

BALATONGYÖRÖK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ÉS
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG JAVÍTÁSA



Megbízó

Balatongyörök Község Önkormányzata
cím: 8313 Balatongyörök, Kossuth L. u. 29.
Tel.: 83/546-901

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
Iroda: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3221, 20-9138-575



2022. október
VZM 1430/17

Balatongyorok_alatmaszto_221008.doc

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök
tájvédelmi szakértő TK 01-5282



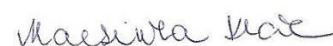
**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök
tájvédelmi szakértő TK 01-5282

Közlekedés:

Macsinka Klára - okl. közlekedésmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö

Szúcs Gergely - okl. építőmérnök
(MobilCity Bt.)



Vízi közművek:

Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)



**Energiaközművek,
távközlés:**

Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Régészet:

Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



Munkatárs:

Schlitt Renáta - okl. tájépítészmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ -----	5
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE -----	5
A KÉSZÜLŐ TERVEK -----	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE -----	6
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT -----	8
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK -----	9
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT-----	9
1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE-----	10
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER-----	12
1.3.1. Beépítésre szánt területek-----	12
1.3.2. Beépítésre nem szánt területek-----	12
1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK-----	13
1.4.1. Közlekedési területek-----	13
1.4.2. Közműterületek-----	13
1.4.3. Örökségvédelem-----	14
1.4.4. Táj- és természetvédelem-----	18
1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK-----	21
1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA-----	28
1.7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA-----	28
2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	29
2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK-----	29
2.2. BALATON KÍMELET ÜDÜLŐKÖRZETRE VONATKOZÓ EGYÉB SZABÁLYOK-----	30
2.3. MÁTRT EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYAI-----	32
2.4. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE-----	33
2.5. KIEMELT TÉRSÉGI ÖVZETEK ISMERTETÉSE-----	35
2.6. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE-----	38
2.7. VÍZPARTI SZABÁLYOZÁS-----	39
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	39
3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	40
3.1.1. lakóterületek-----	41
3.1.2. Vegyes területek-----	41
3.1.3. Különleges területek-----	41
3.1.4. Állattartó épületekre vonatkozó szabályok-----	41
3.1.5. Telken elhelyezhető rendeltetések számának szabályozása-----	42
3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	43
3.2.1. Zöldterületek-----	44
3.2.2. Erdőterületek-----	44
3.2.3. Mezőgazdasági területek-----	45
3.2.4. Vízgazdálkodási területek-----	45
3.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek-----	45
4. ÖVEZETI RENDSZER -----	45
4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	45
4.1.1. Kertvárosias lakóterület-----	47
4.1.2. Településközpont terület-----	48
4.1.3. Intézmény terület-----	49
4.1.4. Üdülőházas terület-----	49
4.1.5. Hétvégiházas terület-----	50
4.1.6. Különleges beépítésre szánt területek-----	50
4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	52
4.2.1. Zöldterületek-----	53
4.2.2. Erdőterületek-----	53
4.2.3. Mezőgazdasági területek-----	53
4.2.4. Vízgazdálkodási terület-----	54
4.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek-----	55
4.2.6. Egyéb tájhasználatot meghatározó övezeti lehatárolások a terven-----	56
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE -----	56
5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI-----	56

5.2.	ZÖLDTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA	58
6.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	58
6.1.	KÖZÚTHÁLÓZAT	58
6.1.1.	Térségi kapcsolatok	58
6.1.2.	Települési úthálózat	58
6.1.3.	Kiszolgáló utak	59
6.2.	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	65
6.2.1.	Közúti közösségi közlekedés	65
6.2.2.	Kötőpályás közösségi közlekedés	65
6.3.	KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	65
6.4.	GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	65
6.5.	PARKOLÁS	66
6.6.	VÍZI KÖZLEKEDÉS	66
7.	KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	66
7.1.	VÍZELLÁTÁS	67
7.2.	SZENNYVÍZELVEZETÉS	67
7.3.	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELME	67
7.4.	ENERGIAELLÁTÁS	68
7.4.1.	Villamosenergia ellátás	68
7.4.2.	Földgázellátás	68
7.4.3.	Egyéb energiaellátás	68
7.4.4.	Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség	68
7.5.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	69
7.5.1.	Vezetékes elektronikus hírközlés	69
7.5.2.	Vezeték nélküli hírközlési létesítmények	69
8.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	69
8.1.	A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELME	69
8.2.	A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	70
8.3.	HULLADÉKKEZELÉS	71
8.4.	ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELME	71
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS		73
10.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	74
10.1.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA	74
10.1.1.	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz	74
10.1.2.	Javaslatok hatása a termódobozítás készítésére	74
10.1.3.	A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele	74
10.1.4.	A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje	74
10.1.5.	Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok	74
10.2.	HELYZETÉRTÉKELÉS - VIZSGÁLAT	75
10.2.1.	Természeti adottságok	75
10.2.2.	Környezeti állapot	75
10.2.3.	Településszerkezet, tájszerkezet, területhasználatok	78
10.2.4.	Épített örökség	79
10.3.	A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA	80
10.4.	A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK	81
10.5.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE	81
10.5.1.	A környezeti elemekre gyakorolt várható hatások	81
10.5.2.	A védett természeti területekre gyakorolt várható hatások	81
10.5.3.	Építészeti örökség állapotára gyakorolt várható hatások	86
10.6.	INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK	86
10.7.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK	88
MELLÉKLETEK		89
A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA		90

BEVEZETŐ

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 településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

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.

Az MATrT hatályba lépése szintén jelentős változásokat hozott a jogszabályi környezetbe. A törvény átmeneti rendelkezési alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig felül kell vizsgálni, és összhangba kell hozni az MATrT előírásaival.

Fenti előzmények tudatában Balatongyörök község önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, amelynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata egy eljárásban történik.

A KÉSZÜLŐ TERVEK

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 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 készült, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez. **A megalapozó vizsgálat 2018 áprilisában készült el.**

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, 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,

alamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Balatongyörök számára. **A településfejlesztési koncepció vitaanyaga 2018 júniusában készült el.**

Ezt követően készült el a **településszerkezeti terv (TSZT)** munkaközi anyaga, 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 terv munkaközi anyaga 2019 áprilisában elkészült**, melyet a képviselő-testület megismert.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban **2020 áprilisában elkészült a helyi építési szabályzat (HÉSZ)** munkaközi anyaga. 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 felülvizsgálata a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan;
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket a polgármester közös eljárásban egyezteti a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezőikkel) az Eljr. szerinti teljes eljárásban. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazzák. Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak, valamint az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett partnerekkel, továbbá adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A véleményezők előzetes tájékoztatási szakaszban adott előzetes tájékoztatásának összefoglalását a megalapozó vizsgálat tartalmazza.

A TFK és a TRE elkészült tervezetét a képviselő-testületi jóváhagyás előtt véleményeztetni kell. **A véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint a véleményezőikkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a **partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen való közzétételével történik.** Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végző szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei 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 egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszközök az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végző szakmai véleményének birtokában hagyhatók jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékletként fogadja el, amely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

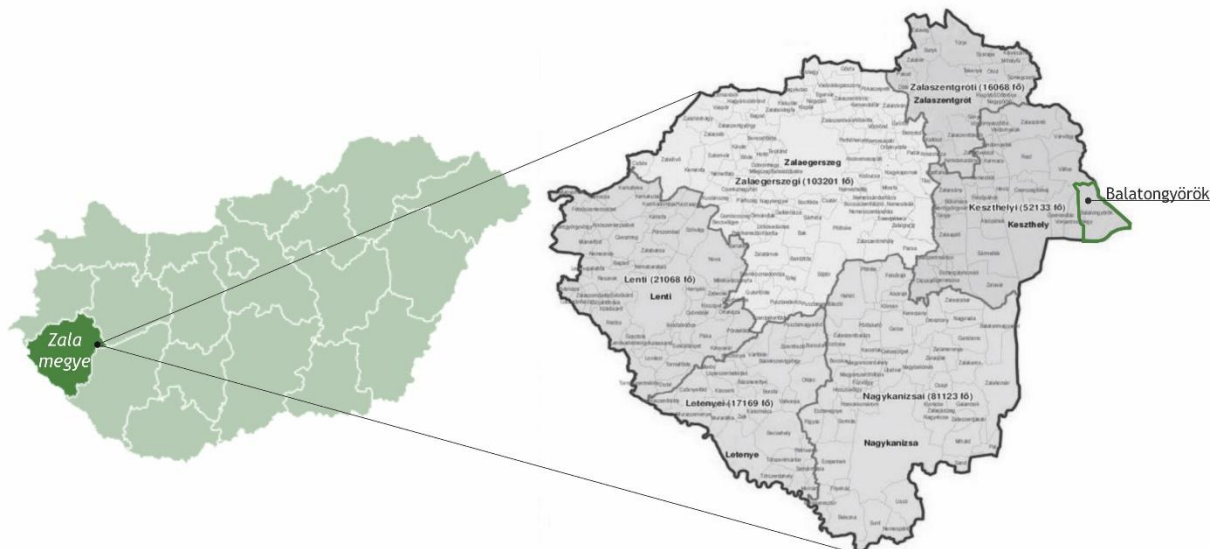
Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök felülvizsgálatát alátámasztó javaslati és környezeti értékelési munkarész javítása a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények alapján, melyet az Önkormányzat megküld az érdekelt államigazgatási szerveknek az egyeztető tárgyalást megelőzően, illetve partnerségi egyeztetésre bocsát.

.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT



Balatongyörök elhelyezkedése

Balatongyörök a Nyugat-Dunántúli régióban, Zala megye keleti határán helyezkedik el, a Keszthelyi járásban. Megyehatár-menti fekvéséből adódóan Veszprém és - balatoni fekvéséből fakadóan - Somogy megyével is határos. Veszprém megyében Balatonederics, Zala megyében Vonyarcvashegy és Gyenesdiás, Somogy megyében a Balaton déli partján Balatonmáriafürdő, Balatonkeresztúr és Balatonberény a szomszédos település.

A községhez legközelebb elhelyezkedő központi szerepkörű város Keszthely, amely Balatongyöröktől mintegy 10 km távolságban található. Zalaegerszeg - a megyeszékhely - 53 km-re, a főváros 180 km-re helyezkedik el.

Balatongyörököt északról a Keszthelyi hegység, délről a Balaton határolja, így megközelítése a tó partján haladó útvonalakon lehetséges. Közúton a 71. sz. főút kapcsolja be az országos közúthálózatba. A település megközelítése szempontjából fontos szerepet játszik a vasút, illetve a hajóforgalom.



Balatongyörök térségi elhelyezkedése (Forrás: www.terkepcentrum.hu)

A balatoni turisztikai vérkeringésébe Balatongyörök is bekapcsolódik, itt a XIX. század végén kezdődött meg az idegenforgalom fellendülése, amely napjainkban is tart. Stranddal és számos szálláshellyel rendelkezik Balatongyörök. A település ugyanakkor nem csupán egy üdülőfalu, megőrizte identitását és számos ember otthonául szolgál.

A községben a Vonyarcvashegyi Nyitnikék Óvoda Balatongyöröki Tagóvodája az egyetlen oktatási intézmény. Általános iskola Vonyarcvashegyen és Balatonedericsen is található, középiskolába azonban már a környező nagyobb városokba, például Keszthelyre kell utazniuk a diákoknak.

A balatongyöröki egészségházban hétfőn, szerdán, illetve pénteken van rendelés, gyermekorvos csak szerdánként rendel, a többi napon a vonyarcvashegyi, vagy a gyenesdiási rendelőt kell felkeresni. Védőnői szolgálat szintén Vonyarcvashegyen biztosít szolgáltatást, azonban gyógyszerár a balatongyöröki egészségházban is található. A legközelebbi kórház Keszthelyen található, ahol a szakrendelések is biztosítottak a településen lakók számára.

1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

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.

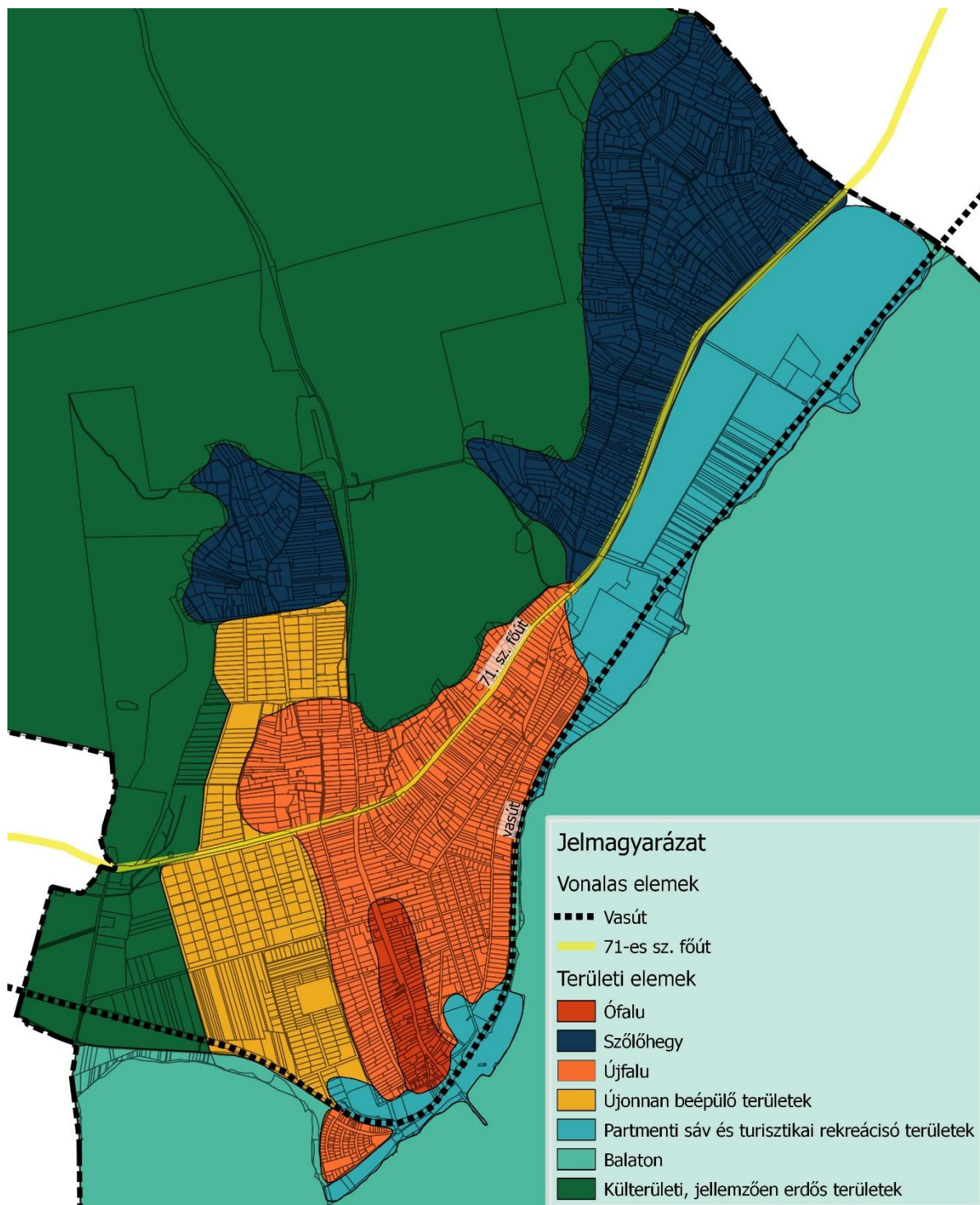
Balatongyörök beépítetlen területeinek északi részét jellemzően a Keszthelyi-hegység erdőterületei borítják. Kisebb foltokban - jellemzően a település nyugati határában - mezőgazdasági területek is megjelennek, ugyanakkor ezek csak elhanyagolható mértékben vannak jelen. A település déli részén a Balaton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



Balatongyörök településszerkezeti tagolódása

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 találhatóak, 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 kikapcsolása, és néhány helyen már épületek is megjelentek a kertvárosias lakóterületeken, azonban jellemzően csak földutakkal tagolt gyepek borítják e részét Balatongyöröknek.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

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

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, mely építési övezeteken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%.

Balatongyörök lakóterületeit kertvárosias alkotják. A **kertvárosias területek** vannak túlsúlyban. Ezek a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű területek a település központi részére jellemzőek. A területen cél lakóépületek, és a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezhetőségének biztosítása.

Teleülésközponti területek Balatongyörökön a Kossuth Lajos utca déli szakasza mentén található. A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. **Intézmény terület** területfelhasználási egységbe egyedül a Szilvaskert utca menti tömb sorolt. Ezen a területen a cél, hogy elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek kerüljenek elhelyezésre.

Balatongyörökön a Szépkilátó alatti tábor területe, a Takács József utca északi oldalán fekvő tömb egy része, a Felsőcsetényi utcának egy része, illetve a Szilvaskerti utcában elhelyezkedő Carina Camping egy része került **üdülőházat terület** területfelhasználási egységbe. Ezek a területeken 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. **Hétvégiházas terület** területfelhasználási egységbe Balatongyörök Böngyér településrésze került. A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

A település területén a nagy kiterjedésű, egyedi rendeltetésű területek **különleges beépítésre szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. **Különleges terület - szabadidőközpont terület** a Horgász utca déli oldalán elhelyezkedő ifjúsági tábor területe. A terület a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A terület elsősorban közforgalmi - menetrend szerinti - hajóforgalom céljait szolgálja. **Különleges terület - kemping terület** a belterület keleti határában, a parton található. A terület a kemping, ideiglenes szállás jellegű létesítmények és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. **Különleges terület - temető terület** a község központjától északnyugatra, a Temető utca északi oldalán helyezkedik el, biztosítva a terület kapacitásának a bővítését. **Különleges terület - szennyvíztisztító terület** Balatongyörök nyugati részén a 71. sz. főúttól délre helyezkedik el. A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, mely övezeteken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

Az **erdőterületek** a település északi területén található. Az erdőterületek a településszerkezeti terven az erdészeti nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetésüknek megfelelően védelmi-, közjóléti- vagy gazdasági erdőterület besorolást kaptak. A településen található erdőterületek legnagyobb hányada **védelmi erdőterület** területfelhasználási egységbe sorolt.

Közjóléti rendeltetésű erdőterületek a település belterületéhez közel található a jelentősebb kilátópontok közvetlen környezetében. **Gazdasági rendeltetésű erdőterület** egy kisebb foltban, védelmi erdőterületekkel körül határolva található Balatongyörök északi részén.

Balatongyörök **mezőgazdasági területei** általános és kertes mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre a településszerkezeti terven. Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe a Felső-hegy, a Pap-hegy és a Bece-hegy kiskertes művelésű, szőlőhegyi területei tartoznak. **Általános mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe tartoznak a szántóföldi műveléssel és gyepgazdálkodással hasznosított területek, illetve a golfpálya területe, melyek jellemzően szorosan a belterület mellett helyezkednek el, attól keleti és nyugati irányba egyaránt. **Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő, fás legelő** területfelhasználási egységbe tartozik két kisebb terület a Bece-hegyen.

Vízgazdálkodási területek a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe. A település déli részét a Balaton teszi ki, ezért Balatongyörök nagy hányada vízgazdálkodási területbe sorolt.

A település területén található egyedi rendeltetésű **különleges beépítésre nem szánt területek**. A Balaton partján található **strandok**, a **településüzemeltetési** célokat szolgáló területek és a **turisztikai** célokat szolgáló területek jelentik ezeket az egyedi felhasználású területeket. **Kikötő terület** Balatongyörök központi részén, a Kossuth Lajos utca folytatásában található a móló mellett.

1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település az alábbi közlekedési területek esetében:

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

A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

- **Vízellátás**
 - 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
- **Szennyvízelvezetés, kezelés**
 - Szennyvízátemelők védőtávolsága
 - A szennyvízátemelő védőtávolság vonatkozásában a HÉSZ 8. § (3)-(4) bekezdései rendelkeznek.

HÉSZ 8. §
(3) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
a) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
b) védőtávolság biztosítása szükséges.
(4) Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül építmény csak külön jogszabály alapján helyezhető el.
- **Felszíni vízvezetés és csapadékvíz elvezetés**
 - Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval

- **Villamos-energiaellátás**
 - 22 kV-os légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, és oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezete
- **Elektronikus hírközlés**
 - vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

- **Országos védelem**

Az országos nyilvántartás alapján 16 országos védelem alatt álló műemlék és 8 műemléki környezet található Balatongyörökön.

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
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.	Azono- sító	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

Ssz.	Azono- sító	Hrsz.	Név
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

- 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.

Ssz.	Cím	Hrsz.	Funkció	Védelem megnevezése
1.	Kossuth L. u. 18.	212/2	lakóház	H1
2.	Kossuth L. u. 19.	410/1	lakóház	H1
3.	Kossuth L. u. 21.	412/2	lakóház	H1
4.	Kossuth L. u. 22.	207/1	lakóház	H1
5.	Kossuth L. u. 30.	195-198	lakóház	H1
6.	Kossuth L. u. 31.	421	lakóház	H1
7.	Kossuth L. u. 32.	194	lakóház	H1
8.	Kossuth L. u. 45.	435	lakóház	H1
9.	Kossuth L. u. 46.	170	lakóház	H1
10.	Kossuth L. u. 71.	503	lakóház (Bucsy villa)	H1
11.	Kossuth L. u. 53.	480	lakóház	H1
12.	Kossuth L. u. 60.	154	lakóház	H1
13.	Kossuth L. u. 64.	152	Jünling Zoltán Közösségi Ház	H1
14.	Petőfi S. u.	438	Volt BM Számvevőszéki Üdülő	H1
15.	Petőfi S. u. 7.	984	villa	H1
16.	Petőfi S. u. 14.	869	üdülő	H1
17.	Petőfi S. u. 15.	989	üdülő	H1
18.	Petőfi S. u. 65.	1018	villa	H1
19.	Balaton u. 7.	251/11	lakóház	H1
20.	Balaton u. 9.	253	lakóház	H1
21.	Balaton u. 13.	255	villa	H1
22.	Balaton u. 15	256	villa	H1
23.	Szent István u. 12.	621	présház	H1
24.	Eötvös K. u. 24.	476	hétvégi ház (Macavilla)	H1
25.	Eötvös K. u. 118.	692	lakóház	H1
26.	Eötvös K. u. 122.	694/3	présház	H1
27.	Takács József u. 3.	717	présház	H1
28.	Deák F. u. 5.	237-238	lakóház	H1
29.	Deák F. u. 7.	223	lakóház	H1
30.	Csetény	3323	villa	H1
31.	Pap-hegy	1915	pince	H1
32.	Pap-hegy	2027	pince	H1
33.	Pap-hegy	2034	pince	H1
34.	Pap-hegy	2193	pince	H1
35.	Pap-hegy	2371	pince	H1
36.	Pap-hegy	2234	pince	H1

Ssz.	Cím	Hrsz.	Funkció	Védelem megnevezése
37.	Pap-hegy	2232	templom	H1
38.	Felső-hegy	1369/1	pince	H1
39.	Kossuth L. u. 14. előtt		szobor	H2
40.	Kossuth L. u. 23. előtt		kereszt	H2
41.	039/1 hrsz. sarkán		kereszt	H2
42.	2456 hrsz.-on		lévő kereszt	H2

Helyi területi védelem alatt álló értékek:

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 22/A.§ (1) bekezdése alapján a helyi területi védelemmel érintett terület és a településképi szempontból meghatározó terület a kézikönyv alapján kerül meghatározásra és a rendeletben és annak rajzi mellékletébe. Balatongyörök Településképi rendelete alapján a következő területek állnak helyi területi védelem alatt:

Helyi védett utcakép:

- Kossuth Lajos utca 2-60. számok: 154, 157/6, 158/5, 159/6, 160, 161, 162, 166/3, 167, 168, 169, 170, 176/1, 176/2, 177, 178, 179/1, 182/1, 186/4, 188/1, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 201/3, 204, 205/3, 207/1, 208, 209, 212/2, 213/6, 215, 221, 222/4, 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232, 233 hrsz.
- Kossuth Lajos utca 5-53. számok: 396, 398/1, 401, 402, 403, 404, 406, 407, 409/1, 410/1, 410/3, 412/2, 413/1, 414/1, 415/2, 418, 421, 422, 427, 428, 429, 432, 433/1, 435, 436/1, 458/1, 459, 460 hrsz.
- Deák Ferenc utca teljes hosszában: 222/4, 223, 229, 237, 238, 239, 242/1, 244, 245 hrsz.
- Balaton utca északi oldala: 247, 248, 249, 250, 251/1, 253, 254, 255, 256, 257.

