



Balatongyörök Község Polgármestere



ELŐTERJESZTÉS

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete

2023. február 16-i soros ülésére

- Tárgy:** Balatongyörök – településrendezési eszközök elfogadása
- Melléklet:** Balatongyörök Településfejlesztési Konceptió
- Balatongyörök Településszerkezeti terv 2. és 6. számú melléklete
- Balatongyörök Szabályozási terve

Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatongyörök településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2008-ban hagyta jóvá Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete, ami az elmúlt időszakban többször módosításra került.

A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK), illetve hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. Mindezek mellett 2019. január 2-án hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), amely összevonja az ország területrendezési terveit egy törvénybe.

A megváltozott jogszabályi környezet, lakossági észrevételek és önkormányzati szándékok okán került sor a felülvizsgálatra. A településnek 2023. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeit.

Balatongyörök Község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról döntött, s azt a 79/2017. (VI.22.) számú képviselő-testületi határozatával megindította. A képviselő-testület a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

Elsőként a megalapozó vizsgálat munkarész készült el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készült, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési koncepció** (TFK) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFK a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a

társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Balatongyörök számára.

Ezt követően készül a **településszerkezeti terv** (a továbbiakban: TSZT), amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdekek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a **helyi építési szabályzat**. A HÉSZ-ben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében — az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel — a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg — a helyi sajátosságokat figyelembe véve — az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő TRE feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Balatongyörök területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően készülnek.

A TFK-t és a TRE-t a polgármester egyezteteti, a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat — a teljes körű nyilvánosság biztosításával — a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat dönt a TFK kiválasztott fejlesztési irányáról, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.

A TRE a TFK tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A TFK a TRE egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy eljárásban zajlik. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat határozattal fogadja el.

A TRE egyeztetése teljes eljárás szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervekészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek.

A TRE elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokollással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet. A beérkezett vélemények ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a TRE tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak.

A vármegyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló TSZT-t az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a HÉSZ — rendelet formájában történő — jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök jóváhagyásra előkészített anyaga, miután Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda ZA/010/14-6/2023. hivatkozási számú, 2023. január 18-án kelt véleményében a javított tervdokumentummal kapcsolatban kifogást nem emel, javasolja a településtervek képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbiak szerinti döntéseket elfogadni szíveskedjék:

- Településfejlesztési koncepció – határozat
- Településszerkezeti terv – határozat
- Helyi építési szabályzat - rendelet

A rendelet-alkotásáról a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján előzetes hatásvizsgálat készült:

A rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Az épített környezetünk védelme és a fejlesztési célok megvalósítása, a jogszabályi előírásoknak való megfeleltetés érdekében az helyi építési szabályzat bevezetése elengedhetetlen. Ennek hiányában a korábbi helyi építési szabályzatban lévő előírások alkalmazása a település érdekeit sértheti. Az új szabályozás önkormányzatunk költségvetését nem terheli.

Környezeti és egészségi következményei:

A rendelet alkalmazása jobban idomul a település épített környezetéhez. A rendeletnek egészségi szempontból közvetlen következménye nincs, de használatával a környezet kevesebb terhelést kap.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet alkalmazása nem eredményez jelentős többletfeladatot az önkormányzati ügyintézés folyamatában, segíti a településkép védelmét.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály megalkotásának elmaradása esetén a sérülnek az önkormányzat és a lakosság érdekei, nem tudunk megfelelni a hatályos, általános érvényű egyéb jogszabályoknak.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Balatongyörök, 2023. február 07.



Biró Róbert

polgármester



HATÁROZATI TERVEZET

Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (II.16.) számú képviselő-testületi határozata

a Településfejlesztési koncepcióról

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatongyörök– településrendezési eszközök elfogadása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a „Balatongyörök Településfejlesztési koncepcióját.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

Jelen határozattal egyidejűleg hatályát veszti Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 81/2005. (IV.29.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciója.

Határidő: 2023.02.28.

Felelős: Biró Róbert polgármester

HATÁROZAT TERVEZET

Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (II.16). számú képviselő-testületi határozata

Balatongyörök község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Balatongyörök község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének 201/2008. (XII.12.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: 2023.02.28.

Felelős: Bíró Róbert polgármester

.../2023. (II.16.) határozat 1. melléklete: szerkezeti terv leírása

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Balatongyörök község településszerkezeti tervének alapját a 201/2008. (XII.12.) számú határozattal elfogadott s többször módosított településszerkezeti terv jelenti, a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. Településszerkezet

Balatongyörök a Nyugat-Dunántúli régióban, Zala megye keleti határán helyezkedik el, a Keszthelyi járásban. Megyehatár-menti fekvéséből adódóan Veszprém és Somogy megyével is határos. Balatongyörök a Keszthelyi hegység lábánál helyezkedik el, így nem csupán a Balatonnal, de a hegyvel is szoros kapcsolatban áll.

A település közigazgatási területét szerkezeti szempontból az alábbi területrészekre lehet osztani:

- Balaton,
- a külterületi, jellemzően erdős területek,
- az egykori zártkertek területén elhelyezkedő szőlőhegyek,
- a belterületen fekvő vagy ahhoz szorosan kapcsolódó
 - o Ófalu,
 - o Újfalu,
 - o újonnan beépülő területek,
 - o partmenti sáv és turisztikai rekreációs területek.

Balatongyörök beépítetlen területeinek északi részét jellemzően a Keszthelyi-hegység erdőterületei borítják. Kisebb foltokban – jellemzően a település nyugati határában - mezőgazdasági területek is megjelennek, ugyanakkor ezek csak elhanyagolható mértékben vannak jelen. A település déli részén a Balaton terül el.

Az egykori zártkertek területe kapta a **Szőlőhegyek** elnevezést. Ebbe a településszerkezeti egységbe tartozik a Felső-hegy, a Pap-hegy és a Bece-hegy. A falunak ezen részei a hagyományos lakóterületektől eltérő területhasználatuk és domborzati adottságuk miatt más módon fejlődtek, alakultak ki. Az adottságokból következően a területet keskeny kanyargós utak hálózák be. A Szőlőhegyen hagyományosan kis alapterületű földszintes épületeket építettek. Napjainkra egyre több üdülő és lakó funkciójú épület is megjelenik, melyek mind tömegükben, mind kialakításukban sok esetben nem illeszkednek a hagyományos beépítéshez.

Balatongyörök beépített és beépítésre szánt területei négy nagy csoportra különíthetők el:

A belterület déli részén, a Balaton mentén, a **part menti sáv és turisztikai rekreációs területek** helyezkednek el. Ebbe a szerkezeti egységbe tartoznak a település strandja, a kempingek, illetve táborok területe, a szállodák, valamint a golfpálya és a Szépkilátó is. A településnek ez a része elsősorban a vendéglátás, illetve a tóhoz kapcsolódóan, a szabadidő aktív eltöltésére helyszíniül szolgáló zöldfelületek számára biztosít területet.

A település főutcája, a Kossuth Lajos utca mellett található az **Ófalu** településrész. Ebben a településszerkezeti egységben található a település intézményeinek zöme. Itt helyezkedik el a templom, az óvoda, a közösségi ház és a polgármesteri hivatal is. A Balaton-parthoz közeledve számos vendéglátóhely és kereskedelmi egység is megfigyelhető. Az Ófalu településrészen a településközpont területek túlsúlya jellemző.

Az Ófalut az **Újfalu** településrész veszi körül, illetve ehhez a településszerkezeti egységhez tartozik a belterület délnyugati határában fekvő Böngyér üdülőterület is. Az Újfalu településrészen jellemzően kertvárosias lakóterületek helyezkednek el. Ebben az övezetben főként lakó funkciójú épületek találhatók, helyenként kisebb vendéglátó egységek (apartmanház, panzió, vendégház), illetve kereskedelmi (élelmiszerüzlet) egységek helyezkednek el.

Az Újfalutól nyugatra, illetve északra helyezkedik el az **Újonnan beépülő településrész**. A terület túlnyomó részén már megtörtént a telkek kicseréllése, és néhány helyen már épületek is megjelentek falusias- és kertvárosias lakóterületeken, azonban jellemzően csak földutakkal tagolt gyepek borítják e részét Balatongyöröknek.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- Közúthálózat:
 - 71. sz. Lepsény – Balatongyörök – Keszthely - fenékpusztai II. rendű főút (Felsőcsetényi utca);
 - 71341. j. Balatongyörök állomáshoz vezető út (Kossuth Lajos utca);
- 26. sz. Balatonszentgyörgy – Tapolca – Ukk-vasútvonal;
- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala.

2. Belterülethatár módosítás

Belterülethatár módosítását nem tartalmazza a településszerkezeti terv.

3. Területfelhasználás

3.1. Az egyes területfelhasználási egységek és jellemzőik

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	részleges
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	0,8	teljes
Vi	Intézményterület	1,0	teljes
Üdülőterület			
Üü	Üdülőházas terület	1,0	teljes
Üh	Hétfélgézház terület	0,2	teljes
Különleges terület			
K-Szk	Szabadidőközpont terület	1,0	teljes
K-K	Kemping terület	0,5	részleges
K-Sp	Spotpálya terület	0,5	részleges
K-T	Temető terület	0,2	részleges
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,2	részleges

K-Tur	Turisztikai terület	0,3	részleges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖu	Közúti közlekedési terület		
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület		
Zöldterület			
Zkp	Közpark		
Zkk	Közkert		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület		
Ek	Közzélzeti rendeltetésű erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Mt	Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-Str	Strandterület		
Kb-Tur	Turisztikai		
Kb-Ki	Kikötő		
Kb-Fb	Felhagyott bányá		
Kb-G	Golfpálya		

3.2. Beépítésre szánt területek

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. Lakóterület

3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület Balatongyörök lakóterületeinek túlnyomó része.

3.2.2. Vegyes terület

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület:

- A Kossuth Lajos utca menti teleksorok;
- Balaton utca és a vasút közti tömb;

3.2.2.2. Intézmény terület (Vi)

A terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Intézmény terület Szilváskerti utca menti tömb.

3.2.3. Üdülő terület

3.2.3.1. Üdülőházas terület (Üü)

Üdülőházas területen olyan – általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezés, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Üdülőházas terület:

- a Szépkilátó alatti tábor területe;
- a Felsőcsetényi utcának egy része
- Szilváskerti utcában elhelyezkedő Carina Camping egy része.

3.2.3.2. Hétvégi házas terület (Üh)

A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

Hétvégi házas terület a Böngyér településrész.

3.2.4. Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

3.2.4.1. Különleges terület - szabadidőközpont terület (K-Szk)

A terület a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - szabadidőközpont terület a Horgász utca déli oldalán elhelyezkedő ifjúsági tábor területe,

3.2.4.2. Különleges terület - kemping terület (K-K)

A terület a kemping, ideiglenes szállás jellegű létesítmények és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Balatongyörök területén különleges terület - kemping terület a belterület keleti határában, a parton található.

3.2.4.3. Különleges terület - sportpálya terület (K-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Balatongyörök területén különleges terület - sportpálya terület a belterület keleti határában fekvő strand mellett található.

3.2.4.4. Különleges terület - temető terület (K-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - temető terület Balatongyörök központjától északnyugatra, a Temető utca északi oldalán helyezkedik el.

3.2.4.5. Különleges terület - szennyvíztisztító terület (K-Szt)

A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - szennyvíztisztító terület Balatongyörök nyugati részén a 71. sz. főúttól délre helyezkedik el.

3.2.4.6. Különleges terület - turisztikai terület (K-Tur)

A terület elsősorban a turisztikai létesítmények, szolgáltatások elhelyezését szolgálja.

Különleges terület - turisztikai terület Balatongyörök keleti részén, a Szépkilátó környezetében helyezkedik el.

3.3. Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. Közlekedési és közműterület

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (KÖu)

Közúti közlekedési terület:

- az országos főutak és mellékutak területe,
- gyűjtőutak területe.

3.3.1.2. Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)

Kötöttpályás közlekedési terület a vasútvonal területe.

3.3.2. Zöldterület – közkert, közpark

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Balatongyörök közigazgatási területén közkert:

- a közigazgatási határ nyugati részén a Balaton parton;
- a belterület délnyugati részén az ifjúsági tábor déli oldalán;
- a Böngyér településrész keleti oldalán;
- a Dózsa György utca és Petőfi Sándor utca kereszteződésében, a templom mögött;
- a lakóterületek és a vasút között a Petőfi Sándor utcával párhuzamosan;
- a Petőfi Sándor és Szent István utca kereszteződésében;
- a golfpálya melletti partszakasz;
- a Szilvaskerti utca mentén;
- a temető mögött;
- az Irtovány utca és a Zsölleháti dűlő kereszteződésében.

3.3.2.2. Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Balatongyörök közigazgatási területén közpark:

- a mólótól nyugatra fekvő part menti zöldterület;
- a strandtól északra fekvő part menti zöldsáv;
- a Szépkilátó közüli zöldterület;
- a település nyugati határában, a 71. sz. főút északi oldalán található zöldterület.

3.3.3. Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Védelmi erdőterület:

- a település közigazgatási területének belterülettől északra fekvő erdőterületeinek túlnyomó része;
- a szennyvíztisztító körüli erdőterület;
- a Szent Mihály dűlő területe.

3.3.3.2. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)

Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása, ahol a terület a gazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- a belterülettől északra, a felső melletti erdőfolt;
- a Pap-hegyi egykori zártkerti területek határában egy erdőfolt.

3.3.3.3. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Közjóléti rendeltetésű erdőterületek:

- a Szépkilátótól északra fekvő erdőterület;
- a Fekete-hegyen található kilátó környezete;
- a Felsőhegytől északra egy kisebb erdőfolt.

3.3.4. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területek:

- Felső-hegyen;
- Pap-hegyen;
- Bece-hegyen.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági területek:

- a belterülettől északra egy kisebb foltban az Mogyorósi út mentén;
- a belterülettől nyugatra, a 71. sz. úttól délre;
- belterület keleti részén egy kisebb part menti terület a vasút déli oldalán.

3.3.4.3. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek:

- a Bece-hegyen;
- a település nyugati oldalán.

3.3.5. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

A vízgazdálkodási területek differenciálása a helyi építési szabályzat feladata. A tómeder vonatkozásában elsősorban az MATrT tómeder övezetére illetve a Balaton vízparti területeire vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

Vízgazdálkodási terület:

- Balaton tómedre;
- vízgazdálkodási és településüzemeltetési területek.

3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt strand terület (Kb-Str)

A terület strand kialakítására és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál. A területen az MaTrT és annak végrehajtási rendeletében meghatározott feltételekkel lehet építményt elhelyezni.

Különleges beépítésre nem szánt strand terület Balatongyörökön:

- Balatongyöröki nagystrand;
- belterület keleti részén fekvő kisebb strand.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)

A terület elsősorban a turisztikai létesítmények, szolgáltatások elhelyezését szolgálja.

Balatongyörök területén különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület:

- a Fekete-hegyen található egykori bánya;
- a belterülettől nyugatra fekvő horgásztó.
- Balatongyörök nyugati határában, a 71. sz. főút mentén, az egykori malom területén.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület (Kb-Ki)

A terület elsősorban közforgalmi - menetrend szerinti - hajóforgalom céljait szolgálja.

Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület Balatongyörök központi részén, a Kossuth Lajos utca folytatásában található a móló mellett.

3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt felhagyott bánya terület (Kb-Fb)

A terület elsősorban a településen található már nem üzemelő bánya területének rekultivációjának megvalósulását szolgálja.

Különleges beépítésre nem szánt felhagyott bánya a belterülettől északra, az egykori bánya helyén található.

3.3.6.5. Különleges beépítésre nem szánt golfpálya terület (Kb-G)

A terület a településen található golfpálya nem beépíthető gyepterületeinek a fenntartását szolgálja.

Különleges beépítésre nem szánt golfpálya terület a település keleti részén, a Balatonparttól közvetlenül északra elhelyezkedő területen található.

4. Zöldfelületi rendszer

Balatongyörök területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek (közkertek)
- golfpálya
- temető, sportpálya
- strand
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek, beépítetlen tömbbelső
- kempingek, ifjúsági táborok területe
- erdőterületek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a kertes mezőgazdasági területek jellegének megőrzése;
- a helyi építési szabályzatban a zöldfelület legkisebb mértékének racionális szabályozása.

5. Tájrendezés és természetvédelem

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a Balatongyöröki tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Ennek érdekében:

- az erdőterületek kijelölése során az elsődleges rendeltetésnek való megfelelés;
- Balatongyörök szőlőhegyeinek – Bece-hegynek, Pap-hegynek, illetve Felső-hegynek – tájképi megjelenésére kiemelkedő figyelmet kell fordítani;
- állandó gyepterületeken, természetközeli területeken korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése, ahol a helyi építési szabályzat építmények elhelyezését nem támogatja;
- a tömeder védelme, a tó ökológiai rendszerének fenntartását biztosító területfelhasználások kijelölése – összhangban a Balaton vízparti terület szabályozásával.

5.2. Táj- és TERMÉSZETVÉDELEM

A táj-és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, ezek:

- Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek:
 - Natura 2000 területek;
 - Ramsari területek;

- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
 - Balaton-felvidéki Nemezeti Park területe
 - országos ökológiai hálózat magterület övezet területe;
 - országos ökológiai hálózat pufferterület övezet területe;
 - ex lege védett értékek:
 - források,
 - barlangok;
 - tájképvédelmi szempontból kiemeltenkezelendő terület övezete;

A védelem alatt álló területeken cél:

- az európai jelentőségű illetve egyéb természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító területfelhasználás kijelölése:
 - természetes partszakaszok és nádasok védelme;
 - tájképi egység megőrzésének biztosítása;
 - új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területek ne kerüljenek kijelölésre védett területeken,
 - a beépítést korlátozó területfelhasználás kerüljön kijelölésre;
 - a területek beépítése csupán minimális mértékben kerüljön engedélyezésre a helyi építési szabályzatban.

6. Örökségvédelem

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1. Országos Műemlékvédelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz.	Azono- sító	Cím	Hrsz.	Név
1-2.	12853/ 12854	Felsőcsetényi dűlő 94.	3304/3	Présház/ Gazdasági épület
3.	10778	Barackos u. 8.	2491	Présház népi és ex-lege műemléki környezete
4.	10773	Bece-hegy	2654	Major-féle présház, népi és ex-lege műemléki környezete
5.	10779	Bece-hegy 279.	2651	Présház
6.	10775	Bece-hegy 5.	2496/1	Sáfrán-féle ún. Hordós-présház
7.	10765	Kossuth Lajos u. 3.	396	Római katolikus templom és ex-lege műemléki környezete
8.	10764	Kossuth Lajos u. 2.	231, 232	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
9.	10766	Kossuth Lajos u. 4.	230	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
10.	10769	Kossuth Lajos u. 6.	226, 227	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
11.	10770	Kossuth Lajos u. 9.	403	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
12.	10771	Kossuth Lajos u. 10.	225	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete

Ssz.	Azono- sító	Cím	Hrsz.	Név
13.	10763	Felsőcsetényi dűlő 94.	3304/3	Présház és gazdasági épület
14.	10761	Felsőhely, Felsőhegyi u. 53.	1001	Présház, népi
15.	10777	Bece-hegy 277.	2653	Présház-pince
16.	10762	Deák Ferenc u. 8.	222/4	Lakóház

Műemléki környezetek

Ssz.	Azonosító	Cím	Hrsz.	Név
1.	21474		2490, 2492/2, 2482, 2486	Présház népi és ex-lege műemléki környezete
2.	21490		2638/15, 2638/20, 2638/44, 2638/14, 2638/19,	Major-féle présház, népi és ex-lege műemléki környezete
3.	21503		226, 227, 392, 393, 395, 398/1, 398/2	Római katolikus templom és ex-lege műemléki környezete
4.	21506		230, 234, 229, 392, 393, 258, 390, 391	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
5.	21502		228, 229, 231, 232, 392, 393, 395	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
6.	21513		215, 221, 222/5, 223, 224, 392, 403	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
7.	21494		213/6, 221, 222/4, 224, 392, 402, 404	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
8.	21517		1202/1, 1202/2, 1313, 1366, 1367/2, 1368, 1369/1, 038, 039/1	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete

6.2. Helyi védelem

Balatongyörök község önkormányzata képviselő-testületének 5/2018. (III.26.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről 37 db H1 jelű védett értéket és 4 db H2 jelű védett értéket jelöl meg, valamint 4 utcaképet, melyek helyi védelem alatt állnak.

6.3. Régészeti lelőhelyek

Az országos nyilvántartás szerint a településen az alábbi régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	9920	Bece-hegyi-szőlők
2.	9921	Bece-hegyi major
3.	9922	Szép-kilátó
4.	9923	Bece-hegyi majortól ÉK-re
5.	9924	MRT 1. kötet 6/5. lh.
6.	9925	Zsölle-háttól D-re

Ssz.	Azonosító	Név
7.	9926	Csetény (Gyürki-hegy oldala)
8.	9927	Zsölle-hát (Csik Lajos szőlője)
9.	9928	Bódis kereszt
10.	9929	Köves-mező
11.	54867	Üst Gyula utca
12.	12482	Szent Mihály domb

7. Közlekedés

7.1. Közúthálózat

7.1.1. Térségi kapcsolatok

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- **Felsőcsetényi út (71. sz. főút)**, útkategória: B.III.a.C.
- **Kossuth Lajos utca (71341. j. út)**, útkategória: B.IV.b.C.

Helyi mellékutak

Gyűjtőutak, útkategória: B.V.c.C.:

- Petőfi Sándor utca
- Eötvös Károly utca

A Mogyorós utca a település számára főbb kiszolgáló útnak tekinthető, amelynek útkategóriája B.VI.c.C.

Tervezett gyűjtőúthálózati elemek nincsenek.

7.2. Községi közlekedés

7.2.1. Közúti községi közlekedés

Az autóbuszos közlekedést érintő hálózati elem nem tervezett.

7.2.2. Vasúti Közlekedés

Meglévő, megmaradó: 26. sz. (Balatonszentgyörgy - Ukk) vasútvonal

7.3. Kerékpáros Közlekedés

Meglévő, megmaradó:

A keleti irányból elválasztott kerékpárútként a 71. sz. út mentén érkező nyomvonal a 94+200-as szelvény magasságában letér a 26. sz. vasútvonal irányába, majd keresztezi azt. A vasútvonallal párhuzamosan, annak déli oldalán halad keresztül a településen Vonyarcvashegy irányába.

7.4. Gyalogos Közlekedés

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk.

7.5. Parkolás

A városban megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó.

7.6. Vízi közlekedés

Meglévő, megmaradó: A településen belül egy hajókikötő és csónakkikötő üzemel.

