvédelem, csapadékvíz-gazdálkodás:

A megengedett maximális 50%-os beépíthetőség és a burkolt felületek növekedése miatt a humuszos termőréteg védelme és a csapadékvíz helyben tartását segítő megoldások alkalmazása kiemelt szempont. Az építési munkák előkészítése során az érintett felületeken a humuszos termőréteg kezelése a vonatkozó talajvédelmi előírások szerint biztosítandó, és lehetőség szerint a telken belüli zöldfelületek kialakításánál hasznosítható. A talaj lezárásának mérséklésére a belső utak, kocsibeállók és egyéb kisebb terhelésű burkolt felületek esetében - ahol azt a technológiai, közlekedési, tűzvédelmi és üzemeltetési követelmények lehetővé teszik - vízáteresztő burkolatok alkalmazása előnyben részesíthető. A logisztikai és parkolási felületek csapadékvizeinek kezelése során a hatályos vízvédelmi és műszaki előírások szerinti, a terheléshez igazodó tisztítási, elvezetési vagy szikkasztási megoldások alkalmazása indokolt.

- Levegőtisztaság- és élővilág-védelem:

A kivitelezési szakaszban a porszenyezés mérséklése érdekében a szállítás, az anyagmozgatás és a földmunka során a technológiai fegyelem betartása szükséges; ennek része lehet a szállítmányok takarása, valamint szükség esetén az érintett útszakaszok tisztítása. Az üzemeltetés során a fafeldolgozásból eredő porterhelés a vonatkozó kibocsátási határértékek és technológiai előírások betartásával, szükség szerint elszívó- vagy porleválasztó berendezések alkalmazásával kezelhető. A talajbolygatással érintett

területeken az inváziós és allergén gyomfajok megtelepedésének megelőzése érdekében a terület rendben tartása és rendszeres kezelése javasolt.

- Tájképvédelem és tájba illesztés:

A fejlesztéssel érintett ingatlan környezetében a fás növényállomány jelenleg hiányos és ritkás, ezért a gazdasági-ipari építmények, valamint a burkolt és tárolási célú felületek tájképi megjelenése a környező nyílt mezőgazdasági területek felől kedvezőtlenül érvényesülhet. A táji megjelenés javítása és a telephely környezetbe illesztése érdekében a további telephelyfejlesztés, illetve a kertészeti-rendezési kialakítás során indokolt a telekhatárok menti növényállomány kiegészítése, különösen a külső táji feltárulás irányában.

A növénytelepítés célja a telephely vizuális takarása, a burkolt felületek tájképi hatásának mérséklése, valamint a zöldfelületi és mikroklimatikus adottságok javítása. A telepítés módját a kialakult telephelyi állapot, a meglévő épületek és burkolatok elhelyezkedése, a közlekedési és rakodási felületek, a közművek, valamint az üzemeltetési és tűzvédelmi követelmények figyelembevételével célszerű meghatározni.

A tájba illesztést szolgáló növényállomány kialakításánál a térségben alkalmazható, honos vagy tájhonos, lombos fa- és cserjefajok előnyben részesítése javasolt. Inváziós fajok alkalmazása kerülendő. A növénytelepítés a telephely tájképi megjelenésének javítása mellett ökológiai szempontból is kedvező, mivel élőhelyi, takarási és mikroklimatikus szerepet is betölt.

- Örökségvédelem:

Mivel a szabályozási tervi adatok alapján a fejlesztési terület szinte teljes egészében nyilvántartott régészeti lelőhely övezetébe esik, a kivitelezési szakaszban a földmunkák során szükség szerint biztosítani kell a régészeti szakmegfigyelést. Amennyiben a munkálatok során korábban ismeretlen régészeti lelet vagy lelőhely kerül elő, a tevékenységet haladéktalanul le kell állítani, gondoskodni kell a helyszín megóvásáról, és a leletet azonnal be kell jelenteni az örökségvédelmi hatóságnak a jogszabályban előírt mentőfeltárási eljárás lefolytatása érdekében.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

A terv az összes hatást, hatótényezőt mérlegelve, környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból elfogadható.

A kitűzött cél a hatályos nemzetközi, országos és megyei dokumentumokban rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szempontokat figyelembe vette, eleget tett a jogszabályokban foglalt előírásoknak.