• Régészeti lelőhelyek

Balatongyörökön a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által nyújtott adatszolgáltatás alapján 12 db régészeti lelőhely található:

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	HRSZ (Miniszterelnökség nyilvántartott adatai)
9920	Bece-hegyi-szőlők	093, 2256, 2310, 2311, 2312, 2315, 2318, 2319, 2320/1, 2320/2, 2323/1, 2323/2, 2325, 2326, 2327, 2330, 2331, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2375, 2376, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2404, 2405, 2406, 2407/3, 2408, 2409, 2410, 2411/2, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416/1, 2416/2, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421/1, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2431, 2432, 2433, 2440, 2441, 2313, 2314/1, 2314/2, 2314/3, 2321, 2322, 2447/1, 2447/2
9921	Bece-hegyi major	096, 097, 098/1, 098/2, 099, 0104/45
9922	Szép-kilátó	0102, 706, 707/1, 708
9923	Bece-hegyi majortól ÉK-re	096
9924	MRT 1. kötet 6/5. lh.	048/1, 048/2, 032/2, 047
9925	Zsölle-háttól D-re	043/4, 043/5, 043/8, 1506/1, 1512, 1519/2, 1519/3, 1520, 1527, 3001/1, 3080, 3095, 3197, 3199, 3200, 3203, 3204, 3213/1, 3213/2, 3222, 3228/3, 3230, 3382/1, 3382/2, 3383, 3386, 3387, 3389, 3096, 3097, 3146, 3211, 3079, 3214, 3219, 3220, 3221, 1504, 1505, 3063, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511/2, 1511/3, 1511/4, 1511/5, 1511/6, 1513/3, 1506/2, 1516, 1518, 3148, 3149, 3201, 3202, 3205, 3206, 3208, 3209, 3210, 3212, 3215, 3216, 3217, 3218, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228/2, 3228/4, 3229, 1514

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	HRSZ (Miniszterelnökség nyilvántartott adatai)
9926	Csetény (Gyürki-hegy oldala)	1, 10/1, 10/2, 11, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/3, 2/1, 2/2, 3, 3264/1, 3264/2, 3267, 3268, 3270, 3363, 4/1, 5, 546, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 568, 569, 570/1, 570/2, 570/3, 571, 572, 573/1, 573/2, 574/2, 574/3, 574/4, 574/5, 575/1, 575/2, 576/1, 576/4, 577/1, 577/2, 578, 579/1, 579/3, 579/4, 579/5, 580/1, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 581/1, 581/2, 581/3, 582, 583/1, 583/2, 583/3, 584/1, 584/2, 584/3, 585/1, 585/2, 6, 622, 623, 624, 625/1, 7, 74/1, 74/2, 74/3, 8, 9
9927	Zsölle-hát (Csik Lajos szőlője)	1514, 1516, 1518, 1519/3, 1520, 1521, 1522/1, 1522/2, 1523, 1524, 1525, 1526/1, 1526/2, 3184/1, 3184/2, 3185, 3186, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3230, 3231, 3232, 3233/2, 3233/3, 3234/1, 3234/2, 3234/3, 3235, 3236, 3237/1, 3237/2, 3237/3, 3237/4, 3238/1, 3238/2, 3238/3, 3238/4, 3239, 3240/1, 3240/2, 3241, 3244, 3245, 3246, 3387, 48, 49, 50, 51/2, 52/2, 52/3, 53/3, 54/1, 54/2, 54/3, 55/2, 55/6, 55/7, 56/2, 56/3
9928	Bódis kereszt	027/78, 027/79, 027/80, 027/81, 027/82, 027/83, 027/84, 101/1, 101/2, 1504, 3001/1, 3001/2, 3063, 3071/2, 3071/3, 3071/4, 3072, 3073/1, 3073/2, 3074/1, 3074/2, 3075, 3076, 3077, 3078/1, 3078/2, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083/1, 3083/2, 3084/1, 3084/2, 3085, 3086, 84/3, 85, 86/1, 86/2, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91/1, 91/2, 92/1, 92/2, 94/1, 94/2, 3087, 3088, 3089, 3091, 3092, 3093/1, 3093/2, 3094/1, 3094/2, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3090/1, 3090/2, 3364, 3365, 538/1, 539/1, 540, 543, 544, 547, 548, 550, 66/3, 66/4, 67/1, 67/2, 68/1, 68/2, 68/3, 69/1, 69/2, 69/3, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/4, 74/5, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84/1, 84/2, 392, 3135, 3136, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3213/1, 3213/2, 3222, 3230, 3231, 3146, 3220, 3221, 3219, 3214, 3211, 3149, 3148, 3223, 3224, 3225, 3218, 3216, 3215, 3212, 3210
9929	Köves-mező	164, 179/3, 182/2, 186/3, 186/5, 187/1, 187/2, 188/2, 189/1, 189/2, 189/4, 189/5, 191, 192, 193, 197, 199/1, 199/3, 199/4, 200/1, 200/3, 200/4, 201/2, 201/3, 201/4, 202/3, 202/4, 202/5, 204, 205/2, 205/3, 205/4, 207/1, 207/3, 207/4, 209, 210/1, 210/3, 210/4, 211, 212/1, 212/2, 213/1, 213/3, 213/5, 213/6, 215, 218/1, 219/1, 219/2, 222/5, 222/7
54867	Üst Gyula utca	148, 151/2, 152, 154, 157/6, 158/5, 159/6, 160, 161, 162, 166/3, 167, 168, 169, 170, 176/1, 176/2, 177, 178, 179/1, 182/1, 186/4, 188/1, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 201/3, 204, 205/3, 207/1, 208, 209, 212/2, 213/6, 215, 221, 222/4, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 236, 237, 238, 239, 242/1, 244, 245, 392, 393, 395, 396, 397, 398/1, 398/2, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409/1, 409/2, 410/1, 410/3, 411, 412/1, 412/2, 413/1, 413/2, 414/1, 414/2, 415/1, 415/2, 415/3, 417, 418, 419/2, 420, 421, 422, 425, 427, 428, 429, 432, 433/1, 433/2, 435, 436/1, 436/2, 436/3, 437, 458/1, 458/2, 459, 460, 461, 468/1, 468/2, 469, 470/4, 470/5, 471, 472/1, 472/2, 473, 486, 487, 488, 489, 490, 426
12482	Szent Mihály domb	011, 018, 019, 016/1, 017/2, 017/3, 020/1

1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti tervlap és a szabályozási terv tartalmazzák a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A terv kiemelten kezeli, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megóvását biztosítani kell. A védett területekre vonatkozóan általános szabályokat állapít meg a HÉSZ 5. §-a:

- 5.§**
- (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
 - (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
 - a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok, galérianövényzet megtartandók, telepítendők.
 - (3) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek (a továbbiakban együtt: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.
 - (4) 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) Természeti területen nem helyezhető el:
 - a) szélerőmű park, szélerőmű torony;
 - b) naperőműpark;
 - c) csarnok.
 - (6) Országos ökológiai hálózat magterületén
 - a) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el;
 - b) 10 m-es épületmagasságot meghaladó építmény - 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 engedélyezhető;
 - b) 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó; s a látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét.

A táj- és természetvédelmi területek vonatkozásában a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság szolgáltatott adatokat, melyek feltüntetésre kerülnek a szerkezeti tervlapon illetve a szabályozási terven.

1.4.4.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

- **Natura2000 területek**

A Natura 2000 hálózatra vonatkozó szabályok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra, az egyes települések Natura 2000 hálózattal érintett területeiről az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet rendelkezik. A HÉSZ függeléke a Natura 2000 hálózathoz tartozó területek helyrajzi számait, a szerkezeti tervlap és a szabályozási tervek pedig a hálózat lehatárolását tartalmazza.

A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. Balatongyörök közigazgatási területének északi, illetve déli része a Natura2000 különleges természetmegőrzési területek, míg a település déli területei a Natura2000 különleges madárvédelmi terület részét képezik. Balatongyörök területét az alábbi kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek és különleges madárvédelmi területek érintik: Balaton (HUBF30002), Keszthelyi-hegység (HUBF 20035).

A Natura 2000 területeken a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A hálózat nagy részét a Keszthelyi-hegység (HUBF 20035) esetében erdőterületbe, a Balaton (HUBF30002) esetében pedig vízgazdálkodási területbe sorolják a településrendezési eszközök. Natura 2000 hálózat területén történő épület-elhelyezés esetén Natura 2000 előzetes vizsgálatot kell készíteni, amely alapján Natura 2000 hatásbecslés készítése válhat szükségessé a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet 10.§ (2) bekezdése alapján:

„(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.”

- **Ramsari terület**

A Ramsari területek célja a vizes élőhelyek megőrzésének elősegítése, az ésszerű, fenntartható gazdálkodás megteremtése. Hazánk 29 nemzetközi jelentőségű vizes élőhelye közül az egyik a Balaton. A tó csak a nyári turisztikus időszakon kívül, időszakosan védett. Élővilágának veszélyeztető tényezője a fürdőzés miatt felboruló ökoszisztéma és a környező termőföldekről bemosódó vegyszer (eutrofizáció).

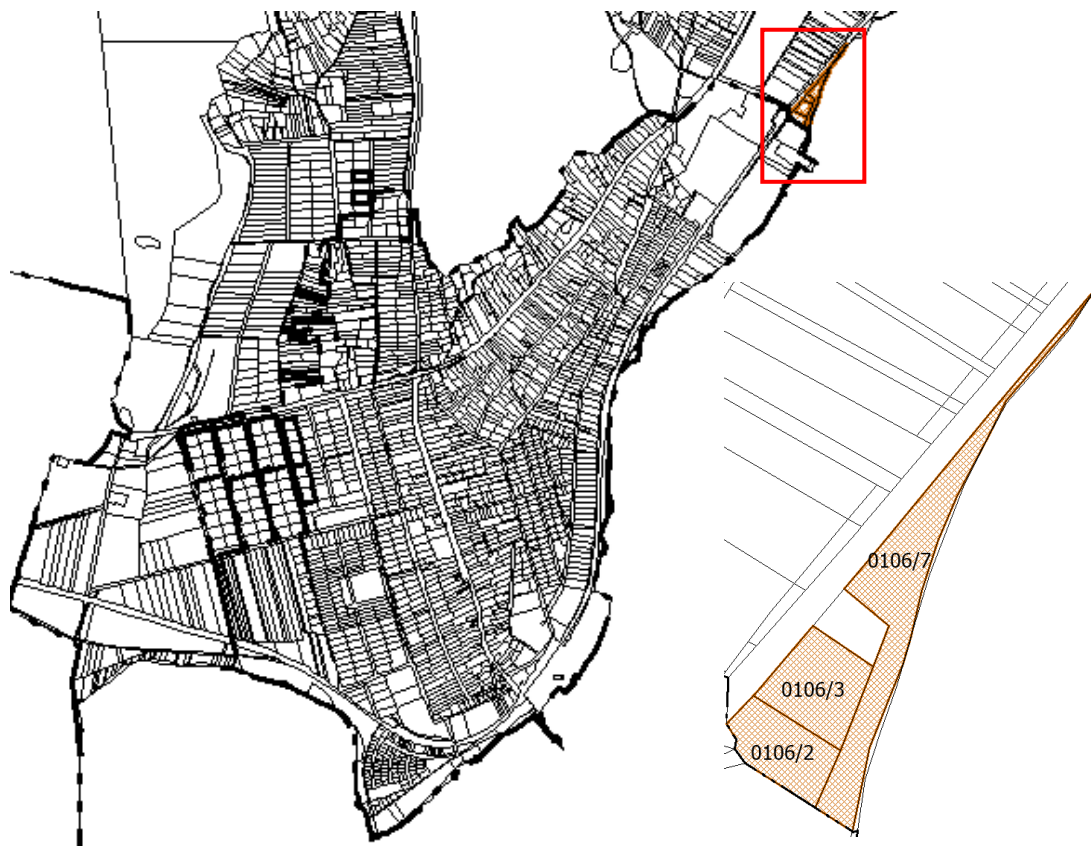
Balatongyörök közigazgatási területének déli része - a Balaton - tartozik a Ramsari területek közé, a 119/2011. (XII. 15.) VM rendelet alapján.

1.4.4.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

- **Ex-lege védett természeti értékek**

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján Balatongyörök közigazgatási területéhez országos jelentőségű védett természeti területként ex lege védett területek is tartoznak. Ezek közé lápterületek, források, víznyelők és barlangok tartoznak. A víznyelők és barlangok főként a település északi erdőterületein találhatóak. Források a település északkeleti részén és a belterület délkeleti részén találhatóak.

Egyedi hatósági lehatárolásra váró, ex lege védett lápok Balatongyörökön a következő helyrajzi számú ingatlanok: 0106/2, 0106/3, 0106/7. Ezek a területek vízgazdálkodási területbe soroltak. A helyi építési szabályzat ezekben az övezetekben nem, vagy csak korlátozottan teszi lehetővé épületek elhelyezését, így az értékek védelme biztosított.



Ex lege védett lápok Balatongyörökön

- **Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe**

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek közé azok a területek tartoznak, amelyeket a természetvédelemért felelős miniszter rendeletben védetté nyilvánított. Ezek közé tartoznak a nemzeti parkok törzsterületei is, melyek közül Balatongyörököt Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei érintik. A nemzeti parki területekkel érintett településrészekben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

1.4.4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÁLTAL KIJELÖLT VÉDETT TERÜLETEK

Az MATrT szerint megállapított Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT) és Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv (a továbbiakban: BKÜTrT) természeti és táji értékekre koncentrááló övezetei közül az alábbiak érintik Balatongyörök közigazgatási területét:

- **Ökológiai hálózat magterületének övezete**

Magterület övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területfelhasználásokat lásd: 2.3. Országos övezetek ismertetése című fejezet

- **Ökológiai hálózat pufferterületének övezete**

Ökológiai folyosó övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területfelhasználásokat lásd: 2.3. Országos övezetek ismertetése című fejezet

- **Tájképvédelmi terület övezete**

Tájképvédelmi terület övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területfelhasználásokat lásd: 2.3. Országos övezetek ismertetése című fejezet

- **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozó területek lehatárolását, illetve a kijelölt területfelhasználásokat lásd: 2.4. Kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezet

1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Kód-szám	201/2008. (XII.12.) sz. képviselő-testületi határozattal meghatározott területfelhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett térség	Érintett országos és kiemelt térségi övezet	Össz. terület (ha)	Változtatás indoklása
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	-	Településközpont terület	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,31	A hatályos településrendezési eszközök az érintett területet nem sorolták egyetlen területfelhasználási egységbe sem. Az érintett területen élelmiszerbolt üzemel, így a tényleges használathoz, valamint szomszédos területfelhasználáshoz illeszkedve településközponti vegyes területbe került.
A2	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,19	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	Különleges beépítésre szánt strandterület	Különleges beépítésre nem szánt strandterület	települési térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	4,19	A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére, amely a strand területének használatához jobban illeszkedik.
B3	Különleges beépítésre szánt bánya terület	Védelmi erdőterület	erdőgazdálkodási térség	ÖH magterületének öv., erdők öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., vízerózióknak kitett terület öv.	1,51	A település nyugati részén elhelyezkedő egykori bányatelek területén már nem folytatnak bányászati tevékenységet, a területet benötte az erdő, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység került kijelölésre.

B4	Különleges beépítésre szánt településüzemeltetési terület	Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület	szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., vízerózióknak kitett terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv., borszőlő termőhelyi kataszteri terület öv.	0,27	A területen az önkormányzat településüzemeltetési telephelyet kíván kialakítani, aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési területbe került besorolásra.
B5	Különleges beépítésre szánt strandterület	Különleges beépítésre nem szánt strandterület	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	1,01	Lásd: B1
B7	Különleges beépítésre szánt bánya terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	erdőgazdálkodási térség	ÖH magterületének öv., erdők öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv.	0,53	A módosítással érintett területen már nem folytatnak bányászati tevékenységet. Az önkormányzat a Szépkilátóhoz kapcsolódóan a területen turisztikai fejlesztéseket kíván megvalósítani, aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került besorolásra.
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C2	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	települési térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., borszőlő termőhelyi kataszteri terület öv.	38,47	A 71. sz. főút - Mogyorós utca - Felsőhegyi út - Zsolleháti dűlő által határolt tömbökben cél a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez való igazodás, mind beépítési intenzitás, mind pedig telekméret tekintetében.
C3	Üdülőházas terület	Kertvárosias lakóterület	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	7,76	A területen cél a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez való igazodás, mind a beépítési intenzitás, mind pedig a telekméret tekintetében. Ennek érdekében kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység került kijelölésre.
C4	Különleges beépítésre szánt szabadidő terület	Különleges beépítésre szánt kemping terület	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	4,42	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került különleges kemping terület területfelhasználási egységbe.

C6	Kertvárosias lakóterület	Különleges beépítésre szánt temető terület	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	1,10	Az Önkormányzat a temető területét szeretné bővíteni, ezért a szomszédos területeken is különleges temető terület kijelölése történik.
C7	Hétvégiházias terület	Üdülőházias terület	települési térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,45	A területen tallható rendeltetési egységek száma indokolja, hogy továbbiakban üdülőházias terület kerüljön kijelölésre.
C8	Üdülőházias üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	települési térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,12	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						
D2	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	mezőgazdasági térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., rendszeresen belvízjárta terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	0,18	A területen egy horgászto üzemel, így a tényleges használathoz igazodva került meghatározásra a területfelhasználási egység.
D3	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület	mezőgazdasági térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., rendszeresen belvízjárta terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	0,96	Az önkormányzat itt kívánja kialakítani a településüzemeltetési területét, így ennek megfelelő területfelhasználási egység került meghatározásra.
D4	Kertes mezőgazdasági terület	Zöldterület - Közkert	szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	ÖH Pufferterületének öv. tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., vizerózióknak kitett terület öv., kertes mezőgazdasági terület öv. tájképvédelmi szempontból kielemetlen kezelendő terület öv., borszőlő termőhelyi kataszteri terület öv.	0,33	Az önkormányzatnak célja a területen közpark kialakítása, amihez illeszkedve zöldterület - közkert területfelhasználási egységbe került a terület.

D5	Kertes mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű társág, sajátos területfelhasználá sú társág	ÖH Pufferterületének öv. tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., kertes mezőgazdasági terület öv. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv., borszőlő termőhelyi kataszteri terület öv.	0,33	A terület tulajdonosa turisztikai jellegű fejlesztést kíván megvalósítani a szomszédos településen elhelyezkedő Afrika Múzeumhoz kapcsolódóan. Ennek a célnek az elérése érdekében került különleges turisztikai terület területfelhasználási egységbe.
D6	Védelmi erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	erdőgazdálkodási társág	ÖH Pufferterületének öv. erdők öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv.	0,62	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, így a tényleges használathoz, valamint az önkormányzat fejlesztési igényeihez igazodva különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került.
D7	Kötőtpályás közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	települési társág	ÖH Pufferterületének öv. tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,11	A területen parkolót alakítottak ki, így a valós területhasználatnak megfelelően közlekedési terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
D8	Zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	települési társág	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.,	0,12	A területen a település keleti fogadókapujának kialakítása tervezett, melynek kialakításához jobban igazodó különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület területfelhasználási egységbe került besorolásra a terület.
D9	Közúti közlekedési terület	Zöldterület - Közkert	települési társág	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.,	0,46	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre. A telek önkormányzati tulajdonban van. E területen kerül pótlásra az A2 és D8 változások területén megszüntetett zöldterületek.
D10	Közúti közlekedési terület	Zöldterület - Közkert	települési társág	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.,	0,19	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre.
Területfelhasználás módosítása a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek megfelelően, illetve az MATrT.-nek való megfelelés érdekében történt változtatások						

E1	-	Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület	települési térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,17	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 különleges beépítésre nem szánt - kikötő terület területfelhasználási egységbe kerül.
E2	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	mezőgazdasági térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., rendszeresen belvízjárta terület öv.	2,58	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.
E3	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Közüti közlekedési terület	mezőgazdasági térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., rendszeresen belvízjárta terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	0,13	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közlekedési terület területfelhasználási egységbe.
E4	-	Közüti közlekedési terület	települési térség, sajátos területfelhasználási térség	ÖH magterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv.	1,40	A hatályos településrendezési eszközök a területet 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.
E6	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	mezőgazdasági térség	ÖH Pufferterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., rendszeresen belvízjárta terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	4,88	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.
E7	Vízgyűjtőterület	Általános mezőgazdasági terület	vízgyűjtőterületi térség, mezőgazdasági térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., rendszeresen belvízjárta terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	0,94	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.

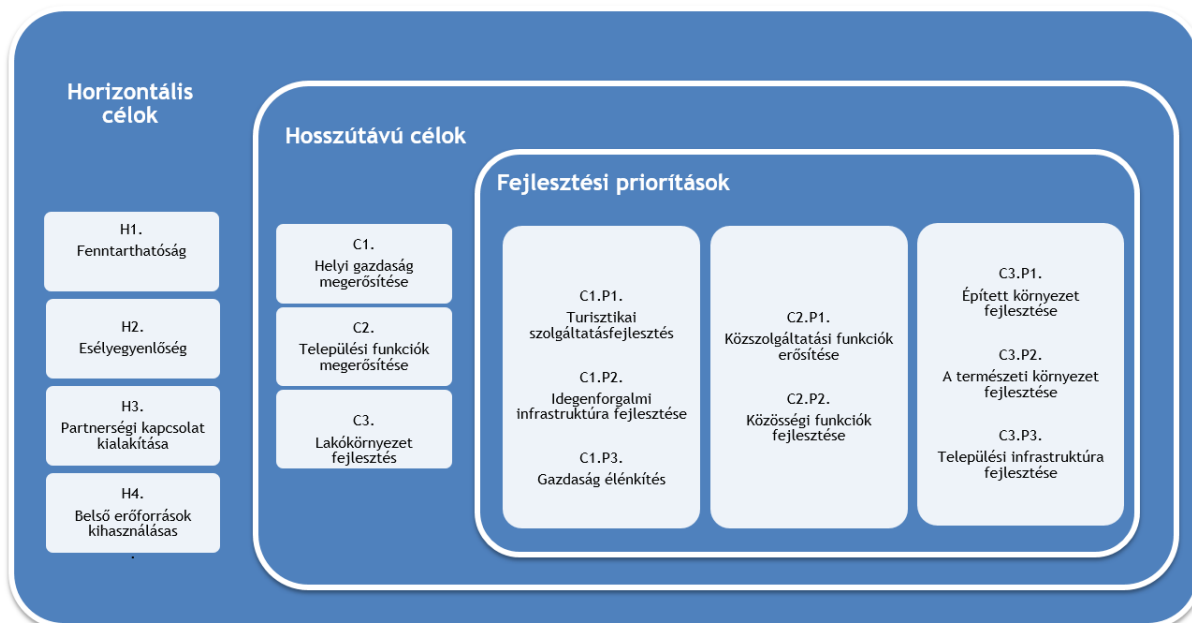
E8	Védelmi erdőterület	Vízgazdálkodási terület	vízgazdálkodási térség	ÖH magterületének öv., tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.,	0,01	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe.
E9	-	Zöldterület - Közkert	települési térség	tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv.	0,91	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közkert területfelhasználási egységbe.
E10	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő	mezőgazdasági térség	ÖH magterületének öv. ÖH Pufferterületének öv. tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., vízerózióknak kitett terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	11,04	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe.
E11	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő	szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	ÖH Pufferterületének öv. tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., vízerózióknak kitett terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv., borszőlő termőhelyi kataszteri terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	1,22	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe.
E12	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	erdőgazdálkodási térség	ÖH magterületének öv. tájképvédelmi terület öv., erdők öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület öv.,	5,18	Az MATrT 50. §-ának történő megfelelés érdekében került a terület védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe.
E13	Közjóléti erdőterület	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő	mezőgazdasági térség	ÖH magterületének öv. tájképvédelmi terület öv., vízminőség-védelmi terület öv., ásványi nyersanyagvagyon terület öv., általános mezőgazdasági terület öv.	2,66	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület sorszáma	Érintett helyrajzi számok
A1	148, 151/2, 151/3
A2	3078/2, 3080, 3095/1

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek nem érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldet.