8. Közműellátás

Balatongyörök a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén fekszik, ahol az ingatlanok jelentős része üdülőként funkcionál. Ebből következően a településen az elmúlt években jelentkező bő 4%-os népességnövekedés inkább a nyaralóépületekbe bejelentkezőkből tevődhet ki, amit követni kell a közműellátás bővítésével, de az időszakos vendégek igényei jelentősebb terhet jelentenek.

A településfejlesztésnél figyelembe kell venni azokat az adottságokat, amelyek egyrészt előnyösen hasznosíthatók, másrészt hátrányosan feladatokat okoznak. A település kedvező természeti adottsága a Balaton és a környező hegyek, de léteznek a település fejlesztésénél figyelembe veendő fejlesztést korlátozó adottságok is. A település területét érinti 3 vízbázis védőterülete is. Ezek a Balatongyörök – Erzsébet forrás csoport, a Vonyarcvashegy – Festetics forrás, valamint a Gyenesdiás – János forrás. Balatongyörök vízellátása – az északi Balatonpart településeihez hasonlóan – a DRV Zrt. Balaton északi partja közelében haladó gerincvezetékéről biztosított. Ez a vezeték a települést érintő szakaszán NÁ 500-as paraméterű, ami a vezeték méretéből következően kiemelt védelmet igényel. A településen 10 monitoringkút (Bgy-101, 102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113) üzemel elszórva. A DRV Zrt. 2010 óta a rendszeres terepbejárásokon dokumentálja, hogy Felsőhegy területén az Erzsébet-forráscsoport vízbázisvédelmi területén belül újabb és újabb lakóházak, nyaralók épülnek. Emellett Felsőhegy területén az 1357/2 hrsz-ú telken található egy részben felhagyott hulladéklerakó is, ahova bár az 1990-es évek óta kommunális hulladékot nem szállíthatnak, és ennek kapcsán a lerakót földréteggel le is takarták, de a településen összegyűjtött, szelektív hulladékot itt is átrakodják, valamint a terület zöldhulladék elhelyezésére is szolgál.

A hulladéklerakótól kiinduló szennyezés terjedését a telepen és környékén üzemelő monitoringkutakból ki is mutatták 2002-től kezdve. Az Erzsébet-forráscsoport védőterület-kijelölő határozatának 2010-es kiadását követően a rendszeres mérések a szennyezés terjedését is kimutatták, bár szerencsére a jelek szerint az üzemén kívüli, VI., VII. és VIII. kutak felé terjed inkább a hulladéklerakó és a szikkasztott szennyvíz együttes szennyező hatása. A vízbázis védelme érdekében a szennyezést mielőbb fel kellene számolni például a közcsontra hálózat kiépítésével.

A felszín alatti vizek állapota szempontjából kiemelten érzékeny területen fekvő települési adottság miatt (a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint), a felszín alatti vízbázisának védelme a település kiemelt feladata.

Ellátási hiányok megoldása:

- A település nyugati felén a Felsőhegyi út felső szakaszánál, valamint a 71-es út északi oldalán a Paphegyi út környezetében a vezetékes ivóvízellátás megoldott, viszont a közcélú szennyvízelvezetés nincs kiépítve, ami jelentős talajszennyezést okoz azokon a területeken. Ennek a mielőbbi kezelése szükséges, mert az un. Balaton-törvény 95%-os szennyvízhálózatra csatlakozási arányt ír elő, ami jelenleg csak a lakóingatlanokat tekintve közelítőleg teljesül a településen, de az üdülőingatlanokat is számításba véve már jelentős elmaradás lenne.

A településen javasolt változtatások közművel történő ellátása vagy már megoldott, vagy minimális közműfejlesztéssel megoldható. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető.

Egyes speciális fekvésű helyen megvalósításra kerülő beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén ettől eltérő közművesítési kötelelem is meghatározható, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat ad útmutatást. Az országos vízminőség védelmi területek övezetén a szennyvizek elvezetésére kezelésére vonatkozóan szigorúbb követelményeket kell előírni.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

A korábbi szerkezeti tervben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is részleges közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelhelyezés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslatának készítésénél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

9. Környezetvédelem

A Településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Balatongyörök tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása a cél.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

- A település a 27/2004. (XII.25.) KVM rendelet felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területek közé sorolja.
- A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található.
- A Balaton vízminőségére a fürdőturizmusból, a közlekedésből, illetve a háztartásokban keletkező szennyvíz talajba történő szikkasztásából származó szennyezések jelentik a legnagyobb veszélyt.
- A közcsontra hálózatba bekapcsolt lakások aránya magas (90,1%), ugyanakkor az egykori zártkerti területek szennyvízkezeléséről gondoskodni kell.
- A csatornahálózatot a teljes településre ki kell építeni és ösztönözni kell a lakosokat a csatornára való rácsatlakozásra.
- Balatongyörök egykori hulladéklerakójának teljeskörű rekultivációjáról gondoskodni kell a Vonyarcvashegyi Erzsébet-forrás védőterületét védelme érdekében.
- A Balaton vízminőségének védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása a feladat.
- A szilárd és folyékony hulladékok, ipari eredetű hulladékok megfelelő gyűjtése, ártalmatlanítása, ezt segítő szabályozás a helyi építési szabályzatban.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg.
- A településen az OKIR adatbázisa alapján 2016-ban két légszennyező anyag kibocsátásával járó telephely volt, melyek a Hotel Panoráma, illetve az Erzsébet tábor.
- A településen jelentős légszennyező ipari tevékenység nem folyik.
- A település jó levegőminőségéhez hozzájárul a belterületet északról övező erdőterület és a település belterületén meglévő magas zöldterületi arány, ami megőrzendő.
- A mezőgazdaságból származó légszennyezettség nem jelentős.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.
- Balatongyörökön a nyári időszakban megnő a közlekedésből származó légszennyezés, aminek következtében por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, valamint ólom kerül a levegőbe – jellemzően az országos közutak és gyűjtőutak mellett.
- Levegőtisztasági szempontból a legnagyobb terhelést a településközponttól északra haladó 71.sz. főút nyomvonala jelenti.

Hulladékkezelés

- Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelete szabályozza a település hulladékgazdálkodási közszolgáltatását.
- A településen a kommunális hulladék elszállításáról a ZALAISPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. gondoskodik.
- Balatongyörök község teljes közigazgatási területéről január 1-től május 31-ig heti egy alkalommal, június 1-től augusztus 31-ig heti két alkalommal, szeptember 1-től december 31-ig heti egy alkalommal szállítják el a hulladékot.

- A településen szelektív hulladék gyűjtése is megoldott, amit szintén a ZALAISPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. végez.

Zaj-és rezgésvédelem

- A településen a közúti közlekedésből, valamint a nyári időszakban tartott rendezvényekből származhat zaj és rezgésterhelés.
- Mind a közlekedésből, mind a rendezvényekből származó zaj és rezgésterhelés elsősorban a nyári időszakban jelentkezik.
- A közlekedésből származó zaj illetve rezgésterhelés elsősorban a 71. sz. főút, illetve a vasút menti területeket érinti, míg a rendezvények okozta zajterhelés a település központjában elhelyezkedő vendéglátóegységek, illetve strand mentén jelentkezik.

10. Védőterületek és védősávok, Korlátozások

10.1. Közlekedési területek védőterülete

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 71. sz. (Lepsény – Fenékpusztá) II. rendű főút tengelyétől számított 100-100 m széles területen,
- 26. sz. (Balatonszentgyörgy-Ukk) vasútvonal – a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

10.2. Közműterületek védőterülete és védősávja

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala és csőpalásttól mért 7-7 m-es védő övezete
- vízmű kutak és azok kerítéssel körülhatárolt belső hidrogeológiai védőterülete
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval

3. Energiaellátás

- 22 kV-os légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, és oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezete

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat/műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

.../2023. (...) határozat 2. melléklete: Változások (Beavatkozások és ütemezések)

1. Fejlesztési területek

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Balatongyörök jelentős mennyiségű lakóterületi fejlesztési tartalékkal rendelkezik.

Lakó fejlesztési területek:

- A Szilváskerti utcától nyugatra fekvő kb. 24,04 ha-os terület.

Üdülő fejlesztési területek:

- Carina Camping területétől északra fekvő terület.

A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg. E területek beépítésének a megindulása a fejlesztés háttérének tisztázását követően, s egyéb – az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése után javasolt.

Távlati lakó fejlesztési terület:

- A belterület délnyugati határában fekvő terület.

2. Változással érintett területek

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.
- Területfelhasználás módosítása a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek megfelelően, illetve az MATrT.-nek való megfelelés érdekében történt változtatások.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							
A1	-	0,0	Vt	0,5	0,31	0,155	A hatályos településrendezési eszközök az érintett területet nem sorolták egyetlen területfelhasználási egységbe sem. Az érintett területen élelmiszerbolt üzemel, így a tényleges használatához, valamint szomszédos területfelhasználáshoz illeszkedve településközponti vegyes területbe került.
A2	Zkk	6,0	Lke	0,19	0,13	-0,755	A hatályos településrendezési eszközök a kialakult építési telek rovására is zöldterületet jelöltek ki, melynek kialakítása nem cél. Az MATrT előírásainak megfelelő zöldterület a D9 változás területén kerül kijelölésre.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B1	K-Str	3,0	Kb-Str	3,0	4,19	0,000	A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére, amely a strand területének használatához jobban illeszkedik.
B3	K-b	0,1	Ev	9,0	1,51	13,439	A település nyugati részén elhelyezkedő egykori bányatelek területén már nem folytatnak bányászati tevékenységet, a területet benőtte az erdő, így a tényleges területfelhasználáshoz illeszkedő területfelhasználási egység került kijelölésre.
B5	K-Str	1,5	Kb-Str	3,2	1,01	1,717	Lásd: B1
B7	K-B	0,1	Kb-Fb	3,2	0,53	1,643	A módosítással érintett területen már nem folytatnak bányászati tevékenységet. A területen a rekultiváció megvalósítása a cél., aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt felhagyott bánya területbe került besorolásra.
B8	Lf	2,4	Má	3,7	29,66	38,558	A módosítással érintett területen a későbbiekben sem cél lakóterületek kialakítása, így a terület a jelenlegi hasznosításnak megfelelően általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül viaszorolásra.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C2	Lf	2,4	Má	3,7	27,04	35,359	A 71. sz. főút - Mogyorós utca - Felsőhegyi út - Zsölleháti dűlő által határolt tömbökben cél a terület beépítésre nem szánt területként történő megtartása, ezért a jelenlegi hasznosításnak megfelelően általában mezőgazdasági területbe kerül átsorlásra.
C4	K-Szk	3,0	K-K	3,0	4,42	0,000	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került különleges kemping terület területfelhasználási egységbe.
C6	Lke	2,7	K-T	3,0	1,10	0,330	Az Önkormányzat a temető területét szeretné bővíteni, ezért a szomszédos területeken is különleges temető terület kijelölése történik.
C7	Üh	3,0	Üü	3,0	0,45	-0,000	A területen található rendeltetési egységek száma indokolja, hogy továbbiakban üdülőházas terület kerüljön kijelölésre.
C8	Üü	3,0	Lke	2,7	0,12	-0,036	A területen lakó rendeltetésű építési telkek kialakítása a célja az Önkormányzatnak, mely jobban igazodó kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység került kijelölésre.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D4	Mk	5,0	Zkk	6,0	0,33	0,330	Az önkormányzatnak célja a területen közpark kialakítása, amihez illeszkedve zöldterület - közkert területfelhasználási egységbe került a terület.
D5	Mk-sz	5,0	Kb-Tur	3,2	0,33	-0,594	A terület tulajdonosa turisztikai jellegű fejlesztést kíván megvalósítani a szomszédos településen elhelyezkedő Afrika Múzeumhoz kapcsolódóan. Ennek a célnak az elérése érdekében került különleges turisztikai terület területfelhasználási egységbe.
D6	Ev	9,0	Kb-Tur	3,20	0,62	-3,596	A terület jelenlegi használatát illetően parkolóként, illetve vendéglátó egységek területeként funkcionál, védelmi erdő nem található itt. Az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerint sem tartozik a védelmi erdők közé,

Sz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
D7	KÖk	0,6	KÖu	0,6	0,11	0,000	Igy a tényleges használatához, valamint az önkormányzat fejlesztési igényeihez igazodva különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került.
D8	Zkk	6,0	Kb-Tur	3,20	0,12	-0,336	A területen parkolót alakítottak ki, így a valós területfelhasználtnak megfelelően közlekedési terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
D9	KÖu	0,6	Zkk	6,0	0,46	5,57	A területen a település keleti fogadókápujának kialakítása tervezett, melynek kialakításához jobban igazodó különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület területfelhasználási egységbe került besorolásra a terület.
D10	KÖu	0,6	Zkk	6,0	0,19	1,026	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre. A telek önkormányzati tulajdonban van. E területen kerül pótlásra az A2, A3 és D8 változások területén megszüntetett zöldterületek.
D11	Zkk	6,0	Má	3,7	0,55	-1,265	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre. A 71. sz. főúttól délre az Önkormányzat visszalép a hosszútávú fejlesztési területektől, így továbbiakban nem indokolt a magántulajdonú, 2008. előtt zöldterüleként jelölt, de közparkként vagy közkertként nem bejegyzett területek fenntartása.
Területfelhasználás módosítása a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek megfelelően, illetve az MATTrf.-nek való megfelelés érdekében történt változtatások							
E1	-	0,0	Kb-Ki	1,5	0,17	0,255	A hatályos településrendezési eszközök a móló területét közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolták, melyet a felülvizsgálat során a terület jelenlegi használatához, illetve a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez igazodva került különleges beépítésre nem szánt - kikötő terület területfelhasználási egységbe kerül.
E2	Ek	9,0	Má	3,7	2,58	-13,674	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
E3	Ek	9,0	Köu	0,6	0,13	-1,092	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közlekedési terület területfelhasználási egységbe.
E4	-	0,0	Köu	0,6	1,40	0,840	A hatályos településrendezési eszközök a móló területét nem sorolták egyetlen területfelhasználási egységbe sem, így a felülvizsgálat során a terület jelenlegi használatához igazodva, illetve a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint került közlekedési terület területfelhasználási egységbe kerül.
E7	V	6,0	Má	3,7	0,94	-2,162	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.
E8	Ev	9,0	V	6,0	0,01	-0,030	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe.
E9	-	0,0	Zkk	6,0	0,91	5,46	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közkert területfelhasználási egységbe.
E10	Ev	9,0	Mt	6,0	11,04	-33,12	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület tájgazdálkodási mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe.
E11	Eg	9,0	Mt	6,0	1,22	-3,66	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület tájgazdálkodási mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe.
E12	Má	3,7	Ev	9,0	5,18	26,85	Az MATrT 50. §-ának történő megfelelés érdekében került a terület védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe.
E14	Má	3,7	Kb-G	6,0	64,41	148,143	Az BKÜTrT szerkezeti tervlapja sajátos térségi területfelhasználásba sorolja a területet. A sajátos térségre vonatkozó előírások miatt Kb-G különleges beépítésre nem szánt golfpálya terület övezetbe kerül átsorolásra a terület, ahol a meglévő gyepterület fenntartása a cél.

.../2023. (...) határozat 3. melléklete: Területi Mérleg

Területfelhasználási kategória						
Beépítésre szánt terület						
		terület, ha	terület, ha	Tervezett ha	%	
Lke	Kertvárosias lakóterület	405,12	4,82	153,61	4,09	
Vt	Teleülésközpont terület	10,57	0,28	10,67	0,28	
Vi	Intézményterület	1,50	0,04	1,54	0,04	
Üü	Üdülőtázas terület	16,86	0,43	9,43	0,25	
Üh	Hévígház terület	1,02	0,03	3,04	0,08	
K-Szk	Szabadidőközpont terület			1,98		
K-T	Temető terület			1,94		
K-Szt	Szennyvíztisztító terület			0,25		
K-Sp	Sportpálya			0,77		
K-K	Kemping terület			4,73		
K-Tur	Turisztikai terület			7,79		
KÖu	Közüti közlekedési terület	19,38		19,38	0,52	
KÖk	Közütpályás közlekedési terület	11,00		11,00	0,29	
Zkk	Közkert	6,16		6,16	0,16	
Zkp	Közpark	13,60		13,60	0,36	
Ev	Védelmi erdőterület	1387,22		1387,22	36,91	
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	0,70		0,70	0,02	
Ek	Közüjölési rendeltetésű erdőterület	5,46		5,46	0,15	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	148,99		148,99	3,96	
Má	Általános mezőgazdasági terület	71,86		71,86	1,91	
Mt	Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület	16,75		16,75	0,45	
V	Vízgazdálkodási terület	1809,83		1809,83	48,15	
Kb-Str	Strandterület	5,29		5,29		
Kb-Tur	Turisztikai terület	1,21		1,21		
Kb-Ki	Kikötő terület	0,17		0,17		
Kb-Fb	Felhagyott bánya terület	0,54		0,54		
Kb-G	Golfpálya terület	64,41		64,41		
Közügazgatási terület					3759,04 ha	1,91

.../2023. (...) határozat 4. melléklete: Területrendezési tervvel való összhang igazolása

1. Térségi Területfelhasználás

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az MaTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, és az egyes térségek kiterjedését az MaTrT mellékletében lehatároltak szerint kell figyelembe venni. Balatongyörök településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően az alábbi térségi területfelhasználásokat kell vizsgálni:

- Erdőgazdálkodási térség,
A település területén az erdőgazdasági területfelhasználásba tartozó területek nagysága összességében a magasabb rendű terveknek való megfelelés miatt csökken. Az erdők övezete és erdőtelepítése alkalmas terület övezeteinek előírásait figyelembe vettük.
- Mezőgazdasági térség,
A mezőgazdasági térséget 80,1%-ban általános mezőgazdasági terület, illetve tájgazdálkodási mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök, a fennmaradó részen erdő, különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület és különleges szennyvíztisztító terület került kijelölésre. A térség területén új nagyvárosias lakóterület vagy új üdülőterület nem került kijelölésre.
- Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség,
Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területén Balatongyörök területén kertes mezőgazdasági terület és általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, továbbá Balatonedericcsel határosan kis foltban különleges beépítésre nem szánt – turisztikai terület.
- Vízgazdálkodási térség,
Balatongyörök területén kizárólag a tómeder tartozik vízgazdálkodási térségbe, ahol a magasabb rendű terveknek megfelelően vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre.
- Települési térség,
Új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre a településközigazgatási határához 200 méternél közelebb.
Gazdasági területek nem kerülnek kijelölésre a településrendezési eszközökben.
- Sajátos területfelhasználású térség.
A sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek a golfpályához tartozó sportterületek, mely területeket különleges beépítésre nem szánt területként szabályozzuk.

A szőlő termőhelyi kataszteri terület kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. Térségi Övezetek

2.1. Országos övezetek

Országos övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
ökológiai hálózat magterületének övezete	3167,92	3167,92	-
Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az övezet területén.			

Országos övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	342,83	342,83	-
A vízpart-rehabilitációs tervnek való megfelelés érdekében kerül kijelölésre a móló területén Különleges terület – kikötő terület, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 10% a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően. Az övezet egyéb területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
erdők övezete	1350,7	1343,97	-
Új bányaterület nem került kijelölésre az övezetben. Az övezeten belül az erdőként kijelölt terület nagysága meghaladja az övezet területének a 95%-t. (98,76%)			
tájképvédelmi terület övezete	3759	3759	-
A település teljes közigazgatási területe tájképvédelmi terület övezet területébe tartozik. A település területén a tájképi egységet a szőlőhegyek, illetve a mögöttük húzódó erdőterületek jelentik, melyek megőrzése és fenntartása elsődleges. A település területén több kilátópont is található, melyek megőrzését biztosítani kell. Új bányaterület nem került kijelölésre az övezetben.			
vízminőség-védelmi terület övezete	3759	3759	-
A település teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezet területébe tartozik. A településszerkezeti tervben kijelölésre kerül a vízbázisok védőterületei.			

2.2. Kiemelt térségi övezetek

Kiemelt térségi övezet vagy kiemelt térségi egyedileg meghatározott övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	n.a.	-	-
Új beépítésre szánt terület illetve új külfejtéses bányaterület nem került kijelölésre az övezet területén. A HÉSZ feladata a beépítés korlátozása, a látványvédelem biztosítása, csarnok jellegű épületek létesítésének tiltása.			
ásványi nyersanyagvagyon övezete	3759	-	-
A település teljes közigazgatási területe ásványi nyersanyagvagyon övezet területébe tartozik. A település területén a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően nem kerül kijelölésre új bányaterület.			
vízerózióknak kitétt terület övezete	n.a.	-	-
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit a földhasznosítás módjára vonatkozóan.			
rendszeresen belvízjárta terület övezete	n.a.	-	-
Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az övezet területén.			
tómeder övezete	n.a.	-	-
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit.			
általános mezőgazdasági terület övezete	65	56,83	87,44%
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit. Az erdőterületek természetvédelmi oltalom alatt állnak, BFN területek, így az MATrT 8. § (2) bekezdése értelmében nem teljesíthető az MvM rendelet 13. §-a.			
kertes mezőgazdasági terület övezete	153,99	147,60	95,85%
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit a tájkarakter megőrzése érdekében.			
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	220,98	220,98	100%
Az övezet területén nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület. A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit a művelési ágak, szőlőterületek fenntartása érdekében.			

2.3. Egyedileg meghatározott megyei övezetek előírásai

Kiemelet turisztikai övezet

A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. Új beépítésre szánt terület csak meglévő települési területhez csatlakozva kerül kijelölésre.

2.4. Területfelhasználásra vonatkozó szabályok

2.4.1. Erdőterületek

A településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület – a vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozó területek kivételével - a település közigazgatási területén összességében nem csökken. (ld. 2. melléklet)

2.4.2. Zöldterületek

A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 8,91%-a. (ld. 3. melléklet)

2.4.3. Új beépítésre szánt terület

Új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan került kijelölésre új zöldterület:

Új beépítésre szánt területfelhasználás				Új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan kijelölt zöldterület	
Változás sorszáma	Területfelhasználás változása		Terület-nagyság (ha)	Változás sorszáma	Terület-nagyság (ha)
	Hatályos területhasználat	Újonnan tervezett területhasználat			
A1	-	Településközpont terület	0,31	D9	0,46
A2	Zkk	Lke	0,19		

.../2023. (...) határozat 5. melléklete: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt. A biológiai aktivitásérték összesen +219,355 értékkel növekszik.

A település biológiai aktivitásértéke így összesen 27 251.