A fejlesztés megvalósítása során csekély mértékű negatív környezeti hatások (por- és zajterhelés, időszakos talajbolygatás) megjelenése várható. Ezen hatások a kötelező műszaki és technológiai fegyelem, valamint a meghatározott konfliktuskezelő intézkedések betartásával minimális szintre szoríthatóak, tartós környezetkárosodást nem okoznak.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek

A településterv-módosítás elemeinek (0161/4 hrsz., Gipe övezet) részletes értékelése alapján azonosíthatóak azok a kiemelt környezeti jellemzők és rendszerek, amelyek esetében a tervezett faipari telephelybővítés megvalósulása és üzemeltetése a meglévő állapothoz képest a leginkább releváns, strukturális vagy funkcionális változásokat (jelentős hatásokat) idézi elő. Ezek a következők:

- A föld (talaj- és földtani közeg), valamint a felszíni és felszín alatti vizek integrált rendszere:

A tervezett beruházás a megengedett 50%-os maximális beépíthetőség kihasználásával közvetlen és végleges hatást gyakorol a talajra, mint környezeti rendszerre. A jelentős mértékű szilárd burkolat- és épületkialakítás a talajfelszín lezárását eredményezi, aminek következtében a lokális talajfunkciók (vízbefogadás, természetes pufferkapacitás) véglegesen megszűnnek. Ez a folyamat közvetlen hatást gyakorol a felszíni vizek rendszerére is: a természetes beszivárgás csökkenésével párhuzamosan jelentősen megnövekszik a hirtelen lefolyó csapadékvíz mennyisége, ami hidraulikailag és minőségileg (esetleges szénhidrogén-terhelés a parkolókból) egyaránt terheli a helyi vízelvezető hálózatot.

- A tájképi környezet, a településmorphológia és a helyi zöldinfrastruktúra:

A módosítás meglévő külterületi gazdasági telephelyhez kapcsolódik, és nem új, önálló ipari terület kialakítására irányul. A tervezett beavatkozás lényege a már működő telephelyen belül meglévő gazdasági használathoz kapcsolódó fedett-nyitott raktárcsarnok bővítésének rendezési tervi lehetővé tétele.

A tervezési terület nyílt, mezőgazdasági művelésű külterületi környezetben helyezkedik el, ugyanakkor a gazdasági telephely meglévő, kialakult tájhasználati elemként van jelen. A módosítás ezért tájképi szempontból nem új beépítési irányt nyit, hanem a meglévő telephely használatához igazodó, korlátozott kiterjedésű fejlesztési lehetőséget rendez.

A telephely zöldfelületeinek kialakítása során a hatályos övezeti előírások szerinti zöldfelületi minimum biztosítása mellett lehetőség szerint törekedni kell arra, hogy a zöldfelületek a telephely tájba illesztését is segítsék. Ennek keretében a meglévő épületek, burkolt felületek, közlekedési, rakodási, közmű-, tűzvédelmi és technológiai igények figyelembevételével

kedvező megoldást jelenthet a meglévő növényállomány megtartása, illetve a telephely működésével összeegyeztethető zöldfelületi elemek alkalmazása.

A módosítás önálló, fix helyű vagy meghatározott szélességű beültetési kötelezettség előírását nem teszi szükségessé.

- A kulturális és régészeti örökség rendszere:

A rendelkezésre álló örökségvédelmi adatok alapján a módosítással érintett ingatlan régészeti érintettséggel rendelkezik. A módosítás ugyanakkor nem új, nagy kiterjedésű beépítési terület kialakítására, hanem meglévő gazdasági telephelyen belüli fedett-nyitott raktárcsarnok-bővítés rendezési tervi lehetőségének biztosítására irányul.

A régészeti érintettségre tekintettel a megvalósításhoz kapcsolódó, tényleges földmunkával járó beavatkozások a későbbi engedélyezési és kivitelezési szakaszban, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kezelendők. A módosítás településrendezési szinten a terület régészeti érintettségét rögzíti, azonban önmagában nem határoz meg olyan konkrét műszaki beavatkozást, amely a régészeti örökségi elemek érintettségét a későbbi engedélyezési eljárásoktól függetlenül megállapítaná.

A régészeti örökség védelme a további eljárások során a hatáskörrel rendelkező örökségvédelmi hatóság bevonásával, a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályi előírások szerint biztosítható.

Összességében a tervi elemek nem a zárt belterületi humán környezetre (lakosság, emberi egészség), hanem a külterületi elhelyezkedésből adódóan a fizikai környezeti elemekre (talaj, felszíni vizek), a tájképre és a földalatti kulturális örökségre gyakorolnak csekély jelentőségű hatásokat.