1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A területfelhasználási rendszerben jelen felülvizsgálat során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, azoknak megfelelően kerültek kialakításra. Az alábbiakban a jelentősebb, a koncepcióval szorosan összefüggő változások kerülnek bemutatásra. A településrendezési eszközök racionalizálták a területfelhasználásokat, és az övezeti rendszert ennek megfelelően alakították ki.



A településfejlesztési koncepció célrendszere
(Forrás: Balatongyörök településfejlesztési koncepció, Völgyzugoly Műhely Kft.)

A turisztikai szolgáltatás fejlesztési prioritáshoz kapcsolódóan új kerékpárút nyomvonal jelenik meg a településszerkezeti és szabályozási terven egyaránt. Emellett több újonnan kijelölt turisztikai terület jelenik meg a településrendezési eszközökben, így a Szépkilátó környezetében is. A közszolgáltatási funkciók erősítéséhez kapcsolódóan új településközponti területeket jelölnek ki a településrendezési eszközök. A településfejlesztési koncepcióban felmerülő cél az épített környezet fejlesztése. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök racionalizálták az új lakóterületi fejlesztéseket. A rendezett településképp megteremtése és az épített környezet fejlesztése érdekében közel egységes beépítés lehetőségét teremti meg az új övezeti rendszer, aminek érvényesítéséhez fontos a TKR előírásainak figyelembe vétele is. A külterületek szabályozása a koncepcióban szereplő Természeti környezet fejlesztési prioritásnak megfelelően történt, a legértékesebb területek a természetes és természetközeli állapotok fenntartását biztosító területfelhasználási egységbe és övezetbe kerültek besorolásra.

1.7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása. A Településszerkezeti terv 2. melléklete (Változások) mutatja be a szerkezeti változások hatását a település biológiai aktivitás-értékére. Ez alapján Balatongyörök biológiai aktivitás-értéke +39,311 értékkel nőtt - nem vizsgálva a magasabb rendű jogszabályok, vízpart rehabilitációs tervnek való megfelelés okozta változásokat.

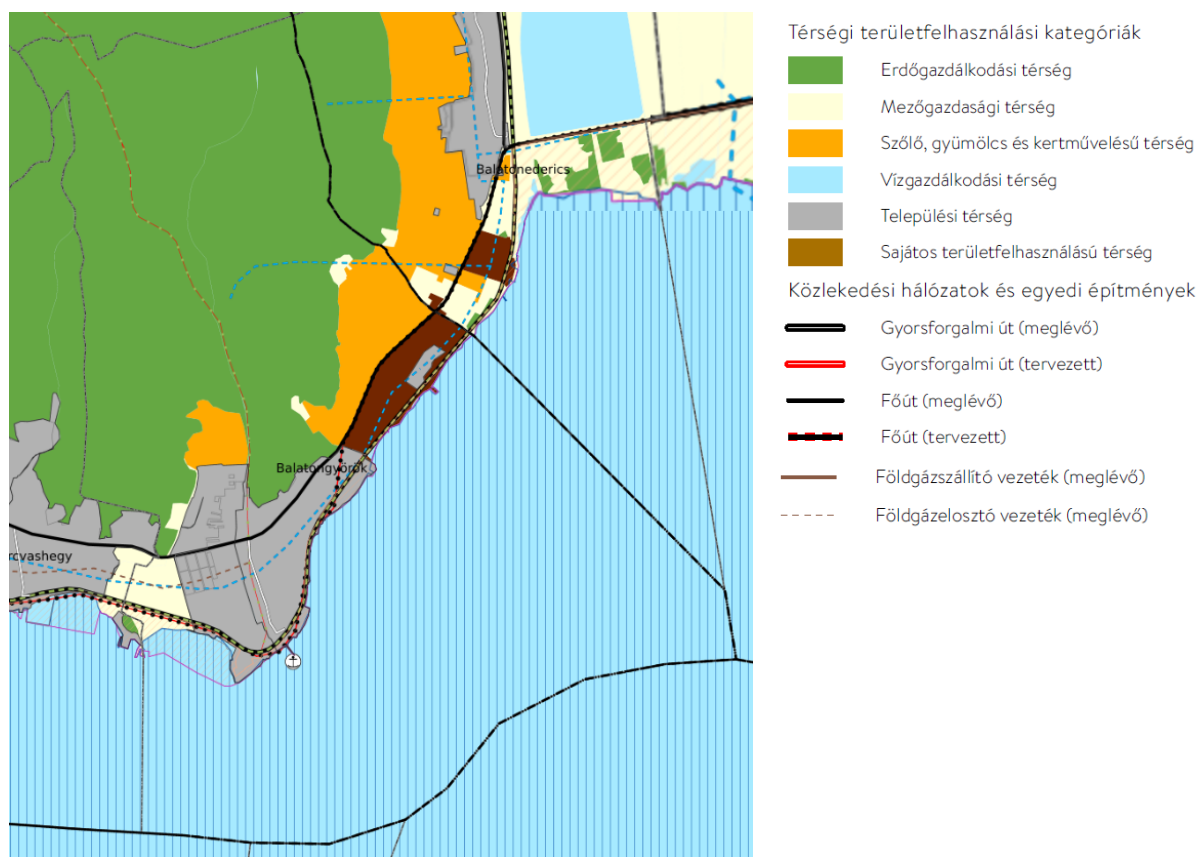
A változások részletes bemutatása a településszerkezeti terv 2. mellékletének 2. változásokkal érintett területek fejezetében kerül bemutatásra a pontos értékek számszerű bemutatásával.

2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba, az MATrT-be vonták össze, illetve megjelent a törvény végrehajtására az MvM rendelet. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Zala megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: ZMTrT) a 8/2019 (IX.27.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, mely már az MATrT előírásaival összhangban készült. E rendelet 2 §-a, illetve a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott megyei övezeteket is figyelembe kell venni a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén. Ezekre az övezetekre vonatkozó előírásokat a ZMTrT tartalmazza.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



Kivágat a BKÜTrT Szerkezeti tervlapjából

A BKÜTrT szerkezeti terve Balatongyörök közigazgatási területét erdőgazdálkodási-; mezőgazdasági-; szőlő, gyümölcs és kertművelésű-; vízgazdálkodási-; települési- és sajátos területfelhasználású térségbe sorolja. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11.§-a és 50.§-a rendelkeznek a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról. Ezeknek az előírásoknak történő megfelelést az alábbiak igazolják:

- **Erdőgazdálkodási térség**

Az MATrT alapján az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. Az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 2.3. Országos övezetek c. fejezet mutatja be.

Balatongyörök területén az MATrT Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni az MATrT általános előírásai mellett. A BKÜTrT az MATrT általános előírásainál

szigorúbb és területspecifikusabb előírásokat fogalmaz meg. A település eddig hatályos településrendezés eszközei több olyan területet erdőterületbe sorolnak, melyeket érint az általános mezőgazdasági terület övezete vagy a vízpart-rehabilitációs terv más területfelhasználási egységbe sorolja. Ezek a területek az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés érdekében általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kerültek átsorolásra, ami nem mond ellent az MATrT 50.§ (22) b) pontjának, mivel ezek a területek nem erdőterület övezetbe soroltak.

- **Mezőgazdasági térség**

A mezőgazdasági térséget 80,1%-ban általános mezőgazdasági terület, illetve általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök, a fennmaradó részen közjóléti erdő, különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület, különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület és különleges szennyvíztisztító terület került kijelölésre. A térség területén új nagyvárosias lakóterület vagy új üdülőterület nem került kijelölésre.

- **Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség**

A településrendezési eszközök a térség területét elsődlegesen kertes mezőgazdasági területbe sorolják. A kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó előírásoknak való megfelelést 2.4. *Kiemelt térségi övezetek c. fejezet* mutatja be.

- **Vízgazdálkodási térség**

Balatongyörök területén kizárólag a Balaton tómedre tartozik vízgazdálkodási térségbe, ahol a magasabb rendű terveknek és a tényleges területhasználatnak megfelelően vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre.

- **Sajátos területfelhasználású térség**

A sajátos területfelhasználású térség teljes területét általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök. A térség területe Má5 övezetbe került. Ebben az övezetben épület nem helyezhető el, ami tájtörténeti és tájszerkezeti szempontokból indokol, és elsősorban sportolási célú gyepfelület és vízfelület létesíthető. A megállapított övezet biztosítani tudja a területen található golfpálya működését, annak központjául szolgáló épületegyüttes a terület súlypontjában található - települési térségbe besorolt - kertvárosias lakóterületen található. Általános mezőgazdasági terület kijelölésével a terület védelmi szintje nem csökken, az idegenforgalmi célokat továbbiakban is teljesíteni tudja.

- **Települési térség**

A települési térség területén belül bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre a településközigazgatási határához 200 méternél közelebb.

Gazdasági területek nem kerülnek kijelölésre a településrendezési eszközökben.

2.2. BALATON KIMELET ÜDÜLŐKÖRZETRE VONATKOZÓ EGYÉB SZABÁLYOK

- **Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok**

A MATrT 12-13.§-a rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályairól. Ezeknek megfelelően új beépítésre szánt terület kizárólag a meglévő települési területhez csatlakozva került kijelölésre. Továbbá az MATrT 67. §-a fogalmaz meg szabályokat az új beépítésre szánt területek kijelöléséről. „A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

Az MATrT 12. § alapján továbbá csak olyan esetben lehet új beépítésre szánt területet kijelölni, ha az csatlakozik a meglévő települési területhez, nem okozza különböző települések beépítésre szánt

területeinek összenövését, illetve, ha nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet. Az alábbi táblázat mutatja be az új beépítésre szánt területeket:

Változás s sz.	Érintet hrsz.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 67. § által előírt 10% (ha)	Új zöldterület, erdőterület kijelölés (sorszáma)	Új zöldterület, erdőterület nagysága (ha)
A1	148, 151/2, 151/3	Településközponti terület	0,31	0,031	D9	0,46
A2	3078/2, 3080, 3095/1	Kertvárosias lakóterület	0,19	0,019		

Az A1 sorszámú változás esetében a hatályos tervben területfelhasználási egységbe nem sorolt terület a jelenlegi funkciójához igazodóan településközponti vegyes területbe kerül besorolásra. Az MATrT előírásainak megfelelően a területnövekmény minimum 10%-ának megfelelő zöldterület a D9 változás területén kerül kijelölésre.

Az A2 sorszámú változások esetében a módosítás során 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben magántulajdonú zöldterület törlése történik a MATrT 51. § előírásainak megfelelően, új beépítésre szánt terület kijelölése miatt az MATrT előírásainak megfelelően a területnövekmény minimum 10%-ának megfelelő zöldterület a D8 változás területén kerül kijelölésre.

A D8 változás esetében zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása történik. Az MATrT 63.§ (2) bekezdésének megfelelően az átsorolt zöldterülettel legalább azonos (ebben az esetben nagyobb) alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölése megtörténik. Az új zöldterület (1065 hrsz) önkormányzati tulajdonban van, nem tartozik természetvédelmi oltalom alá és településszerkezeti adottságainál fogva az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

Az új beépítésre szánt területek kisebb korrekciók révén jöttek létre és a település belterületén kerültek kijelölésre. Az új beépítésre szánt területek összterületének 10%-a 0,056 ha, ezzel szemben az új beépítésre szánt területek kijelölését kárpótlandó új zöldterületek kijelölésének összterülete 0,46 ha. Zöldterület a települést átszelő vasúti pálya mentén került kijelölésre, mely hozzájárul Balatongyörök ezen részén zöld sétány megvalósításához.

Az MATrT 13. § (1) bekezdése alapján Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté. Ennek megfelelően a kataszteri területen nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület (lásd. 2.4. Kiemelt térségi övezetek ismertetése fejezet).

Az MATrT 13. § (2) bekezdése alapján az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté. Ennek megfelelően a kataszteri területen nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.



Gyümölcstermőhelyi kataszteri területek Balatongyörökön

2.3. MATRT EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYAI

- **Változások, melyekre az MATrT 66. § előírásai vonatkoznak**

A zöldterületek azon részére, melyek az MATrT 66.§-hoz tartoznak, így a parti, vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül esnek, településrendezési tervben zöldterület övezeti besorolást kaptak, ezen kívül az ingatlan-nyilvántartás szerint nem önkormányzati, vagy állami tulajdonban lévő közparkok, vagy köztertek. Az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterületet kell kijelölni.

Változás ssz.	Erintett hrsz.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	Új zöldterület, erdőterület kijelölés (sorszám)	Új zöldterület, erdőterület nagysága (ha)
A1	148, 151/2, 151/3	Településközpont terület	0,31	D9	0,46
A2	3078/2, 3080, 3095/1	Kertvárosias lakóterület	0,19	D4	0,33
D8		Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	0,12	E9	0,91
Összesen:			0,68	Összesen:	1,89

- **A Zöldterületekre vonatkozó szabályok**

Az MATrT és a BKÜTrT is előírásokat fogalmaz meg a zöldterületekkel kapcsolatban. Az MATrT 51.§-ának megfelelően a település településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál több, 8,75%, melyet az alábbi táblázat igazol:

Beépítésre szánt területek nagysága (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	A TSZT-ben zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
221,6	11,08 (5%)	19,11 (8,63%)	✓

A HÉSZ zöldterületekre vonatkozó telekalakítási és építési előírásai összhangban vannak az MATrT vonatkozó előírásaival.

A településrendezési eszközök tartalmazzák olyan nagyságú zöldterületet, melyek részben jelenleg is teret adnak játszótérnek, sport- és rekreációs funkciónak, illetve biztosítják ezek kialakítását. A településrendezési eszközök különleges beépítésre nem szánt terület - strandterületet határoznak meg a vízpart-rehabilitáció tervnek megfelelően.

- **Telekalakítás, beépítés védett természeti területen**

Beépítésre nem szánt területek övezeteiben a kialakítható telek megengedett legkisebb területére illetve a beépíthető telek megengedett legkisebb területére vonatkozó szabályok megfelelnek az MATrT 52. § és 53. § előírásainak.

- **Szennyvíz és csapadékvíz elvezetése**

Beépítésre szánt területek vonatkozásában a HÉSZ teljes közművesítettséget ír elő, vagy különleges területek esetében engedi a részleges közművesítettséget is, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik ezekben az építési övezetekben.

A szennyvíz és csapadékvíz elvezetésével kapcsolatban lásd: 7.2. Szennyvízelvezetés és 7.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem fejezeteket

- **Hulladékkezelő létesítmények, bányászat**

A településrendezési eszközökben nem kerül kijelölésre hulladékkezelő létesítmény, bányatelek. Korábbi bányatelek a meglévő területfelhasználásnak vagy a településfejlesztési célnak megfelelően kerülnek módosításra.

2.4. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Országos övezetek	Előírás	Lehatárolás	Balatongyörök érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	-	Nem
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	MATrT	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	-	Nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	-	Nem
Erdők övezete	MATrT	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Igen
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	-	Nem

Országos övezetek	Előírás	Lehatárolás	Balatongyörök érintettsége
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	-	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Igen
Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	-	Nem
VTT-tározók övezete	MvM rend.	-	Nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	-	Nem

Ökológiai hálózat magterületének övezete

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az ökológiai hálózat magterületére vonatkozó előírások az MATrT 25.§ és 78.§-ban olvashatók. Az övezet a település teljes egészében lefedi a település északi erdőterületeit és a Balaton tómedrét, ennek megfelelően az övezettel érintett területeket elsősorban védelmi-, gazdasági- és közjóléti erdőterületbe, valamint vízgazdálkodási területbe sorolják a településrendezési eszközök.

A magterület övezetével érintett területeken a helyi építési szabályzatba csak olyan övezeteket határoz meg, ahol épület nem helyezhető el. Az övezeten belül legnagyobb arányban erdőterület (közjóléti, védelmi és gazdasági) területfelhasználási egység található, emellett kisebb területeken kertes mezőgazdasági terület, kertvárosias lakóterület és általános mezőgazdasági terület - bokorerdő került kijelölésre. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településrendezési eszközök azáltal biztosítanak, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezet területén, hanem a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kerülnek az érintett területek.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az ökológiai hálózat pufferterület övezetéhez olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó előírások az MATrT 27.§ és 80.§-ban olvashatók. A pufferterület körülöleli Balatongyörök belterületét, a szőlőhegyek területe és a település délnyugati része tartozik az övezetbe. Balatongyörök övezettel érintett területén főként kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység található, de kis arányban kijelölésre került védelmi és közjóléti erőterület, általános mezőgazdasági terület, zöldterület, kertvárosias lakóterület, vízgazdálkodási terület, hétvégiházak terület és intézményi terület. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezetbe tartozó területeket a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök, melyek jellemzően kertes mezőgazdasági terület és általános mezőgazdasági terület.

Erdők övezete

Az erdők övezetére vonatkozó előírások az MATrT 29. §, 30.§ és 85.§-ában olvashatók. Az övezetbe jellemzően a település erdőterületei tartoznak, így a tényleges területhasználatnak is megfelelően az övezet majdnem teljes területe védelmi, közjóléti vagy gazdasági erdőterületbe került besorolásra a településrendezési eszközökben, amelyet az alábbi táblázat igazol.

Erdők övezetének terület (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
1350,70	1283,17 (95%)	1343,97 (99,5%)	✓

Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások az MvM. rendelet 4. §-ban olvashatók. Az övezet Balatongyörök teljes közigazgatási területét érinti. Az övezetben gondoskodni kell a tájegységre jellemző, extenzív területfelhasználás fenntartásáról, ezért a tényleges területhasználatnak megfelelő területhasználatok kerültek kijelölésre a településen: a szőlőhegyi területeken kertes mezőgazdasági terület, a település teljes északi részén és erdőterület, illetve a település alacsonyabban fekvő részein a külterületen jellemzően mezőgazdasági területek kerülnek kijelölésre. A HÉSZ előírásokat fogalmaz meg a tájképi egység, a táji jellegzetességek megőrzése érdekében.

HÉSZ 5.§

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek megővését biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő. (...)

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek szabályozása során - az MATrT előírásaival összhangban kerülnek megállapításra telekalakítási, beépítési szabályok, illetve kerülnek területhasználatához (földhivatali állapothoz) kapcsolódó szabályozási elemek megállapításra.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások az MvM. rendelet 5. §-ban olvashatók. Az övezet Balatongyörök teljes közigazgatási területét érinti. A település északi erdőterületén vízbázis „A” és „B” hidrogeológiai védőterülete került feltüntetésre a szerkezeti tervlapon és a szabályozási terven. Az övezetben új bányaterület, vegyszertároló vagy hulladékkezelő létesítménynek helyt adó övezet nem került kijelölésre.

2.5. KIEMELT TÉRSÉGI ÖVZETEK ISMERTETÉSE

Kiemelt térségi övezetek	Előírás	Lehatárolás	Balatongyörök érintettsége (Igen/Nem)
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	MvM rend. - 3/1. melléklet	Igen
Földtani veszélyforrás övezete	MvM rend.		Nem
Vízérózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	MvM rend. - 3/4. melléklet	Igen
Rendszeresen belvíz járta terület övezete	MvM rend.	MvM rend. - 3/2. melléklet	Igen
Tómeder övezete	MATrT	MATrT - 11/2. melléklet	Igen
Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	MvM rend. - 3/5. melléklet	Igen
Kertes mezőgazdasági terület övezete	MATrT	MATrT - 11/3. melléklet	Igen
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MATrT	Nemzeti Földügyi Központ	Igen

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó előírások az MATrT 81. §-ban olvashatók. Az övezettel a Bece-hegy, a Pap-hegy és a Felső-hegy területe, illetve a Zsölle-háttól nyugatra található terület érintett. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezetben gondoskodni kell a tájegységre jellemző, extenzív területfelhasználás fenntartásáról, ezért nagyrészt a tényleges területhasználatnak megfelelő területhasználatok kerültek kijelölésre. A HÉSZ Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokon túl az alábbiakat írja elő az övezet területén:

HÉSZ 5. §

(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 engedélyezhető;

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

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírások az MvM rendelet 8. §-ban olvashatók. A település teljes közigazgatási területe érintett az övezettel. A településen nem került kijelölésre új bányaterület.

Vízérőziónak kitett terület övezete

A vízérőziónak kitett terület övezetére vonatkozó előírások az MvM rendelet 12. §-ban olvashatók. Az övezettel a Bece-hegy, a Pap-hegy és a Felső-hegy területe, illetve a Zsölle-háttól nyugatra található területek érintettek, ahol a 80%-os növényborítottságot biztosítja a HÉSZ. A terület nagy része a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével is érintett.

Rendszeresen belvíz járta terület övezete

A rendszeresen belvíz járta terület övezetére vonatkozó előírások az MvM rendelet 9. §-ban olvashatók. Az övezettel érintett területen nagyrészt általános mezőgazdasági terület és védelmi erdőterület került kijelölésre. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezettel érintett területen található a település szennyvíztisztítója, melynek a területét a korábbi terveken szereplő területhez igazítva jelöltük ki, tehát új szennyvíztisztító terület nem került kijelölésre.

Tómeder övezete

A tómederület övezetére vonatkozó előírások az MATrT 83. §-ban olvashatók. Az övezettel a Balaton tómedre érintett, mely egészét vízgazdálkodás terület területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A tómeder területét V2 övezetbe sorolják a településrendezési eszközök, s a HÉSZ 47. § (6) bekezdés tartalmazza a rá vonatkozó szigorú szabályokat.

HÉSZ 47. §

(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 vízirendészet, a vámhatóság, a hivatásos katasztrófavédelmi szerv és a vízügyi igazgatási szerv által üzemeltetett kikötők vízterületére;

b) I-III. osztályú nádasokban 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.

Általános mezőgazdasági terület övezete

Az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó előírások az MvM rendelet 13. §-ban olvashatók. Az övezettel a belterülettől nyugatra elterülő főként gyepes területek, valamint az erdőterületek és a kertes mezőgazdasági területek határban található kisebb foltok érintettek. Ezek a területeken többségében általános mezőgazdasági terület, és általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területet került kijelölésre. Nem általános mezőgazdasági területbe sorolt területek jellemzően közlekedési területek, erdőterületek, kertes mezőgazdasági területek, illetve különleges beépítésre nem szánt turisztikai területek, településüzemeltetési területek vagy szennyvíztisztító területek, melyek kijelölése a tényleges területhasználathoz, a magasabb szintű tervekhez, valamint a hatályos tervekhez igazodik. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezet területét 85,35%-ban általános mezőgazdasági területbe sorolják a településrendezési eszközök, melyet az alábbi táblázat igazol:

Általános mezőgazdasági terület övezetének területe (ha)	Az MvM rendelet 13.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a TRE-ben általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt területe (ha)
65	61,75 (95%)	55,49 (85,35%)

Általános mezőgazdasági területbe azokat a területeket sorolja a terv, amelyeken jellemzően gyepterület vagy művelés alatt álló terület található. Ezek teljes nagysága 128,43 ha. Általános mezőgazdasági terület övezetén belül ebből 38,37 ha található.

Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra azok a területek, melyek az általános mezőgazdasági terület kiemelt térségi övezet részét képezik, de jellemzően fával borítottak. Ezek nagysága 17,12 ha.

Az övezettel érintett területből 2,85 ha kertes **mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe** sorolt. Ezek a területeken a hatályos tervek is kertes mezőgazdasági területet jelölnek, valamint a tényleges területfelhasználás is ehhez illeszkedik. A területen minimális beépíthetőség megengedett és a telkek nagy része művelés alatt áll, mezőgazdasági területként funkcionál.

A Balaton parti területen a település nyugati határában 0,42 ha területen **közjóléti erdő területfelhasználási egységet** jelöl a településszerkezeti terv. Ez a terület a Vízpart-rehabilitációs terven erdőterületbe sorolt, ezért a tervnek való megfelelés érdekében településrendezési eszközök is erdőterületbe sorolják.

A szennyvíztisztító természetben ezen a területen található és üzemel, a hatályos tervek is **különleges terület - szennyvíztisztító területfelhasználási egységbe** sorolják. A terület körül védőfásításra alkalmas **védelmi erdőterület** került kijelölésre.

Különleges beépítésre nem szánt település üzemeltetési terület a település nyugati részén, a vasúttól északra, valamint a Felső-hegyen került kijelölésre. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület az egykori malom telkén került kijelölésre.