BALATONGYÖRÖK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

.../2023. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE



Megbízó
Balatongyörök Település Önkormányzata
Bíró Robert polgármester
8313 Balatongyörök, Kossuth Lajos u. 29.
Tel.: 83-546-900

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-938-3224
www.vzm.hu
e-mail: vzm@vzm.hu



2023. január
VZM 1430/17

bggyörök_konc_230201.doc

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	3
1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	3
1.2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK	3
1.3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	4
2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ SZEREPE	5
2.1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE	5
2.1.1. VERTIKÁLIS SZEMLÉLET	5
2.1.2. HORIZONTÁLIS SZEMLÉLET	5
2.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK.....	6
2.2.1. FOLYTONOSSÁG	6
2.2.2. HELYI ERŐFORRÁSOKRA TÁMASZKODÓ FEJLESZTÉSEK	7
2.2.3. TÁRSADALMI RÉSZVÉTEL A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS SORÁN.....	8
2.3.ÉRDEKEGYEZTETÉSRE TÖREKVŐ FEJLESZTÉSEK.....	9
2. BALATONGYÖRÖK JÖVŐKÉPE	10
2.1. BALATONGYÖRÖK HOSSZÚTÁVÚ JÖVŐKÉPE	10
2.2 BALATONGYÖRÖK JÖVŐKÉPE A TÉRSÉGI SZEREPÉRE VONATKOZÓAN	11
3. BALATONGYÖRÖK FEJLESZTÉSI CÉLRENDSZERE	12
3.1. ÁTFOGÓ ÉS TEMATIKUS CÉLOK	12
3.2. HORIZONTÁLIS CÉLOK.....	13
3.3. CÉLRENDSZER RÉSZLETES KIFEJTÉSE.....	14
3.4. A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRESZEKRE	26
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI	28
4.1. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	28
4.1.1. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK	28
4.1.2. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE	28
4.1.3. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRE	29
4.2. A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER	30
4.3. FENNTARTHATÓ GAZDÁLKODÁS.....	31
4.4. JAVASLAT A VÁLTOZÁSOK NYOMONKÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE.....	31
MELLÉKLETEK	32
1. SZ. MELLÉKLET – A 2018. ÁPRILIS 6-I NYITOTT FÓRUM – TELEPÜLÉS ERŐSSÉGEI, GYENGESÉGEI.....	32
2. SZ. MELLÉKLET – A 2018. ÁPRILIS 13-I NYITOTT FÓRUM – FEJLESZTÉSI CÉLOK TÉMATERÜLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓAN.....	33
3. SZ. MELLÉKLET – A 2018. ÁPRILIS 26-I NYITOTT FÓRUM – TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPÉVEL KAPCSOLATOS FORGATÓKÖNYVEK	35

1. BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatongyörök településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2008-ban hagyta jóvá Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselő-testülete, ami az elmúlt időszakban többször módosításra került.

A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK), illetve hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. Mindezek mellett 2019. január 2-án hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), amely összevonja az ország területrendezési terveit egy törvénybe.

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településnek 2022. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeit. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a hatályos településrendezési eszközök 2023. december 31-ig maradhatnak hatályban, s ezt követően a településnek nem lenne helyi építési szabályzata (HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

A MATrT hatályba lépése szintén jelentős változásokat hozott a jogszabályi környezetbe. A törvény átmeneti rendelkezési alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek szintén 2021. december 31-e határidő, ameddig az MATrT rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni a településrendezési eszközöket.

Fenti előzményeket követően Balatongyörök önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (a továbbiakban: TFK) és a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) felülvizsgálatáról döntött, amelyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata egy eljárásban történik.

1.2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készül el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Balatongyörök számára.

Ezt követően készül a **településszerkezeti terv (TSZT)**, amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település

alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a helyi építési szabályzat (HÉSZ). A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Balatongyörök területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Eljr.) foglaltaknak megfelelően készülnek.

1.3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT-t, HÉSZ-t) a polgármester egyezteti, a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat dönt a koncepció kiválasztott fejlesztési irányáról, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjainak.

A településrendezési eszközök a koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A koncepció véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy eljárásban zajlik. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepció jóváhagyásra előkészített anyaga, miután az Önkormányzat a véleményezési szakaszt és partnerségi egyeztetést lefolytatta, a véleményezési szakaszt lezárta.

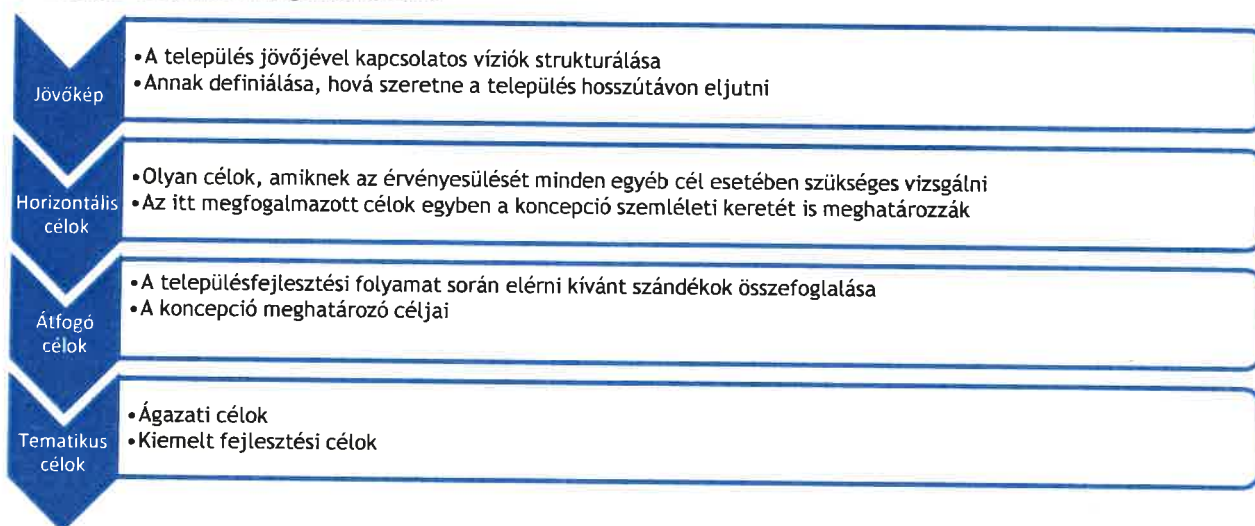
2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ SZEREPE

A településfejlesztési koncepció a helyi önkormányzat településpolitikai elképzeléseinek, célkitűzéseinek olyan foglalata, amely a település természeti, társadalmi, gazdasági, műszaki és környezeti adottságait figyelembe véve meghatározza a helyi önkormányzat településrendezési cselekvési programját. A településfejlesztési koncepció általában 15-20 évre kitékintő, a település fejlődési irányait meghatározó tervdokumentum, önkormányzati állásfoglalás.

2.1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE

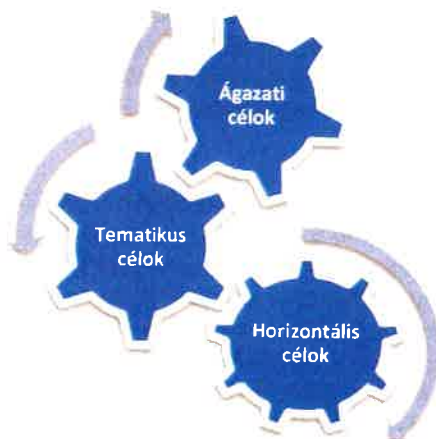
2.1.1. VERTIKÁLIS SZEMLÉLET

A dokumentum megalkotása során felülről lefelé történik a tervezett fejlesztések meghatározása. Ez a logika arra épít, hogy az egyes fejlesztési lépések egymásból indulnak ki, egymásra építenek. Elsőként a település jövőképét szükséges meghatározni, ezután lehetséges a mindent átfogó horizontális célok megfogalmazása, majd ezt követően a településfejlesztés hosszú távú és tematikus céljainak meghatározása.



2.1.2. HORIZONTÁLIS SZEMLÉLET

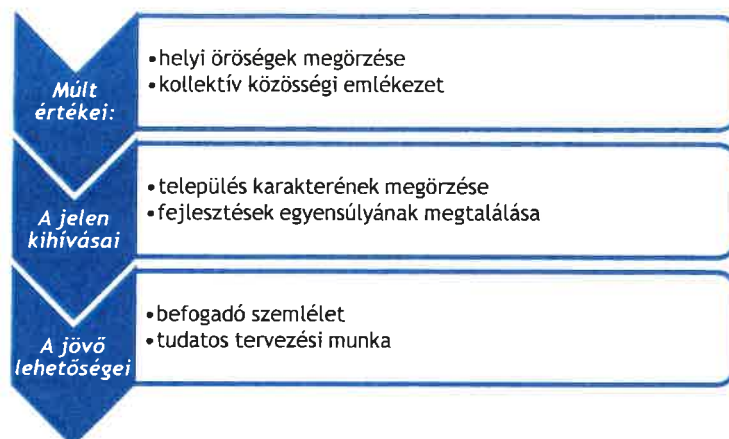
A településfejlesztési célok meghatározása során figyelemmel kell lenni arra is, hogy ezeknek mi az egymáshoz fűződő kapcsolata. Az egyes fejlesztési céloknak nem csak külön-külön kell érvényesnek lenniük, hanem fontos figyelembe venni, hogyan hatnak egymásra. Az ágazati, tematikus, horizontális célok szinergiáira épített fejlesztések mindig sokkal hatékonyabbak, mint ha a fejlesztési elemek csak külön-külön érvényesülnek.



2.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK

2.2.1. FOLYTONOSSÁG

A település jövőképeinek meghatározása során arra kell törekedni, hogy az koherensen illeszkedjen a település eddigi fejlődési pályájához. Fontos, hogy olyan jövőkép kerüljön megfogalmazásra, ami épít a múlt értékeire, és egyúttal reagál a jelen kihívásaira.



Múlt értékei:

A jövőbeni fejlesztések tervezése során szükséges, hogy legyenek olyan támpontok, amik azt segítik, hogy a fejlesztések biztos alapokon nyugodjanak. Ebben nagy segítséget nyújt, ha a település visszatekint múltjára. Nehéz olyan fejlesztéseket végrehajtani, amelyek nem veszik figyelembe a múlt értékeit és a település közösségének hagyományait. Egy kis település esetében hatványozottan fontos a múlt örökségeinek figyelembevétele és védelme, hiszen ezekből tud leginkább építkezni a helyi identitás. Balatongyörök esetében a helyi identitás nagyban tud építkezni a táji örökségre, a közel 100 éves üdülőhely hagyományokra, és arra a speciális györöki kötődésre, ami a helyi lakosok mellett számos művészembert, alkotót ragadott már magával. Ezek a tényezők, mind részei a helyi közösség kollektív emlékezetének, és egyúttal fontos építőkövei a jövő fejlesztéseinek.

A jelen kihívásai:

Az elmúlt 15-20 évben Balatongyörök folyamatosan szépült, fejlődött, azonban ez nem jelenti azt, hogy nincsenek komoly feladatai az Önkormányzatnak. Egy kistelepülésnek, a mai felgyorsult világban egy olyan frekvencián, mint a Balaton-part, fontos hogy reagálni tudjon a folyamatos változásokra úgy, hogy eközben a település karaktere alapvetően ne változzon meg. Olyan fejlesztéseket szabad támogatnia az Önkormányzatnak, amelyek fenntarthatóak és illeszkednek a település hagyományaihoz. A fejlesztési elképzelések értékelése során meg kell találni a helyi szereplők érdekei között azt az egyensúlyt, ami leginkább tudja a település érdekét szolgálni. Az érdekegyeztetés összetett és sok esetben konfliktusos folyamat, de hosszútávon csak így lehet olyan fejlesztéseket megvalósítani, aminek biztosított a fenntarthatósága.

A jövő lehetőségei:

Balatongyörök, remek adottságai révén rengeteg fejlesztési lehetőséget tartogat magában. Fontos, hogy a település ne elzárkózzon, hanem nyitott legyen a fejlesztési javaslatokra. A befogadó szemlélet azonban egyúttal felelősséget is jelent. Balatongyörök víziójában a folyamatos fejlesztések mellett az is kimondásra került, hogy a település alapvetően nem kíván változtatni falusias, nyugodt hangulatú üdülőtelepülés karakterén. A jövőben minden esélye megvan annak, hogy Balatongyörök olyan településsé tud válni, ami követi a kor kihívásait, ahol a helyi közösség aktív résztvevője és alakítója a fejlesztéseknek, és ahol a településre érkező vendégeknek lehetősége van átérezni Balatongyörök családi hangulatát, és ha időlegesen is, de részévé válnak a csodaszép balatongyöröki környezetnek.

2.2.2. HELYI ERŐFORRÁSOKRA TÁMASZKODÓ FEJLESZTÉSEK

Gazdasági értelmezés:

A helyi erőforrásokra alapozott gazdaságfejlesztés célja, hogy kiépítse és fenntartsa egy település gazdasági kapacitását annak érdekében, hogy biztosítsa a település gazdasági jövőjét és a népesség megfelelő életszínvonalát. Mindez jelenti: a település adottságainak megfelelő, innovatív gazdasági beruházások támogatását; a helyben megtalálható, versenyképes szakismeretekre alapozott beruházások iránti elköteleződést; a helyi kisipar segítését; az idegenforgalom területén a helyi adottságok fokozott kihasználását és fejlesztését. A helyi gazdasági erőforrások sajátossága, hogy könnyen lehet építeni szinergiájukra és gyorsan dinamizálhatók.

Társadalmi értelmezés:

A helyi erőforrásokra alapozott fejlesztések azért lehetnek hatékonyak, mert a helyi közösség szereplőinek aktivitására/aktiválására épülnek. Annak a településnek a lakói, akik látják, hogy a fejlesztésekbe nekik is van beleszólásuk, ráhatásuk könnyebben mozgósítják saját erőforrásaikat és az elért eredményeket is jobban magukénak érzik. Ez a folyamat végső soron a fejlesztések iránti elköteleződést és egy önbizalommal teli légkört von maga után, ami további erőforrásokat tud mozgósítani.

Fenntarthatósági értelmezés

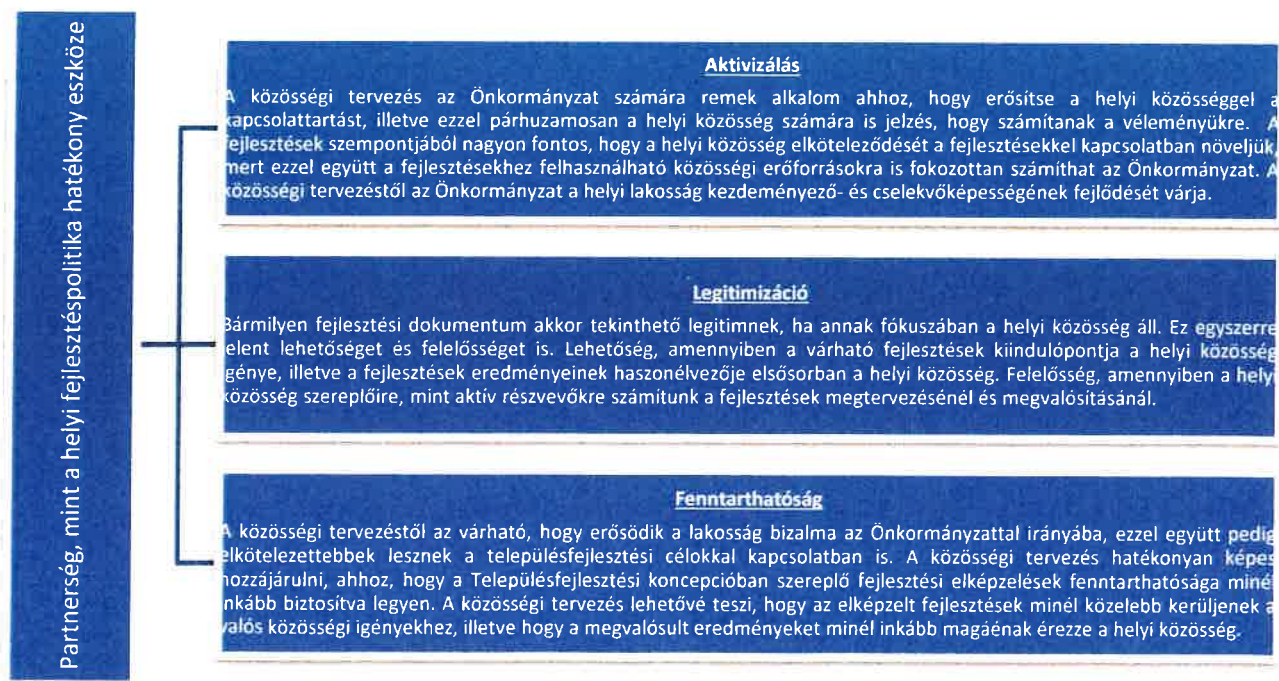
A helyi erőforrások mozgósítására épülő és a helyi szereplők együttműködéséből származó fejlesztések érdekeltté teszik a település lakosságát az eredmények fenntarthatóságának biztosításában. A fejlesztések eredményei nem kioltják, hanem segítik egymást, így járulva hozzá a helyi erőforrások újratermelődéséhez és egy kiszámítható fejlődési trend eléréséhez.

2.2.3. TÁRSADALMI RÉSZVÉTEL A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS SORÁN

A Településfejlesztési Konceptióban leírtak, hosszútávon határozzák meg, hogy a település milyen fejlődési pályát jelöl ki magának, milyen fejlesztéseket preferál. Balatongyörök Önkormányzata azt gondolja, hogy a dokumentum elkészítése apópot szolgáltat a helyi közösség aktivizálása, erősítésére, ezért arra az elhatározásra jutott, hogy a Településfejlesztési Konceptió elkészítését közösségi tervezés segítségével fogja megvalósítani.

A településfejlesztési koncepció kialakítását megelőzően civil szervezetek, vállalkozók, önkormányzati munkatársak, intézményvezetők részvételével három fórum került megtartására. Ezek az alkalmakon konfliktuskezelési, mediációs módszerek alkalmazásán keresztül volt lehetőség a résztvevőknek véleményt nyilvánítaniuk a település jövőjével kapcsolatban. A fórumok alkalmat teremtettek a résztvevők véleményének becsatornázására, és a konszenzusos eredmények megtalálását a településfejlesztési munkában. A gyakorlatban tapasztalhatta Önkormányzati szakember, döntéshozó, tervező egyaránt, hogy kellő előkészítéssel, körültekintő szervezéssel, s megfelelő körülmények biztosításával, a facilitátorok közreműködésének eredményeként megindulhat a párbeszéd a résztvevők között, s több alkalommal folytatott közös gondolkodás során megállapíthatók a fejlesztési koncepció alap gondolatai. A fórumok iránymutatásul szolgálnak az önkormányzati vezetők, képviselők számára. (A fórumok eredményeit lásd: Mellékletek)

Az Önkormányzat nem csak a Településfejlesztési Konceptió elkészítése során gondolta hasznosnak a társadalmi részvételt, hanem általánosságban is úgy gondolja, hogy a nyitott partnerség hatékony eszköze lehet a helyi fejlesztéspolitikának. Az Önkormányzat a továbbiakban is igyekszik kezdeményezője lenni a partneri kapcsolatoknak és nyitottnak lenni a helyi közösség irányából érkező ötleteknek.



2.3.ÉRDEKEGYEZTETÉSRE TÖREKVŐ FEJLESZTÉSEK



Régiós együttműködések	• Régiós szintű fejlesztési elképzelések • Települési szintű fejlesztési elképzelések
Térségi együttműködések	• Közigazgatási érdekek • Gazdasági érdekek • Turisztikai érdekek
Települési együttműködések	• Állandó lakosok szempontjai • Üdülőtulajdonosok szempontjai • Üdülők szempontjai

- **Települési együttműködések:** Balatongyörök életében a turisztika területe meghatározó, a turisztikai célú fejlesztések kiemelt szerepet kapnak. A turisztikai fejlesztések sok esetben konfliktus helyzeteket generálnak, mivel az érintett szereplők (helyi lakosok, üdülő tulajdonosok, vállalkozók, turisták) érdekei nem minden esetben egyeznek egymással. Olyan fejlesztéseket szabad megvalósítani, amiben szerepet kap a konszenzus, az érdekegyeztetés is.
- **Térségi együttműködések:** Balatongyörök ezer szállal kötődik közvetlen térségéhez, az ebből származó előnyök kihasználására az Önkormányzat a jövőben az eddigieknél is nagyobb hangsúlyt kíván fektetni.
- **Régiós együttműködések:** A település fejlesztési elképzeléseit szinkronba kel hozni a régiós fejlesztési dokumentumokban szereplő szempontokkal, elképzelésekkel.

2. BALATONGYÖRÖK JÖVŐKÉPE

2.1. BALATONGYÖRÖK HOSSZÚTÁVÚ JÖVŐKÉPE



Az Önkormányzat abban hisz, hogy a település jövőjét az határozza meg, hogy a gazdasági fejlődés, közösségi együttélés és a természeti táj közötti egyensúly hogyan teremthető meg. Balatongyörök kis település, nem engedheti meg a pazarlást, ennél fogva különösen fontos, hogy a rendelkezésre álló erőforrások hogyan kerülnek felhasználásra. Balatongyöröknek olyan településsé kell válnia, amit nyitottság jellemez az új kezdeményezésekre, befogadó az új érkezők irányába, de alapvetően nem engedi megbontani azt kis közösségi, otthonosságot nyújtó települési karaktert, ami ma is jellemző rá, s ami a település hagyományaiból táplálkozik.

Legyen Balatongyörök olyan település, ahol az ember és a táji környezet harmóniája mindenki által érzékelhető kisugárzást biztosít a községnek!

- Balatongyörök olyan kiemelkedő táji adottságokkal rendelkezik, ami alapvetően határozza meg a település karakterét. A Balaton-part, a balatoni kilátás, a Keszthelyi-hegység az itt lakók identitásának fontos alkotó eleme, az ide látogatók számára pedig komoly vonzerőt jelent. A településnek nagy felelőssége van abban, hogy ezt a táji örökség megőrizze a jövő generációi számára. Azt a környezetet, amiben az ember és a természet harmóniában tud egymással élni, ahol a táj nem akadályt jelent, hanem az itt élők természetes életterét adja. A jövőbeli fejlesztések során Balatongyörök természeti kincseit nem kihasználni, hanem megőrizni és bemutatni kell, hogy ezáltal is megtartsa kivételes kisugárzását.

Legyen Balatongyörök olyan település, ahol a biztonság, otthonosság, és tenni akarás adja a helyi lakosok harmónikus együttélésének alapját!