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

A jelen módosítás meglévő, működő külterületi gazdasági telephely rendezési tervi megfeleltetésére irányul. A tervi változás a kialakult telephelyi használatához igazodva a fedett-nyitott raktárcsarnok bővítésének településrendezési feltételeit rendezi, valamint a hatályos tervi állapot és a tényleges használati viszonyok közötti összhang megteremtését szolgálja.

A módosítás környezeti szempontból a meglévő telephelyi keretek között értelmezhető. A telephely belső közlekedési, rakodási, tárolási és burkolt felületi rendszere kialakult, ezért a környezeti értékelés elsősorban azokat az általános szempontokat rögzíti, amelyek a telephely fenntartása, rendeltetésszerű használata, illetve esetleges későbbi műszaki beavatkozásai során figyelembe vehetők.

- A meglévő telephelyi beépítéshez és használatához igazodó fejlesztés:

A módosítás a kialakult gazdasági telephely működési rendjéhez kapcsolódik. A fedett-nyitott raktárcsarnok bővítése a meglévő telephelyi struktúrához, a kialakult belső közlekedési és rakodási rendhez illeszkedően értelmezhető. A településrendezési szabályozás feladata ennek a használatnak a rendezett, jogszerű és hosszabb távon is kezelhető keretek közötti biztosítása.

- A talaj- és csapadékvíz-védelmi szempontok kezelése:

A telephely meglévő és esetlegesen később módosuló burkolt felületeinek használata során a csapadékvíz-kezelés a telephely adottságaihoz, a tényleges műszaki megoldásokhoz és a mindenkor hatályos ágazati előírásokhoz igazodva kezelhető. A vízvédelmi, talajvédelmi és műszaki követelmények érvényesítése elsősorban a konkrét műszaki tervezési, engedélyezési, kivitelezési és üzemeltetési szakaszokhoz kapcsolódik.

- A telephely tájképi megjelenése és zöldfelületi adottságai:

A terület kialakult gazdasági telephelyként illeszkedik a külterületi tájhasználati rendszerbe. A zöldfelületek fenntartása és esetleges későbbi alakítása során kedvező, ha azok a rendezett telephelyi megjelenést és a környezethez való illeszkedést is támogatják. Ennek módja a meglévő épületek, burkolt felületek, közlekedési, rakodási, közmű-, tűzvédelmi és technológiai adottságok figyelembevételével határozható meg.

- A kulturális és régészeti örökség érintettsége:

A rendelkezésre álló örökségvédelmi adatok alapján a módosítással érintett terület régészeti érintettséggel rendelkezik. A régészeti örökség védelme a későbbi, tényleges földmunkával járó beavatkozásokhoz kapcsolódóan, az örökségvédelmi jogszabályok és az illetékes hatóság előírásai szerint biztosítható.

A fenti szempontok alapján a módosítás a meglévő gazdasági telephely használatához illeszkedő, környezeti szempontból kezelhető tervi rendezésnek minősül. A szükséges környezetvédelmi, vízvédelmi, talajvédelmi és örökségvédelmi szempontok a hatályos ágazati szabályozás keretei között, a későbbi konkrét műszaki beavatkozásokhoz igazodva érvényesíthetők.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

A tájrendezési javaslatokban, természetvédelmi javaslatokban, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatokban, a közlekedési javaslatokban és a közművesítési javaslatokban foglaltak várhatóan kellő biztosítékai a kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére/elkerülésére.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, településgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe vételre kerülnek.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A környezeti elemek menetrendszerű vizsgálatának és a közegészségügyi mutatók figyelemmel kísérésének folytatása a távlati üzemeltetés során indokolt. A fejlesztéssel érintett terület jelenlegi állapotának rögzítését követően, a beruházások megvalósulása után a kötelezően kialakítandó zöldfelület állapotának, valamint fejlődésének rendszeres vizsgálatával pontosan nyomon követhető a tájképi és ökológiai környezet változása. A környezetbiztonság fenntartása érdekében a távlati működés során javasolt a beépítésre

kerülő csapadékvíz-kezelő és vízvédelmi műtárgyak, valamint a telephelyen alkalmazott levegőtisztaság-védelmi és zajvédelmi technológiák folyamatos vagy időszakos monitoringja.

2.8. A 2.1-2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

Nagyszentjános Község Önkormányzata döntést hozott a Településrendezési eszközök módosításáról. A munka elvégzésével a Westhaus Településtervező Bt-t bízta meg.