Az általános mezőgazdasági területre vonatkozóan a HÉSZ 44. §-a fogalmaz meg előírásokat. Az övezettel érintett területeken a telekalakítási és építési előírások összhangban vannak az MvM rendelet művelési ágakra vonatkozó előírásaival:

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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Művelési ág
Má1	3 000	20 000 (2 ha)	1	800	1	4,5	szőlő
Má2	3 000						
Má3	3 000						
Má4	30 000	30 000 (3 ha)	0,5	150		4,5	

Öve- zet 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)	Művelési ág
Má5	50 000						
Má- bo	3 000						

Kertes mezőgazdasági terület övezete

A kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó előírások az MATrT 84. §-ban olvashatók. Az övezettel a Bece-hegy, a Pap-hegy és a Felső-hegy területe érintett. A településrendezési eszközök az övezet teljes területét kertes mezőgazdasági területbe sorolják, leszámítva a Felső-hegyen kijelölt zöldterületet, melynek méret nem haladja meg az övezet területének 5%-át. Az övezettel érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A kertes mezőgazdasági területre vonatkozóan a HÉSZ 44. §-a fogalmaz meg előírásokat. Az övezettel érintett területeken a telekalakítási és építési előírások összhangban vannak az MvM rendelet művelési ágakra vonatkozó előírásaival:

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)
Mk1	3 000	2 700	3	150	5	4,0
Mk2	10 000	10 000	3	150	5	4,0

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetére vonatkozó előírások az MATrT 87. §-ban olvashatók. Az övezettel a Bece-hegy, a Pap-hegy, a Felső-hegy és a Zsölle-hát területe érintett. Az övezettel érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezet külterületi részei nem kerültek belterületbe vonásra.

2.6. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Előírás	Lehatárolás	Balatongyörök érintettsége (Igen/Nem)
Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	ZMTrT	-	Nem
Kiemelt turisztikai övezet	ZMTrT	ZMTrT 3.16. melléklete	Igen

Kiemelt turisztikai övezet

Az övezetre vonatkozó előírások a ZMTrT 7. §-ában olvashatók. Az övezet Balatongyörök teljes közigazgatási területét érinti. A település part menti fekvéséből fakadóan hosszú távon biztosítja az idegenforgalomhoz szükséges területfelhasználásokat. A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban a településrendezési eszközök számos idegenforgalmat biztosító területfelhasználást biztosítanak: különleges terület - szabadidőközpont terület, különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület, különleges terület - kemping terület, különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület. A településen új beépítésre nem szánt turisztikai terület került kijelölésre a Fekete-hegyen található egykori bánya és Balatongyörök nyugati határában, a 71. sz. főút mentén, az egykori malom területén. A területek kijelölése összhangban van a ZMTrT kiemelt turisztikai övezetére vonatkozó előírásaival.

2.7. VÍZPARTI SZABÁLYOZÁS

Balatongyörök vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 11/2005.(IV.14.) TNM rendelet 2005-ben került elfogadásra (a továbbiakban: vízpart-rehabilitációs terv). A rendelet mellékletét képezi a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett terület szabályozásáról szóló M=1:2000 méretarányú tervlap is 4 szelvényben.

A vízpart-rehabilitációs terv többek között meghatározta a partvonal-szabályozási terv alapján a meglévő, a megtervezhető, a tervezett és az új szabályozási partvonalat, a nádkataszter szerint minősített nádasokkal, valamint a legalizált és elbontandó feltöltésekkel. Szabályozta a közterületeket, az egyes területfelhasználási egységeket. Meghatározta a parti kemping, kikötő, strand létesítésére felhasználható partszakaszt, a parti sétány, gyalogút, kerékpárút nyomvonalát.

Balatongyörök part menti vízpart-rehabilitációval érintett területek szabályozásánál tehát az egyéb magasabb rendű tervek és országos szabályozók mellett

- a BKÜTrT előírásait,
- valamint a vízpart-rehabilitációs tervet,
- a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: balatoni OTÉK) figyelembevételével

is figyelembe kell venni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozó területeken a területfelhasználási egységekre vonatkozóan a településrendezési eszközben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke nem változik.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás általános alapelve a meglévő adottságoknak megfelelő, differenciált új övezeti rendszer megállapítása. Az új helyi építési szabályzat megalkotásakor alapvető cél, hogy - a településfejlesztési koncepció céljaival és a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban - a HÉSZ általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fenntartható fejlődéséhez. Ennek részeként hangsúlyt kell fektetni a központi funkciók fenntartására, a helyi lakosság ellátására, a gazdaság megfelelő fejlesztésére, s az ehhez kapcsolódó műszaki infrastruktúra hálózat kapacitásának megfelelő biztosítására.

Jelen szabályozás célja tehát, hogy megfelelő kereteket teremtsen a község fejlődéséhez. Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

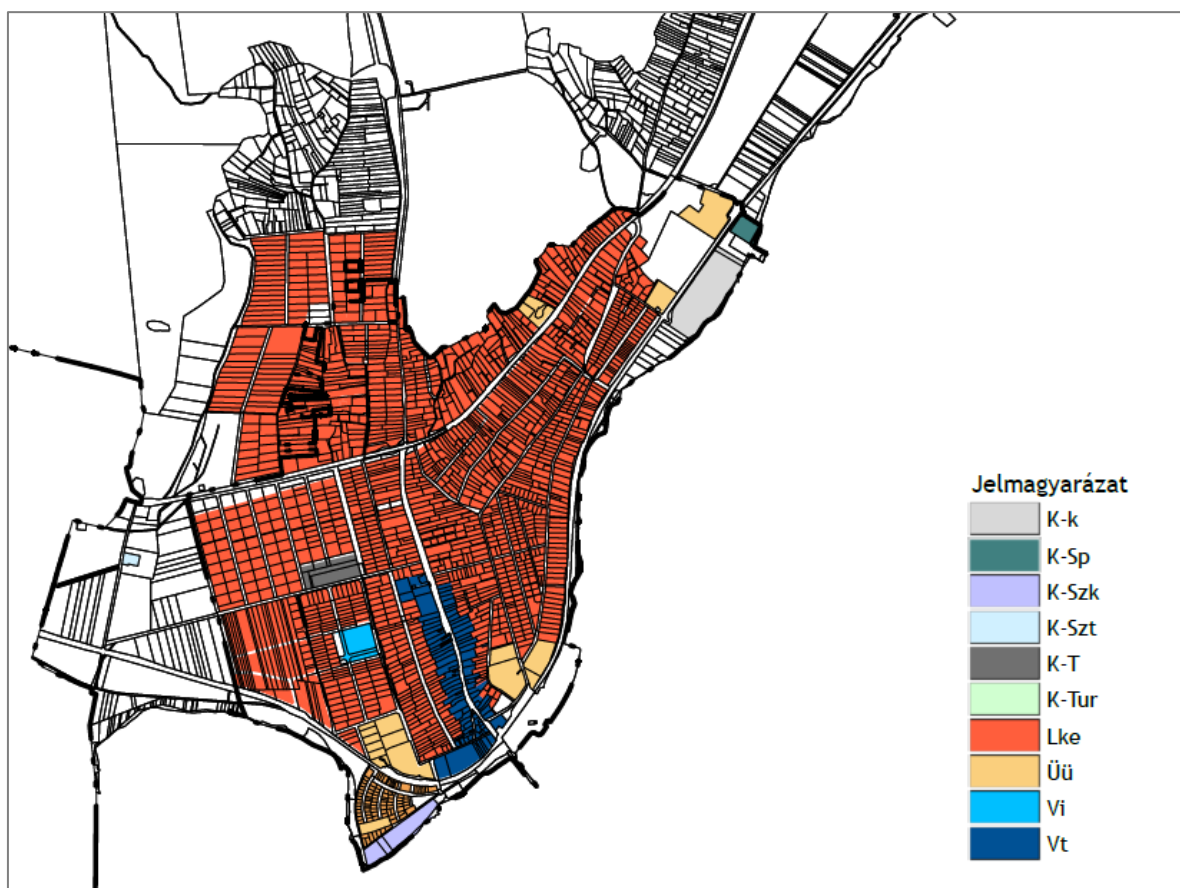
Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. Új, a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása - a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél:
 - a. a hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési jogok vizsgálata, hogy azok csak akkor csökkenjenek, ha azt a kialakult vagy a tervezett jövőbeni állapot kisebb beépítési intenzitása indokolja;
 - b. az övezetek, építési övezetek számának csökkentése és racionálása, elsősorban a lakó-, településközponti területeken;
 - c. a funkciók megfelelő csoportosítása, a meglévő állapot funkcióbővítési lehetőségének biztosítása elsősorban a beépítésre szánt területeken.
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ - szakmailag indokolt mértékig -
 - a. egyszerűsítse a telekosztás szabályait, a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket;
 - b. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről;

- c. határozza meg a rendeltetési egységek számát - figyelembe véve a korábbi településrendezési eszközök módosítását¹,
 - d. világosan fogalmazza meg az egyes telkek közművesítettségére vonatkozó szabályokat;
 - e. környezetvédelmi, és településképi megfontolásból meghatározza az építési helyet, illetve a telkek be nem építhető részét.
3. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés.
- a. OTÉK 2013. január 1-i módosítása következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság);
 - b. Területrendezési jogszabályok beépítése a tervekbe;
 - c. 2016 nyarán hatályba lépett a településkép védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településkép védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések építésére vonatkozó szabályok esetében.

Fenti általános elvek mellett az egyes területelhasználásokhoz kapcsolódóan is merültek fel általános szabályozási szempontok, melyeket - területfelhasználási egységenként - a következőkben mutatunk be.

3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



Balatongyörök beépítésre szánt területei

¹ Balatongyörök község Önkormányzat képviselő-testületének 19/2019. (IX. 23.) számú önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2008. (XII.19.) számú rendeletének módosításáról

3.1.1. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületeket a településszerkezeti terv, kertvárosias területfelhasználási egységekbe sorolja. A helyi építési szabályzat a kertvárosias lakóterületeken belül több építési övezetet határozott meg a helyi adottságoknak megfelelően. Az építési övezetek kialakítása során fontos szempont volt az épületek számának, beépítés magasságának (épületmagasság és homlokzatmagasság) korlátozása, illetve egyes lakóterületi építési övezetekben a lakásszám meghatározása. Az építési övezeteket elsősorban a kialakítható telek megengedett legkisebb területe, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke alapján differenciáltuk.

3.1.2. VEGYES TERÜLETEK

A településközponti területek szabályozása során a központi funkciók és a beépítési intenzitás megfelelő szabályozása mellett fontos a főutak felőli homlokzatmagasság szabályozása, mely településképi szempontból komoly jelentőséggel bír. Az övezetek meghatározásánál kiemelt szempont volt a település főutcája esetében, annak a karakterének megőrzése, a meglévő szabályozáshoz igazodó rendszer alkalmazása. A kereskedelmi-szolgáltató egység esetében a legfontosabb szempont az volt, hogy a kereskedelmi, szolgáltató területeknek megfelelő szabályozás kerüljön meghatározásra.

Balatongyörökön intézményterület egy helyen került kijelölésre. A jelenlegi szabályozás alapvetően a korábbi - településrendezési eszközök módosításával² létrejött - szabályokra épít. Annak érdekében, hogy az intézményterület fejlesztésnek helyet adó 130/2 hrsz.-ú ingatlan minél nagyobb, kompakt egységként kerülhessen kezelésre, a közterületi határok megváltoztatásra kerültek. Üdülő- és hétvégiházias területek

A településen megkülönböztetésre kerültek üdülő területek és hétvégiházias területek. A két építési övezet alapvetően az elhelyezhető rendeltetési egységek számban tér el egymástól. Az üdülőterületek szabályozása során lényeges szempont volt a meglévő funkciók és a tervezett fejlesztések megvalósulásának biztosítása. A szabályozás elsődleges feladata volt a telek tényleges használatát elősegítő szabályok megalkotása, s a hatályos HÉSZ-ben foglalt építési paraméterek figyelembe vétele és olyan építési paraméterek meghatározása, melyek az adott terület fejlődését, beépítését a község szempontjából legoptimálisabban teszik lehetővé. A hétvégiházias területen a meglévő funkciókhoz való igazodás volt a legfontosabb szempont. Az övezetben az üdülő területtel ellentétben legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el egy telken.

3.1.3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek szabályozása során lényeges szempont volt a meglévő funkciók és a tervezett fejlesztések megvalósulásának biztosítása. A szabályozás elsődleges feladata a telek tényleges használatát elősegítő szabályok megalkotása, s a hatályos HÉSZ-ben foglalt építési paraméterek figyelembe vétele.

3.1.4. ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Tekintettel arra, hogy az OTÉK 36.§ (5) bekezdés alapján „Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.”, így az itt megfogalmazott felhatalmazás alapján a HÉSZ rögzíti az állattartó épületek elhelyezésének feltételeit és korlátait - a 2008. évi XLVI. törvény 6. § (5) és (6) bekezdésében foglaltakkal összhangban.

A HÉSZ környezet védelmére vonatkozó előírásai között meghatározza, hogy állattartó építmény létesítése, rendeltetés megváltoztatása az építésügyi és a környezetvédelmi szabályoknak megfelelően történhet.

HÉSZ 7. §

(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.

² Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (IV.23.) számú önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2008. (XXI. 19.) számú rendelet módosításáról

Az övezeti rendszerhez kötötten határozza meg az állattartó épületekre vonatkozó előírásokat: lakóterület és településközpont terület építési övezetei közül kizárólag kertvárosias lakóterületen engedi. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben feltételhez kötötten helyezhető el állattartó épület.

HÉSZ 27. §

(8) 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
- e) 50 m² és
- f) a fő rendeltetésű épülettel megegyező
- g) bruttó alapterületű lehet.

Balatongyörökön a turisztikai és idegenforgalmi ágazat szerepének erőteljes növekedése következtében a település életvitele teljesen átalakult, állatok tartására minimális az igény. A turizmus által igénybevett területeken az állattartó épületek elhelyezése közegészségügyi és környezetvédelmi problémákat okozhat. Éppen ezért ezen építési övezetekben a HÉSZ nem teszi lehetővé állattartó épület elhelyezését, a város egyéb lakóterületein pedig a közegészségügyi szempontok figyelembe vételével határozza meg az állattartó épület elhelyezésének feltételeit.

3.1.5. TELKEN ELHELYEZHETŐ RENDELTETÉSEK SZÁMÁNAK SZABÁLYOZÁSA

A település önkormányzatának a korábbiakban már volt egy módosítása, amely az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát szabályozta. A település a továbbiakban is korlátozni kívánja az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát, hogy a település meg tudja őrizni a jelenlegi karakterét, s hogy a megvalósuló lakóterületi fejlesztések - lehetőség szerint - kisebb terheléssel járjanak a község számára.

A HÉSZ - az OTÉK 2012. augusztus 6-i előírásainál szigorúbb - szabályokat fogalmaz meg az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozóan. A HÉSZ kertvárosias lakóterület, településközpont terület és hétvégiházias terület építési övezetben korlátozza az elhelyezhető rendeltetési egységek számát.

Kertvárosias lakóterület építési övezetre a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

HÉSZ 27.§

(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.

Településközpont terület építési övezetre a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

HÉSZ 28.§

(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) Vt3 építési övezetben

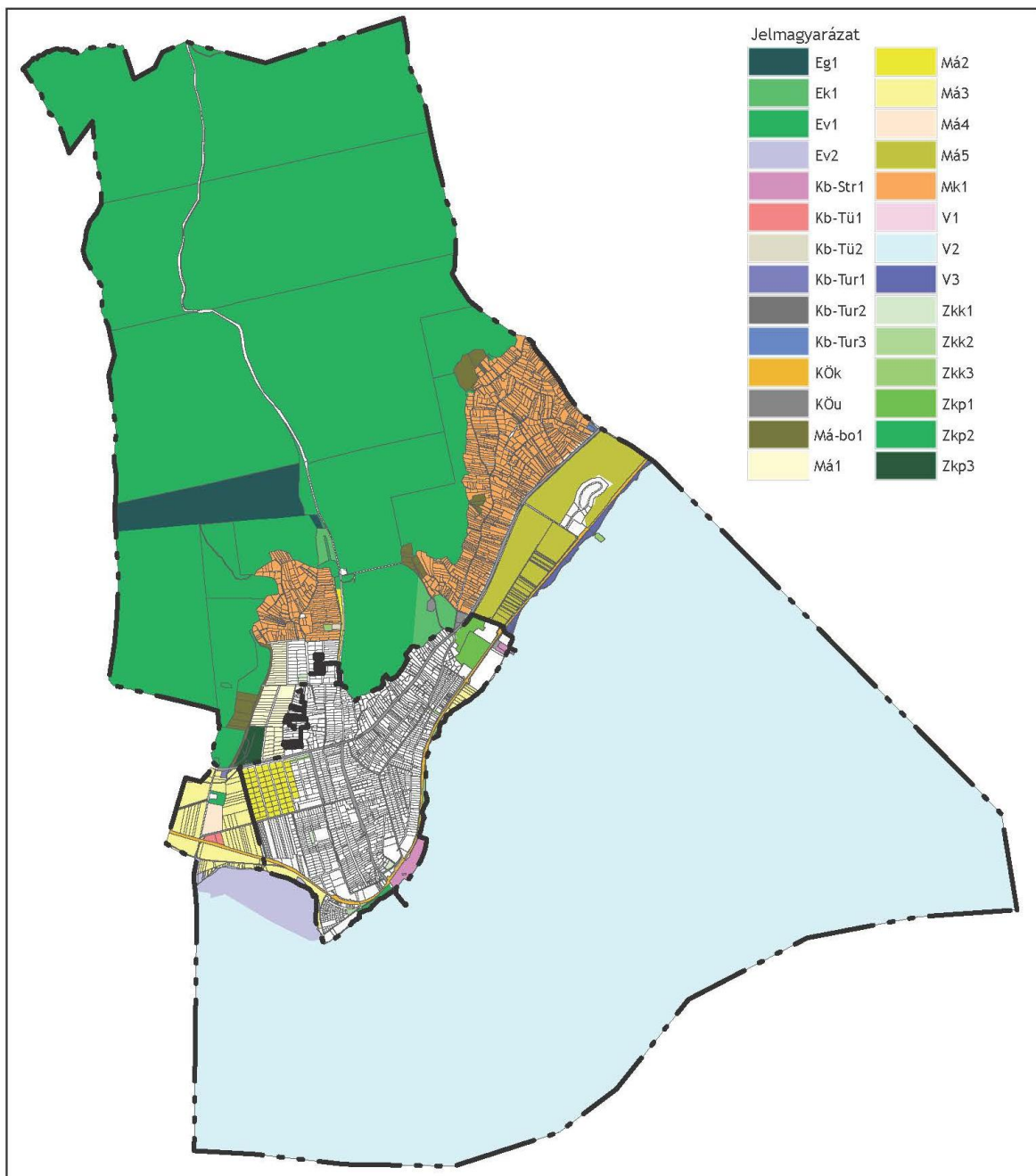
- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

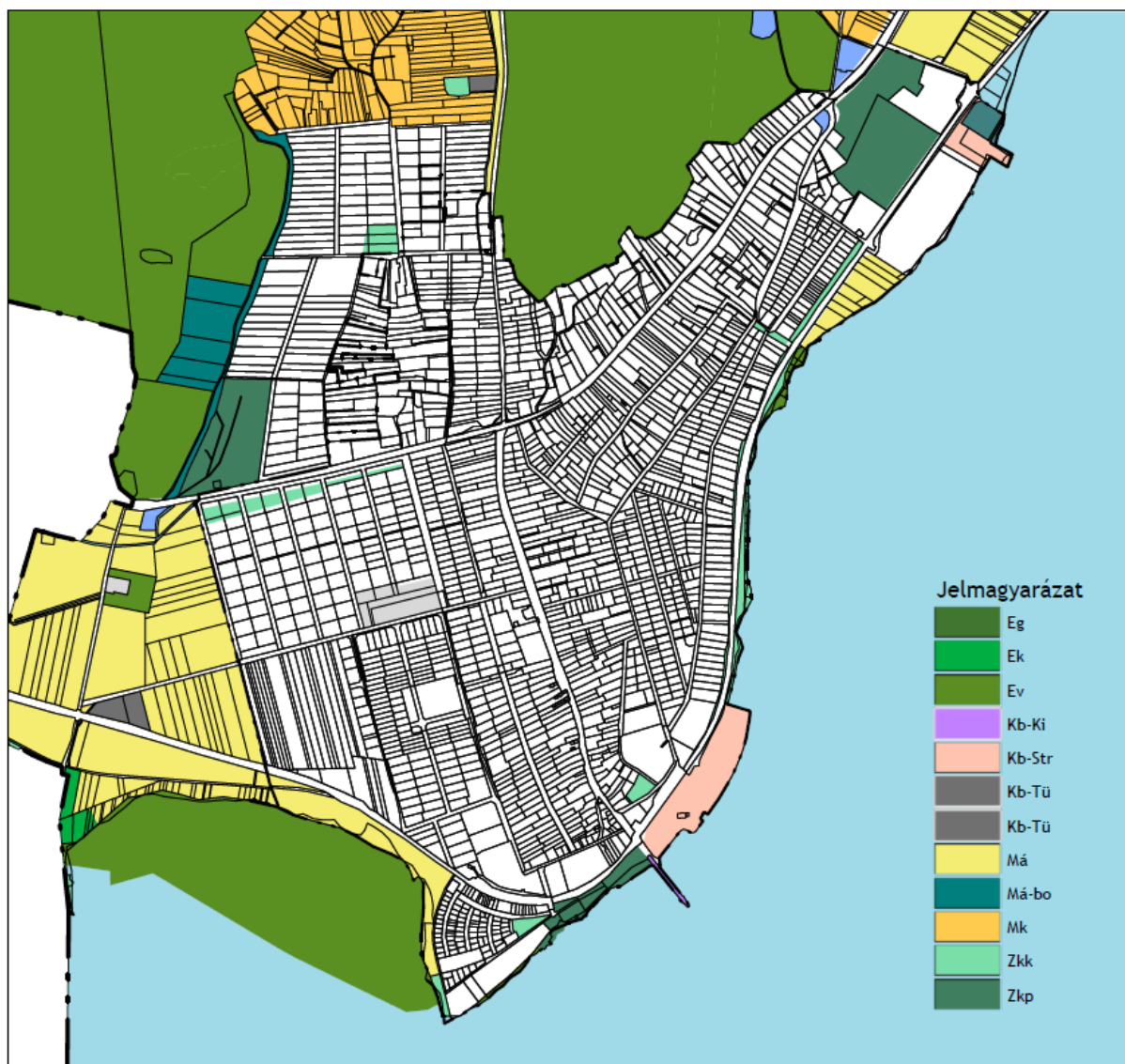
Hétvégiházias terület építési övezetre a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

HÉSZ 31.5

(3) Hétvégiházias terület építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.

3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK





Balatongyörök beépítésre nem szánt területei

3.2.1. ZÖLDTERÜLETEK

Lásd: 5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése című fejezet

3.2.2. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket védelmi-, gazdasági rendeltetésű- és közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetként különbözteti meg a helyi építési szabályzat. Az erdőterületek differenciálása az erdészeti adatszolgáltatásban nyilvántartott elsődleges rendeltetés alapján került sor. A szabályozásuk során elsődleges szempont volt, hogy a védelmi rendeltetésű erdőterületek beépítetlen állapota megmaradjon, lehetőleg teljes mértékben növényzettel borítottak legyenek, s legfeljebb kilátó vagy szakrális építmény elhelyezését biztosítsa. A gazdasági és közjóléti rendeltetésű erdőterületek esetében már minimális beépítési lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzat, mivel e területek rendeltetése során a védelmi funkció másodlagos.

Balatongyörök területén több kilátó (Bél Mátyás kilátó, Batsányi kilátó, Padkúii kilátó) és kilátópont is található, hiszen a településről egyedülálló kilátás nyílik a Balaton Keszthelyi-medencéjére, de ugyanúgy a Balaton-felvidéki tanúhegyek irányába. Az erdőterület övezeteinek telkein legfeljebb 20,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó kilátó létesítését támogatja a HÉSZ. 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 kilátópontokhoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területekre.

3.2.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- **Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe az egykori zártkert területe tartozik. Ezen a területen lehetőség van kisüzemi jellegű termelésre, saját ellátást biztosító mezőgazdasági termelésre, illetve szabadidő eltöltésére. A lakóépületek elhelyezését nem teszi lehetővé a HÉSZ.

- **Általános mezőgazdasági terület (Má)**

A mezőgazdasági területek a növény- és gyümölcsstermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint bizonyos feltételekkel lakóépület elhelyezésére szolgáló területek. Az általános mezőgazdasági területek esetében a gazdálkodáshoz kapcsolódó szabályozás megteremtése a cél. Az Má jelű övezetekben elsősorban növénytermesztéshez kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító, valamint bizonyos feltételekkel lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. A szabályozás az MvM rendelet előírásaival összhangban, művelési ághoz kapcsolódóan engedi a beépítést.