- Balatongyörök barátságos, befogadó település, ahol a régebb óta itt lakók és a újonnan érkezők feszültségek nélkül tudnak együtt élni. A „györöki” lét fontos eleme, hogy a településre nem csak, mint lakóhelyükre tekintenek, hanem otthonuknak érzik. Balatongyörök olyan otthon, ahová az itt élők szívesen fogadnak vendégeket (turistákat) és mutatják meg nekik, hogy mit tud nyújtani számukra a település. Az állandó, vagy eseti együttélésből természetesen konfliktus helyzetek is adódhatnak, de ezek kezelhetőek, amennyiben világos, és átlátható, hogy a település mit tud nyújtani és milyen elvárásai vannak. A település a jövőben is meg kívánja tartani befogadó attitűdjét, többek között azért is, mert a sikeres Balatongyörök egyik kulcsa az állandó lakosságszám növekedésének biztosítása. A településfejlődés másik fontos eleme a lokálpatrióta tudat erősítése, hiszen csak egy erős, saját értékeivel tisztában lévő közösség tud a fejlődés motorja lenni.

Legyen Balatongyörök olyan település, ahol a kiegyensúlyozott gazdasági tervezés biztosítja a harmónikus fejlődést!

- Az Önkormányzat abban hisz, hogy a település akkor tud sikeressé válni, ha a fejlesztések nem ad-hoc ötletek alapján, hanem átgondolt fejlesztési koncepció alapján valósulnak meg. Ebben jelent nagy segítséget a Településfejlesztési Koncepció elkészítése és elfogadása. A kiszámíthatóság nagy előnyül jelent a jövőbeli tervek megvalósíthatósága során. Világos haladási irány kerül meghatározásra, mind az Önkormányzat, mind a településen befektetést tervezők számára. Az Önkormányzat azt szeretné elérni, ha a jövő Balatongyörökjét olyan innovatív kezdeményezések jellemeznék, amik jól illeszkednek a település karakteréhez és egyúttal lendületet adnak a település fejlődéséhez.

2.2 BALATONGYÖRÖK JÖVŐKÉPE A TÉRSÉGI SZEREPÉRE VONATKOZÓAN

Balatongyörök térségének meghatározó eleme az idegenforgalom. A település méretéből adódóan, a sikeresség egyik fontos összetevője, hogy milyen módon tud összefogni a környező településekkel. Az Önkormányzat elkötelezett abban, hogy keresse az együttműködés lehetőségét a környező településekkel, hogy legyenek olyan fejlesztések, amik partnerségben tudnak megvalósulni. Az Önkormányzat nyitott az együttműködés érdekében történő megkeresésekre, de adott esetben a kezdeményező szerepet is felvállalja.

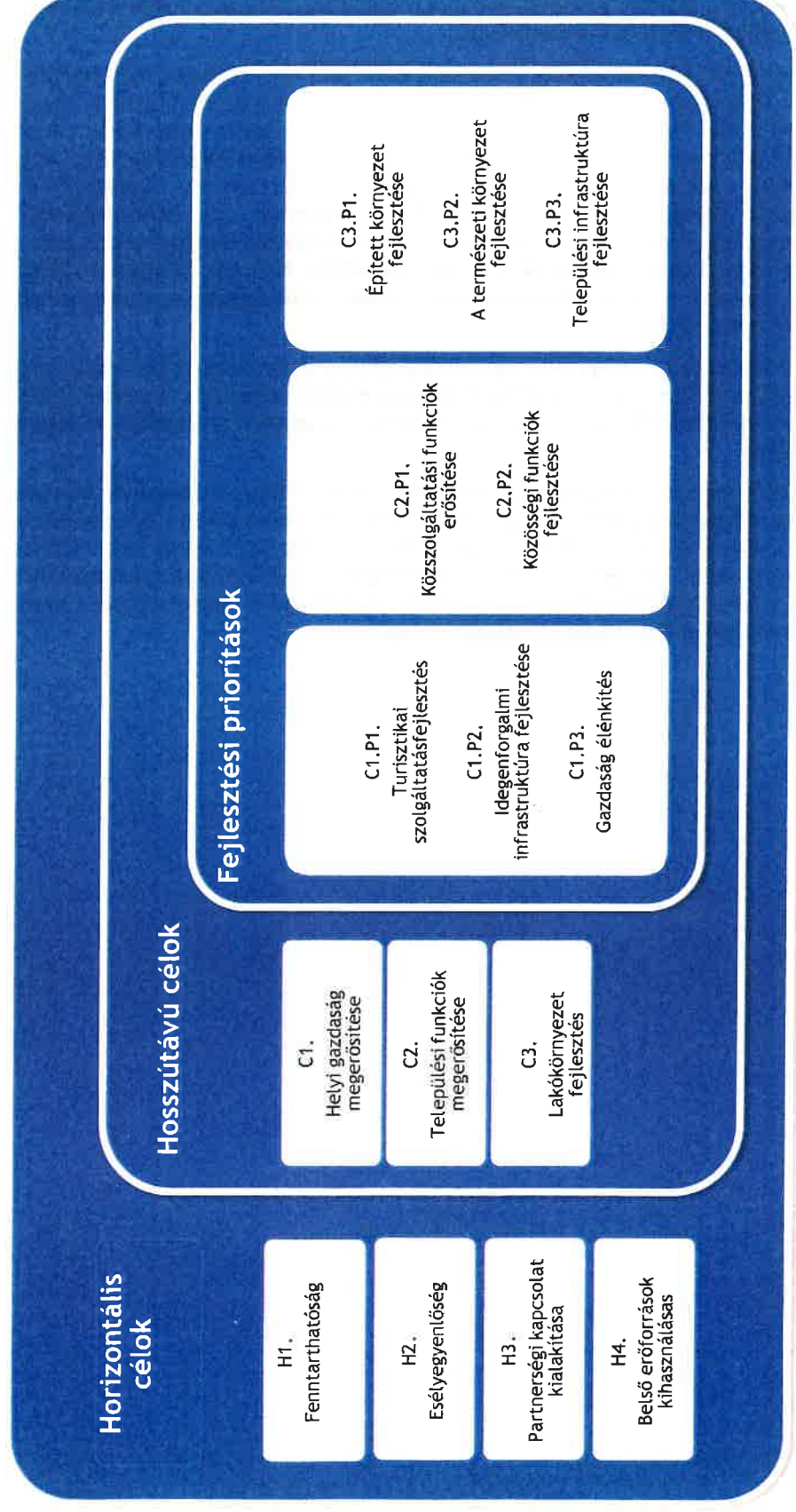
Balatongyörök közigazgatásilag a Keszthelyi Járáshoz tartozik, ami egyben azt is jelenti, hogy számos közigazgatási, közszolgáltatási funkció Keszthelyen érhető el a helyi lakosok számára. Az Önkormányzat folyamatosan tartja a kapcsolatot a járási központtal, annak érdekében, hogy a község lakossága kellően informált legyen a közigazgatási ügyintézésekkel kapcsolatban. Azokban az esetekben, amikor közös szolgáltatásnyújtásról van szó (pl. Keszthely és Környéke Kistérségi Többcélú Társulás Szociális Szolgáltató Központ), az Önkormányzat konstruktívan, de következetesen kívánja érvényesíteni a helyi lakosoktól érkező elvárásokat. Hasonlóan fontos az Eötvös Károly Közös Fenntartású Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény sorsa, továbbá a közös önkormányzati hivatal működtetése, aminek feladatellátási központja Vonyarcvashegyen van.

Fontos azt rögzíteni, hogy az együttműködések kiterjedése nem minden esetben egyezik meg a közigazgatási határokkal. Balatongyörök Zala megyei település, de ugyanilyen meghatározó az észak-balatoni desztinációhoz tartozás, így Veszprém megyéhez is szoros kapcsolatok és érdekek fűzi a települést.

Az Önkormányzat hosszútávon azt szeretné elérni, hogy a település lakosságszáma emelkedésnek induljon. Ehhez megfelelő számú, potenciális építkezési terület áll rendelkezésre Balatongyörökön. Az Önkormányzat azzal számol, hogy a környék nagyobb településeinek munkát vállalók számára a település ideális lakóhelyszín lehet. A letelepedés másik célcsoportja azok lehetnek, akiket magával ragad a balatongyöröki környezet és kellő foglalkozási rugalmassággal rendelkeznek ahhoz, hogy helyben találják meg hosszú távú számításait.

3. BALATONGYÖRÖK FEJLESZTÉSI CÉLRENDSZERE

3.1. ÁTFOGÓ ÉS TEMATIKUS CÉLOK



3.2. HORIZONTÁLIS CÉLOK

Balatongyörök négy olyan fejlesztési szempontot emel ki, amelyek általánosan meghatározzák a hosszútávú fejlesztési elképzeléseket. Ezen horizontális fejlesztési célok érvényesítése nem csupán önmagukban fontos, hanem a koncepció szemléleti keretét is meghatározzák.

H1. Fenntarthatóság:

- A településfejlesztés során kiemelkedő feladat a fenntarthatóság alapelveinek figyelembe vétele. A fenntartható településfejlesztés feltételezi a társadalmi, gazdasági és környezeti fenntarthatósági szempontok érvényesítését, illetve ezek összhangját. A fenntarthatósági stratégia kidolgozása során a jelen szükségleteit kell alapul venni, de annak figyelembe vételével, hogy a jövő generációjának lehetőségei ne szűküljenek be egyik dimenzió esetében sem. A fenntartható fejlődésnek általános stratégiai célként kell megjelennie a településfejlesztés során, és ennek megfelelően kell beépíteni a település fejlesztési dokumentumaiba. Az Önkormányzat azt gondolja, hogy a fejlesztések során a fenntarthatóság érvényesítése már rövid távon is pozitív változásokat indíthat el, hosszútávon pedig komoly társadalmi, környezeti, gazdasági előnyökkel járhat.

H2. Esélyegyenlőség:

- A fejlesztések során minden esetben szükséges vizsgálni az esélyegyenlőség elvének teljesülését. Alapelv, hogy a tervezett fejlesztések semmilyen társadalmi csoport számára ne járjanak hátrányos következménnyel. Ennek érdekében szükséges előre feltérképezni, hogy a fejlesztések önmagukban, illetve azok összejátszása milyen következményekkel járhat esélyegyenlőségi szempontból. Cél az is, hogy a jelenleg hátrányos helyzetűnek számító személyek, csoportok körülményei javuljanak, élet lehetőségeik bővüljenek. Az esélyegyenlőség biztosítása nem állhat meg a tervezési szakaszban, fontos a nyomkövetés rendszerének kialakítása, ami a fejlesztések megvalósítása során folyamatosan monitoringozni tudja az esélyegyenlőség teljesülését.

H3. Partnerségi kapcsolat kialakítása:

- A településfejlesztési dokumentumokban leírt tartalmak, fejlesztési elképzelések akkor tudnak sikeresen működni, ha léteznek azok a kommunikációs csatornák, amiken keresztül kapcsolat teremthető a fejlesztésekben érdekelt szereplői között. A partneri kapcsolatok a következő esetekben különösen fontosak: Önkormányzat és lakosság között, önkormányzat és helyi vállalkozók, munkaadók között, illetve az Önkormányzat és civil szervezetek között.

H4. Belső, helyi erőforrások kihasználása:

- A településfejlesztés során kiemelt szempont, hogy a településfejlesztési célok mindegyike elsősorban a belső erőforrásokra alapozva kerüljön meghatározásra és megvalósításra. A fejlesztéseknek elsősorban a helyben meglévő adottságok felhasználásán, azok szerepének erősítésén kell alapulnia. A helyi adottságokra és erőforrásokra alapozott fejlesztések a települést olyan irányba vihetik, amely a környező településekhez viszonyítva egyedi, előnyös karaktert biztosítanak. A helyi erőforrások megfelelő felhasználásával a település fejlődése és működése kiszámíthatóbbá válik.

3.3. CÉLRENDSZER RÉSZLETES KIFEJTÉSE

C1. HELYI GAZDASÁG MEGERŐSÍTÉSE

Balatongyörök esetében egyértelmű, hogy a helyi gazdaság elsősorban a turisztikára tud támaszkodni. A település szerencsés helyzetben van, mivel az elmúlt időszakot folyamatos fejlesztések jellemezték, illetve kialakultak azok a főbb turisztikai irányok, melyekre a jövőben támaszkodni tud a település. Mindezek mellett számos feladat áll még az Önkormányzat előtt, hiszen a balaton-parti települések között komoly verseny folyik, hogy kik, milyen számú, és milyen összetételű vendégsereget tudnak a saját településükre vonzani. Balatongyörök akkor jár el helyesen, ha ebbe a versenybe nem olyan módon próbál beszállni, hogy a településre látogatók számát igyekszik maximálni, hanem a település idegenforgalmi karakterét igyekszik úgy alakítani, hogy meg tudja magát különböztetni a környező településekhez képest. Az Önkormányzat, hosszútávú turisztikai koncepcióját alapvetően 3 irányvonal határozza meg. Mindegyik esetében lényeges, hogy illeszkednek a település jelenlegi karakteréhez, illetve jelenleg is aktuális fejlesztési irányokon alapulnak.

- **Üdülőturizmus:** Balatongyörök mindenki számára ideális választás, aki a Balaton természetességét keresi. A település elsőrangú stranddal rendelkezik, innen nyílik az egyik legszebb panoráma a Balatonra, a települést gyönyörű környezet veszi körbe.
- **Sport és egészségturizmus:** A településen már most is több olyan szolgáltatás van jelen, ami az idelátogatók felfrissülését, rekreációját célozzák.
- **Kultúr- és gasztroturizmus:** A település sajátossága, hogy számos ismert és elismert művészembernek van balatongyöröki kötődése, és ezzel együtt a település igyekszik teret adni minden kulturális kezdeményezésnek. A szellemi feltöltődés mellett a gasztronómia területe is komoly lehetőségeket rejt magában.

A Balatongyörök által nyújtott lehetőségeket meg kell tudni mutatni a potenciális turisták számára, a turisztikai szolgáltatásokat az adott célcsoportokhoz kell hozzáigazítani, illetve meg kell oldani a turisztikai szolgáltatások minőségbiztosítását. Az Önkormányzat hosszútávon fenntartható, komplex szemléletű idegenforgalmi fejlesztésekben gondolkodik. Ez magába foglalja egy egységes turisztikai koncepció kidolgozását, ami foglalkozik a konkrét fejlesztések megvalósíthatóságával, épít a fejlesztési elképzelések szinergiájára, illetve kellő hangsúlyt fektet a turisztikai marketingre.

A turisztikai fejlesztések tervezésénél fontos a megfelelő egyensúlyi állapot megtalálása. Az egyes turisztikai célterületeknél arra kell törekedni, hogy az adott fejlesztések egymást kiegészítsék, ne valósuljanak meg olyan beruházások, amik konfliktus helyzeteket generálnak. Az egyensúly megtalálása hasonlóan fontos, amikor azt kell összeegyeztetni, hogy milyen igényei, elvárásai vannak a helyi lakosságnak, és milyen igényeket generálnak a turisztikai elvárások. Az Önkormányzat azokat a fejlesztéseket tudja támogatni, amik találkoznak a helyi lakosság igényeivel, nem okoznak feloldhatatlan konfliktus helyzeteket.

Az önkormányzat hosszútávú elképzeléseinek része, hogy a turisztikai mellett támogasson más gazdasági területeket érintő kezdeményezéseket, befektetési terveket. Szükséges, hogy a település ne kizárólag egy lábon álljon, a helyi gazdaság diverzifikáltabb legyen. Az Önkormányzat lehetőséget lát a mezőgazdasági termelés egyes ágazatainak (pl.: szőlő, mandula, gyógynövény, helyi termékek előállítás) felfuttatásában.

Célok kiemelten

- Turizmus jövedelemtermelő képességének növelése;
- Egyedi arculatot adó turisztikai fejlesztések ösztönzése;
- A turisztikai szezon meghosszabbítása;
- Gazdasági diverzifikáció

C1.P1. Turisztikai szolgáltatásfejlesztés

Balatongyörök elhelyezkedéséből adódóan kedvező turisztikai adottságokkal rendelkezik, illetve az is fontos, hogy számos olyan megvalósult beruházással lehet találkozni a településen, amik sikeresnek mondhatók. Az idegenforgalom olyan terület, ahol folyamatos fejlesztésekre van szükség, hiszen ki kell tudni szolgálni az állandóan változó turisztikai igényeket. Mindemellett az is fontos, hogy a balatoni desztinációban fokozottan jelentkezik a települések közötti versenyhelyzet.

C1.P1.1. Balatongyörök Turisztikai Konceptiója

A jövő turisztikai fejlesztéseihez elengedhetetlen egy célzott turisztikai koncepció és stratégia megalkotása. Ez azért is fontos, mert ezen a dokumentumon keresztül egységes keretben kezelhetők a turisztikai célú fejlesztések. A Turisztikai koncepcióban lehetőség van a fejlesztési alapelvek és főbb fejlesztési irányok lefektetésére. A Turisztikai stratégia lehetőséget ad az egyes fejlesztések kifejtésére, a közöttük lévő szinergiák kidolgozására. Fontos, hogy a település legyen egy olyan dokumentuma, ami foglalkozik a turisztikai marketinggel, hiszen be kell tudni mutatni Balatongyörök sokszínűségét, megtervezni, hogy az egyes célcsoportokat, milyen kommunikációs csatornákon keresztül lehet elérni. A turisztikai stratégiának foglalkoznia kell erőforrás tervezhetőséggel, a fejlesztések finanszírozhatóságával, illetve hogy a kockázatok kezelésére milyen megoldásai vannak a településnek.

C1.P1.2. Sokszínű Balatongyörök

Balatongyörök esetében nem cél az idegenforgalom átpozicionálása, új utak keresése, nagy turisztikai attrakciók településre vonzása. A településnek kialakult a maga arculata, az hogy milyen turisztikai területekbe érdemes befektetni. Az egyik cél az eddig elért eredmények megőrzése, fenntarthatóságának biztosítása, másik cél, olyan innovatív ötletek megvalósítása melyek illeszkednek az eddig fejlesztési irányvonalakhoz, de azokat színesíteni, gazdagítani tudják, a szolgáltatások minőségét emelik és a fejlesztések célcsoportját hatékonyabban tudják megszólítani. Olyan turisztikai termékpaletta kialakítása a cél, amiből a különféle termékcsomagok külön is értelmezhetőek, de az egész termékpaletta mögött megjelenik egy egységes marketing és kommunikációs stratégia.

- **Üdülőturizmus:** Balatongyörök közkedvelt stranddal rendelkezik, a víz tisztaságát minden évben kék hullám díjjal értékelik, területén lehetőség van különféle sportolási lehetőségekre, a gyerekeknek folyamatos programlehetőségek biztosítottak. A strandot kiemelt fejlesztési területként kezeli az Önkormányzat. Fontos, hogy a strandon megtalálható szolgáltatások magas színvonalúak maradjanak. Az eddigieknek megfelelően a gyerekes családokat célzott programokkal fogják várni. A tervek között szerepel vízi színpad kialakítása a strand területén. A strand a település legfrekvenciáltabb idegenforgalmi területe, ezért az Önkormányzat az tervezi, hogy információs pontot telepít erre a helyszínre, hogy ezen az úton is tájékozódhassanak a strandolók a település színes szolgáltatásairól, programjairól. Az Önkormányzat terveiben szerepel a strandterület bővítése, mivel a mostani strand helyszín kapacitása szűkösen bizonyul.
- **Egészség- és sportturizmus:** Ez egy olyan fejlesztési terület, ami nagyon jól illeszkedik Balatongyörök karakteréhez. Az a harmónia, ami jellemzi a települést, jól összekapcsolható a testi és szellemi rekreációval, feltöltődési lehetőségekkel. Az Önkormányzat egészségturizmus területén az elmúlt években már végrehajtott fejlesztésekhez, így született meg pl. balatongyöröki Kneipp Élmenysétány. A tapasztalatok azt mutatják, hogy érdemes ebben az irányban tovább haladni és olyan szolgáltatáscsomagokat összeállítani, amikben helyet kap az egészséges életmóddal való foglalkozás. Az Önkormányzat nyitott azokra a vállalkozói ötletekre, kezdeményezésekre, akik olyan célcsoportokat kívánnak megszólítani, akik számára egyszerre fontos a balatoni táj adta környezet és az egészséges életmód.

A jövő fejlesztési tervei között hangsúlyos szerepet kap, település sportlehetőségeinek nagyobb mértékű kihasználása. A fejlesztési területek: golf turizmus, kerékpáros turizmus, horgász turizmus, természetjárás, strandsportok, tenisz.

- **Kultúr- és gasztroturizmus:** Sok mindent elmond az Balatongyörökről, hogy számos alkotó- és művészember (pl. Eötvös Károly, Simándy József, Raksányi Gellért) választotta otthonának vagy volt számukra kedvelt üdülőhely a település. Ezek olyan energiákat hoznak be a település életébe, amit nagy kár lenne, ha nem hasznosulnának a helyi közösség számára. Az Önkormányzat jövőben tudatosabban kíván foglalkozni kulturális turizmus adta lehetőségekkel. Elsődleges feladat a györöki kötődésű művészberek, alkotók megszervezése, hogy lehessen tudni ki, mit csinál pontosan, milyen tervei vannak, ezeket miképpen lehet beemlíteni a település életébe. Az Önkormányzat befogadó szemléletű kultúrafejlesztésekkel képzei el a jövőt, aminek terepe lehet például egy művésztelep létrehozásának támogatása. A jövőbeli terveknek fontos eleme, annak kidolgozása, hogyan lehet Balatongyörök és a kultúra fogalomkapcsolatokat a külvilág számára minél egyértelműbben összekapcsolni.

A helyi kultúrának nem csak a művészet, hanem a gasztronómia is fontos része lehet, amennyiben ezzel tudatosan foglalkozik az Önkormányzat. Ezen a területen is vannak olyan alapok, amikre lehet és érdemes építkezni. A településen hagyományosan jelen van a szőlőtermesztés, található itt egy pálinkafőzde, és a tervek szerint hosszútávon felfuttatásra kerülhet a gyümölcstermesztés (pl. mandula, barack). Az Önkormányzat azt célozza meg, hogy legyenek olyan, minőségi helyi termékek, amit az ide látogatók turisták Balatongyörökhöz tudnak kötni.

C1.P1.3. Turisztikai együttműködések

A turisztikai fejlesztések sajátossága, hogy a megfelelő hatékonyság elérése érdekében elengedhetetlen a fejlesztésekben érdekelték között párbeszédet kezdeményezni, a különféle szereplők fejlesztési elképzeléseit összhangba hozni. Az együttműködéseknek fontos a területi dimenziója, hiszen rendkívül fontos a térségi kooperáció. Ebben a kérdésben a Turisztikai Konceptió megalkotása kulcsszerepet fog betölteni, hiszen olyan dokumentumról van szó, ami összefüggéseiben kezeli az idegenforgalom kérdéseit, és megadja az együttműködés keretfeltételeit.