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – Állami Főépítész Iroda GY/15/00790-2/2026. ikt. számú állásfoglalásában a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről döntött:

Tervezési feladat: a 0161/4 hrsz-ú telek Gksz övezeti részének átminősítése Gipe övezetbe, a b alrészlet átminősítése mezőgazdasági út területből Gipe övezetbe, továbbá a 4072 m² nagyságú Má részterület átminősítése Gipe övezetbe. Utóbbi a vonatkozó jogszabályok szerint új beépítésre szánt területnek minősül. Ezt a tulajdonos az önkormányzattal egyeztetve a tervezett lakóterületek terhére csereterülettel kívánja megoldani.

A tervezett fejlesztés (hrsz. 0161/4) helyhez kötött, emiatt alternatívák vizsgálatára nem volt szükség.

A csereterület meghatározása során felülvizsgálatra kerültek Nagyszentjános közigazgatási területén belül azok a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, beépítetlen vagy fejlesztési tartalékként rendelkezésre álló területek, amelyek a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján csereterületként figyelembe vehetők.

Nagyszentjános Község Önkormányzata a tervezővel egyeztetve a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő részterület visszasorolását találta szakmailag a legkedvezőbb megoldásnak.

A terv elmaradása esetén a környezeti állapot változatlansága feltételezhető.

A jelen módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése a település morfológiájához és a meglévő infrastruktúrához igazodik. A tervezett módosítás területe a fent felsorolt országos és megyei jelentőségű védelmi övezetek egyikét sem érinti közvetlenül, azokkal nem határos, így közvetlen területelvonással járó negatív hatás nem jelentkezik.

A tervezett beépítési struktúra szervesen illeszkedik a településre és annak tágabb környezetére jellemző gazdasági területek és egykori majorok morfológiájához, amelyekre a szellős, szabadon álló beépítési mód a jellemző. A beruházás térszerkezeti hatásai mérsékeltek, és a meglévő ipari-gazdasági szövet természetes folytatásaként jelentkeznek.

A terv az összes hatást, hatótényezőt mérlegelve, környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból elfogadható.

A kitűzött cél a hatályos nemzetközi, országos és megyei dokumentumokban rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szempontokat figyelembe vette, eleget tett a jogszabályokban foglalt előírásoknak.

A fejlesztés az építési helyeken a talajfelszín részleges lezárásával és a csapadékvíz-beszívargás csökkenésével járhat. A hatások mérséklése érdekében az építés előtti

humuszmentés és lehetőség szerinti telken belüli újrahasznosítás, továbbá a technológiai és üzemeltetési szempontból alkalmas felületeken víz- és légáteresztő burkolatok alkalmazása javasolt.

A belső járműforgalommal, rakodással és parkolással érintett burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek kezelése során a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a hatályos vízvédelmi és műszaki előírásoknak megfelelő, a terhelés jellegéhez igazodó előtisztítási, elvezetési vagy szikkasztási megoldások alkalmazása indokolt. Szükség esetén ez hordalék- és olajfogó műtárgy alkalmazásával biztosítható.

A tájkarakter-változás mérséklésére a telephely zöldfelületeinek kialakításakor indokolt lehet honos lombos fa- és cserjefajok alkalmazása, elsősorban a telekhatárok mentén és a külső táji feltárulás irányában, **ahol azt a meglévő vagy tervezett épületek, burkolatok, közlekedési, rakodási, közmű-, tűzvédelmi és technológiai követelmények lehetővé teszik.**

Mivel szinte a teljes ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely övezetében fekszik, a földmunkák közvetlen fizikai veszélyt jelentenek a földalatti örökségi elemekre. Ez a kockázat olyan intézkedést igényel, amely rögzíti a földmunkák megkezdése előtti múzeumi egyeztetést, szükség esetén a régészeti szakmegfigyelés biztosítását, valamint lelet előkerülése esetén a munkálatok azonnali leállítását és a hatósági bejelentést.

A fenti beruházási és működési elemek esetleges negatív hatásai a HÉSZ-előírások és műszaki-hatósági intézkedések szigorú betartásával hatékonyan kontrollálhatóak, így a fejlesztés környezetvédelmi szempontból fenntartható módon valósítható meg.

A környezeti elemek menetrendszerű vizsgálatának és a közegészségügyi mutatók figyelemmel kísérésének folytatása a távlati üzemeltetés során indokolt.