- **Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő (Má-bo)**

Az általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kijelölése a magasabb rendű tervekhez való illeszkedés miatt vált szükségessé. Ebbe a területfelhasználási kategóriába került területek érintettek az általános mezőgazdasági területe övezetével, ennek megfelelően általános mezőgazdasági területbe kerültek besorolásra, továbbá a speciális bokorerdő megnevezés a terület tényleges területfelhasználáshoz való igazodás érdekében került megnevezésre.

3.2.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése. A Balaton vízmedre mellett a település folyóvizei, csatoráni és azok parti sávjai, valamint a vízbeszerzési területek kerültek vízgazdálkodási területbe.

3.2.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

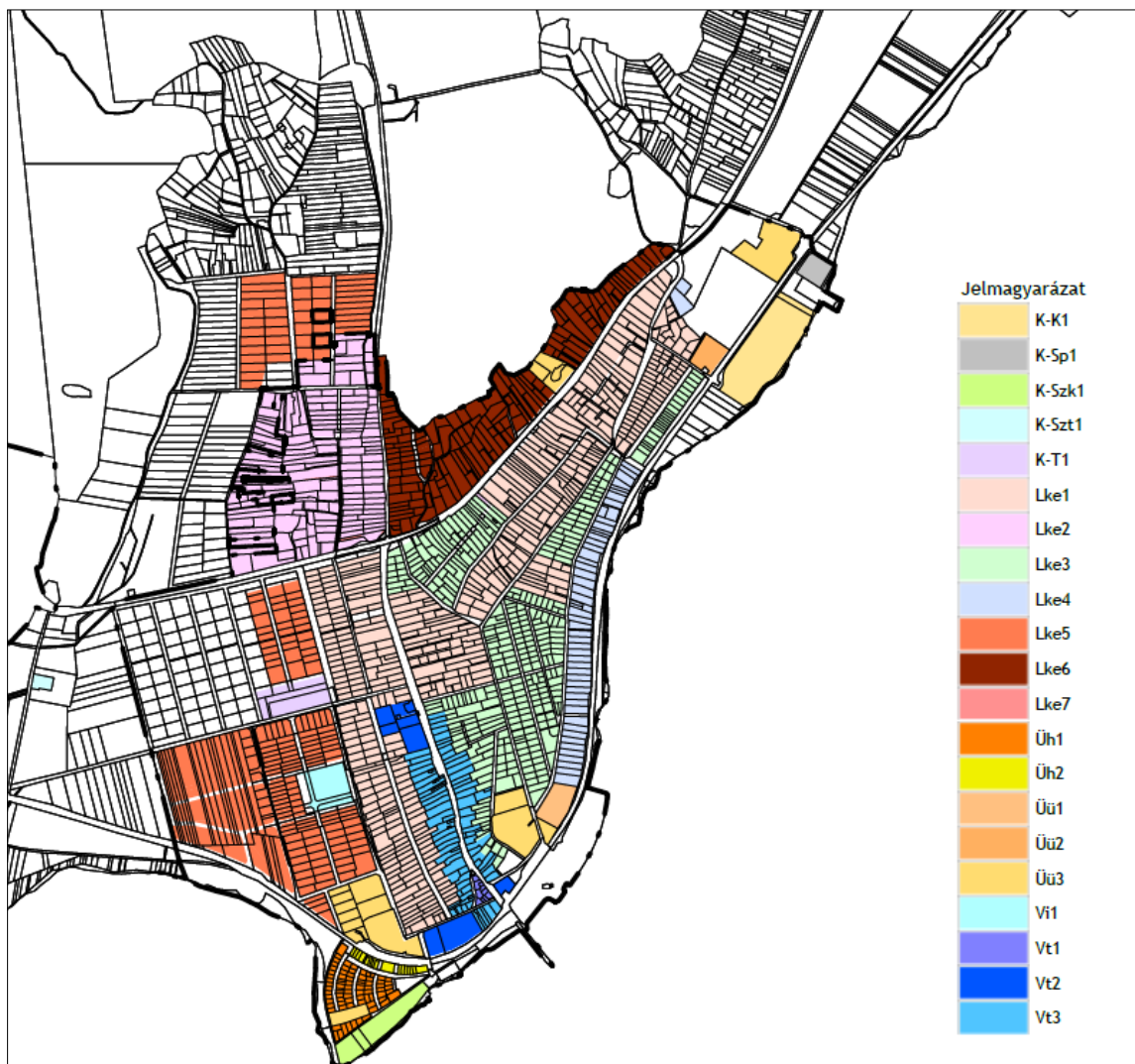
A különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása során - a beépítésre szánt területekhez hasonlóan - szempont volt a meglévő funkciók és a tervezett fejlesztések megvalósulásának biztosítása. A szabályozás elsődleges feladata a telek tényleges használatát elősegítő szabályok megalkotása, s a hatályos HÉSZ-ben foglalt építési paraméterek figyelembe vétele.

4. ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó területek bemutatását az 1.3 fejezet tartalmazza, így az alábbi fejezet csak az építési övezetek és övezetek részletes szabályait és azok indoklását tartalmazza. *Balatongyörök övezeti rendszerét a 2. sz. melléklet tartalmazza.*

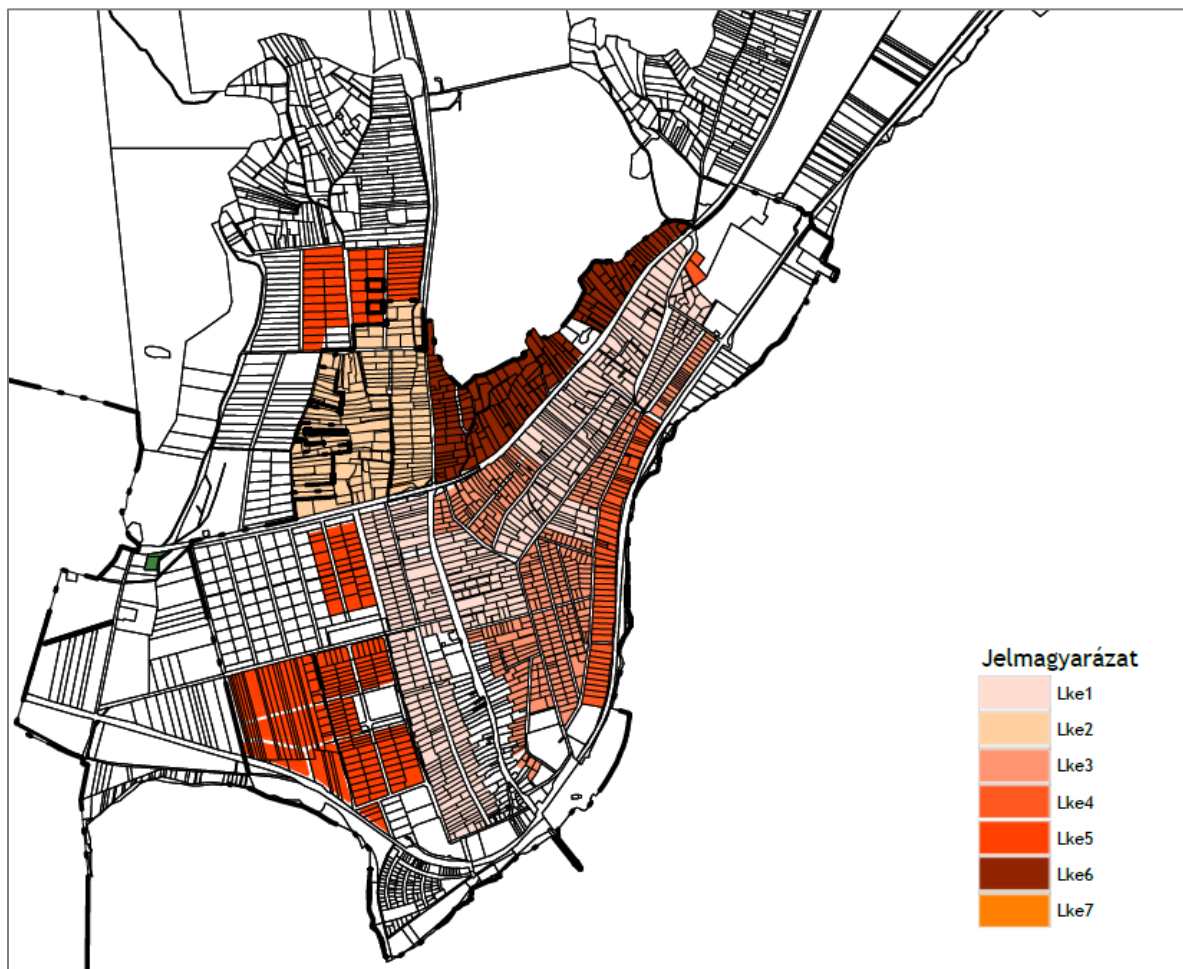
4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek szabályainak ismertetése és indoklása mellett fontos a hatályos HÉSZ övezeteihez képest történő változások ismertetése is. Éppen ezért a hatályos és tervezett HÉSZ övezeti paramétereit területfelhasználásonként táblázatos formában mutatjuk be. A táblázatokban sorra vesszük a javasolt építési övezeteket, és bemutatjuk, hogy azok területén a hatályos tervekben milyen építési övezetek fordulnak elő. Az övezeti rendszer újragondolása során új építési övezeteket is kialakítottunk, így a hatályos és a javasolt építési övezetek nem feleltethetők meg egy az egyben egymásnak. A táblázatban az esetleges lakossági kérelmekből vagy önkormányzati szándékokból adódó területfelhasználási váltások is megjelennek. A település övezeti rendszerét bemutató tervlap a dokumentum B. mellékletében megtekinthető.



Balatongyörök beépítésre szánt területeinek övezeti rendszere

4.1.1. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET



Kertvárosias lakóterület építési övezetei

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. Az övezetben lakó; helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális és sport fő rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységen belül hét építési övezetet különböztet meg a HÉSZ a helyi adottságoknak megfelelően. A kertvárosias lakóterület esetében az építési övezetek elsősorban a telkek megoszthatóságának, kialakult telekméretnek (kialakítható telek megengedett legkisebb területe) figyelembe vételével és a kialakult épületmagasságok (épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke) alapján kerültek megkülönböztetésre. A vasút melletti területeken 20,0 m széles sávban telek be nem építhető része kerül szabályozásra.

Mindegyik építési övezetben a földszint + tetőtér beépítéses épülettömeget lehetővé tevő 4,5-5 m-es legnagyobb megengedett épületmagasság került meghatározásra. A kialakítható telek megengedett legkisebb területe az egyes övezetekben a kialakult állapotnak és a telkek megoszthatóságának figyelembe vételével került meghatározásra. Általános elvként a telkek megoszthatóságát csak abban az esetben tettük lehetővé, ahol a telekosztással az adott tömbben már kialakult mintához képes igazodni az új felosztás.

Az egykori falusias lakóterületek Lke2 építési övezetként kerültek szabályozásra. Lke5 építési övezetbe jellemzően a 71 sz. főúttól északra található, meredek terepadottságú területen került kijelölésre. A terepadottságok lehetővé teszik támfalgarázsok kialakítását, illetve természetben már található itt ilyen építmények. Támfalgarázsokra az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

HÉSZ 27.s

(4)³Lke5 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.

	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 (%)
Tervezett	Lke1	O	700	18	25	5,0	50
	Lke2	K/O/SZ	900	18	25	5,0/6,5	50
	Lke4	K/O/SZ	700	18	25/30	5,0/6,5	50
Hatályos	Lke5	SZ	900	18	25/30	5,0/6,5	50
	Üü2	K/SZ/O	1 500	25	20	K/6,5/5,5	50
	Üh1	K/SZ/O	K/400	K/18	K/20	K/4,5	60
Tervezett	Lke2	SZ	700	16	30	5,0	50
Hatályos	Lke3	K/SZ/O/IKR	700	16	30	5,0/6,5	50
Tervezett	Lke3	SZ	700	35	30	5,0	50
Hatályos	Üü2	K/SZ/O	1 500	25	20	K/6,5/5,5	50
Tervezett	Lke4	SZ	1 500	18	25	5,0	50
Hatályos	Lke4	K/O/SZ	700	18	25	K/,0/6,5	50
	Lke5	SZ	900	18	25/30	5,0/6,5	50
Tervezett	Lke5	SZ	900	18	25	5,0	50
Hatályos	Lke1	K/O/SZ	1 00	18	20	5,0/6,5	50
Tervezett	Lke6	SZ	1 000	18	15	4,5	60
Tervezett	Lke7	SZ	900	18	25	5,0	60

Lke7 építési övezet a település nyugati, jellemzően még nem beépült részén került kijelölésre, ahol korlátozásra kerül a településszerkezet és településkép védelme érdekében az elhelyezhető rendeltetések száma, hogy nyúlványos telek nem létesíthető, illetve telekcsoport újraosztást teszi szükségessé.

4.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

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. Az övezetbe lakó; kereskedelmi, szolgáltató; szálláshely jellegű; igazgatási, iroda; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató és sport fő rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Településközpont építési övezet a település főutcájának mentén került kijelölésre. Vt1 és Vt3 építési övezetek a hagyományos beépítésű és szerkezetű építési telkek, melyek - összhangban a TKR előírásaival - a meglévő beépítés megőrzését célozza. A szabályozás ezen a részen lehetővé teszi a zártosult beépítést, s legfeljebb 1 méterre engedi az épület elhúzását az oldalhatártól. Vt2 építési övezet az Ófalu zárásaként, a Kossuth Lajos utca mellett illetve a vasút és a Balaton utca közötti nem beépült területen került szabályozásra, ahol részben meglévő intézményi, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések találhatók. Az építési övezet paramétereinek meghatározása során cél volt, hogy a területek fejlesztését, átalakulását biztosítani tudja az építési övezet, aminek megfelelően az épületmagasság megengedett legnagyobb

³ Ez az előírás eltér az OTÉK-tól, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 11.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

mértéke magasabb, mint a környező telkeken. A vasút mellett, védve a tervezett fejlesztést a vasút okozta környezeti hatásoktól, a vasút védőtávolságán belül telek be nem építhető része kerül kijelölésre.

	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 (%)
Tervezett	Vt1	O	500	14	40	4,0	30
Hatályos	Vt2	K/O,Z	500	14	40/50	K/4,0	30
Tervezett	Vt2	O	1 500	30	35	6,5	35
Hatályos	Vt3	K/Sz/Z	1 500	30	35	K/6,5	35
Tervezett	Vt3	O	700	14	35	4,5	40
Hatályos	Vt1	K/o,Z	K/700	14	35/40	K/4,5/6,5	40
Tervezett	Vt4	SZ	1500	30	35	6,5	35

4.1.3. INTÉZMÉNY TERÜLET

Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben igazgatási, iroda; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; lakó és sport fő rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Az intézmény terület szabályozása során a kialakult szabályozási paraméterek kerültek meghatározásra.

	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 (%)
Tervezett	Vi1	SZ	1 500	25	37	7,5	50
Hatályos	K-Sp	Sz/Z	5 000	50	15	8,0	50

4.1.4. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET

Üdülőház terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak. Az övezetben üdülő; kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű; iroda; kulturális, közösségi szórakoztató; egészségügyi és sport fő rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. A vasút mellett fekvő telken, 10-20 m széles sávban telek be nem építhető része kerül szabályozásra.

Az **Üü1** építési övezetbe a település strandja melletti szállodaterület került besorolásra. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30% és maximum 7,5 m magas épület építhető. Üü1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.

Az **Üü2** övezetbe a Takács József utcai üdülőterület sorolt. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25% és maximum 6,5 m magas épület építhető. Üü2 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.

Az **Üü3** övezetbe a település többi üdülőterülete sorolt, melyek a község egész területén elszórtan található. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20% és maximum 7,5 m magas épület építhető. Üü3 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át. Üü3* építési övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 10000 m².

Az **Üü4** övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20% és maximum 4,5 m magas épület építhető, a zöldfelület nagysága nem lehet kisebb a telek területének a 60%-nál.

	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 (%)
Tervezett	Üü1	SZ	6 000	50	30	7,5	50
Hatályos	Üü1	K/SZ	2 000	50	20	K/7,5	60
Tervezett	Üü2	SZ	1 500	25	25	6,5	50
Hatályos	Üü2	K/SZ/O	1 500	25	20	K/6,5/5,5	50
Tervezett	Üü3, Üü3*	SZ	2 000	40	20	7,5	60
Hatályos	Üü1	K/SZ	2 000	50	20	K/7,5	60
Hatályos	Üh1	K/SZ/O	K/400	K/18	K/20	K/4,5	60
Tervezett	Üü4	SZ	2 000	40	20	4,5	60

4.1.5. HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET

Hétvégiházas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőségű magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben üdülő, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű vagy sport fő rendeltetésű épület helyezhető el. Hétvégiházas terület építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el. Az övezet Böngyér településrészt érinti. A terület északi határán álló teleksor az Üh2 övezetbe tartozik, itt a kialakítható legkisebb telekterület 300m² és zárt sorú beépítési mód megengedett. A terület további része az Üh1 övezetbe tartozik, ahol 400m² a kialakítható legkisebb telekméret és oldalhatáron álló a beépítési mód. Mindkét építési övezetben 4,5 m az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke és a telek maximum 20%-a beépíthető. Üh2 építési övezet vasút mellett fekszik, így ott 10 m széles sávban telek be nem építhető része kerül szabályozásra.

	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 (%)
Tervezett	Üh1	O	400	18,0	20	4,5	60
Hatályos	Üh1	K/SZ/O	K/400	K/18	K/20	K/4,5	60
Tervezett	Üh2	Z	300	12,0	20	4,5	60
Hatályos	Üh2	K/Z/IKR	K/300	K/16	K/20	K/4	60

4.1.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Szabadidőközpont terület

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. Az övezetben közösségi szórakoztató, kulturális; sport vagy vendéglátó fő rendeltetésű épület helyezhető el. Épület legfeljebb 30%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal.

- **Kemping terület**

Különleges terület - kemping terület a Szabályozási terven K-K jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kemping és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető építmények szállás; közösségi szórakoztató, kulturális; oktatási, egészségügyi, szociális; sport; a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó; igazgatási, iroda és az ezeket a rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhatnak. Különleges terület - kemping terület építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át. Épület legfeljebb 15%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal

- **Sportpálya terület**

Különleges terület - sportpálya terület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezetben sport, a sportépítményeket kiszolgáló és a területet használók ellátást szolgáló szolgáltató és vendéglátó fő rendeltetésű épület helyezhető el. Különleges terület - sportpálya terület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 8,0 m-re helyezhető el. Különleges terület - sportpálya terület övezeteiben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át. Épület legfeljebb 15%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal.

- **Temető terület**

Különleges terület - temető terület a Szabályozási terven K-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál. Az övezet a Temető utcában található temető területén és annak bővítésére szolgáló közvetlen környezetében került kijelölésre. Temető területén épület legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 5,5 m-es épületmagassággal. Különleges terület - temető terület építési övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m-rel túlléphető. Különleges terület - temető terület építési övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - legalább 5,0 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

- **Szennyvíztisztító terület**

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. Az övezetben az üzemeltetéshez kapcsolódó, a terület fenntartását és őrzését szolgáló; és az ezeket kiszolgáló fő rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az övezetben épület az eltérő övezeti besorolású telek határától legalább 10,0 m-re helyezhető el. Épület legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 6,5 m-es épületmagassággal.

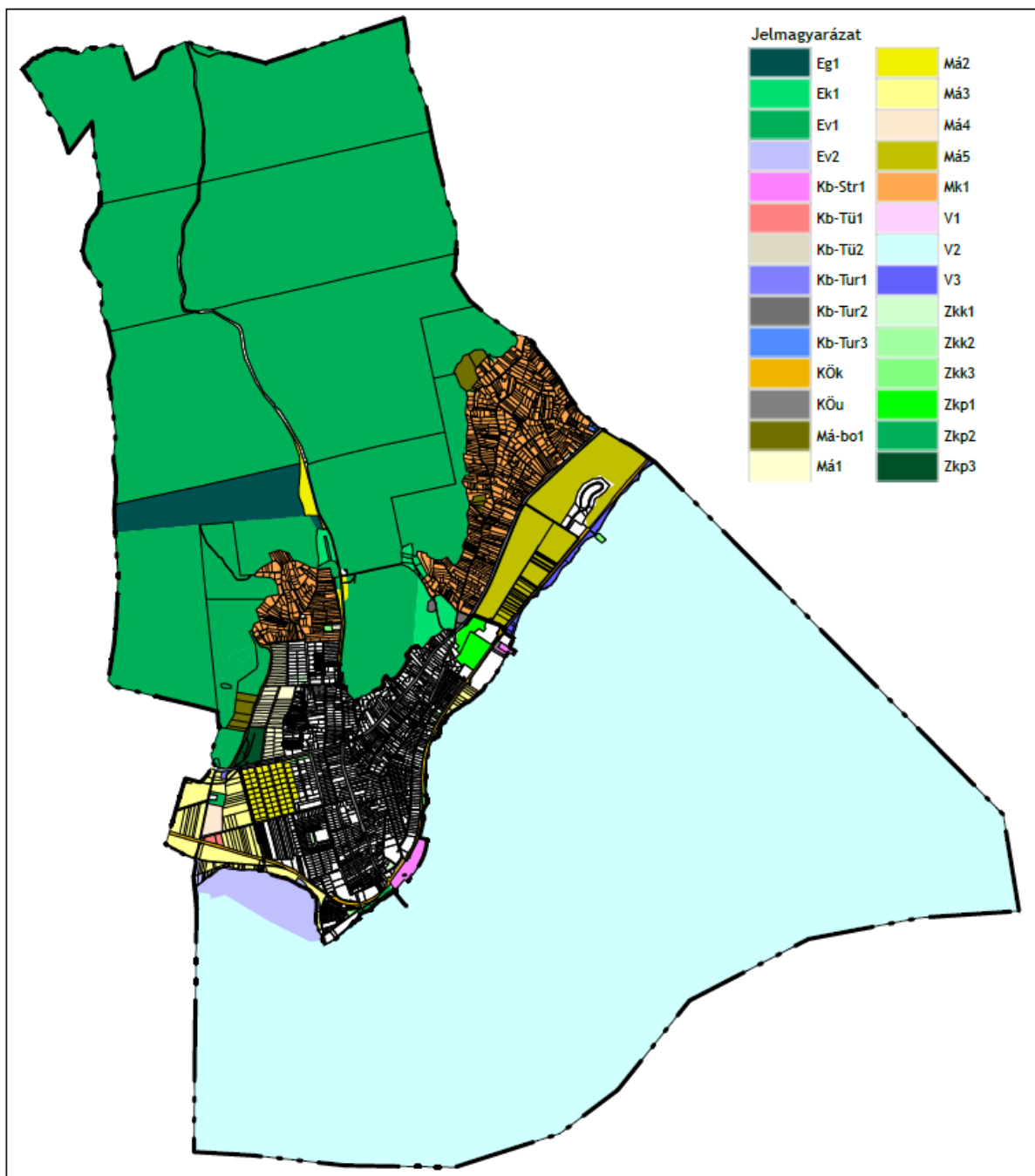
- **Turisztikai terület**

Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a turizmushoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére szolgál, s ami a Szépkilátó mellett található önkormányzati területen került kijelölésre, mely településkapu funkciót is be tud tölteni. A szállás jellegű rendeltetés körét a HÉSZ korlátozza a beépített bruttó szintterület 50%-ban

	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 (%)
Tervezett	K-Szk1	SZ	2 500	50	30	7,5	50
Hatályos	K-Sz,f,gy _{vp}	K/SZ	1 200	12	10	K/4,5	50
Tervezett	K-K1	SZ	50 000	100	15	7,5	70
Hatályos	K-Sz,f,gy	K/SZ	1 200	12	10	K/4,5	50
Tervezett	K-Sp1	SZ	5 000	40	20	7,5	50
Hatályos	K-Sp _{vp}	SZ/Z	5 000	50	15	8,0	50

Tervezett	K-T1	SZ	8 000	40	10	6,5	40
Hatályos	K _{temető}	SZ	K	-	K	K/6,5	-
Tervezett	K-Szt1	SZ	5 000	40	10	6,5	40
Hatályos	K-tü	K/SZ	K/ 2 000	K/30	K/40	K/7,5	40
Tervezett	K-Tur1	SZ	1 200	12	15	4,5	50
Hatályos	K-Sz,f,gy	K/SZ	1 200	12	10	K/4,5	50

4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



Balatongyörök beépítésre nem szánt területeinek övezeti rendszere

4.2.1. ZÖLDTERÜLETEK

Lásd: 5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése című fejezet

4.2.2. ERDŐTERÜLETEK

- **Védelmi erdőterület (Ev)**

Az Ev jelű terület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál. Az Ev1 övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény elhelyezése megengedett.