Az együttműködés kiemelt területei:

- Helyi lakosság bevonása: A turisztikai célok kijelölésébe, a fejlesztések tervezésébe, illetve adott esetben a fejlesztésekbe, mindenképpen hasznos a helyi lakosságot bevonni. Ez a megoldás nagyban tudja növelni a tervezett fejlesztések elfogadottságát, fenntarthatóságát.
- Helyi vállalkozók bevonása: Meg kell teremteni annak keretét, hogy miképpen tud az Önkormányzat egyeztetni a helyi vállalkozókkal a tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban.
- Térségi együttműködések támogatása: A mai világban a fejlesztéseknek erős korlátját jelenti, ha egy település nem térségi együttműködésekben gondolkodik. Az Önkormányzat minden értelmes területi együttműködésben részt kíván venni, adott esetben saját maga kezdeményez egyeztetéseket az érintett szereplőkkel.
- Turisztikai marketing alkalmazása: A marketing az idegenforgalomnak egy olyan kiemelt területe, ahol a legerősebben merül fel az együttműködés igénye. A marketing tevékenység akkor tudja hatását hatékonyan kifejteni, ha sikerül az érintetteknek a közös érdekek megtalálása. A turisztikai marketing eszközei a közös kommunikációs stratégia kialakítása, helyi értéktár és terméktár létrehozása, rendezvények összehangolása, stb.

C1.P2. Idegenforgalmi infrastruktúra fejlesztése

Balatongyörök nem tervezi hatalmas infrastrukturális beruházásokat, hiszen nem cél hosszútávon fenntarthatatlan, település családias üdülőközség karakterével ellentétes fejlesztések elindítása. Ezzel szemben szükség van olyan infrastrukturális fejlesztésekre, amik az eddig elért idegenforgalmi eredmények sikeres továbbviteléhez kelljenek. Fontos, hogy ezeket a fejlesztéseket megfelelő előkészítési, és tervezési munka előzze meg, illetve hogy a beruházások előtt társadalmi egyeztetés történjen. Az Önkormányzat elkötelezett abban, hogy olyan beruházásokat indítson el, melyek esetében biztosított a hosszú távú üzemeltetés, a fenntarthatóság. Az Önkormányzat középtávon a következő infrastrukturális fejlesztéseket kívánja megvalósítani:

- **Strandfejlesztés:** Balatongyörök sokak által kedvelt stranddal rendelkezik, amit az is mutat, hogy mostanra a nyár nagyrészt teljes kapacitással működik. Önkormányzati szándék alapján szükséges a strandterület bővítése, a szolgáltatások folyamatos fejlesztése.
- **Szépkiadó környezetének rendezése:** A Szépkiadó bárki által könnyen megközelíthető, közkedvelt helyszín, az ide látogatók szerint innen látható az egyik legszebb balatoni panoráma. A Szépkiadó közvetlen környezete az elmúlt években rendezésre került, de tágabb környezete nincsen megfelelő állapotban. Az önkormányzat azt szeretné, ha a Szépkiadó és tágabb környezete Balatongyörök védjegyévé tudna válni, és ennek megfelelő minőségi állapotok és szolgáltatások jellemeznék. Tervben van a Római forrás környezetének rendezése, a terület környezetében található kereskedelmi és idegenforgalmi szolgáltatások minőség emelésének támogatása, forgalmi rend átalakítása a biztonságos megközelítés érdekében, kisebb rendezvények megtartására alkalmas helyszín kialakítása.
- **Kikötő fejlesztés:** Balatongyörökon jelenleg nincsen vitorlášhajók kikötésére alkalmas parti terület. Önkormányzat középtávú terveiben szerepel kisebb vitorlášhajók, csónakok befogadására alkalmas kikötői beruházás feltételeinek kialakítása. Ez a fejlesztés jól illeszkedik a település területén üzemelő golfpálya célcsoportjának igényeihez.
- **Kerékpáros infrastruktúra:** A településen keresztülhalad a Balatont körbekeroló kerékpáros főút. A fejlesztések azt célozzák, hogy a kerékpárosok ne csak áthaladjanak Balatongyörökon, hanem lehetőség szerint meg is álljanak. Az Önkormányzat terveiben szerepel többek között kerékpáros megálló- és pihenőhely építése, kerékpárosoknak szóló információs pont kialakítása, biztonságos kerékpározást biztosító átalakítások.
- **Smart megoldások:** A mai kor kihívásainak megfelelően elengedhetetlen az online tér adta lehetőségek minél szélesebb kihasználása. A településről, turisztikai kínálatról szóló információkat több csatornán is meg kell tudni jeleníteni (pl. interaktív honlap, applikáció, QR kódos infó táblák stb.)

C1.P3. Gazdaságélénkítés

Az Önkormányzat abban érdekelt, hogy az általa generált fejlesztések eredményesen szolgálják Balatongyörök fejlődését és hosszútávon biztosítva legyen a település sikeressége. Ebben a feladatban a felelősség az Önkormányzattá, de fontos, hogy a helyi vállalkozói réteg is aktív alakítója legyen ennek a folyamatnak. Az Önkormányzat alapvetően két vállalkozói célcsoport ösztönzését jelöli meg célként középtávú terveiben.

- **Idegenforgalomhoz kötődő vállalkozások segítése:**

Az Önkormányzat nem tudja vállalni és nem is lehet cél, hogy minden turisztikai fejlesztést saját maga valósítson meg. Az Önkormányzatnak abban van szerepe, hogy olyan befogadó és ösztönző beruházási környezetet teremtsen, ami érdekelté teszi az idegenforgalmi vállalkozásokat abban, hogy Balatongyörökon telepedjenek meg, működjenek. Az Önkormányzat számára fontos cél, hogy az idegenforgalmi szezon bővüljön, ehhez keresi azokat a partnereket, akik ennek megvalósításában szerepet tudnak vállalni. Az Önkormányzat kiemelten támogatja azokat a kezdeményezéseket, amik helyi erőforrásokat használnak fel és a helyi közösség számára is van mondanivalójuk.

- **Helyi gazdaság diverzifikációjában szerepet vállaló vállalkozások támogatása:**

Balatongyörök húzóágazata egyértelműen az idegenforgalom, a település bevétele is nagyrészt ebből származik. Egy felelős Önkormányzat azonban akkor jár el helyesen, ha keresi a helyi gazdaság diverzifikációjának lehetőségeit. Az Önkormányzat több olyan fejlődési irányt is lát, ami kellő előkészítést követően működőképes lehet a településen.

- **Mezőgazdaság:** Balatongyörökön hagyományosan jelen van a szőlőtermelés, borkészítés, de az elmúlt időszakban visszaszorulóba került ez a terület. Az Önkormányzat szeretné, ha új lendületet tudna kapni a településen a szőlészet, borászat. Ezt a területet hozzá lehet kapcsolni a helyi idegenforgalmi fejlesztésekhez is. Az Önkormányzat abban tud elsősorban segítséget nyújtani, hogy segítse a helyi termelők összefogását, illetve a tervekben szerepel egy „bortrezor” létrehozása, ahol egységes arculattal tudnak megjelenni a balatongyöröki borturizmusban érdekelték.

A település külterületén találhatóak jelenleg kihasználatlan, alulhasznosított területek, amik alkalmasak növénytermesztésre. Itt elsősorban mandulafa, barackfa telepítésre gondol az Önkormányzat, illetve lehetőség van gyógynövény termesztésre is.
- **Helyi termékek:** Akár mezőgazdasági termékek feldolgozása, akár kézműves termékek előállítása esetében felmerül annak lehetősége, hogyan lehetne ezeket egységes brand alatt, helyi termékként bemutatni és árusítani az érdeklődők számára. Fontos, hogy a helyi termelők közötti együttműködésnek legyen valamilyen szervezet formája, ezzel is növelve az értékesítési lehetőségeket. Az Önkormányzat szeretné elérni, hogy kialakuljon egy minőségi, helyi termékekből álló termékportfólió, és ezeknek biztosított legyen a bemutatása, árusítása. (pl. Bortrezor)
- **Inkubátorház:** Az Önkormányzat középtávú terveiben vállalkozói inkubátorház kialakítását tervezi. Alapvetően két célcsoport számára nyújthat szolgáltatásokat az inkubátorház. Egyrészt kezdő helyi vállalkozók számára nyújthat befogadó helyszínt, illetve vállalkozói tanácsadás szolgáltatást is kaphatnak. Másrészt olyan helyszínt érdemes kialakítani, ami alkalmat ad távmunka elvégzésére. Utóbbi elképzelés kapcsolódik az Önkormányzat azon elképzeléséhez, hogy vonzó környezetet teremtsen a településre betelepülők számára.
- **Gazdaságélénkítő eszközök**

A következő eszközöket kívánja a gazdaságélénkítést segíteni az Önkormányzat alkalmazni:
 - Adópolitika: Olyan helyi adópolitikai kidolgozása a cél, ami előnybe részesíti azokat a vállalkozókat, akik hosszútávra szóló beruházásokat terveznek a településre.
 - Hosszú távú Turisztikai Konceptió kidolgozása: Amennyiben egy településen rendelkezésre áll egy hosszú távú elképzeléseket magába foglaló dokumentum, úgy könnyebb a beruházáson gondolkodó vállalkozóknak is döntést hozniuk.
 - Vállalkozói koordináció segítése: Ez több formában is megvalósulhat. Lehetséges nyílt vállalkozói fórumok tartása, vállalkozói összefogás segítése stb. Az a fontos, hogy legyen tere a vállalkozói interakciónak, legyen lehetőség a vállalkozói ötletek, tervek ismertetésére, egyeztetésére.

C1. Tervezett kiemelt fejlesztések

Vitorlázókötő kialakítása

- **Helyszín:** Szépkilátó alatti partmenti terület
- **Tervezett időpont:** 2025
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** : Balatongyörökön jelenleg nincsen vitorlánhajók kikötésére alkalmas parti terület. Önkormányzat középtávú terveiben szerepel kisebb vitorlánhajók, csónakok befogadására alkalmas kikötői beruházás feltételeinek kialakítása.

Strandfejlesztés

- **Helyszín:** Községi strand (hrsz 1068/15)
- **Tervezett időpont:** folyamatos, 2023
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** Balatongyörök sokak által kedvelt stranddal rendelkezik, amit az is mutat, hogy mostanra a nyár nagyrésztében teljes kapacitással működik. Önkormányzati szándék alapján, középtávon szükséges a jelenlegi strand területének bővítése, új strandélmények kialakítása (pl. vízisínpad).

Szépkilátó környezetének rendezése

- **Helyszín:** Szépkilátó
- **Tervezett időpont:** folyamatban, 2024.
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** Az önkormányzat azt szeretné, ha a Szépkilátó és tágabb környezete Balatongyörök védjegyévé tudjon válni. Tervben van a Római forrás környezetének rendezése, az itt található kereskedelmi és idegenforgalmi szolgáltatások minőség emelésének támogatása, forgalmi rend átalakítása a biztonságos ide jutás érdekében, kisebb rendezvények megtartására alkalmas helyszín kialakítása.

C2. TELEPÜLÉSI FUNKCIÓK ERŐSÍTÉSE

A helyi lakosság közérzetét közvetlenül befolyásolja, hogy a települési funkciók milyen állapotban vannak. Az Önkormányzat számára fontos cél, hogy a lakosság minél több és színvonalasabb szolgáltatást tudjon igénybe venni. Balatongyörök településméretéhez viszonyítva nem számít funkcióhiányos településnek. Az Önkormányzat fő célkitűzése, hogy a településen elérhető szolgáltatások minél több ember számára és minél magasabb minőségben legyenek elérhetőek.

Célok kiemelten

- Közszolgáltatási ellátórendszer minőségmegőrzése, illetve fejlesztése;
- Helyi identitás erősítése
- Közösségi kezdeményezések támogatása

C2.P1.Közzolgáltatási funkciók erősítése

A közzolgáltatási funkciók nélkülözhetetlen elemei a települési szolgáltatásoknak. Nem csak azzal kell számolni, hogy ezek a funkciók biztosítottak legyenek, hanem hogy ezek milyen minőségben tudnak szolgáltatást nyújtani, hogyan tudják követni a felmerülő lakossági igényeket. Az Önkormányzat elkötelezett abban, hogy a lakosság minél színvonalasabb szolgáltatásokat tudjon igénybe venni.

- **Oktatás:** Az Önkormányzat hosszútávú elképzeléseinek fontos része, hogy a településen élő gyermekek megfelelő oktatásban részesüljenek. A jelenlegi állapotok szerint a helyi gyermekek többsége a Vonyarcvashegy központtal működő Eötvös Károly Közös Fenntartású Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézménybe tudnak tanulni. Az iskola KLIK fenntartású és működtetésű, így korlátozottak az Önkormányzat eszközei az iskolával kapcsolatos döntések kapcsán, de a rendelkezésre álló eszközeivel támogatni kívánja az intézményben folyó szakmai munkát.

Mindemellett az Önkormányzat aktív szereplője is kíván lenni a helyi ifjúság segítésének. A középtávú tervekben szerepel egy helyi iskola létrehozása, ami magas színvonalú oktatással, aktív közösségi és helyi finanszírozás segítségével tudna működni. Ez a terv szinkronban áll az Önkormányzat azon elképzelésével, hogy növelje a település vonzerejét azon családok számára, akik Balatongyörökön képzelik el jövőjüket.

- **Egészségügy:** Az egészségügy területén a legfontosabb az állandó ellátottság biztosítása. Az Önkormányzat minden eszközzel el kívánja azt kerülni, hogy a településen ellátottsági hiány merülhessen fel. Az Önkormányzat keresi annak lehetőségét, hogyan lehet bővíteni a településen elérhető egészségügyi ellátások körét. Fontos cél a helyi lakosság egészségmegőrzése prevenciós eszközökkel (egészségnapok, szűrő vizsgálatok, stb.)
- **Szociális terület:** A szociális területen továbbra is a Keszthelyi Szociális Alapszolgáltatási Központ keretében történik az alapellátás és önkormányzati fenntartásban történik a család gondozás. Általánosságban elmondható, hogy a település szociális intézményeiben magas színvonalú szakmai tevékenység folyik, azonban számos területen van szükség a szakmai munka támogatására. Az Önkormányzat azt szeretné elérni, hogy a szociálisan rászorult személyeknél, családoknál, mindenhol biztosítva legyen a szociális ellátások hozzáférhetősége.

C2. P2. Községi funkciók fejlesztése

Balatongyörök akkor lehet igazán jól működő és élhető település, ha lakossága minél inkább részt tud venni a település életében. A civil aktivitás, a helyben élők tevékeny részvétele a község életében olyan hajtóerő, mely a fejlődés kulcsfontosságú eleme, így a különböző társadalmi csoportok aktivitásának felélesztése és erősítése kiemelt célként fogalmazódik meg.

Az Önkormányzat célja, hogy erősítse a balatongyöröki identitást, ami hozzájárul, hogy a helyi lakosság ne csak lakóhelyként tekintsen Balatongyörökre, hanem otthonaként. Az önkormányzat lehetőségeihez mérten támogatni kívánja a közösségfejlesztést és a szabadidő hasznos eltöltését szolgáló programokat, illetve azokat a helyi, aktív közösségeket, akik erőforrásokat fordítanak közösségi programok szervezésére.

- **Helyi rendezvények:** Balatongyörök színes programkínálattal rendelkezik, a programok között számos olyan esemény van, amit hagyományosan többedik alkalommal kerül megrendezésre. Ezeket az eseményeket érdemes két csoportra osztani
 - **Helyi közösségnek szóló rendezvények:** Ezek az események a helyi kohézió alapját adják, olyan eseményekről van szó, amit a györökiek maguknak, magukért rendeznek meg. Az Önkormányzat lehetőségeihez képest igyekszik támogatni ezeket az eseményeket. Fontos szempont, hogy minden célcsoport meg tudja találni a maga számára érdekes, fontos programokat, illetve hogy ezeknek aktív alakítói, szervezői legyenek.
 - **Idegenforgalmi fókuszú rendezvények:** Ezek az események részben azt szolgálják, hogy a helyben üdülők tartalmasan tudják eltölteni szabadidőjüket, másrészt a település marketing kommunikációjának is fontos elemei. Elsősorban nem az a cél, hogy minél nagyobb és minél több program kerüljön megrendezésre, hanem hogy színvonalas programkínálat kerüljön összeállításra, amiben minél több esetben meg tudnak jeleni a helyi vállalkozók és helyi értékek (bor, művészeti alkotások, zene stb.).
- **Helytörténet:** Balatongyörök kis település, de ez nem jelenti azt, hogy a település története ne lenne gazdag. A településtörténetnek része az épített értékek, a fennmaradt tárgyi emlékek, de ugyancsak fontosak azok a történetek, amik a régi idők közösségéről, mindennapjairól szólnak. A településnek felelősége van abban, hogy ezek a településtörténeti értékek megmaradjanak, legyen olyan felület, helyszín, ami lehetőséget ad a régi idők Balatongyörökének felidézésére. (pl.: tájház, régészeti feltárás, stb.)
- **Szomszédsági események:** A település közösségének legkisebb, de szoros kötelékben élő alkotóeleme a szomszédság. Fontos, hogy az egymás mellett élő lakosok között legyen valamilyen interakció, hiszen ezen keresztül az egész település hangulata kellemesebbé tud válni. A szomszédsági kapcsolatokat erősítő programelemek lehetnek: szomszéd ünnep, közösségi kertészkedés, szomszédsági biztonsági mozgalom elindítása stb.
- **Közösségi Hálózat:** Olyan csoportosulást értünk közösségi hálózat alatt, akik között a közös kapcsolódási pontot a györöki kötődés jelenti. Ide nem csak azok tartozhatnak, akik jelenleg is Balatongyörökön élnek, hanem potenciálisan minden elszármazott györöki lakos, vagy bármely olyan személy, aki azt érzi, hogy tevélegesen akar/tud hozzájárulni Balatongyörök fejlődéséhez. Az Önkormányzatnak abban van feladata, hogy kialakítsa azt a felületet, amin keresztül ez a hálózat létre tud jönni és működni tud. Egy ilyen hálózat alkalmas praktikus információk átadására (pl.: helyben milyen szakértelem kitől érhető el), de használható az érdekérvényesítés javítására („lobbi” tevékenység), illetve plusz alkotó energia becsatornázására a település életébe (pl. györöki kötődésű művészek).

C2. Tervezett kiemelt fejlesztések

Iskolaalapítás

- **Helyszín:** hrsz 130/2
- **Tervezett időpont:** 2025.
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** A középtávú tervekben szerepel egy helyi iskola létrehozása, ami magas színvonalú oktatással, aktív közösségi és helyi finanszírozás segítségével tudna működni.

Régi malom rekonstrukciója

- **Helyszín:** 71-es út - Szilvaskert u.
- **Tervezett időpont:** 2025
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** Balatongyörök régi malma hosszú ideje parlagon hever, jelenleg nagyon rossz állapotban van. Az Önkormányzat tervezi a malom épületének rekonstrukcióját. Felújítás után helytörténeti kiállításoknak adhat helyet az épület, illetve kertjében állatsimogató kaphat helyet.

Sporttelep

- **Helyszín:** Óvoda, bölcsőde helyszíne
- **Tervezett időpont:** 2025.
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** Szükséges egy olyan több funkciós sportpálya kialakítása, ami alkalmas a helyi sportélet támogatására

Művelődési ház bővítése

- **Helyszíne:** Bertha Bulcsú Művelődési Ház (hrsz 418)
- **Tervezett időpont:** 2024.
- **Fejlesztés rövid ismertetése:** A jelenlegi Művelődési ház bővítése, hogy rugalmasabb helyszíne legyen közösségi események megtartásának.

C3. LAKÓKÖRNYEZET FEJLESZTÉSE

A lakókörnyezet azt az épített és természeti teret jelenti, amiben a lakosság a mindennapjait éli. Egyáltalán nem mindegy, hogy ez a lakókörnyezet milyen minőségi állapotban van, milyen kisugárzással rendelkezik. Az Önkormányzat számára fontos szempont a harmonikus, rendezett településkép kialakítása, ami egyaránt vonatkozik az épített és a természeti környezetre. A lakókörnyezet fejlesztése, megújítása hozzájárul a helyi lakosság pozitív érzetéhez, illetve a település egyik legfontosabb marketing felülete. A lakókörnyezet fejlesztés gazdasági haszna is kimutatható, amennyiben befolyásolja az idegenforgalom alakulását, a közlekedési infrastruktúrát, vagy akár vállalkozások betelepülését a településre. Balatongyörök esetében nehézséget okoz, hogy a nyári turisztikai időszakban a helyi infrastruktúra fokozott terhelést kap, így ezzel külön is kell foglalkozni. Fontos, hogy a településen biztosított legyen a kikapcsolódáshoz, pihenéshez szükséges közössi zöldfelületek, parkok, játszóterek.

Célok kiemelten

- Település építészeti karakterének megőrzése;
- Zöldfelületek minőségmegőrzése, bővítése.

C3. P1. Épített környezet fejlesztése

A Településfejlesztési Konceptióval párhuzamosan készül el Balatongyörök Településképi Arculati Kézikönyve, illetve Településképi rendelete. Ez a dokumentum tartalmazza a jövőre nézve azokat az építészeti ajánlásokat, megoldásokat, előírásokat, amelyek Balatongyörök településképét hivatottak egységesíteni.

- **Szépkiadó környezetének rendezése:** A Szépkiadó Balatongyörök emblemikus helyszíne. A kiadó közvetlen környezete az elmúlt években rendezésre került, de önkormányzati szándék szerint szükséges a tágabb környezet rendbetétele is. A cél, hogy olyan többfunkciós helyszín kerüljön kialakításra, ami egyúttal a település kapujaként tud megjelenni. A terület rendezésének részét képezi a Római forrás rendezése, Kneipp élményhelyszín bővítése, a helyszín megközelíthetőségnek javítása, vendéglátóipari funkciók minőségemelésé, kisebb rendezvények megrendezésére alkalmas helyszín kialakítása
- **Lakóterületek bővítése:** Az Önkormányzat hosszútávú elképzeléseinek része a község lakosságszám növekedésének elérése. A település rendelkezik olyan szabad területekkel, ahol lehetőség van lakóépületek építésére. Balatongyörök nyugati végében a 71-es út két oldalán találhatóak, olyan területek, amik lakóterület bővítés funkcióval kíván megjelölni az Önkormányzat. Fontos, hogy az építkezések a Településképi rendeletben foglaltak figyelembe vételével történjen, ezzel is biztosítva, hogy ne sérüljön a község építészeti karaktere.
- **Temető bővítés:** A temető jelenlegi területe kezdi elérni kapacitása határait, ezért középtávon meg kell oldani a temető bővítését. A temető melletti területek alkalmas helyszínt biztosítanak a temető bővítő fejlesztésének.