- **Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)**

Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében a helyi építési szabályzat erdő- és vadgazdálkodási célú rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére lehetőséget biztosít. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, az épületek legfeljebb 0,2%-os beépítettséggel - tanyatelke kivételével -, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el.

- **Közzőléti rendeltetésű erdőterület (Ek)**

Ek jelű közzőléti rendeltetésű erdőterület övezetében a helyi építési szabályzat erdő- és vadgazdálkodási célú, közzőléti célú épület elhelyezésre biztosít lehetőséget. Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe 10 ha, az épületek legfeljebb 0,6%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el. A közzőléti rendeltetésű erdőterület övezete a Pálfája területrészen kis területre korlátozódik csupán.

4.2.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növény- és gyümölcsstermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint bizonyos feltételekkel lakóépület elhelyezésére szolgáló területek.

- **Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

A kertes mezőgazdasági területek a szabályozási terven Mk jellel kerültek feltüntetésre. Az övezet kisüzemi jellegű termelés, saját ellátást biztosító, valamint szabadidő eltöltését szolgáló terület. A kertes mezőgazdasági területek az egykori zártkerti területeket, a Bece-hegyet, a Pap-hegyet és a Felső-helyet fedik le, s az MATrT szigorúan meghatározza a tájképet meghatározó egykori szőlőhegyek szabályozási lehetőségeit. Az övezetek telkei továbbiakban is 3%-ban építhetők be, s a telek beépíthető részét a HÉSZ korlátozza. Az övezet telkein épület kizárólag 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken helyezhető el. Az övezet területén lakóépület elhelyezését nem teszi lehetővé a szabályozás. A kialakítható legkisebb telek területe 3000 m², mivel a szőlőhegyi területek Balatongyörökön az ökológiai hálózat pufferterrületébe tartoznak, a megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 4,0 m. A HÉSZ korlátozza, hogy az Mk2 övezetben csak borászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

- **Általános mezőgazdasági terület (Má)**

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. Az övezetben nem helyezhető el birtokközpont, kerti tó, dísztó, medence, lakókocsi és ideiglenes épület. Az övezetben 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. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységén belül a helyi építési szabályzat öt övezetet különböztet meg.

Má1 jelű övezetbe tartozó területek közé a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületként jelölt, de rövid- és középtávon beépítésre szánt terület nagyságrendjének megfelelő építési jogot nem kapó területek kerültek kijelölésre. Az övezet települési térségbe tartozik a BKÜTrT Szerkezeti tervlapján, s a hatályos településszerkezeti tervben is beépítésre szánt terület, de a terület borszőlő termőhelyi kataszter érintettsége miatt az arra vonatkozó szabályok kerülnek érvényesítésre az övezetben. Ugyan az Má1 övezet nem része az általános mezőgazdasági terület

övezetnek, de az előírások során a szőlő művelési ágra vonatkozó szabályozási elveket vettük figyelembe. Az övezetben szőlőtermelési, borászati célú, a borturizmust szolgáló, a tulajdonos számára lakás fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezet telkei csak szőlő művelési ág esetén építhetők be. A HÉSZ korlátozza a területen elhelyezhető lakó rendeltetést: legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el, a beépített bruttó szintterület 10%-án. Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², a legkisebb beépíthető telek területe 20000 m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1% és maximum 4,5 m-es épületmagassággal bíró épület helyezhető el a telkeken.

Má2 jelű övezetbe tartozó területek közé egyrészt a településszerkezeti terven, a belterületől nyugatra, a 71. sz. főúttól délre elhelyezkedő kertvárosias lakóterületként jelölt, de rövid- és középtávon építési jogot nem kapó területek, másrészt a Felső-hegy keleti oldalán, az erdőterületekbe ékelődő mezőgazdasági területek kerültek kijelölésre. Az övezetben épület nem helyezhető el. A kialakítható legkisebb telekméret 3000 m².

Má3 övezetbe a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv hatálya alá tartozó mezőgazdasági területek és a település belterületétől nyugatra található mezőgazdasági területek tartoznak. Má3 övezet telkein építmény nem helyezhető el. Má3 övezet telkein a gyeperdő és nádas művelési ág nem változtatható meg.

Má4 övezetbe a település nyugati részén a szennyvíztisztítótól délre elhelyezkedő horgászterület tartozik. Az övezetben a horgászturizmust kiszolgáló építmény elhelyezhető, a kialakítható legkisebb telekméret 3 ha, s legfeljebb 0,5%-os lehet a beépítettség és a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

Má5 övezetbe a golfpálya területe sorolt. az övezetben épület nem helyezhető el, illetve vízfelület és sportolási célú gyepfelület létesíthető. A kialakítható legkisebb telekméret 5 ha.

Az övezetekre az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Má1	3 000	20 000 (2 ha)	1	800	1	4,5
Má2	3 000					
Má3	3 000					
Má4	30 000	30 000 (3 ha)	0			4,5
Má5	50 000					

A szabályzat - az MvM rendelettel összhangban - differenciálja művelési ágaknak megfelelően az ingatlanok beépítését.

- **Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő (Má-bo)**

Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő a szabályozási terven Má-bo jellel jelölt övezet, területén elsősorban a táj karakterét meghatározó gyeperdő, bokorerdő, fás legelő, karsztbokorerdő területek megőrzése a cél, az övezetben a természetvédelmi érdekekkel összhangban épület nem helyezhető el.

4.2.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el - a vonatkozó jogszabályok szerint. V1 övezetbe a folyóvizek, öntöző-és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, V2 övezetbe a vízgazdálkodási terület tómedren belüli területe, ami a Balaton vízmeder területe, valamint V3 övezetbe a vízgazdálkodási terület tómedren kívüli területe került besorolása. A V2 övezetre vonatkozóan a tómeder övezettel összefüggő szabályok kerültek megállapításra - lásd: 2.4. Kiemelt térségi övezetek című fejezet.

Az övezetekben a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

Vb övezetbe kerülnek a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területei, ahol a vízgazdálkodással összefüggő jogszabályok szerint történhet a beépítés.

4.2.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- **Strandterület**

Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület a Szabályozási terven Kb-Str jellel jelölt övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál. Az övezet telkein vendéglátó, pihenést, testedzést szolgáló és strandot kiszolgáló fő rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 10000 m², a telek maximális beépítettsége 10 % lehet s a megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m. Az övezet telkeit legalább 65%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A minimális zöldfelületi arány legalább 30%-án fa telepítendő.

- **Településüzemeltetési terület**

Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület a Szabályozási terven Kb-Tü jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a településüzemeltetéshez kapcsolódó létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

Kb-Tü1 övezet a településtől nyugatra került kijelölésre, az övezetben nem zavaró hatású gazdasági; településüzemeltetési; igazgatási, iroda; hulladékudvar és a személyzet számára szolgáló lakás fő rendeltetésű épület helyezhető el. A HÉSZ korlátozza a területen elhelyezhető lakó rendeltetést: legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el, a beépített bruttó szintterület 10%-án. A Kb-Tü1 övezetbe tartozó telek maximális beépítettsége 10 % lehet s a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

Kb-Tü2 övezet a Felső-hegy mellett került kijelölésre az egykori hulladéklerakó területén. Az övezet telkén épület nem építhető.

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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kb-Tü1	4 000	-	10	-	10	6,0
Kb-Tü2	3 000	-	3	-	3	4,0

- **Turisztikai terület**

Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A településen új beépítésre nem szánt turisztikai terület került kijelölésre a Fekete-hegyen található egykori bánya (Kb-Tur2); a belterülettől nyugatra, a 71. sz. főút mentén, az egykori malom területén (Kb-Tur1), illetve a Balatonederics határában a szőlőhegyen (Kb-Tur3). Kb-Tur4 övezetbe került besorolásra az egykori bányaterület. Az övezetek előírásai alkalmazkodnak a környező területek adottságához.

Kb-Tur1 övezetben figyelemmel voltunk a meglévő épületállományra, s ennek megfelelően a legnagyobb intenzitású övezetnek tekinthető a turisztikai területeken belül a 10%-os legnagyobb beépítettséggel, illetve a 6,0 m-es épületmagassággal.

Kb-Tur2 övezetben az Önkormányzat igyekezik kihasználni az egykori bányaterület adottságait, s a területhez illeszkedő fejlesztésben gondolkodik, s ennek megfelelően kerültek az elhelyezhető rendeltetési egységek meghatározásra: közösségi szórakoztató, kulturális, oktatás. A terület viszonylag kis alapterülete kb. 250-300 m²-es épületegyüttes elhelyezését teszi lehetővé.

Kb-Tur3 övezetben - lakossági kérelemnek helyt adva - kerül a szőlőhegyi turisztikai fejlesztéseknek lehetőséget adó szabályozás megalkotásra, de az övezet paramétereinek meghatározása során fontos szempont, hogy léptékében igazodjon a környező kertés mezőgazdasági övezetek léptékéhez.

Kb-Tur4 övezet az egykori bányaterület helyén került kijelölésre, ahol építmény nem helyezhető el, s az egykori bányaterület rekultivációja ott megvalósítható.

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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kb-Tur1	3 000		10		10	6,0
Kb-Tur2	5 000	5 000	5		5	4,5
Kb-Tur3	3 000	2 700	3	150	3	4,0
Kb-Tur4	5 000		0			

- **Kikötő terület**

Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület a Szabályozási terven Kb-Ki jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben hajókikötő és kereskedelmi és vendéglátó fő rendeltetésű építmény helyezhető el. Épület legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 6 m-es épületmagassággal.

4.2.6. EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN

A településrendezési eszközök tartalmazzák a táj- és természetvédelmi területek lehatárolását, amelyeknek bemutatását lásd az Alátámasztó munkarészek 1.4.4 *Táj- és természetvédelem* c. fejezetében.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

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 fenti felvetések elsősorban településüzemeltetési és településképi kérdések. A kedvező településképi egyik feltétele, hogy a közterületek, illetve az ott kialakított zöldfelületek rendezettek legyenek. A közösségi zöldfelületek alakításakor is fontos, hogy a közterületek egységes képet mutassanak. A zöldterületeken alkalmazott anyaghasználatra, azok kialakítási módjára a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet tehet ajánlásokat és előírásokat.

A település belterületén zöldfelületi szempontból jelentős elemnek tekinthető a Móló nyugti oldalán elhelyezkedő part-menti park, a Szépkilátó, a Községi ház melletti zöldfelület, a temető területe, a golfpálya, a Carina Camping és az ifjúsági táborok területe. Ezen zöldfelületek állapotát meg kell őrizni.

- Az közlekedési területek menti zöldfelületek fejlesztése, fenntartása, a vízelvezető árkok karbantartása.

A belterületeken a tervezett lakó- és gyűjtőutak megfelelő szabályozási szélességgel rendelkeznek, így biztosítható széles, jól fenntartható zöldsávok kialakítása fasorokkal. Ehhez kapcsolódóan a HÉSZ közterületek kialakítására vonatkozó szabályai közt meghatározásra kerül a 11. § (3) bekezdésében, hogy 16,0 m szabályozási szélesség alatt egyoldali, afölött kétoldal fasort kell kialakítani.

HÉSZ 11. §

(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 kialakítású utcák 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.

- A Balaton mentén beépítetlenül megőrendő parti sáv természetközeli állapotának megőrzése. Pufferterület biztosítása a beépített területek, és a Balaton között, a tó élővilágának és vízminőségének megőrzése érdekében.

Igazodva a vízpartrehabilitációs tervhez a szabályozási terv a Balaton mentén a legtöbb esetben beépítésre nem szánt területeket jelöl, melyek nagy aránya zöldterület. A part mentén elhelyezkedő zöldterületekre külön előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ, melyek elősegítik a természetes partszakasz megőrzését.

- A helyi építési szabályzatban a zöldfelület legkisebb mértékének racionális szabályozása.

Az építési telkeken belül kialakított zöldfelületek (veteményesek, díszkertek stb.) fontos elemei a településen belüli zöldfelületeknek. A HÉSZ az egyes építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékével tudja szabályozni, hogy a tömbtelken belül milyen nagyságú zöldfelület jöjjön létre. Cél a helyi építési szabályzat készítése során, hogy lehetőség szerint az OTÉK által megengedettnél szigorúbb értékeket állapítson meg, figyelembe véve a szerzett jogokat.

- Zöldterületek arányának megőrzése

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során megőrzésre kerülnek a zöldterületek, nem kíván az Önkormányzat módosítani ezeken.

5.2. ZÖLDTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

A helyi építési szabályzat a belterületi köztereket zöldterület - közpark (Zkp1, Zkp2, Zkp3) és zöldterület - közkert (Zkk1, Zkk2, Zkk3) övezetekbe sorolja. A zöldterületek szabályozását a HÉSZ 40. §-a tartalmazza. Zöldterület- közpark és közkert övezetben a HÉSZ pihenést és testedzést szolgáló, a terület fenntartásához szükséges rendeltetésű épület, valamint vendéglátó rendeltetési egység elhelyezését teszi lehetővé. A HÉSZ a zöldterületek nagysága, elhelyezkedése alapján határozza meg, hogy melyik övezetben helyezhető el épület. A területek magas zöldfelületi arányának megőrzése érdekében a HÉSZ előírja, hogy a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni. A HÉSZ mind a Zkp1, mind pedig a Zkk1 jelű övezetben 3%-ban határozza meg a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, és 4,5 m-ben az épület magasság megengedett legnagyobb mértékét. A Zkp2 és a Zkk-2 övezetek esetében a beépítettség legnagyobb mértékét szintén 3%-ban határozza meg a HÉSZ, de az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke tekintetében szigorúbb, 3,5 m-t határoz meg. A Zkp3 és a Zkk3 övezetben épület nem helyezhető el. A Zkp2 és a Zkk2 övezetek a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv hatálya alá tartozó övezetek, ahol a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv engedi a beépítést (zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület szabályozási elem kerül feltüntetésre), s a HÉSZ 6. § vízparti területre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

6.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A település közúthálózati kapcsolataiban nem tervezett változás, továbbra is a 71. sz. főút biztosítja majd a térségi és országos közúthálózati kapcsolatokat. Sem főúti, sem országos mellékúti elemek nem tervezettek a tervezési területen.

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 71. sz. Lepsény - Fenékpuszta II. rendű főút, útkategória: K.IV.B.

Országos mellékutak:

- 71341. j. vasútállomáshoz vezető út, útkategória: B.IV.b.C.

6.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

A helyi főutak (országos úthálózati elemek átkelési szakaszai) és helyi gyűjtőutak szabályozásában változtatást nem terveztünk.

Helyi 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

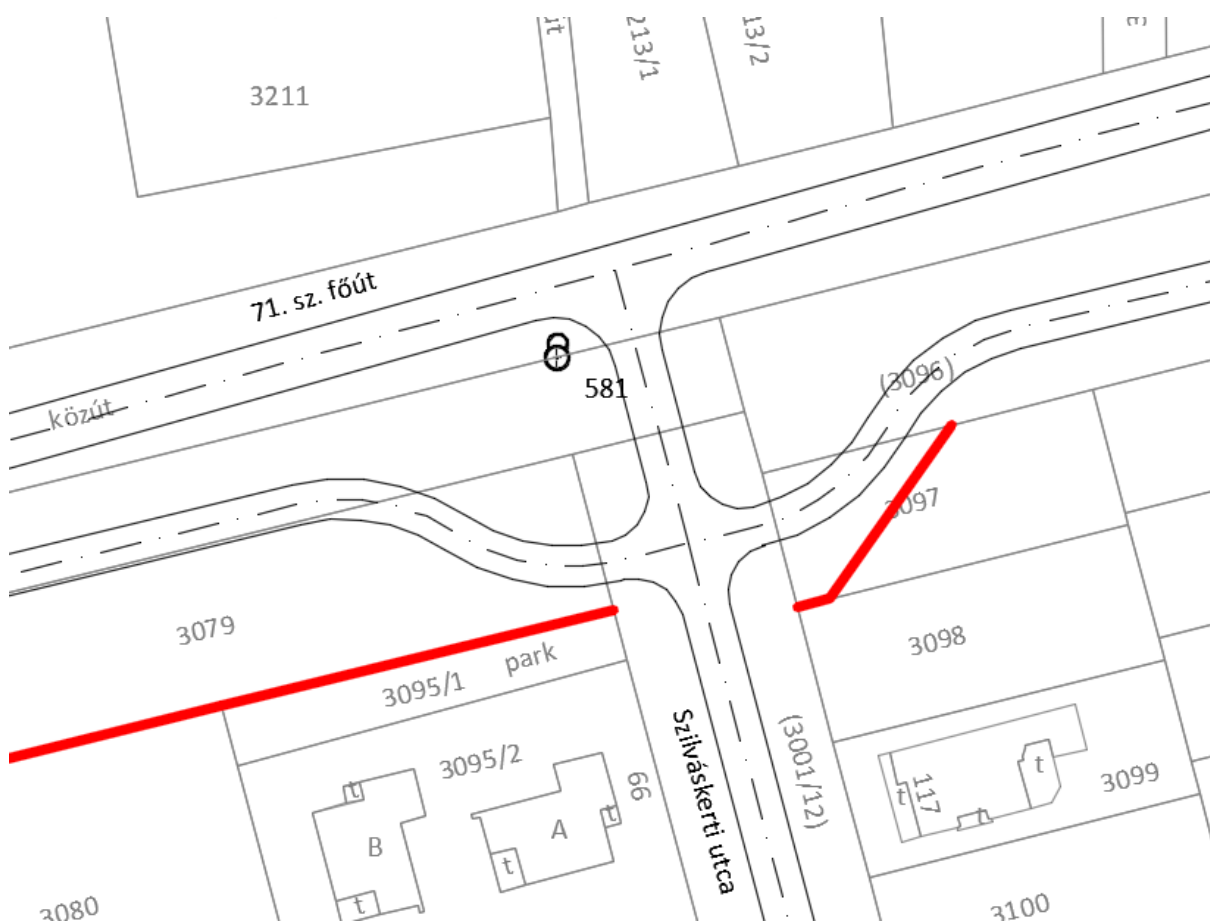
6.1.3. KISZOLGÁLÓ UTAK:

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

A fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében a település több pontján kiszolgáló utak szabályozása, vagy a meglévő közterületek módosítása vált szükségessé az alábbiak szerint:

- **Szilvaskerti utca kikötése a 71. sz. főútra**

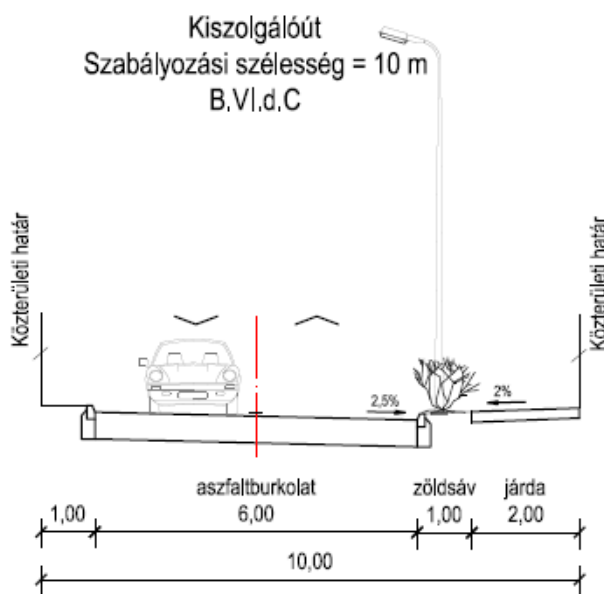
Balatongyörök délnyugati oldalán a részben beépült, de teljes beépítésre előkészített lakóterületek kiszolgálhatóságának érdekében szükséges megadni a főúttal párhuzamos gyűjtőutak kikötését a 71. sz. főútra. Ennek lehetősége a szervizutak Szilvaskerti úttal való kapcsolatának megteremtése. Mivel a Szilvaskerti útnak (fontos kiszolgáló, illetve feltárási út) már létezik csomópontja az országos főúttal és a csomóponti távolságok betartása kötelező, így további csomópontok nyitása nem lehetséges, a kiszolgáló utak a Szilvaskerti utcán át juthatnak ki főútra. Csomópontjukat a helyi viszonyok által megengedett legtávolabb adtuk meg a főúti kereszteződéstől. A Szilvaskerti utcán a két kereszteződés távolsága 35 m. A kiszolgáló utak nyomvonalát a fentiek érdekében a Szilvaskerti utca előtt a lehető legtávolabb kell húzni a főúttól, így szükségessé válik a 3079, valamint a 3097 hrsz-ú ingatlanok (egy részének) igénybevétele a kicsatlakozás megépítéséhez. A Szilvaskerti utca és a szervizutak csomópontjában jelzőtáblás forgalomirányítás bevezetését javasoljuk, a Szilvaskerti utca elsőbbségével.



Helyszínrajzi javaslat - 71. sz. főút - Szilvaskerti utca - szervizutak csomópontja

- **Dózsa György utca déli szakaszának kiszabályozása**

A település keleti részén található, lakóterületeket kiszolgáló útszakasz meghosszabbítása szükséges, a mellette elhelyezkedő ingatlanok közötti csatlakozásának megteremtése érdekében. A most kiszabályozandó szakaszon a csatlakozó útszakasz szabályozási szélességének (10 m) fenntartását javasoljuk. Az új útszakasz kiszolgáló útként fog üzemelni, tervezett útkategória: B.VI.d.C. A belterületi úton legalább 5,5 m széles útpálya, egyoldali járda és közműsáv elhelyezése szükséges az alábbi mintakeresztelvény szerint.

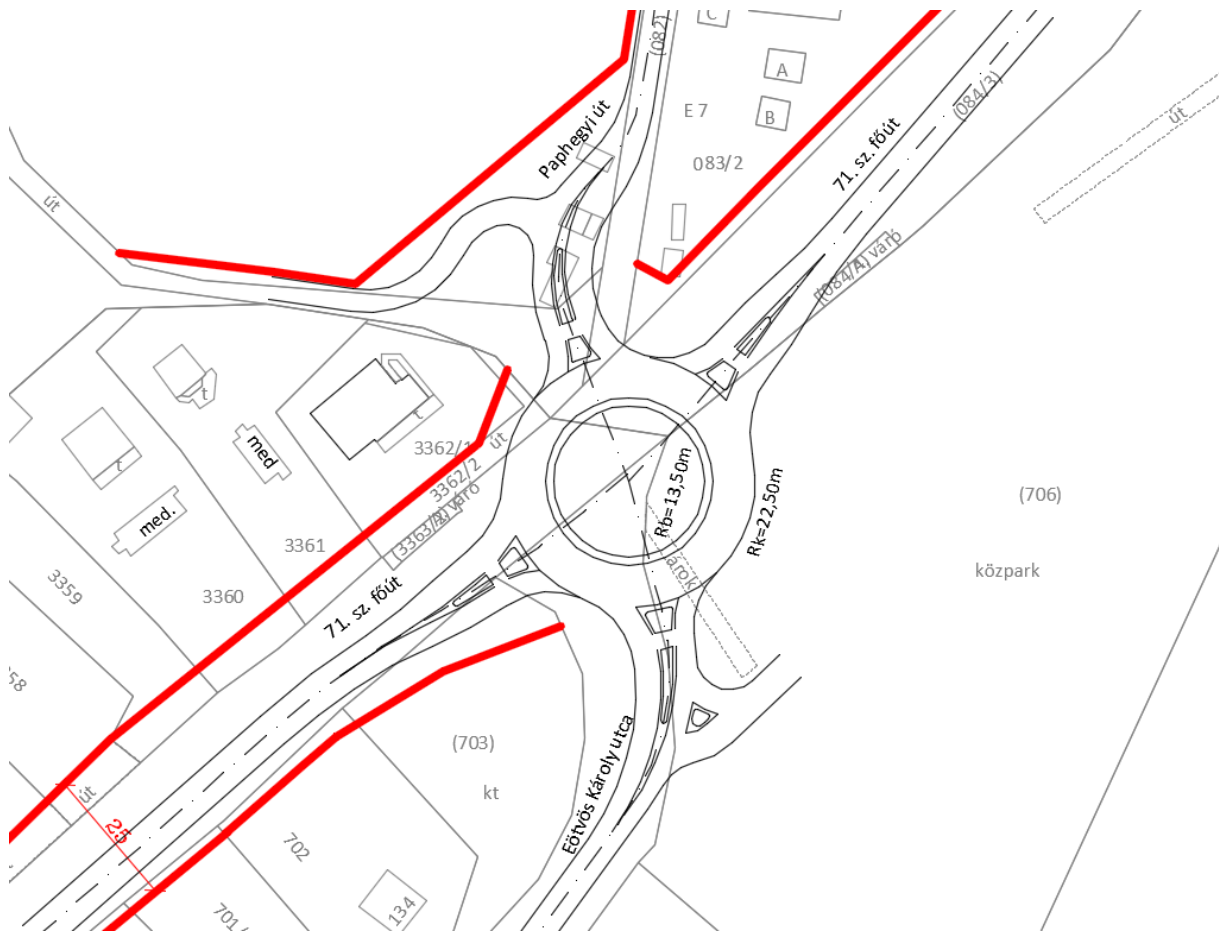


Mintakeresztelvény

- **Felsőcsetény köz szabályozásának módosítása:**

Általánosságban (és a szakmai alapelvek szerint) elegendő lehet egy minimálisan 8 m közterületi szélesség belterületen (a jelenlegi 9,5 méteres szabályozási szélesség helyett egyes szakaszokon), azonban - figyelembe véve az út funkcióját és terepviszonyokat - ezt csak egy pontos geodéziai felmérés birtokában lehet meghatározni, kiszervezés után. A szabályozási vonal módosítása csak geodéziai felmérés alapján javasolható. Ennek oka, hogy a 8 m széles közterület képes befogadni egy kb. 5 m széles vegyes használatú útpályát, mellette nyílt árkot és közműsávot, de már nagyobb méretű földmunkát biztosan nem. A belterületi jelleg miatt közvilágítás számára is helyet kell biztosítani. Növényzet (fasor) telepítése teljesen kizárt 8 m közterületi szélességben.

Az út alsó szakasza jelenleg 6 m közterületi szélességű, amely a további szakaszon 8 m szélességre bővül. Javasoljuk a Felsőcsetény köz 71. sz. főúthoz csatlakozó szakaszának is legalább 8 méter szélességre való bővítését, mivel a jelenlegi 2,5-6,4 méter közötti közterületi szélesség nem elegendő a kétirányú közúti és a gyalogos forgalom biztonságos lebonyolítására.



Helyszínrajzi javaslat

- **Intézményterület környezetében található utak újra-szabályozása**

A település délnyugati részén tervezett intézményterület környezetében a feltáró utak nyomvonalának módosítására is sor került a szabályozási terv készítése során, a fennmaradó, beépítésre szánt területek növelése érdekében. Szakmai szempontból be kell tartani azt a feltételt, hogy a megmaradó közterületi szélességek megfeleljenek a várható forgalom nagyságának, elférjen legalább egyoldali járda, fasor, közműsáv és a csapadékvizek elvezetésének megoldása is megadható legyen. Ennek megfelelően a csatolt helyszínrajzon és mintakeresztmetszelyven látható úthálózatot terveztük. Ahol az utak tengelyében elhúzást kell alkalmazni, ott legalább 25 m vízszintes ívsugar kiépítése szükséges.

A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélessége: 12 m.

- **71. sz. főút szabályozási szélességének csökkentése**

A szabályozási terv készítése során az Önkormányzat részéről felmerült a szabályozási szélességének esetleges csökkentése. Tervezői szempontból sehol sem javasolt országos úthálózati elemek hatályos közterületi szélességének csökkentése, mert a távlati fejlesztések indokolhatják a területsávok fenntartását. Erre egyetlen esetben kerülhet sor, amennyiben az országos közutak kezelője a kérést támogatja, azzal egyetért. A 71. sz. főút a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében álló országos II. rendű főút, amely jelentős forgalmat visel. Tekintettel hálózati szerepére és a csatlakozó területek terepviszonyaira, a település keleti oldalán (külterületi szakaszon) 40 m széles szabályozási szélesség jelölt a főút nyomvonalán. Ennek csökkentését csak a közútkezelővel való önkormányzati egyeztetés lefolytatása és dokumentálása után javasoljuk, fenntartva, hogy mindenképpen meg kell hagyni a kerékpárút, a vele párhuzamos hiányzó és a belterületi kapcsolatot biztosító gyalogjárda, a padkaszélesítés és a fejlesztendő vízelvezetés helyigényét. Tervezői javaslatunk a főút hatályos szabályozási szélességének fenntartása.

- **Új csomópont kialakításának lehetősége a 71. sz. főút Keszthely felé vezető szakaszán**

A szabályozási terv készítése során, az önkormányzat kérésére megvizsgáltuk további belterületi kapcsolat kialakítását a 71. sz. főútra a település belterületének nyugati részén.

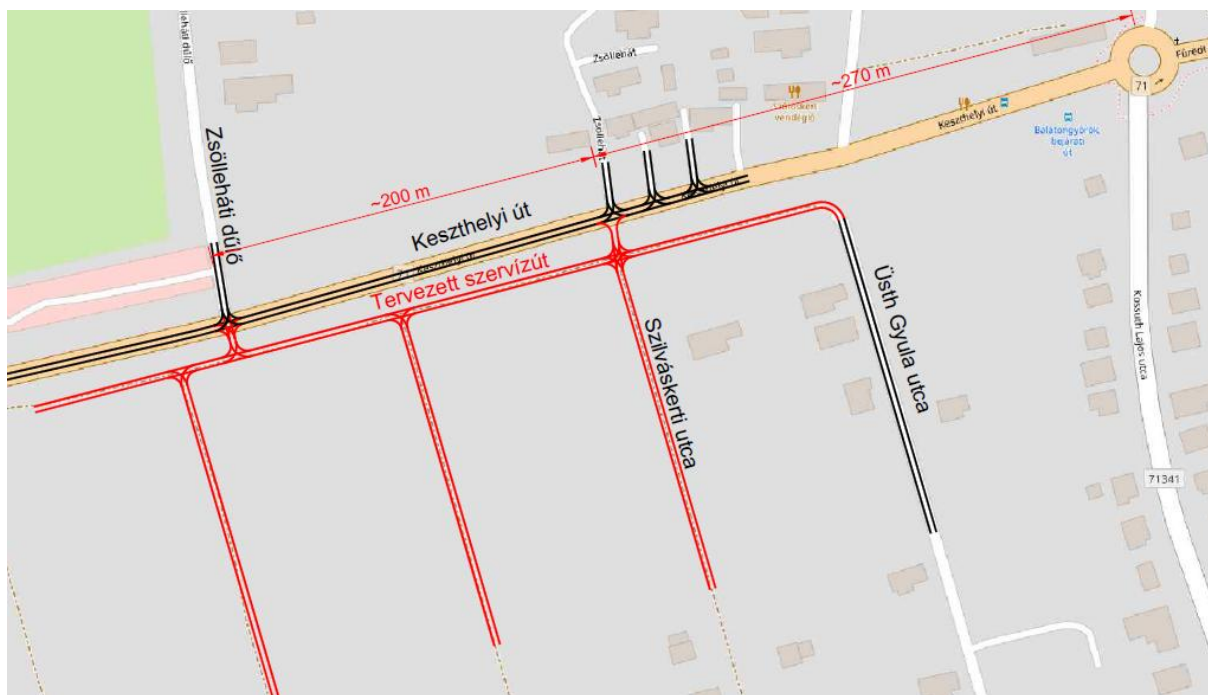
Tekintettel a Kossuth Lajos utca szezonális túlterheltségére, az Önkormányzat kérése szerint a rendezési terv módosítása során alternatív csatlakozási lehetőséget kerestünk a 71. sz. főúthoz a település délnyugati részén, ezzel biztosítva a helyi lakosok számára a fejlesztendő intézményi terület, a temető és a lakóterületek biztonságos megközelítését a nyári hónapokban is.

A vizsgálat során figyelembe kellett venni az e-UT 03.01.11 „Közutak tervezése (KTSZ)” Ütügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit, melyekben meg van határozva, hogy országos II. rendű főúton teljes értékű csomópontok a következő távolságokban létesíthetők:

külterületen: 900-650 m

belterületen: 500 m

Az előírásba foglaltaknak megfelelően lehetséges a Zsölleháti dűlőnél lévő csomópont teljesértékűvé való fejlesztése és az Ütügyi Műszaki Előírás által megkövetelt csomóponti távolság alóli felmentés kérése, illetve a Szilvaskerti utca meghosszabbításának csak jobbra kis íves csatlakozásának megadása a főúthoz. A tervezett csomóponti kialakítások mellett egy szervizút építését javasoljuk a 71. sz. főúttal párhuzamosan, így csökkentve a felesleges csatlakozások számát és elősegítve a 71. sz. főút forgalmának biztonságos lefolyását. A tervezett kiszolgáló utak a szervizútra csatlakozva vezethetők ki a lakók által generált közúti forgalmat közvetlenül a Keszthelyi útra, ezzel csökkentve nyári szezonban a Kossuth Lajos utca észak-déli irányú forgalmát.



Javasolt forgalmi rend

6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

6.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbuszos közlekedést érintő hálózati elemet nem terveztünk.

6.2.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település érintő vasútvonal:

Meglévő, megmaradó:

- 26. sz. (Balatonszentgyörgy - Ukk) vasútvonal

6.3. 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.

Tervezett kerékpárforgalmi hálózati a település területén sem a Zala Megyei Területrendezési Terv, sem a hatályos szerkezeti terv nem tartalmaz.

A tervezett létesítményekhez az OTÉK által előírt számú kerékpártárolót biztosítani szükséges. A felújítandó átépítendő utcák esetében kerékpáros barát kialakítás tervezendő.

6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. Új útszakaszok esetén a legalább 8 m szabályozási szélességű belterületi utak mentén legalább egyoldali járdák építése szükséges. Vonatkozó UME szerint a gyalogjárdák minimális szélessége (épületek s kerítések mellett) 2 m.

6.5. PARKOLÁS

A településem megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igényeknek megfelelően kell biztosítani a parkolószámokat telken belül és megfelelő számú elektromos töltő kiépíthetőségéről is gondoskodni kell. A szezonális parkolás biztosítása kiemelt feladat, bár a szabályozási tervet nem érinti.

6.6. VÍZI KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

A településen belül egy hajó kikötő és csónakkikötő üzemel.

Tervezett:

Nincs ilyen elem.

7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Balatongyörök területén a településrendezési eszközök legutóbbi átfogó felülvizsgálata óta több területmódosítási igény felmerült, amiket összegezve a község önkormányzata jelen terv keretén belül tervezi a településrendezési eszközökbe átvezetni.

A módosítások kapcsán új közműnyomvonal építése vagy jelenlegi közműnyomvonal áthelyezése nem feltétlenül szükséges. A módosítással érintett telkek közül egyedül a temető tervezett bővítése igényelhet némi közműátépítést. Jelenleg a Szilvaskerti utcától nyugatra elhelyezkedő telkek ivóvíz és szennyvíz kategóriában történt előközművesítése a temető jelenlegi északi határánál csatlakozik a Szilvaskerti úti hálózathoz. Amennyiben a temető területén belül nem maradhat a 2. közműszakág nyomvonala, úgy azokat ki kell váltani, ami viszont csak a 71-es út mentén lenne megvalósítható, és ott tudna csatlakozni a Szilvaskerti út alatti hálózathoz. Ebben az esetben viszont a szennyvízelvezetés bonyolódna is, mert vagy a gravitációs csatorna déli végénél létesíteni kellene egy szennyvízátemelőt és onnan vissza északi irányba egy nyomóvezetékkel, vagy a gravitációs csatorna helyett kellene nyomott vezetékkel kiépíteni, és arra a vezetékre a telkek egyenként csatlakozhatnának magánátemelőikkel.

Az intenzitásnöveléssel érintett beépítésre szánt telkeken elméletileg lehetővé váló komolyabb beépítésből következő jelentősebb közműigény a jelenlegi közműbekötéseken keresztül, esetleg azok felbővítésével biztosítható lesz a közhálózatról.

A beépítésre nem szánt területeken - amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése -, annak közműves feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet kimondja, hogy új épületekre a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt megújuló energia hasznosítása nélkül nem lehet elérni, ezért a tervezett épületek energiaellátásában szerepet kell adni a megújuló energiának is, amellyel a közhálózatról történő energiaellátási igény csökkenthető.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők (a termikus célú energiaellátás jelenleg még főleg közvetlenül földgáz hasznosításával történik, így az igényszámításnál földgázigényként számolható):

	vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	földgáz igény (nm ³ /h)	villamos energia igény (kW)
távlati megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén jelentkező új igény összesen	334	317	1 162	5 279
tervezés távlatáig várhatóan jelentkező új közműigény összesen	60	55	200	1000

Ezek a közműigények valójában nem okoznak a jelenlegi állapothoz képest jelentős emelkedést, mert új - eddig beépítetlen - terület alig nem kerül beépítésre a módosításból következően.

A település közműigénye a jövőben főleg amiatt fog várhatóan növekedni, mert a lakosság életszínvonalának emelkedésével együtt a közműfogyasztás is emelkedni fog, valamint Bece-hegy és Felső-hegy területének jövőben esetleg megtörténő víziközművekkel történő ellátása esetén is jelentős többlet közműtétel jelennek majd meg. Balatongyörök földgázfogyasztása várhatóan nem emelkedik meg jelentősen a jövőben, viszont a villamosenergia igény minden valószínűség szerint komoly emelkedést fog mutatni az egyre inkább terjedő hűtő-fűtő légkondicionálók következtében, amikkel egyre inkább a földgáz fűtési célú felhasználását is próbálják kiváltani az emberek, mert olcsóbb a hőszivattyús elven történő fűtés, és az egyre enyhébb telek elég sokáig lehetővé teszik a hőszivattyúk használatát.

7.1. VÍZELLÁTÁS

Balatongyörök vízellátását a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. biztosítja a Keszthely Ivóvíz Művezetősége alá tartozó regionális rendszeren keresztül. Balatongyörök területén bár nem üzemel vízműkút, viszont 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.

Balatongyörök területén két nyomáshálózat üzemel, a parti zóna a regionális vezetékről kapja közvetlenül a betáplálást, míg Becehegy területén a szomszédos Balatonederics területén üzemelő 50 m³-es tárolómedence biztosítja a víznyomást a hálózatban. A településen 10 monitoringkút (Bgy-101, 102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113) üzemel a településen elszórva.

7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Balatongyörök területén a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. biztosítja a Keszthelyi Szennyvíz Művezetősége üzemelteti a szennyvízelvezető hálózatot. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a Balaton partja közelében vezetett regionális nyomott rendszerű gyűjtővezeték közvetítésével a keszthelyi regionális szennyvíztisztító telepre kerülnek. A település Bece-hegy, Pap-hegy és Felső-hegy területén nem épült még ki a szennyvízelvezető hálózat, így ott telkenként egyedi szennyvíztároló medencék üzemelnek, amik sajnos túlnyomó részben szikkasztó műtárgyakként működnek jelentős talajszennyezést okozva.

Balatongyörök területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében lehatárolt övezeten belül helyezkedik el, amely az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), valamint a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben meghatározott „Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület” övezetének feleltethető meg, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladatai között szerepel.

7.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Balatongyörök kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve árkok-csatornák segítségével - mint végbefogadóba - a Balatonba kerülnek bevezetésre.

A település kisebb utcáiban általában semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült ki, a főbb utcákban egy-, vagy kétoldali nyílt árkot alakítottak ki. A település területét térségi jelentőségű vízfolyás nem érinti, az északi erdős területről érkező vizeket a Büdöskúti út menti árok fogadja, majd vezeti a településen keresztül le a Balatonig, mint végbefogadóig.

7.4. ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia ellátáson kívül a földgáz áll rendelkezésre, amely segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja főleg, bár a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével ebben változás állhat be. A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

7.4.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Balatongyörök villamosenergia ellátását a Győri központú E.ON-ÉDÁSZ Hálózati Kft biztosítja a Keszthely közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomásról kiinduló középvezettségű hálózaton keresztül. Az alállomás 132 kV-os betáplálása a Felsőpáhok területén üzemelő HÉVÍZ 400/132 kV-os alállomásról történik, ahol a Felsőpáhok - Tornyiszentmiklós - Muraszemenye - (Horvátország), Felsőpáhok - Kaposvár, és a Litér - Felsőpáhok és Vép - Vasvár - Felsőpáhok 400 kV-os nyomvonalak futnak össze.

A keszthelyi alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Balatongyörök település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában. A település közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

7.4.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátását szolgáltatója az E.ON Energiaszolgáltató Kft. Közép-dunántúli régiója biztosítja. Balatongyörök gázellátásának bázisa az FGSZ Zrt. Cserszegtomaj területén üzemelő nagy-/nagyközép-nyomású gázátadó állomása, Papkeszi-Devecser-Nagylengyel között üzemelő DN 400-as nagy nyomású szállítóvezetékéről épült ki annak Dabronc - Sümegcsehi - Vár völgy - Raposka - Tapolca leágazásaként. A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

7.4.3. EGYÉB ENERGIAELLÁTÁS

Balatongyörök vezetékes energiaellátottsága ellenére a termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

7.4.4. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Balatongyörök területén energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Balatongyörök természeti adottsága, hogy 2000 körüli az évenkénti napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-/utó-fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

7.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

7.5.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Balatongyörök vezetékös távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A zalaegerszegi szekunder körzet alá tartozó 53-as veszprémi primer központ Balatongyörök vezetékös távközlési hálózatának bázisa. A település a 83-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózatához.

A vezetékös hírközlési (távközlési és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

7.5.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A távközlési ellátottságot, az internet használat lehetőségét lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Balatongyörök területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone, Digi) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

A helyi építési szabályzat az 7. §-ban foglalkozik a környezetvédelemmel, amely általánosságban fogalmazza meg, hogy új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük, amennyiben a településrendezési eszközökben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra. Védőtávolság kerül a HÉSZ-ben megállapításra közlekedési területek, közművek, közműlétesítmények vonatkozásában.

A védőtávolságok nagyságát lásd:

1.4. Védelmi és korlátozó elemek c. fejezet

8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talajok minősége szorosan összefügg egymással, így a településrendezési eszközökben kijelöltek megvalósulása esetén várható hatások e három környezeti elem esetében együttesen kerülnek vizsgálatra. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során cél, hogy jó mennyiségi és minőségi állapotú víztestek legyenek, s megőrzésre kerüljön a talaj termőképessége.

- **Közművesítettség meghatározásának hatása**

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a HÉSZ szigorú szabályokat fogalmaz meg. A beépítésre szánt területek esetén meghatározásra kerül minden esetben a közművesítettség mértéke, mely minden építési övezet esetében teljes. A szennyvizek szakszerű elvezetésének megvalósulása esetén várhatóan a felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége csökken, az ivóvíz minősége pedig javul. A szennyvízelvezetéssel kapcsolatban a HÉSZ 17. §-a határoz meg általános szabályokat.

- **Vizek elvezetése**

Balatongyörök belterületének vízellátását a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. biztosítja a Keszthely Ivóvíz Művezetősége alá tartozó regionális rendszeren keresztül. Balatongyörök településen bár nem üzemel vízműkút, viszont 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. A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek közé sorolja.

A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok. A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a vízfolyások partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre.

A HÉSZ előírja, hogy a felszíni vizek külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sávja nem építhető be - összhangban a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésével.

83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2. §

„(3) A parti sáv szélessége:

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási-műhelyek partvonalától számított 3 méterig terjed.”

Ha e sávok nem intenzíven hasznosított területek, hanem természetközeli állapotban kerülnek fenntartásra, akár szűrő funkciót is képesek lehetnek betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve.

- **Talaj terhelése**

A helyi építési szabályzat kiemelt figyelmet fordít az építési tevékenységek során történő talajszennyezések mérséklésére, azok meggátlására. Előírja egyrészt, hogy új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet, másrészt pedig azt, hogy az építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell. A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik. Előírja továbbá, hogy az építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről és deponálásáról gondoskodni kell. Ezekkel az előírásokkal igyekeznek a talaj védelmét biztosítani.

HÉSZ 7. §

(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 építetőnek gondoskodnia kell.

HÉSZ 17. §

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

Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A levegő minőségét a természeti tényezőknél túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg. Balatonyörök természeti környezete levegőtisztasági szempontból kedvező, az uralkodó szélirány jellemzően északnyugati. A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

HÉSZ 7. §

(2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

Az utóbbi években egyre több embernél jelentkeznek a növényi pollenek - főként parlagfű - által okozott allergiás jellegű megbetegedések. A pollenek számának alakulását jelentősen befolyásolja a gondozatlan, parlagon hagyott területek kiterjedése. A száraz időszakokban a levegőben jelentősen megnőhet a pollentartalom. A káros pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges legalább az utak és árkok szélének rendszeres kaszálása, gondozása, illetve az allergén növények irtása külterületen is.

8.3. HULLADÉKKEZELÉS

Balatongyörök területén a kommunális hulladék elszállításáról a ZALAI SPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. gondoskodik, amely a Zalabéri hulladékkezelő telepre szállítja Balatongyörök lakossági hulladékát. Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelete szabályozza a település hulladékgazdálkodási közszolgáltatását. A rendeletben meghatározottak alapján 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 ZALAI SPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. végez.

A hatékony hulladékgazdálkodás érdekében a veszélyes hulladékok elkülönítésére, a szelektív hulladékgyűjtésre, a lakosság folyamatos tájékoztatására és szemléletformálására figyelmet kell fordítani.

8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Balatongyörök esetében a közúti közlekedésből, a nyári időszakban tartott rendezvényekből, továbbá a vasúti közlekedésből származik. A közlekedésből származó zajterhelés elsősorban a 71. sz. főút, illetve a vasút környezetében jelentkezik. Gondot okoz alkalmanként, egyes vendéglátóipari egységek, szórakozó helyek, bizonyos rendezvények esetében - főleg a nyári időszakban - az éjszaka megengedett zajszint betartása, ami részben az üdülőterületi lét velejárója. Ez első sorban hatósági és csak másodsorban műszaki-technikai probléma, következetes önkormányzati munka esetén a megoldás csak idő kérdése. A település képviselő testülete nem hozott rendeletet a települési zajvédelemmel kapcsolatban.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során nem kerül meghatározásra az országos jogszabálynál szigorúbb határérték, vagy zajvédelmi szempontból meghatározó terület (csendes övezet területe, környezeti zaj tekintetében feltétellel beépíthető terület).

A zaj- és rezgésterhelés településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

HÉSZ 7. §

(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.

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit, illetve közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias), temetők, zöldterület	50dB	40dB

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias), temetők, zöldterület	55dB	45dB	60dB	50dB

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében különböző forgalomtechnikai eszközökkel csökkenthető: sebességkorlátozás, csendes (suttogó) aszfalt fektetése stb. Különös figyelmet kell fordítani a terület kialakításánál a passzív és az aktív zajvédelemre: növényzet (fasorok, zöldterület, erdősávok) telepítésére, nyílászárók, homlokzatok szigetelésére, valamint az épületek, illetve az épületen belüli helyiségek elhelyezésére, tájolására. A passzív zajcsökkentés (növényzet telepítése, zajárnyékoló falak) esetén figyelemmel kell lenni a forgalom nagyságára, a zajtól védendő területek távolságára stb.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

10.1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

10.1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Balatongyörök Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükségessé vált.

Az Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2017 októberében kapták meg a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáját, amelyeket válaszleveleikben véleményeztek. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

Ezt követően a Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárási anyagát, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

10.1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Balatongyörök épített és természeti értékeinek megővését, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

10.1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes tájékoztatással indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak a - Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint az Skvr. 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

10.1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Balatongyörök környezeti értékelésének készítése során közvetlenül a Zala Megye Területrendezési Tervéhez készült Környezeti Értékelés, illetve közvetetten az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők.

10.1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

10.2. HELYZETÉRTÉKELÉS - VIZSGÁLAT

Balatongyörök község területének nagyságára, lakosságára és lakásállományára vonatkozó alapadatokat a következő táblázat rögzíti.

Terület (ha)	3759,1
- Belterület	239,6
- Egykori zártkert	164,8
- Kültérület	3354,8
Lakosság (fő)	1022
- munkaképes korúak száma	792
- regisztrált munkanélküliek száma	15
Lakásállomány (db)	497
Üdülőállomány (zártkerti ingatlanok is)(db)	n.a.