C3. P2. A természeti és táji környezet fejlesztése

Balatongyörök elhelyezkedése okán az átlaghoz képest nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkezik. Az Önkormányzat kiemelten kíván foglalkozni a zöldfelületek védelmével, legyen szó kül- vagy belterületről. Olyan minőségi zöldfelületek kialakítása a cél, ahol a balatongyöröki lakosok szívesen töltik szabadidejüket, illetve ami megállásra készíti az áthaladókat.

- **Belterület zöldfelületeinek fejlesztése:** A belterület zöldfelületének rendezése, azok megújítása, új területek kialakítása, kedvező esztétikai megjelenés biztosítása, fasorok telepítése nagyban hozzájárul a településkép egészének szebbé tételéhez. Balatongyörök 2014-ben elnyerte a Virágos Magyarország Verseny első díját falu kategóriában. Ez is jól mutatja, hogy a település számára nem csak fontos, de tesz is azért, hogy kellemesebb, élhetőbb lakókörnyezet kerüljön kialakításra.
- **Külterület zöldterületeinek fejlesztése:** Olyan tájgazdálkodásra van szükség, amelyek biztosítja a növény- és állatvilág védelmét, a biodiverzitás és tájkarakter fenntartását. Az önkormányzat középtávon foglalkozni kíván a szőlőhegyi tájkarakter megőrzésével. A Településképi Arculati Kézikönyv külön foglalkozik a zánkai szőlőhegygyel, mint a balatoni kultúrtáj fontos részével. Az Önkormányzat célja, hogy ezek a területek megőrizték hagyományos karakterüket és a kultúrtájba illeszkedő beépítések történjenek. A vízpartok természetközeli állapotának megőrzése érdekében a nádasok folyamatos monitoringozását figyelemmel kíséri az Önkormányzat.

C3. P3. Települési infrastruktúra fejlesztése

A települési közmű és közút infrastruktúra általánosságban jó állapotúnak mondható, de a település adottságai miatt több megoldandó feladat is áll az Önkormányzat előtt. Balatongyörök frekventált turisztikai helyszíneinek főként a nyári időszakban nagy terhelést kell elbírnuk, ami növeli a helyi infrastruktúra amortizációját. Az üdülőterületek az elmúlt időszakban komoly átalakulások történtek, amit nem minden esetben tudtak követni az infrastrukturális fejlesztések.

- Balatongyörök közúthálózata alapvetően kielégítő állapotban vannak. Egyes helyeken, például a 71-es út mentén nincsen megfelelően kiépítve a járda. Itt pótolni szükséges a járdafelületet. A település elmaradásban van abban, hogy minden releváns helyen biztosítva legyen a biztonságos közlekedést lehetővé tevő útfestések, közúti táblák.
- A Kossuth Lajos utca lényegében Balatongyörök főutcája, így ennek az útszakasznak a fejlesztése prioritást élvez. Az említett útszakasz minőségi megújítására van szükség.
- Kerékpáros fejlesztések tekintetében a cél a jelenlegi kerékpáros infrastruktúra kiegészítő elemeinek megépítése. Ide tartozó fejlesztések: kerékpáros pihenő építése, biztonságos kerékpározás áthaladást lehetővé tevő úthálózat biztosítása.
- A külterületi szőlőhegyeken szükséges a vízi közműhálózat fejlesztése, mivel nagymértékben megváltozott ezen helyszínek használata. Megoldandó a vízelvezetés, ami jelenleg komoly problémákat okoz a település számára, illetve csatornázottság emelésére van szükség ezeken a területeken.
- A lakófejlesztésre kijelölt területeken elő kell készíteni közműhálózat fejlesztését.
- Jelenleg a községben nincs megfelelően megoldva a településüzemeltetéshez használt géppark tárolása, ezért szükséges kialakítani egy erre megfelelő telephelyet.

C3. Tervezett kiemelt fejlesztések

Parkolókapacitás bővítése

- Helyszín:** Strand környéke
- Tervezett időpont:** 2025.
- Fejlesztés rövid ismertetése:** A strand környékén szükséges a parkolási lehetőségek rendezése. Új parkolóterület kijelölésekor figyelembe kell venni a helyi lakosok elvárásait, illetve a praktikussági szempontokat

71. sz. főút Szépkilátó és Kossuth Lajos utca közötti szakaszának forgalomtechnikai fejlesztése

- Helyszín:** 71-es út
- Tervezett időpont:** folyamatban, 2023.
- Fejlesztés rövid ismertetése:** A 71-es út mentén nincs mindenhol megoldva a biztonságos gyalogos közlekedés, itt pótolni szükséges a járdafelületet.

Szépkilátó csomópont megújítása

- Helyszín:** hrsz 706
- Tervezett időpont:** 2024.
- Fejlesztés rövid ismertetése:** A Szépkilátó és környezetének biztonságos megközelítése érdekében szükséges az itt található csomópont megújítása.

Kossuth Lajos utca fejlesztése

- Helyszín:** Kossuth Lajos u.
- Tervezett időpont:** 2024.
- Fejlesztés rövid leírása:** A Kossuth Lajos utca lényegében Balatongyörök főutcája, így ennek az útszakasznak a fejlesztése prioritást élvez. Az említett útszakasz minőségi megújítására van szükség.

Lakóterület célú fejlesztés

- Helyszín:** Zsölleháti dűlő - Zsölleháti u. - Üsth Gyula u - Temető u.
- Tervezett időpont:** 2025.
- Fejlesztés rövid ismertetése:** Az Önkormányzat hosszútávú elképzeléseinek része a község lakosságszám növekedésének elérése. A település rendelkezik olyan szabad területekkel, ahol lehetőség van lakóépületek építésére. Balatongyörök nyugati végében a 71-es út kétoldán találhatóak, olyan területek, amik lakóterület bővítés funkcióval kíván megjelölni az Önkormányzat.

3.4. A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRESZEREKRE

Balatongyörök területén a fejlesztési célok értelmezése szempontjából két településrész került lehatárolásra:

1. Belterületi érintettség
 - a. Ófalu
 - b. Újfalu
 - c. Üdülőközpont
2. Part menti sáv
3. Külsőterületi érintettség
 - a. Szőlőhegyek
 - b. Természetközeli területek

A fejlesztési célok többsége a település egész területét érinti. Ilyenek leginkább a horizontális célok, amelyek mindenhol érvényesítendőek, illetve a területhez ténylegesen nem köthető fejlesztések. A célok kisebb része az egyes településrészekben fejti ki leginkább hatását.

Az alábbi mátrixban összesítve mutatjuk be a településfejlesztési koncepció célrendszere és a településre, településrészekre vonatkozó fejlesztések közötti kapcsolatokat.

Fejlesztési célok	Belterület érintettség			Part menti sáv érintettsége	Külsőterület érintettség	
	Ófalu	Újfalu	Üdülőközpont		Szőlőhegyek	Természetközeli területek
C1. Helyi gazdaság megerősítése						
C1.P1. Turisztikai szolgáltatásfejlesztés	X		X	X		X
C1.P2. Idegenforgalmi infrastruktúra fejlesztése	X		X	X		
C1.P3. Gazdaság élénkítés				X	X	
C2. Települési funkciók megerősítése						
C2.P1. Közfunkcionális funkciók erősítése	X			X		
C2.P2. Közfunkcionális funkciók fejlesztése	X	X	X		X	
C3. Lakókörnyezet fejlesztés						
C3.P1. Épített környezet fejlesztése	X	X	X	X	X	X
C3.P2. A természeti környezet fejlesztése					X	X
C3.P3. Települési infrastruktúra fejlesztése	X	X	X	X	X	X

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI

4.1. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

4.1.1. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK

A társadalmi, gazdasági és környezeti adatok korábban meghatározásra kerültek a Megalapozó vizsgálat dokumentációjában. Az egyes kiinduló adatokat az alábbi fejezetek tartalmazzák:

- Társadalmi adatok 4. fejezet - A település társadalma
- Közszolgáltatások 5. fejezet - A település humán infrastruktúrája
7. fejezet - Önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés
eszköz- és intézményrendszere
13. fejezet - Közművesítés
- Gazdaság 6. fejezet - A település gazdasága
- Környezeti adatok 9. fejezet - Az épített környezet vizsgálata
11. fejezet - Zöldfelületi rendszer vizsgálata
13. fejezet - Közművesítés

4.1.2. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE

Balatongyörök esetében a műszaki infrastruktúra legfőbb elemei az alábbiak szerint alakulnak:

• Közlekedés

Az északi part településeivel együtt Balatongyörök is az egyik fontos európai főút (V. sz. Helsinki folyosó részeként működő) M7 autópálya közelében fekszik, attól 30 km távolságra. Közvetlen összeköttetést a településen is áthaladó 71. sz., majd a 76. sz. főút biztosít. A 71341. j. út kapcsolja össze a vasútállomást az ófalun keresztül a 71. sz. főúttal. Balatongyörök és Vallus település között biztosít kapcsolatot az egy nyomtávú Búdöskúti út, ami a Felső-hegy és a Garga-hegy között indul, s tárja fel Keszthelyi-hegység erdőterületeit.

Balatongyörök országos és térségi vasúti kapcsolatait a 26. sz. (Balatonszentgyörgy-Ukk) vasútvonal jelenti, amely az ország egyik legfontosabb törzshálózati vonalához (29. sz. vasútvonal) csatlakozik, ezúton a főváros és a regionális központok könnyen elérhetők kötött pályás közlekedéssel. Működő állomások és megállóhelyek a községben: Balatongyörök vasútállomás, Bece-hegy megállóhely.

A községben közlekedő helyközi autóbuszoknak 4 megállója található. A járatok az országos úthálózati elemeit használják. A település lakóterületének maximum az 50 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátottnak (300 m gyaloglási távolságot feltételezve a megállókig, illetve a vasúti csatlakozási pontok esetén 500 m-t feltételezve).

A kerékpáros infrastruktúrát a településen jelenleg a Balatoni Bringakörút Balatongyörököt érintő szakasza képviseli.

A településen egy közforgalmú hajókikötő és egy csónakkikötő üzemel.

A közlekedési infrastruktúra kapcsán legfontosabb feladatok a következők:

- 71. sz főút Szépilátó és Kossuth Lajos utca közötti szakaszának forgalomtechnikai fejlesztése:
 - o forgalomlassítás,
 - o település belterületéhez kapcsolódóan új csomópont kialakítása;
 - o járda építés;
- Szépilátónál csomópont kialakítása;
- Volt zártkerti területek forgalomszervezése;
- Balatoni kerékpárút vonalvezetésének és szabályozási szélességének a javítása;
- Település buszközlekedésének a fejlesztése, hogy az ellátási terület javuljon, s ennek fejlesztésére javasolható a gyűjtőútként szolgáló Eötvös Károly utca keresztmetszetének buszközlekedésre megfelelő kialakítása;
- Vitorlásokikötő létesítése.

- **Közmű**

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségének tekinthető, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került, 2016 végén 46,1 km vízelosztó vezeték üzemel a településen. Az elmúlt években nagyjából a településen szolgáltatott vízmennyiség 60-70%-a került közcsatornán keresztül szennyvízként elvezetésre, ami az üdülőövezetekben jellemző intenzív nyári locsolást figyelembe véve sem tekinthető megfelelő állapotnak. A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, és a földgáz áll rendelkezésre. A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki.

A közmű infrastruktúra kapcsán legfontosabb feladat:

- Új lakóterület fejlesztési területeken a korszerű ellátást biztosító közműhálózat kiépítése, közszolgáltatások biztosítása;
- A volt zártkerti területeken a csapadékvíz elvezetés megoldása - együtt kezelve a közlekedési infrastruktúra fejlesztésével;
- A település Bece-hegy területén nem épült még ki a szennyvízelvezető hálózat, így telkenként egyedi szennyvíztároló medencék üzemelnek, túlnyomó részben szikkasztó műtárgyakként működnek jelentős talajszennyezést okozva.

4.1.3. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRE

Balatongyörök beépített területeit öt különböző karakterjegyeket hordozó területre lehet lehatárolni: Ófalu, Újfalu, Üdülőközpont, Part menti sáv és Szőlőhegyek. A Ófalu a Kossuth Lajos utca mentén helyezkedik el, a fésűs beépítés jellemző ezen a területen és számos olyan épület található, amely máig hordozza az egykori falusi építészet karakterjegyeit. Az Újfalu Balatongyörök kertvárosias területeit foglalja magába, a Balaton-part és a Szőlőhegyek között terül el. Ezen a területen egységes építészeti karakter nem alakult ki. Az Üdülőközpontok elnevezésű településrész az Ófalu határában, a Balaton-part közelében fekszik. Ezeken a területeken nagyszámú szállóvendég befogadására alkalmas szállodák és a főtér köré települt vendéglátóhelyek találhatók. Egységes építészeti karakter ezen a településrészen sem határozható meg, az építészeti sokféleség jellemzi. A Part menti sáv településrészbe kempingek, ifjúsági táborok, csónakház, móló, kerékpárút, sétány, golfpálya és a strand tartozik. Ez a terület a szabadidő aktív eltöltésének a helyszíne. A Szőlőhegyek településrész a Felső-hegyen, Pap-hegyen és Bece-hegyen helyezkedik el. A Szőlőhegyen hagyományosan kis alapterületű földszintes épületeket építettek. Napjainkra egyre több üdülő és lakó funkciójú épület is megjelenik, melyek mind tömegükben, mind kialakításukban sok esetben nem illeszkednek a hagyományos beépítéshez.

Balatongyörök területén 16 db országos védelem alatt álló műemléki építmény helyezkedik el. Az építmények között népi lakóházak, népi présházak, gazdasági épületek és pincék, illetve a római katolikus templom található. A 16 műemlékből 8 ex-lege műemléki környezettel rendelkezik. Balatongyörök Településképi rendelete alapján a településen 42 db helyi védelem alatt álló építmény található, illetve 4 db helyi védett utcakép. Ezeken felül a településen 12 db régészeti lelőhely található.

Az örökségi értékek kapcsán legfontosabb feladat:

- Településképi arculati kézikönyvben található ajánlások és a településképi rendelet szerinti rendelkezések figyelembe vétele, melyek leginkább formálják a településképet;
- Helyi értéket képviselő épületek aktív védelme, hasznosítása.

4.2. A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

A településfejlesztési koncepcióban szereplő elgondolások megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség.

Balatongyörök község településfejlesztési szervezeti struktúrája kettős tagolású:

- **A stratégiai menedzsment**

A stratégiai menedzsmentet a település képviselő-testülete, jegyzője és polgármestere alkotják. Ők felelősek a döntéshozatal során a településfejlesztési célok elérése érdekében érdemi előrelépéseket tenni, valamint a koncepció megvalósulását, illetve ennek társadalmi-gazdasági hatásait nyomon követni, értékelni. A stratégiai menedzsment fő feladatai az alábbiak:

- A koncepció megvalósulásának folyamatos nyomon követése, értékelése. Ennek keretében az elhatározott fejlesztések megvalósulásának nyomon követése, azok elvárt eredményeinek és hatásainak értékelése.
- A településfejlesztés társadalmi, gazdasági és szabályozási környezetében történő változások figyelemmel kísérése, a külső feltételrendszer változásainak - a koncepcióban megfogalmazott célokra és eszközökre gyakorolt hatásainak - elemzése, értékelése.
- A települési társadalom és gazdaság igényeinek és lehetőségeinek feltárása, azok változásainak beépítése a településfejlesztési koncepció cél- és eszközrendszerébe.

- **Az operatív menedzsment**

Az operatív menedzsmentet a Balatongyörök Önkormányzati Hivatal fejlesztések megvalósításában közreműködő szervezeti egysége, valamint az érintett intézmények vezetői alkotják. Ezek a szakemberek saját területükön végzik a koncepció céljainak végrehajtásával kapcsolatos feladatokat. Az operatív menedzsment alapvető feladatai az alábbiak:

- Az önkormányzati fejlesztési elképzelések kidolgozása;
- javaslattevél pályázati célok meghatározására, koncepciók kidolgozására,
- A pályázati lehetőségek felkutatásának, a pályázatok előkészítésének, benyújtásának, nyilvántartásának, megvalósításának és elszámolásának szervezése, koordinálása;
- Részvétel a közbeszerzési eljárások kiírásában és lebonyolításában;
- Önkormányzati közreműködéssel és forrás felhasználásával megvalósuló beruházások kooperációján a megrendelő képviselete, a műszaki ellenőrrrel a kapcsolat tartása, részvétel a beruházások lebonyolítási feladatainak ellátásában;
- Kapcsolattartás a térségi, megyei, regionális szervekkel a pályázatok és fejlesztési feladatok szervezése, lebonyolítása érdekében;
- Önkormányzati vagyon- és lakásgazdálkodási feladatok.

A projektek megvalósítása során a település a korábbi fejlesztések során kialakult gyakorlatnak megfelelően elsősorban saját humánerőforrását felhasználva látja el a menedzsment feladatokat. Amennyiben a pályázati konstrukció vagy egyéb körülmények szükségessé teszik, úgy az Önkormányzat projektmenedzsment céget von be a feladatok ellátáshoz. A menedzsment feladatokat ellátó céggel az önkormányzat megbízási szerződést köt, amelynek megkötése, jóváhagyása az SZMSZ alapján fennálló döntési rend szerint történik.

Az önkormányzati operatív menedzsment tagjai mellett további külső szakértő szervezetek is részt vehetnek a projektek megvalósításában, biztosíthatják a szakmai szervezeti háttérrel például az alábbi kérdésekben: műszaki ellenőrzés, könyvvizsgálat, közbeszerzés stb.. A külső szolgáltató kiválasztása során fontos, hogy a szakemberek folyamatosan rendelkezésre álljanak, illetve hogy hatékonyan el tudják látni a projekt lebonyolítását, ellenőrzését, és hogy nagyfokú tapasztalatokkal rendelkezzenek támogatott projektek végrehajtásában.

Amennyiben több önkormányzat konzorciumában történik a fejlesztés, úgy a szervezet a stratégiai, vagy pénzügyi vonzattal járó döntést igénylő kérdéseket a konzorciumban pályázó önkormányzatok kijelölt kapcsolattartója elé, vagy rajta keresztül a polgármesterek, ill. a képviselő-testületek elé terjeszti. Ilyen kérdések lehetnek pl. az egyes szállítókkal megkötött szerződés módosítási igénye, Támogatási Szerződés módosítási igénye, időszaki, vagy záró projekt előrehaladási jelentés jóváhagyása stb.

4.3. FENNTARTHATÓ GAZDÁLKODÁS

Balatongyörök község önkormányzatának általános fejlesztési elképzelései a költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével az önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják. A megfelelő adópolitika mellett Balatongyörök önkormányzata ésszerű ingatlangazdálkodással képes a falu pénzügyi stabilitását fenntartani.

Balatongyörök község önkormányzati vagyona igen kedvező. A község 362 db ingatlannal és rengeteg ingósággal rendelkezik. Az ingatlanok típusuk szerint 244 db forgalomképtelen, 19 db korlátozottan forgalomképes és 99 db forgalomképes ingatlanból áll. A forgalomképes értékes ingatlanok közül sok olyan jelenleg beépítetlen, belterületi terület van, amelyek nagyarányú fejlesztések helyszínéül szolgálhatnak a jövőben. A forgalomképes 99 db ingatlan közül 93 jelenleg beépítetlen, ebből 67 db telek a belterületen helyezkedik el.

4.4. JAVASLAT A VÁLTOZÁSOK NYOMONKÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

A településfejlesztés számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl.: pályázati feltételek rendelkezésre állása), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepció sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavathozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékoktól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavathozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a fejlesztési célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

Monitoringhoz kapcsolódó tevékenységek:

- Évenkénti rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket.
- A fejlesztési koncepció felülvizsgálata, aktualizálása tízévenként szükséges, az elkészült felmérések, legfrissebb statisztikai adatok, egyéb új információk ismerete, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján.
- Figyelemmel kell kísérni a külső környezet változásait, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit.
- KI kell értékelni a már végrehajtott feladatok eredményeit, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.
- A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a közmeghallgatáson a polgármester évente beszámolót tart a község polgárainak. A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyi sajtón keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a községi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósul meg.

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET - A 2018. ÁPRILIS 6-I NYITOTT FÓRUM - TELEPÜLÉS
ERŐSSÉGEI, GYENGESÉGEI

ERŐSSÉG	GYENGESÉG
• Természeti környezet • Közel az erdő is és a víz is • A település fekvése, elhelyezkedése • Erdei kilátók • Hosszú Balaton part • Harmónia a táj és épített környezet között • Szép kilátó • 300 °-os panoráma • Nyugalom és csend • Élhető település • Legvirágosabb település • Sok fa, sok zöldfelület • Mikroklima • Régi épületek • Római forrás • Római kori emlékek • Szalonnasütő • Szerellem tető • Bece-hegy, Pap-hegy • Hangulat • Közösség, összetartás • Sok civilszervezet • Befogadó a közösség • Hagyományok • Szőlőtermesztés és borkészítés • Turizmus • 2 strand • Golfpálya • Pezsgő kulturális élet • Minőségi programkínálat (művészetek) • Művészek által kedvelt település • Kerékpárút • A helyi infrastruktúra kielégítő a turizmus ellátására • Jó a település megközelíthetősége (vasút, hajó, kerékpárút, közút) • Nagy fejleszthető területek • Egyszerű szerkezet • Közbiztonság	• Település korfája (előregedő település) • Helyi termelők hiánya • Hiányzó borászat, ami mennyiségi és minőségi termelésre képes • Munkahely hiánya • Munkaerő hiánya • Szakemberek hiánya • Diplomások részére nincsen munkalehetőség • Minden bolt hiánya • Helyi szolgáltatások bizonytalansága (posta, trafik, takaréks) • Kevés vállalkozás • Iskola, bölcsőde hiánya • Kevés állandó lakó • Keszthelytől való távolság • Megközelítés Ausztria felől • Hiányos infrastruktúra (a 71-es út átjárása, járda) • Közművek, utak minősége • Sok közterület nehezen tartható rendben • Zártkert szabályozatlansága • 71. sz. főút mellett sétány hiánya • Átkelés a Szép kilátónál • Helyi járat nem megy be a központba • Kevés a kijárat a 71. sz. főútra • Csapadékelvezetés megoldatlansága egyes területeken • A megjelenő konténerházak • Bezárt állami üdülő • Balaton parti település, de hiányzó vitorlázókikötő • Becei panorámaút közlekedése • Böngyér • Nem önálló hivatal • Szezonalitás • Téli turizmus hiánya (szezónális turizmus) • Szép kilátó környezete nincs kiemelve, balkáni állapot • A strand kapacitása kicsi a méretéből adódóan • Kertmozi hiánya • Nyári 2 hónap túlszűfolttság • Túl hangos rendezvények • Magas ingatlanárak • Zala megye szélső települése • Egyház közösségtartó ereje • Györöki motívum hiánya

2. SZ. MELLÉKLET - A 2018. ÁPRILIS 13-I NYITOTT FÓRUM - FEJLESZTÉSI CÉLOK TÉMA TERÜLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓAN

GAZDASÁG, TURIZMUS

- Sport és egészségturizmus éves szinten
- Egyedi attrakció (pl. mészégetés)
- Minőségi turizmus fenntartása
- Vendéglátóhelyek számának, színvonalának emelése
- Egész éves vendéglátás
- Szálláshely-fejlesztések (pl. fűtés)
- Kerékpáros infrastruktúra fejlesztése (pl. biztonságos biciklitárolás)
- Forgalom-lassítás
- Kisvállalkozások számának növelése (asztalos, informatika, szolgáltatások → kozmetikus, fodrász, manikűrös stb.)
- Szépki látói strand megnyitása
- Megbízható iparosok jegyzéke
- Startup és kezdővállalkozások idevonzása
- Szellemi tőke idevonzása
- Szociális szövetkezet /kertészet/
- Mandula/dió telepítése + szövetkezet
- Termálturizmus
- Vitorlázás, vitorlaskikötő
- Teniszcentrum, ijá szat
- Turizmus fehérítése
- Főutca javítása
- Kézműves termékek gyártásának ösztönzése (pl. sajtkészítő, pék)
- Edzőterem (egészségmegőrző eszközök → pl.: denevé rpad)
- Kistermelői tevékenység fokozása
- Meglévő infrastruktúra, ingó- és ingatlanvagy on (közösségi) fokozatos és folyamatos fejlesztése, fenntartása
- Taxi rendszer kialakítása

KULTÚRA, OKTATÁS, SZOCIÁLIS ELLÁTÁS, EGÉSZSÉGÜGY

- Szervezett tematikus séták
- Minőségi kultúra és a tömegturizmus egyensúlya
- Magyarság őrzése
- Alternatív iskola, felnőtt oktatás, német közösség bevonása az oktatásba
- Bölcsőde
- Óvoda fejlesztése
- Helyi kulturális csoportok, Táncklub (mindenféle)
- Idősek szociális otthona/napközi
- Egészségfenntartó közösségek (Jóga, meridián, túrák)
- Koncertek szervezése
- Minden korosztály számára
- Egészség hetének kiterjesztése
- Komplex szűrések
- Igényfelmérés a szociális ellátásról (kérdőív a lakosságnak)
- Egészségügyi szolgáltatás kibővítése
- Gyerekorvos probléma

TÁRSADALOM, KÖZÖSSÉG

- Korstruktúra javítása, fiatal családok vonzása (pl.: alternatív iskola)
- Helyi közösségek aktivizálása
- Helyi kézműves termékek előállítása, árusítása („Szépkezű györökiek” pl.)
- Hagyományos ünnepek fenntartása (pl.: anyák napja, húsvét), szakralitás fontossága az ünnepekben
- Programkínálat szélesebb korcsoportnak (nyáron az idősebbeknek van kevesebb program, más időszakokban a fiataloknak van kevesebb program)
- Önkéntes segítők minden korosztályból (egyedülálló idősekre figyelés, kisgyermekes családok gyerekfelügyelete)
- Községi terek létrehozása, pl.: Györökség villa (Irodalmi kávéház, helyi értékek balatoni identitás hangsúlyozása)
- Novemberi férfinap
- Helytörténeti kutatás + közgyűjtemény létrehozása + tájház
- Községi pince + bortrezor + szőlőtelepítés
- Tájfenntartó közösségek
- Alkotóház, művésztelep
- Lokálpatrióta műhely (a Györökhöz kötődők összehozása (helyi lakosok, elszármazottak, nyaralók, helyi kötődésű művészek)
- Györöki malom helyreállítása

3. SZ. MELLÉKLET - A 2018. ÁPRILIS 26-I NYITOTT FÓRUM - TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPÉVEL KAPCSOLATOS FORGATÓKÖNYVEK

Fenntartható fejlődés

Mottó: „*Lassan járj, tovább élsz!*”

Érvek mellette:

- Természeti értékek megléte előnyt jelent
- Élhető település
- A közösség megmaradása, a beköltözők integrálása
- A településkép megtartása
- Racionális fejlesztések:
 - Lakóterületi fejlesztések
 - Közműfejlesztések
 - Strandfejlesztés
 - Külterületek mezőgazdasági hasznosítása
 - Minőségi szállásfejlesztés - szálloda ****
- Önfenntartó közösségek
 - Községi kert
 - Helyi kertészet
 - Minta pincészet
 - Helyi termelők
- Minőségi, gazdaságilag fenntartható rendezvények
- Alternatív bölcsőde, óvoda, iskola
- Tájfenntartó közösség

Erőforrások:

- Jó kapcsolati tőke
- Cselekvő közösség
- Stabil anyagi erőforrások
- Természeti erőforrások
- Élhető település
- Turisztikai adottságok
- Fejlődési lehetőségek
- Gazdasági, történelmi, kulturális örökség

Attrakcióra épülő fejlődés

Mottó: „**Egyedi attrakciók - a megfiatalodás záloga**”
(Minőségi időtöltés a hagyományok mentén / Értékmentés a jövő záloga)

Érvek mellette:

1. Vendégek vonzása
2. Hosszabb itt tartózkodás
3. Kedvet teremthet a letelepedésre - a település demográfiai összetételét megváltoztathatja (fiatalok)
4. több lakó → több bevétel → óvoda, iskola, önállóság (hivatal)
5. munkahelyteremtés
6. egy-egy elhanyagolt terület újra szerepet kapna
7. infrastruktúra fejlesztése (utak, járda, attrakciós pontok összekötése)

Megvalósítandó fejlesztések:

1. Vizi színpad
2. Szépkilátó (esküvői helyszín) fejlesztése
3. Népmese park
4. Kert (látványkert „arborétum)
5. Borászati bemutató
6. Római forrás fejlesztése
7. Golfpálya fejlesztése - falu
8. Györöki malom - bemutatása és állatsimogató
9. Vitorlaskikötő

Erőforrások:

- Adott területek
- Szakértelem (borászat)
- Befektetők
- Támogatók (szakmai és finanszírozási)

Dinamikus fejlődés

Mottó: „*Városi életminőség falusi környezetben a Balaton-parton*”

Érvek mellette:

- Inkubátorház → munkahelyteremtés
- Iskola, óvoda, bölcsőde → Fiatalok, családok megjelenése
- Sok, különböző ember → Tudásbázis
- Szociális intézmény → Idősek betelepülése
→ Munkahelyek teremtése
- Rendezett utak, közművek → Könnyebben beépíthető telkek
- Autópálya közelsége, gyors közlekedési lehetőségek, mobilitás
- Mészegetés
- Egészségturizmus

Erőforrások:

- Földrajzi adottságok
- Üres telkek
- „Gyógyító Györök” alapjai
- Kézműves termékek előállítása
- Hely energiája
- Művészi tőke

A koncepció összeállításában

Biró Róbert, Balatongyörök város polgármestere,
a Balatongyörök nyitott fórum résztvevői (vállalkozók és civil szervezetek képviselői, lakosok,
üdülőtulajdonosok),

valamint a Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.) munkatársai
vettek részt:

Ferik Tünde, Kéthelyi Márton, Kéthelyi Gergely, Pósfai Máté.

BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2023. (II.16.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1.5 (1) E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Hulladékudvar: a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
- c) Kilátóponthoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területek: a tájképi átlátásokat biztosító terület, ahol a ki- és rálátásokat a kiemelt látványpontok irányába biztosítani kell.
- d) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
- e) Lábon álló kerti tető: pihenés vagy tárolás célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
- f) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- g) Melléképület, melléképületrész: a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja
- h) Támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
- i) Telek esésvonala: lejtős telek esetén a telek legmagasabb és a legalacsonyabb pontját összekötő elméleti vonal.
- j) Telekszélesség: az előkerti telekhatáron mért telekszélesség
- k) Tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
- l) Út céljára fenntartott terület: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.

- (2) Az I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) A IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi építési övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó építési övezeti előírás másként rendelkezik.
- (4) Az V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó övezeti előírás másként rendelkezik.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2.5 (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely
- e) telek be nem építhető része;
- f) kötelező megszüntető jel;
- g) közműsáv;
- h) kilátópont;
- i) szabályozási szélesség és méretezés;
- j) telekcsoport újraosztással érintett terület határa.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) megyehatár;
- b) közigazgatási határ;
- c) védőtávolság;
- d) örökségvédelem:
 - da) műemlék;
 - db) műemléki környezet határa;
 - dc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - dd) helyi védett utcakép, térfal;
 - de) helyi védett műtárgy, műalkotás;
 - df) helyi védett épület;
- e) táj- és természetvédelem:
 - ea) natura2000 terület határa;
 - eb) Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa;
 - ec) ex lege védett természeti érték;
 - ed) ökológiai hálózat magterületének övezete;
 - ee) ökológiai hálózat puffterületének övezete;
 - ef) tájképvédelmi terület határa;
 - eg) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület és határa;
- f) egyéb korlátozó tényezők:
 - fa) vízbázis „A” hidrogeológiai védőterület;
 - fb) vízbázis „B” hidrogeológiai védőterület;
 - fc) szőlőtermőhely I-II. osztályú terület;
 - fd) I-III. osztályú nádas;
 - fe) IV-V. osztályú nádas;
- g) vízpartrehabilitációs terv
 - ga) a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa;
 - gb) hajók (és csónakok) kikötésére felhasználható partszakasz;
 - gc) strandolásra alkalmas partszakasz;
 - gd) engedélyezett kikötő;
 - ge) csónakkikötésre elsődlegesen felhasználható hely;
 - gf) meglévő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton;
 - gg) beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa;

- gh) tervezett új szabályozási partvonal;
 - gi) megőrzendő természetes partvonal;
 - gj) gyalogos parti sétány;
 - gk) telek közhasználat előtt el nem zárható területe.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

3. A belterülethatár módosítása

- 3.§** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületbevonás ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoporthoz tartozó területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoporthoz újraosztása, az építési telkek kialakításra kerültek. A telekcsoporthoz újraosztást követően a belterületbe vonás telektömbönként történhet.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

- 4.§** (1) Közterületen alkalmi és időszakos jelleggel építmények külön engedély alapján létesíthetők, az önkormányzat vonatkozó rendelete szerint.
- (2) Közterületen kiosk, utasváró és telefonfülke létesíthető.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megőrzését biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megőrzését:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok, galérianövényzet megtartandók, telepítendőek.
- (3) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos természetvédelmi területei (a továbbiakban együtt: védett természeti terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.
- (4) Védett természeti területen
- a) a természetvédelmi kezelési terv és fenntartási terv előírásait be kell tartani;
 - b) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
 - c) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
 - d) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
- (5) Védett természeti területen nem helyezhető el:
- a) szélerőmű park, szélerőmű torony;
 - b) naperőműpark – épületen elhelyezett háztartási méretű kiserőmű kivételével;
 - c) csarnok.
- (6) Országos ökológiai hálózat magterületén
- a) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el;
 - b) 10 m-es épületmagasságot meghaladó épület vagy terepcsatlakozástól mért 10 m-es magasságot meghaladó, épületnek nem minősülő építmények - kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével - nem létesíthető.
- (7) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén
- a) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében végezhető;

- b) 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvvel igazolandó; s a látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét.

6. Vízpart

- 6.5** (1) A Balaton jogi partvonalának megváltoztatása és az élővilágra, vízminőségre káros befolyással levő tevékenység nem végezhető:
- a) a vízmeder területe feltöltéssel nem csökkenthető;
 - b) parti móló, hullámtörő és kikötői építmény kivételével állandó építmény, sziget nem építhető.
 - c) a természetes partszakaszokat meg kell őrizni.
 - d) a nádasokban csak a jogszabályokban meghatározott tevékenység végezhető.
- (2) A szabad vízjárást nem akadályozó mobil jellegű, vízre telepített mólóépítmény, vízi állás csak ideiglenesen helyezhető el, a nád gyökérzónáit nem sértő vagy károsító módon.
- (3) Az építési övezet telkein figyelembe kell venni a szabályozási terven jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsávot. A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv:
- a) területe nem építési hely;
 - b) területén belül a jogszerűen épített épület felújítható;
 - c) területét a nem köztulajdonban levő Balaton-parti területen, illetve telken zöldfelületi jelleggel kell kialakítani.

7. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 7.5** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (6) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy
- a) az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
 - b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.

8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 8.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízáttemelő.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.
- (3) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
 - b) védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízáttemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül építmény csak-külön jogszabály alapján helyezhető el.

9. A telekalakítás

- 9.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek geometriája kedvezőbb, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Közmű telkének céljára az építési övezet vagy övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 650 m²-t és a létrejövő új telek egyik oldala legalább 18,0 m, és
 - b) a telek:
 - ba) kertvárosias lakóterület;
 - bb) településközpont terület;
 - bc) üdülőházas terület
 - bd) hétvégiházas terület
- építési övezeteiben helyezkedik el.
- (4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú, azaz a telek szélességének csökkentésével járó megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az építési övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de
- a) nem kevesebb, mint ennek 80%-a és legalább 12,0 méter, és
 - b) nem tartozik településközpont építési övezeteibe.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti közterület lejegyzésével egy időben legfeljebb két telek kialakítására is sor kerül, az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb területű építési telkek is kialakíthatók, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál, s a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad le.
- (7) Amennyiben a telekalakítás egy – a tulajdonjog bejegyzésétől számítva több, mint tizenöt éve kialakult - osztatlan közös telek megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telkek nagysága minimum eléri az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75%-át.
- (8) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (9) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (10) A már legalább 70%-ban beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m².
- (11) Magánutak a telekosztás változásához igazodóan módosulhatnak, kialakításuk részben, vagy egészben elhagyható a telekosztás igénye szerint, amennyiben a (12) bekezdés előírásai teljesülnek.
- (12) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) a szabályozási terven jelöltek szerint, vagy
 - b) új magánút esetén 2-4 telek feltárása esetén 5,0 m-nél.
- (13) 4-nél több telek megközelítésének biztósítása nem történhet magánúttal.
- (14) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömbre egyidejűleg történhet.
- (15) Amennyiben a telekalakítás maximálisan két, gépjárművel történő megközelítést biztosító közterület érintő telek - saroktelek kivételével - hosszirányú, azaz a telek hosszának csökkentésével járó megosztására vonatkozik, a telekosztás/telekhatár rendezés akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége csak az egyik közterületen éri el az építési övezetben meghatározott kialakítható minimális telekszélességet.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

- 10.§** (1) 8,0 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
(2) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
(3) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új utca kialakítása esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 20%. Az út kialakításával egyidejűleg
a) a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-,
b) a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.
(4) Magánutat beépíteni nem szabad.
- 11.§** (1) Kettő, vagy több telek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.
(2) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása megfelel a (3)-(4) bekezdésben előírt paramétereknek.
(3) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatók ki.
(4) Az 50–150 m közötti hosszúságú magánút (zsákutca) végén legalább 11x11 m nagyságú útforduló kialakítása szükséges.
- 12.§** (1) Új épület létesítése esetén az előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani az (2)-(3) bekezdés kivételével.
(2) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén
a) minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy és
b) az építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) által előírt személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani,
(3) Kivételt jelent a (2) bekezdés alól az az építési telek,
a) ahol a ki- és behajtás forgalmi okokból nem megoldható; vagy
b) a már meglévő épület, valamint telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé ekkor más telken, parkolóban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával - az építményekhez szükséges parkolóhely létesítéséről és megváltásáról szóló önkormányzati rendelet szerint - is biztosítható.

11. A közművesítés és közműlétesítmények

- 13.§** (1) A közművesítésre kerülő területen
a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 10. § (3) bekezdés szerinti fasor telepítését ne akadályozza.
(4) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell kialakítani.

- (5) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

12. A közművesítés mértékének előírása

14.§ A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

15.§ Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

14. A szennyvízelvezetés

16.§ (1) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Beépítésre szánt területen

- a) közműpótlóként zárt tároló medence nem alkalmazható;
- b) fő rendeltetésű épület a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés esetén létesíthető.

(3) Beépítésre nem szánt területen

- a) a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező;
- b) egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének az ágazati előírásokon túli feltételei:
 - ba) a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bb) az éves vízfogyasztás/tisztított szennyvíz mennyiség nem éri el az 500 m³-;
- c) zárt tárolóban a szennyvíz átmeneti tárolása (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.

(4) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

17.§ (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha nincs csapadékvíz elvezető hálózat vagy befogadó, illetve ha az a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet elsősorban telken belül kell elszikkasztani. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a telken belüli visszatartást követően és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni - közhálózati árokrendszer esetén a közterület tulajdonosának engedélyével.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.
- (7) A 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcatornába.
- (8) Vízéróziónak kitett területeken a meglévő vízvezető rendszereket meg kell őrizni.

16. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

- 18.5** (1) Területgazdálkodás érdekében belterületen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.
- (3) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az építési övezeti, övezeti előírás lehetővé teszi. Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár, a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket. Működéséből eredő zaj lakóépület, egészségügyi és oktatási intézmény irányába a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.
- (4) Új villamos energia ingatlanbekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítva szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.
- (6) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

17. Az építés általános feltételei

- 19.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (3) Több építési övezetbe vagy övezetbe tartozó ingatlanon új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése csak akkor történhet, ha a HÉSZ szerinti szabályozási vonal illetve övezeti, építési övezeti határ szerinti telekalakítás megtörtént és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- (4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.
- (5) Az építési övezetekben az épületmagasság, a homlokzatmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.
- (6) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen
- a) épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el;
 - b) kerítés a lehatárolt terület határán helyezhető el.
- (7) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.
- (8) Lakó- és egyéb konténer, mobilház, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt.

- 20.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.
- (2) Bármely építési övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettséget legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve
- a) antennatartó szerkezet;
 - b) víztorony;
 - c) katasztrófavédelmi jelzőtorony;
 - d) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.
- (4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-telepítésének feltétele, hogy

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül naperőműpark – épületen elhelyezett háztartási méretű kiserőmű kivételével – nem helyezhető el.

18. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 21.9** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, és a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan
- a) a 15%-ot nem éri el - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t;
 - b) a 15%-ot meghaladja - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
- (4) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (5) Támfal kialakítása, amennyiben a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan
- a) a 15%-ot nem éri el, a természetes terepszinthez viszonyítva lefelé és felfelé nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t;
 - b) a 15%-ot meghaladja, a természetes terepszinthez viszonyítva lefelé és felfelé nem haladhatja meg az 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t;
- (6) A támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (7) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pincszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
- (8) Az előkertben a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.

- 22.§** (1) Beépítésre szánt terület építési övezeteiben
- a) az utcafronti,
 - b) az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
- (2) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés
- a) legfeljebb 1,8 m magassággal,
 - b) csak áttört kialakítással,
 - c) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan, alakítható ki.
- (3) Általános mezőgazdasági területen kerítés nem létesíthető.
- (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

- 23.§** (1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
- a) zárt sorú beépítési mód (Z),
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
 - c) szabadon álló beépítési mód (SZ).
- (2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (4) Ikres épületcsatlakozással is beépíthető a telek az építési övezetben meghatározott beépítési módtól eltekintve, ha a telek szélessége legfeljebb 12,0 m.
- (5) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
 - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalaéhoz.
- (6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkeri építési határvonal
- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
 - b) településközpont terület építési övezeteiben: 0,0 m;
 - c) intézmény terület építési övezeteiben: 8,0 m;
 - d) üdülőházas terület építési övezeteiben: 12,0 m,
 - e) hétvégi házas terület építési övezeteiben: 5,0 m,
 - f) egyéb építési övezetben: 5,0 m
- ha e rendelet másképp nem rendelkezik.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- a) az övezetben szabályozott épületmagasság,
 - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
 - c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m
- ha e rendelet másképp nem rendelkezik.
- (8) Szabadon álló beépítési mód esetén a telek oldalkertje az épületmagasság fele, de legalább 3,0 m, ha e rendelet másképp nem rendelkezik.
- (9) Az építési telek hátsókertje
- a) a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m;
 - b) a telekmélység függvényében a következők szerint változik:
 - ba) ha a telekmélység 40,0-60,0 m, úgy a hátsókert legalább 12,0 m,
 - bb) ha a telekmélység 60,0-80,0 m, úgy a hátsókert legalább 18,0 m,
 - bc) ha a telekmélység legalább 80,0 m, úgy az építési hely legfeljebb 50,0 m mély lehet;

- c) legfeljebb átlagosan 20,0 m telekmélységű fekvő telek esetében 3,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát ha e rendelet másképp nem rendelkezik.
- (10) Zárt sorú beépítési mód esetén a telek egyik oldalhatára építési vonal az épület közterületi homlokvonalától számított legalább 5,0 m mélységig.
- (11) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 24.5** (1) Beépítésre szánt területen melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Beépítésre szánt területen legfeljebb egy melléképület, de több melléképítmény helyezhető el.
 - (3) Beépítésre szánt területen kerti építményből, hűsüstőlő épületből és állattartó épületből telkenként csak egy helyezhető el.
 - (4) Beépítésre szánt terület telkein a melléképület és melléképítmény összes bruttó alapterülete legfeljebb a fő rendeltetésű épülettel megegyező, de maximum 100 m² lehet.
 - (5) Beépítésre nem szánt területen fő rendeltetésű épület hiányában legfeljebb 6,0 m² bruttó alapterületű tároló építhető.
 - (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni
 - a) kertvárosias lakóterület,
 - b) településközpont terület,
 - c) hétvégiház terület
 építési övezeteiben.
 - (7) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,0 m.
 - (8) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
 - (9) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (10) Elő- és oldalkertben lábon álló kerti tető, gépkocsibeálló és kerti tároló nem helyezhető el.
 - (11) A hátsókertben
 - a) tárolóépület,
 - b) mosókonyha,
 - c) nyárikonyha,
 - d) gépkocsitároló
 de legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
 - (12) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egyhelyben tartott lakókocsi, gerendaház, mobilház a település területén nem helyezhető el.
 - (13) Beépítésre szánt területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyagtároló.
 - (14) Csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

25.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Településközpont terület | (Vt) |
| c) Intézmény terület | (Vi) |
| d) Üdülőházas terület | (Üü) |
| e) Hétvégházas terület | (Üh) |
| f) Különleges területek | |
| fa) szabadidőközpont terület | (K-Szk) |
| fb) kemping terület | (K-K) |
| fc) sportpálya terület | (K-Sp) |
| fd) temető terület | (K-T) |
| fe) szennyvíztisztító terület | (K-Szt) |
| ff) turisztikai terület | (K-tur) |

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

26.§ (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális;
- f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben fő rendeltetésű épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület

- a) 700 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,
- b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
- c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
- d) csak a megengedett beépítési mérték 10%-át meg nem haladó, de legfeljebb
 - da) 50 m² és
 - db) a fő rendeltetésű épülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.

- (7) Lke1 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 30%.
- (8) Lke2 építési övezetben 500 m²-nél kisebb telek esetén legfeljebb egy épület létesíthető.
- (9) Lke3 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.
- (10) Lke4 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 30%.
- (11) Lke4 építési övezeteiben új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (12) Lke5 építési övezetben a 71. sz. főút melletti telkek esetén az előkert építési határvonal 12,0 m.
- (13) ¹Lke5 építési övezet telkein előkertben támfalgarázs létesíthető. Az előkertben elhelyezett támfalgarázs a telken
 - a) legfeljebb 3,0 m mélységben nyúlhat az oldalkertbe és
 - b) akkor helyezhető el, ha
 - ba) a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja;
 - bb) a közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 1,5 m.
- (14) Lke6 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 10%-át.
- (15) Lke6 építési övezeteiben új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (16) Lke7 építési övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (17) Lke7 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 15%-át.
- (18) Lke7 építési övezetben legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, ami legfeljebb egy (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazhat.

23. Településközpont terület

- 27.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szálláshely jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Vt1 építési övezetben
- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
 - b) legfeljebb két (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.
- (5) Vt1 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 50%.
- (6) Vt1 építési övezetben a telek zárt sorúan is beépíthető, ha a telek szélessége legfeljebb 10,0 m, és az oldalkertszélessége legfeljebb 4,0 m.
- (7) Vt1 építési övezetben az épület az oldalhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.

¹ Az OTÉK-nál megengedőbb előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (3) alapján a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze ZA/010/14-6/2023. hivatkozási számú, 2023. január 18-án kelt véleményében hozzájárult.

- (8) Vt2 építési övezetben az előkerti építési határvonal 5,0 m.
- (9) Vt2 építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
- (10) Vt3 építési övezetben
 - a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
 - b) legfeljebb két (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb;
 - c) közhasználatú rendeltetést tartalmazó épület esetén több rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (11) Vt3 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 40%.
- (12) Vt3 építési övezetben a telek zárt sorúan is beépíthető, ha a telek szélessége legfeljebb 12,0 m.
- (13) Vt3 építési övezetben az épület az oldalhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.
- (14) Vt3 építési övezet telkein tömör kerítés is létesíthető.
- (15) Vt4 építési övezetben az előkert 10,0 m.
- (16) Vt4 építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

24. Intézmény terület

- 28.9** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási, iroda;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - e) lakó;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Intézmény terület építési övezeteiben a telek oldalkertje legalább 6,0 m.

25. Üdülőházas terület

- 29.9** (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) iroda;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) egészségügyi;
 - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Üdülőházas terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Üdülőházas terület építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
- (5) Üdülőházas terület építési övezetben az oldalkertt 6,0 m.

- (6) Üdülőház terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (7) Üü1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (8) Üü2 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.
- (9) Üü3 és Üü5 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (10) Üü5 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (11) Üü5 építési övezetbe nem épült telkeinek a legkisebb beépíthető teleknagysága 10.000 m².
- (12) Üü6 építési övezet telkein legfeljebb 8 rendeltetési egység helyezhető el.

26. Hétvégi ház terület

- 30.§** (1) Hétvégi ház terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétvégi ház terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétvégi ház terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Hétvégi ház terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a 24. § előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (5) Üh1 építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Üh2 építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.

27. Különleges terület - szabadidőközpont terület

- 31.§** (1) Különleges terület - szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport, valamint turizmushoz kapcsolódó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - b) sport;
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (5) K-Szk1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át.
- (6) K-Szk1 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 5,0 m-en belül legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű, egyszintes portaépület létesíthető.

28. Különleges terület - kemping terület

- 32.§** (1) Különleges terület - kemping terület a Szabályozási terven K-K jellel jelölt övezet, mely elsősorban a kemping és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – kemping területen elhelyezhető építmény:
- a) szállás;
 - b) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - c) oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) sport
 - e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - f) igazgatási, iroda;
 - g) az a)-f) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – kemping terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges terület – kemping terület építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.
- (5) Különleges terület – kemping terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (6) Különleges terület – kemping terület építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át.
- (7) Különleges terület – kemping terület építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 5,0 m-en belül legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű beépítés létesíthető, ami az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) legfeljebb 20 m² alapterületű, egyszintes portaépület;
 - b) a (2) bekezdés e) – f) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épület.

29. Különleges terület - sportpálya terület

- 33.§** (1) Különleges terület – sportpálya terület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – sportpálya terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) sport;
 - b) sportépítményeket kiszolgáló;
 - c) a területet használók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sportpálya terület övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges terület – sportpálya terület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 8,0 m-re helyezhető el.
- (5) Különleges terület – sportpálya terület övezeteiben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportpálya terület övezeteinek telkein feltöltés nem lehet.

30. Különleges terület - temető terület

- 34.§** (1) Különleges terület - temető terület a Szabályozási terven K-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület – temető terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (3) Különleges terület – temető terület építési övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m-rel túlléphető.
- (4) Különleges terület – temető terület építési övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges - legalább 5,0 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- (5) Különleges terület – temető terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állatól, állatkifutó;
 - c) komposztáló;
 - d) folyadék- és gáztároló.

31. Különleges terület - szennyvíztisztító terület

- 35.§** (1) Különleges terület – szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – szennyvíztisztító építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) üzemeltetéshez kapcsolódó;
 - b) technológiai építmény;
 - c) terület fenntartását és őrzését szolgáló;
 - d) az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
 rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Különleges terület – szennyvíztisztító terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 - (4) Különleges terület – szennyvíztisztító terület övezeteiben épület az eltérő övezeti besorolású telek határától legalább 10,0 m-re helyezhető el.
 - (5) Különleges terület – szennyvíztisztító terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állatól, állatkifutó.

32. Különleges beépítésre szánt terület - turisztikai terület

- 36.§** (1) Különleges terület – turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) turisztikai;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - d) oktatási;
 - e) szállás
 rendeltetési egységet tartalmazhat.
 - (3) K-Tur1 építési övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 50%-án helyezhető el.
 - (4) K-Tur1 építési övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 - (5) K-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

33. A beépítésre nem szánt területek

37.5 (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági rendeltetésű (Eg)
 - bc) Közjóléti rendeltetésű (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cc) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (V)
 - db) Vízbázis (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Strandterület (Kb-Str)
 - eb) Turisztikai terület (Kb-Tur)
 - ec) Kikötő terület (Kb-Ki)
 - ed) Felhagyott bánya (Kb-Fb)
 - ee) Golfpálya (Kb-G)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)
 - fb) Kötöttpályás (KÖk)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

34. Zöldterület

- 38.5** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezet telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.
- (4) Zöldterület övezeteiben épület - eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén - a telekhatártól legalább 8,0 m-re helyezhető el.
- (5) Zkk3 övezetben épület, tetővel rendelkező kerti építmény, esőbeálló nem helyezhető el.

35. Védelmi erdőterület

- 39.5** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev1 övezetben - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény is elhelyezhető.
- (3) Ev1 övezet telkein - a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartozó részen - új építmény építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

36. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

- 40.5** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

37. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

- 41.5** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú,
 - b) közjóléti célú
 - ba) vendéglátó,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) sportoláshoz kapcsolódó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteinek
- a) 25 000 m²-nél nagyobb telkein legfeljebb 0,6%-os beépítettséggel;
 - b) 10 ha-nál nagyobb telkein legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni.
- (4) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein legfeljebb 20,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó kilátó létesíthető. Új kilátó építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó. A látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét, különös figyelemmel a kilátóponthoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területekre.

38. Kertes mezőgazdasági terület

- 42.5** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást,
 - b) borturizmust szolgáló
 - c) szakrális
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben- szakrális építményeket kivéve - épület
- a) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein a hegybíró nyilatkozatával igazolt, legalább 80%-ban, szőlő művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken

- b) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein legalább 80%-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül, szőlőműveléssel nem hasznosított telken is elhelyezhető.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el
- lakóépület;
 - kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó;
 - lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.
- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- (7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein különálló ürgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.
- (8) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (10) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy, különálló, földdel borított pince létesíthető.
- (11) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein az épület feltöltésben nem helyezhető el.
- (12) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein a burkolt felületek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 2%-át, de legfeljebb 60 m² lehet.
- (13) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein legfeljebb egy darab lábon álló tető helyezhető el legfeljebb 10 m² alapterülettel.
- (14) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein
- a kerítés magassága a 1,5 métert;
 - a támfal magassága az 1,0 métert nem haladhatja meg
- (15) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a keletkező szennyvíz elhelyezésére – amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott – zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
- (16) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.
- (17) Mk1 övezet telkein az épületeket
- a magánút, vagy közterület határától számított legalább 5,0 m;
 - egyéb telekhatártól legalább 3,0 méter.
- távolságra kell elhelyezni. Amennyiben több magánút, vagy közterület érinti a telket, akkor csak az egyik oldalon kell érvényesíteni az a) bekezdés szerinti távolságot.
- (18) Mk2 övezet telkein csak a borászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

39. Általános mezőgazdasági terület

- 43.5** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el
- mezőgazdasági birtokközpont;
 - kerti tó, dísztó, medence;
 - lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.

- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.
- (4) Má1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) szőlőtermelési;
 - b) borászati célú;
 - c) borturizmust szolgáló;
 rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (5) Má1 övezet telkei szőlő művelési ág esetén építhetők be.
- (6) Má2 övezetben épület nem helyezhető el.
- (7) Má3 övezet telkein építmények nem helyezhetők el.
- (8) Má3 övezet telkein a gyeperdő és nádas művelési ág nem változtatható meg.
- (9) Má4 övezet telkein építmény a telek puffertérületbe nem tartozó részén helyezhető el.
- (10) Má4 övezet telkein a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény elhelyezhető.
- (11) Má4 övezetben horgászturizmushoz kapcsolódó épület kivételesen elhelyezhető.

40. Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület

- 44.§** (1) Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, elsősorban a táj karakterét meghatározó gyeperdő, bokorerdő, fás legelő, karsztbokorerdő területek.
- (2) Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.

41. Vízgazdálkodási terület

- 45.§** (1) Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el – a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
 - (3) V1 övezet a folyóvizek, öntöző-és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
 - (4) V2 övezet a vízgazdálkodási terület tómedren belüli területe, ami a Balaton vízmeder területe.
 - (5) V2 övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
 - (6) V2 övezetben a következő előírásokat kell alkalmazni:
 - a) lakhatási vagy üdülési célú úszólétesítmény és hajózási létesítmény nem létesíthető és nem üzemeltethető a hajózási hatóság, a vízrendészet, a vámhatóság, a hivatásos katasztrófavédelmi szerv és a vízügyi igazgatási szerv által üzemeltetett kikötők vízterületére;
 - b) I-III. osztályú nádasában és annak legalább 2 m-en vonzáskörzetében – a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, továbbá az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve – tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (kotrás, feltöltés, vízállás-, csónakút, horgászhely létesítés) amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezhetné;
 - c) nádasban a hajók kikötésére felhasználható partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők, valamint a meglévő strandok előtt a kikötő, strand engedélyezett szélességében a bejáró külön engedély nélkül fenntartható;
 - d) kikötők kizárólag a szabályozási terven jelölt területeken létesíthetők.
 - (7) V3 övezet a vízgazdálkodási terület tómedren kívüli területe.
 - (8) V3 övezetben építmény nem helyezhető el.
 - (9) V3 övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
 - (10) Vb övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

42. Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület

- 46.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület a Szabályozási terven Kb-Str jellel jelölt övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) vendéglátó,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló
 - c) strandot kiszolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteiben lakó- vagy üdülőépület, szállásférőhely vagy lakás funkció nem alakítható ki.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 3,0 m-re helyezhető el.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteinek telkeit legalább 65%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteinek telkein medence elhelyezhető.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

- 47.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Tur1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) turisztikai;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - d) oktatási;
 - e) szállás
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kb-Tur1 övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.
- (4) Kb-Tur1 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.
- (6) Kb-Tur2 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - b) oktatási
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (7) Kb-Tur2 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (8) Kb-Tur3 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást;
 - b) borturizmust szolgáló;
 - c) szakrális;
 - d) szállás
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (9) Kb-Tur3 övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.
- (10) Kb-Tur3 övezetben - szakrális építményeket kivéve - épület
 - a) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein a hegybíró nyilatkozatával igazolt, legalább 80%-ban, szőlő művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken
 - b) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein legalább 80%-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.
- (11) Kb-Tur3 övezetben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül, szőlőműveléssel nem hasznosított telken is elhelyezhető.
- (12) Kb-Tur3 övezet telkein nem helyezhető el
 - a) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó;
 - b) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.
- (13) Kb-Tur3 övezet telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- (14) Kb-Tur3 övezet telkein különálló ürgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.
- (15) Kb-Tur3 övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (16) Kb-Tur3 övezet telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (17) Kb-Tur3 övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy, különálló, földdel borított pince létesíthető.
- (18) Kb-Tur3 övezet telkein az épület feltöltésben nem helyezhető el.
- (19) Kb-Tur3 övezet telkein
 - a) a kerítés magassága a 1,5 métert;
 - b) a támfal magassága az 1,0 métert nem haladhatja meg
- (20) Kb-Tur3 övezet telkein a keletkező szennyvíz elhelyezésére – amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott - zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
- (21) Kb-Tur3 övezet telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület

- 48.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület a Szabályozási terven Kb-Ki jellel jelölt övezet, mely elsősorban a vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő területen elhelyezhető építmény:
 - a) hajókikötő;
 - b) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetést is tartalmazhat.
 - (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 - (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.
 - (5) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:
 - a) húsüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állatól, állatkifutó;

- c) komposztáló;
- d) folyadék- és gáztároló.

45. Különleges beépítésre nem szánt terület - felhagyott bánya terület

- 49.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – felhagyott bánya terület a Szabályozási terven Kb-Fb jellel jelölt övezet, mely az egykori felhagyott bányaterület rekultivációjának biztosít lehetőséget.
- (2) Kb-Fb1 övezetben építmény nem helyezhető el.
- (3) Kb-Fb1 övezetben az egykori bányaterület rekultivációja végrehajtható.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya terület

- 50.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya terület a Szabályozási terven Kb-G jellel jelölt övezet, mely elsősorban golfpálya kialakításra szolgál.
- (2) Kb-G1 övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Kb-G1 övezetben vízfelület, sportolási célú gyepek is létesíthetők.

47. Közlekedési terület

- 51.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt szabályozott közúti közlekedési és KÖk jellel jelölt kötöttpályás közlekedési övezet, melyek a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

48. Záró rendelkezések

- 52.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
- 1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
 - 2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
 - 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 17/2008. (XII.19.) számú rendelet hatályát veszti.

Balatongyörök, 2023.

Biró Róbert
polgármester

dr. Tüske Róbertné
jegyző

Kihirdetve:

Balatongyörök, 2023.

dr. Tüske Róbertné
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2023.(II.16.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A .../ 2023.(II.16.). ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Kertvárosias lakóterület						
3.	Lke1	O	700	18	25	5,0	50
4.	Lke2	SZ	700	16	30	5,0	50
5.	Lke3	SZ	700	35	30	5,0	50
6.	Lke4	SZ	1 500	18	25	5,0	50
7.	Lke5	SZ	900	18	25	5,0	50
8.	Lke6	SZ	1 000	18	20	4,5	60
9.	Lke7	SZ	900	18	25	5,0	60
10.	Településközpont terület						
11.	Vt1	O	500	14	40	4,0	30
12.	Vt2	O	1 500	30	35	6,5	35
13.	Vt3	O	700	14	35	4,5	40
14.	Vt4	SZ	1 500	30	35	6,5	35
15. 1	Intézmény terület						
16. 1	Vi1	SZ	1 500	25	37	7,5	50
17. 1	Üdülõházas terület						
18.	Üü1	SZ	6 000	50	30	7,5	50
19.	Üü2	SZ	1 500	25	25	6,5	50
20.	Üü3	SZ	10 000	40	20	7,5	60
21.	Üü4	SZ	2 000	40	20	4,5 ²	60
22.	Üü5	SZ	10 000	40	20	7,5	60
23.	Üü6	SZ	1 500	25	25	5,0	50
24.	Hétfélgáz terület						
25.	Üh1	O	400	18	20	4,5	60
26.	Üh2	Z	300	12	20	4,0	60
27.	Különleges terület – szabadidő központ						
28.	K-Szk1	SZ	2 500	50	30	7,5	50
29.	Különleges terület – kemping terület						
30.	K-K1	SZ	50 000	100	15	7,5	70

² Az övezeti paraméter az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

	A	B	C	D	E	F	G
31.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
32.	Különleges terület – sportpálya terület						
33.	K-Sp1	SZ	5 000	40	15	7,5	50
34.	Különleges terület – temető terület						
35.	K-T1	SZ	8 000	40	10	6,5	40
36.	Különleges terület – szennyvíztisztító terület						
37.	K-Szt1	SZ	5 000	40	10	6,5	40
38.	Különleges terület – turisztikai terület						
39.	K-Tur1	SZ	1 200	12	10	4,5	50

2.2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alap- területe (m ²)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp1	10 000		3			4,5
3.	Zkp2	10 000		3			3,5
4.	Zkp3	10 000		0			
5.	Zkk1	1500		3			4,5
6.	Zkk2	1500		3			3,5
7.	Zkk3	1500		0			
8.	Ev1	10 000		0			
9.	Ev2	10 000		0			
10.	Eg1	10 000	100 000 (10 ha)	0,2	200		4,5
11.	Ek1	100 000	25 000 (2,5 ha)	0,6	200		4,5
12.	Mk1	3 000	2 700	3	150	5	4,0
13.	Mk2	10 000	10 000	3	150	5	4,0
14.	Má1	3 000	20 000 (2 ha)	1	800	1	4,5

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
15.	Má2	3 000		0			
16.	Má3	3 000		0			
17.	Má4	30 000	30 000 (3 ha)	0,5	150	0	4,5
18.	Má5	50 000		0			
19.	Mt1	3 000		0			
20.	V1			3			
21.	V2			3			
22.	V3			0		0	
23.	Vb			10			
24.	Kb-Str1	10 000		10		10	8,0
25.	Kb-Tur1	3 000		10		10	6,0
26.	Kb-Tur2	5 000	5 000	5		5	4,5
27.	Kb-Tur3	3 000	2 700	3	150	3	4,0
28.	Kb-Ki1	2 500		3			6,0
29.	Kb-Fb			0		0	
30.	Kb-G			0		0	
31.	KÖu			10			5,0
32.	KÖk			10			5,0

Általános indoklás:

A helyi építési szabályzat bevezetését a jogszabályi követelményeknek való megfeleltetés, lakossági és önkormányzati szándék indította el. A tervezett rendelettel az új szabályozási előírások lépnek életbe, amely a település épített környezetét javítja.

Részletes indoklás:

1.§-hoz:

Értelmező rendelkezések a definíciókhoz.

2.§-hoz:

A szabályozási terv elemeinek felsorolása.

3.§-hoz:

A belterület határ módosításának szabályai.

4.§-hoz:

A közterület alakításának szabályai.

5.§-hoz:

A táj és természeti környezet védelmének előírásai.

6.§-hoz:

A vízpartról szóló rendelkezések.

7.§-hoz:

A környezet védelmére vonatkozó előírások.

8.§-hoz:

A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások.

9.§-hoz:

A telekalakítás szabályai.

10-12.§-hoz:

A közlekedés, parkolás előírásai.

13.§-hoz:

A közművesítés és közműlétesítmények szabályozása

14.§-hoz:

A közművesítés mértékének előírásai.

15.§-hoz:

A vízellátás előírásai.

16.§-hoz:

A szennyvízelvezetés előírásai.

17.§-hoz:

A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés előírásai.

18.§-hoz:

Az energiaellátás, elektromos hírközlés előírásai.

19-20.§-hoz:

Az építés általános feltételeinek követelménye.

21-22.§-hoz:

A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások.

23.§-hoz:

A beépítési mód és építési hely szabályai.

24.§-hoz:

Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések.

25.§-hoz:

A beépítésre szánt területek felsorolása.

26.§-hoz:

A Kertvárosias lakóterület előírásai.

27.§-hoz:

A Településközpont terület előírásai.

28.§-hoz:

Az Intézmény terület előírásai.

29.§-hoz:

Az Üdülőházas terület előírásai.

30.§-hoz:

A Hétvégi házas terület előírásai.

31.§-hoz:

Különleges terület – szabadidőközpont terület előírásai.

32.§-hoz:

Különleges terület – kemping terület előírásai.

33.§-hoz:

Különleges terület – sportpálya terület előírásai.

34.§-hoz:

Különleges terület – temető terület előírásai.

35.§-hoz:

Különleges terület – szennyvíz tisztító terület előírásai.

36.§-hoz:

Különleges terület – turisztikai terület előírásai.

37.§-hoz:

A beépítésre nem szánt területek felsorolása.

38.§-hoz:

A zöldterületekre vonatkozó szabályok.

39.§-hoz:

A védelmi erdőterületre vonatkozó szabályok.

40.§-hoz:

A gazdasági rendeltetésű erdőterületre vonatkozó szabályok.

41.§-hoz:

A közjóléti rendeltetésű erdőterületre vonatkozó szabályok.

42.§-hoz:

A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó szabályok.

43.§-hoz:

Az általános mezőgazdasági területre vonatkozó szabályok.

44.§-hoz:

Tájpgazdálkodási mezőgazdasági területre vonatkozó szabályok.

45.§-hoz:

Vízgazdálkodási területre vonatkozó szabályok.

46.§-hoz:

Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület előírásai.

47.§-hoz:

Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület előírásai.

48.§-hoz:

Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület előírásai.

49.§-hoz:

Különleges beépítésre nem szánt terület – felhagyott bánya terület előírásai.

50.§-hoz:

Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya terület előírásai.

51.§-hoz:

Közlekedési területre vonatkozó szabályok.

52.§-hoz:

Zárórendelkezés a hatálybalépésről.