Forrás: Takarnet, KSH 2011-es népszámlálás adatok, önkormányzati adatszolgáltatás

10.2.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Balatongyörök a Keszthelyi- és a Szigligeti-öböl által határolt földnyúlványon helyezkedik el, változatos domborzati és vízrajzi adottságok jellemzik. Kiemelkedő természeti és táji értékekkel rendelkezik, melyek földrajzi fekvésének köszönhetőek.

- **Domborzati viszonyok, földtani adottságok**

Domborzati adottságok tekintetében igen eltérő képet mutat a település északi része a délitől. Míg északon Keszthelyi-helység domboldalai alkotják a terepalakulatokat, addig Balatongyörök déli részén a Balaton parti sík területek a jellemzők. Ennek megfelelően a település északi részén a tengerszint feletti magasság elérheti a 370 m-es értéket is, míg a déli - Balaton parti - részen csupán 105 m.

- **Vízrajz**

Vízrajzi adottságok tekintetében is igen változatos a település északi és déli területe. Balatongyörök északi részén nincs állandó vízfolyás. A déli területeken a Balaton határozza meg a település vízrajzát. Magyarországnak ezen a részén az Országos Meteorológiai Szolgálat adatai alapján az észak-nyugati szél az uralkodó.

- **Éghajlat**

Az éghajlat tekintetében is megfigyelhető az a kettősség, amelyet a Keszthelyi-hegység és a Balaton találkozási eredményez. A település hegyoldalon lévő részein Péczeli György munkája alapján meghatározott Magyarország éghajlati körzetei szerint mérsékelt hűvös - mérsékelt nedves éghajlat a jellemző, míg a déli, Balaton parti területeken a mérsékelt meleg - mérsékelt száraz éghajlatot a meghatározó.

- **Élővilág: növényzet, állatvilág**

A település északi részén, a Keszthelyi-hegység oldalában jellemzően erdőterületek találhatók, melyben a gyertyán, a tölgy, a kőris, valamint a cser a meghatározó fafaj. A hegység alacsonyabban fekvő részein - a belterület határában - fekete és erdei fenyők is megjelennek. A Balaton parti területeken a puhafa állomány (pl.: fűzfa) alkotja a jellemző fafajt.

10.2.2. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

10.2.2.1. Környezetvédelem

- **Talajvédelem**

Balatongyörök közigazgatási területén a talajok genetikai osztályozási rendszere alapján két fő talajtípus különböztethető meg: a sötét színű litomorfi erdőtalaj (a település északi, Keszthelyi-hegységhez tartozó területén), illetve közép- és délkelet európai barna erdőtalaj (a Balaton part menti területeken).

Az egykori zártkerti területeket a P-2 Vízerózióknak kitett terület övezete érinti. Ezeken a részeken egykor a szőlőtermesztés volt a meghatározó, napjainkra az egykori szőlők helyét sok helyen az üdülő funkciók vették át. Ezeken a területeken szükség van meliorációs beavatkozásra, illetve felszíni vízrendezésre, illetve a hagyományos, földfelszín megkötő területfelhasználások fenntartására azonban ezeknek az intézkedéseknek a megvalósítását a terület felaprózódása igen megnehezíti.

A Balaton-parti elhelyezkedéséből adódóan Balatongyörök a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint a nitrátérzékeny települések közé tartozik, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján pedig a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található területén. Ezek alapján tehát a talajok és a felszíni, illetve felszín alatti vizeinek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

- **Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

Balatongyörök területén a felszíni és felszín alatti vizek védelmére különös figyelmet kell fordítani. A felszíni vizek közül Balatongyörök területén a Balaton a legjelentősebb vízfelület, ezen kívül a település nyugati határában, illetve keleten a golfpálya területén találhatóak még kisebb tavak.

A Balaton vízminőségére Balatongyörök közigazgatási területén a fürdőturizmusból, illetve a közlekedésből származó terhelés van hatással. A mezőgazdasági tevékenység ezen a településen nem jelentős, így ez, mint szennyező forrás nem jelenik meg. A fürdőturizmusból származó szennyezések túlnyomó részt a strand területére koncentrálnak, illetve a Castrum Camping és Üdülőfalú partszakaszára. A közlekedésből származó szennyeződések nagy része a 71. sz. főút mentén jut a talajba, ahonnan a talajvízen keresztül a kisvizekbe szivárog, melyek a Balatonba vezetnek ezeket.

A felszíni és felszín alatti vizek minőségét a háztartásokban keletkező szennyvizek talajba történő szikkasztása veszélyeztetheti. A közcsontra hálózatba bekapcsolt lakások aránya magas (90,1% - 2015-ös adat), az egykori zártkerti területeken vannak hiányosságok a csatornahálózatra való rácsatlakozásban.

Vonyarcvashegy közigazgatási területének délkeleti sarkában a 71-es úttól délre található az Erzsébet-forrás, melynek belső és külső hidrogeológiai védőterületei átnyúlnak Balatongyörök közigazgatási területére. Ezen a részen a területfelhasználások kijelölése illetve az azokon folytatott tevékenység során figyelemmel kell lenni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásaira. Balatongyörök egykori hulladéklerakója szennyezi a forráscsoport védőterületét. A szennyezést mielőbb fel kell számolni, a terület csatornázottságát meg kell oldani.

- **Levegő tisztaságának védelme**

Balatongyörök közigazgatási területén jelentős mennyiségű légszennyező anyag kibocsátással járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők a településen keresztülhaladó, jelentős forgalmat bonyolító 71. sz. főút, valamint a lakossági fűtés.

A településen a nyári időszakban megnő a közlekedésből származó légszennyezés, amely következtében por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, valamint ólom kerül a levegőbe. A burkolatlan utakon való közlekedés porszennyezés forrása lehet, azonban Balatongyörök területén a legtöbb út szilárd burkolattal rendelkezik. A belterület délnyugati határában kiépülő területeken, valamint az egykori zártkertek néhány útszakaszán jelentkezik ez a probléma.

Balatongyörök közigazgatási területén az OKIR adatbázisa alapján 2016-ban két légszennyező anyag kibocsátásával járó telephely volt, melyek elsősorban szén-monoxidot, szén-dioxidot, valamint nitrogén és kén-oxidokat bocsátanak a levegőbe. Az egyik telephely a Hotel Panoráma, mely a Petőfi Sándor u. 5-ben helyezkedik el, a másik telephely az Erzsébet tábor a Petőfi Sándor u. 2-ben.

A helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendelet a levegő tisztaság védelme érdekében a kerti hulladék és avar égetés szabályairól rendelkezik.

- **Zaj- és rezgésvédelem**

Zajterhelés Balatongyörök esetében a közúti közlekedésből, a nyári időszakban tartott rendezvényekből, továbbá a vasúti közlekedésből származik. A közlekedésből származó zajterhelés elsősorban a 71. sz. főút, illetve a vasút környezetében jelentkezik. Gondot okoz alkalmanként, egyes vendéglátóipari egységek, szórakozó helyek, bizonyos rendezvények esetében - főleg a nyári

időszakban - az éjszaka megengedett zajszint betartása, ami részben az üdülőterületi lét velejárója. Ez első sorban hatósági és csak másodsorban műszaki-technikai probléma, következetes önkormányzati munka esetén a megoldás csak idő kérdése. A település képviselő testülete nem hozott rendeletet a települési zajvédelemmel kapcsolatban.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőterület	45 dB	35 dB
Lakóterület (kertvárosias, falusias), temetők, zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	Kiszolgáló út, lakóút mentén		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól		az országos közúthálózatba tartozó főutaktól, belterületi másodrendű főutaktól,	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőterület	50 dB	40 dB	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Lakóterület (kertvárosias, falusias), temetők, zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

• **Hulladékkezelés**

Balatongyörök területén a kommunális hulladék elszállításáról a ZALAI SPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. gondoskodik, amely a Zalabéri hulladékkezelő telepre szállítja Balatongyörök lakossági hulladékát. Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelete szabályozza a település hulladékgazdálkodási közszolgáltatását. A rendeletben meghatározottak alapján 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 ZALAI SPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. végez.

• **Vizuális környezetterhelés**

Balatongyörök közigazgatási területén jelentős vizuális környezetterhelést okozó elem nem található.

10.2.2.2. **Természetvédelem**

A természetvédelmi értékeket lásd bővebben az Alátámasztó javaslat 1.4.4. Táj- és természetvédelem fejezetében.

10.2.2.3. **Tájhasználati konfliktusok**

Tájhasználati konfliktusoknak tekinthetők mindazon tevékenységek megnyilvánulásai, amelyek a táj potenciális értékeit rontják. Tájhasználati konfliktusok általában akkor alakulnak ki, ha két, szomszédos területhasználat egymással konkurál, egymás rendeltetését zavarja, egymás létét veszélyezteti, illetve kedvezőtlen látványt nyújt.

A tájhasználati konfliktusok elsődleges jellegük szerint funkcionális, tájökölógiai és vizuális-estétikai csoportba sorolhatók. Balatongyörök településen kevés tájhasználati konfliktus fedezhető fel, amik vannak, azok tájökölógiai és vizuális kategóriába sorolhatók.

Tájökölógiai konfliktusok között említjük a külterületeken felmerülő illegális hulladéklerakást. Elsősorban a szennyvíztisztító környezetében, illetve a Szent Mihály dűlőben jelenik meg ez a probléma. Bár nem jelentős mértékű az illegális hulladék elhelyezése, azonban azokon a területeken, ahol jelentkezik jelentősen rontja a természeti környezetet.

Ebbe a csoportba tartoznak a Szent Mihály dűlőben található iszaptározó kazetták is. Ezekben a kazettákban a Keszthelyi-öböl rétegtörése során kitermelt iszap került elhelyezésre. Ezeknek kialakításuk, illetve feltöltésük rontja a természetes élőhelyet, így rekultivációjuk mielőbb szükséges.

A település felhagyott bányái vizuális konfliktusnak minősülnek. A Csereze-hegyen, illetve a Fekete-hegyen elhelyezkedő bányákat erdők veszik körül, így a településnek csak egyes pontjairól láthatóak, nem jelentenek jelentős zavaró hatást.

10.2.3. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK

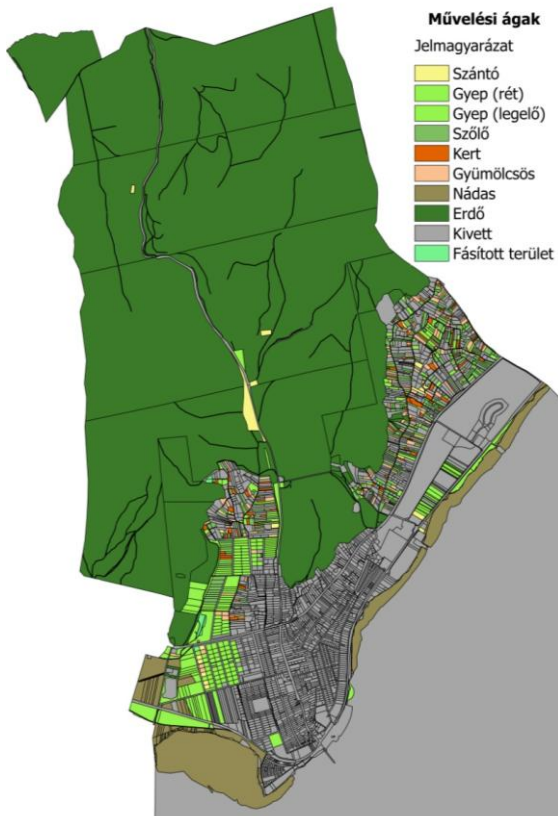
A településszerkezet bemutatását lásd bővebben az Alátámasztó javaslat 1.2. fejezetében.

Balatongyörök a Keszthelyi- és a Szigligeti-öböl által határolt földnyúlványon helyezkedik el, változatos domborzati és vízrajzi adottságok jellemzik. Kiemelkedő természeti és táji értékekkel rendelkezik, melyek földrajzi fekvésének köszönhetőek.

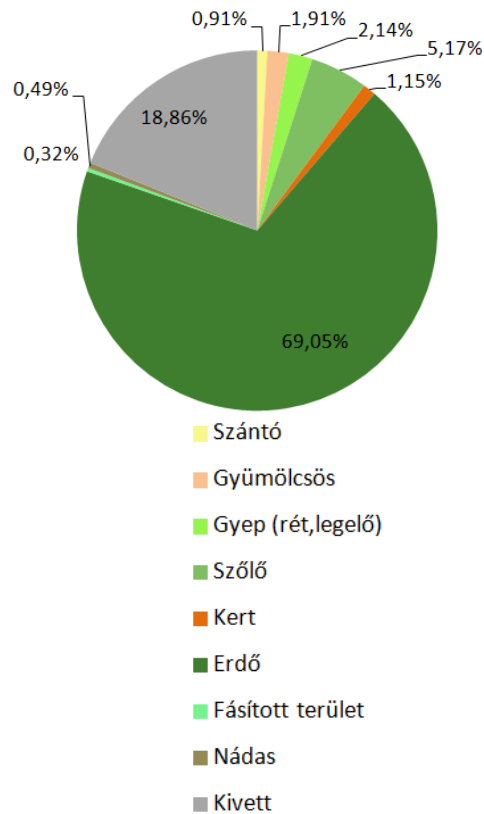
Balatongyörök közigazgatási területén az erdőterületek, a kivett területek, és a szőlő területek a legdominánsabb művelési ágak. Ezeken felül jelentős területet foglalnak el a gyepek és gyümölcsös területek. A bal oldali térképen látható, hogy a település északi területén szinte kizárólag erdők terülnek el, csupán kis foltokban jelenik meg szántó illetve gyepek terület.

A Bece-hegyen, a Pap-hegyen, illetve a Zsölle-háton a művelési ágak nagymértékű differenciáltsága figyelhető meg. Ezeken a területeken telkenként különbözik, hogy melyik művelési ágba tartoznak: gyepek, szőlő, kert, gyümölcsös, vagy kivett területbe. Napjainkra ezeken a hagyományos szőlőtermesztési területeken is egyre nagyobb arányban jelennek meg a kivett területek.

A belterület északnyugati részén nagyobb egybefüggő gyepterület figyelhető meg. Ezek a részek a távlati lakóterületi fejlesztési területek, melyek jelenleg még parlagon állnak. A beépített területek, illetve a beépített területektől keletre elhelyezkedő golfpálya kivett területbe tartozik. A part menti rész - a strand kivételével - a nádas művelési ágba tartozik. Balatongyörökön a Szent Mihály Dűlő területe a legnagyobb kiterjedésű egybefüggő nádas.

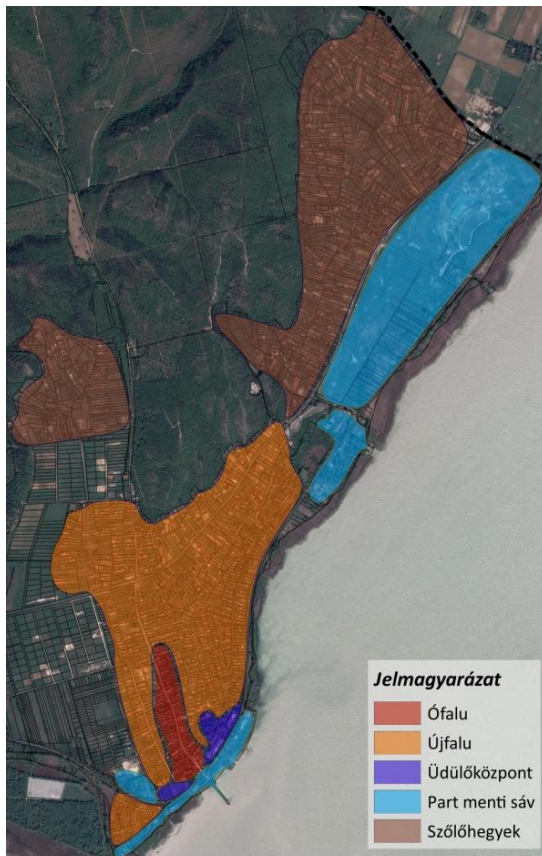


Balatongyörök művelési ágai



10.2.4. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

- Településkarakter, jellemző épülettípusok



Belterületi településrészek

Balatongyörök településkarakterét a hagyományos népi építészet máig fennmaradt épületei, a szőlőhegyi pincék, valamint a lakó és üdülőházak határozzák meg. A Kossuth Lajos utca déli részén elhelyezkedő Ófaluban szalagtelkeken kialakult fésűs beépítés a jellemző. A település ezen területén számos olyan épület található, amely máig hordozza az egykori falusi építészet karakterjegyeit. Az oldalhatáron álló földszintes oromfalas házakat jellemzően világos, fehér közeli árnyalatúra festették, a fából készült nyílászárók több helyen tartják az eredeti osztásközoeket. Az épületek előkert nélkül, a terepadottságokhoz igazodva épület, helyenként nádtetői is megtalálható.

A település intézményeinek zöme az Ófaluban helyezkedik el, itt található a templom, az óvoda, a közösségi ház és a polgármesteri hivatal is. A Balaton parthoz közeledve számos vendéglátóhely és kereskedelmi egység is helyet kapott.

Az **Újfalu** Balatongyörök a kertvárosias területeit foglalja magába a Balaton part és a Szőlőhegy közötti területen. Ezen a területen folyamatos, korokon átívelő fejlődés figyelhető meg, aminek következtében egységes építészeti karakter nem alakult ki.

Nem határolhatók le egységes jellemzőkkel rendelkező területek az épületek tömegét, alapterületét és szintszámát vizsgálva. Az előkertek mérete is teljesen eltérő, illetve a kertekben ültetett növényekben sem lehet szabályosságra rámutatni.

Az utcákra a tágas térarányok a jellemzők, széles út menti zöldsávval és a legtöbb helyen fasorral. A fasorok jellemző növénye a hárs, amely különösen a Petőfi Sándor utcában dominál. Ezen felül a vérszilva, a nyír és a különböző gyümölcsfák a meghatározók.

Ebben az övezetben túlnyomórészt lakó funkciójú épületek találhatóak, helyenként kisebb vendéglátó egységek (apartház, panzió, vendégház), illetve kereskedelmi (élelmiszerüzlet) egységek helyezkednek el.

Az **Üdülőközpontok** elnevezésű településrész az Ófalu határában a Balaton partjához közel fekszik. Ezek a területeken nagyszámú szállóvendég befogadására alkalmas szállodák és a főtér köré települt vendéglátóhelyek találhatóak. Egységes építészeti karakter ezen a településrészen sem határozható meg, az építészeti sokféleség jellemzi. A falu többi részétől az épületek léptéke és funkciója különbözteti meg. Ebbe az övezetbe tartozik a Petőfi Sándor utca északi oldalán elhelyezkedő kastélyszálló, valamint a Hotel Panoráma szálloda, ezen felül a vasútállomás és a településközpont mellett elhelyezkedő parkolók és hozzájuk kapcsolódó zöldterületek is ebbe az övezetbe sorolhatók.

A településnek ezen a részén valamivel szűkebb utcák jellemzők, keskenyebb az út menti zöldsáv, kevés helyen található út menti fasor. A településrész délnyugati felében elhelyezkedő parkolók ugyanakkor tágas térarányokkal, nagy egybefüggő területekkel jellemezhetők. A parkolóban terebélyes platánfák biztosítják az árnyékot, amik mellett szivarfák is megfigyelhetők.

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, az erre a célra megfelelő kialakítással, térszerkezettel. Nagy zöldfelületek jellemzik, amelyben elszórtan telepített kisebb épületek figyelhetők meg. Az övezetben kis alapterületű földszintes épületek találhatóak, melyeket többnyire szezonális használatúak.

A **Szőlőhegyek** településrész a Felső-hegyen, Pap-hegyen és Bece-hegyen helyezkedik el. 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 hálózják 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. A keskeny utcák mellett nincs hely zöld sávnak, illetve fasorok sem találhatóak ezen a területen. A Bece-hegy, illetve a Pap-hegy sűrűbben beépült, míg a Felső-hegyen még ritkásabban helyezkednek el az épületek.

- **Épített környezet és építészeti értékvizsgálat**

Az épített környezet és építészeti értékvizsgálatot lásd bővebben az Alátámasztó javaslat 1.4.3. Örökségvédelem c. fejezetében és az Örökségvédelmi hatástanulmányban

10.3. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközök készítése során egyes területek vonatkozásában több változat is készült, melyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, s az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük.

A településrendezési eszközök véleményezési szakaszában már csak egyetlen változat kerül egyeztetésre az Skvr. 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, az Eljr. 9. melléklete szerinti szervekkel, bevont önkormányzatokkal és partnerekkel, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó javaslat egyéb fejezetei is leírják.

- A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

10.4. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK

- Környezeti elemek

A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését lásd bővebben a 7. Környezeti hatások és feltételek c. fejezetben

- Táj- és természetvédelmi területek

A táj- és természetvédelmi területekre gyakorolt hatások csökkentését lásd bővebben a 1.4.4. Táj- és természetvédelem c. fejezetben
A tájhasználatra vonatkozóan számos előírást tartalmaznak az övezeti előírások, melyek részletezését lásd 3.2. Beépítésre nem szánt területek (Szabályozási koncepció és övezeti rendszer) és c. fejezetében

- Építészeti és régészeti örökség

Az építészeti és régészeti örökségre gyakorolt hatások csökkentését lásd bővebben az Örökségvédelmi hatástanulmányban

Korábban lehetőség volt a helyi építési szabályzatban előírásokat megfogalmazni a védelem alatt álló, vagy védelemre érdemes területekre és építményekre vonatkozóan. 2016-ban azonban hatályba lépett a településkép védelméről szóló LXXIV. törvény, majd annak végrehajtó rendeletként 2017. január 1-i hatállyal módosult az Eljr., aminek következtében a jogszabályok nem teszik lehetővé a HÉSZ-ben településképi követelmény megfogalmazását. (A védett területek és építményekre vonatkozó előírásokat, az egyes épületek megjelenésével kapcsolatos elvárásait, valamint az egyéb településképi követelményeket Balatongyörök önkormányzata a településképi rendeletében szabályozza.)

- Határon átnyúló környezeti hatásokkal Balatongyörök esetében nem kell számolni.

10.5. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A terv egész szemléletében a meglévő környezeti állapot javítására, illetve természeti környezet megőrzésére törekszik. A településszerkezeti terven történt változások jelentős része a tényleges területhasználatához jobban illeszkedő területfelhasználási egység kijelölését célozza, így tényleges környezeti hatással nem járnak majd.

10.5.1. A KÖRNYEZETI ELEMekre GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

A környezeti elemekre gyakorolt várható hatásokat lásd 8. Környezeti hatások és feltételek fejezetében

10.5.2. A VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

A településrendezési eszközök felülvizsgálatában kijelölt, védett természeti területeket érintő változásokat és azok várható hatásait az alábbi táblázat mutatja be részletesen. Általánosságban elmondható, hogy a változtatások jellemzően a tényleges területhasználatához igazodó területfelhasználási egységek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Kód	201/2008. (XII. 12.) sz. képviselő-testületi határozattal meghatározott területfelhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett terület	Várható hatás
A1	-	Településközpont terület	Tájképvédelmi terület	Az érintett területen élelmiszerbolt üzemel, így a tényleges használathoz, valamint szomszédos területfelhasználáshoz illeszkedve településközponti vegyes területbe került. Az átsorolás hatására a terület jellege, használata nem változik.
A2	Zöldterület - Közkert	Kertvárosias lakóterület	Tájképvédelmi terület	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.
B1	Különleges beépítésre szánt strandterület	Különleges beépítésre nem szánt strandterület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére, amely a strand területének használatához jobban illeszkedik. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
B3	Különleges beépítésre szánt bányaterület	Védelmi erdőterület	Magterület Tájképvédelmi terület Natura 2000 terület	A település nyugati részén elhelyezkedő egykori bányatelek területén már nem folytatnak bányászati tevékenységet, a területet benőtte az erdő, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kerül kijelölésre. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
B4	Általános mezőgazdasági terüle	Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	A területen az önkormányzat településüzemeltetési telephelyet kíván kialakítani, aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési területbe került besorolásra. A terület jellege minimálisan változik a módosítás hatására.
B5	Különleges beépítésre szánt strandterület	Különleges beépítésre nem szánt strandterület	Tájképvédelmi terület	Lásd: B1
B7	Különleges beépítésre szánt bányaterület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	Magterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Balatonfelvidéki Nemzeti Park területe Natura 2000 terület	A módosítással érintett területen már nem folytatnak bányászati tevékenységet. Az önkormányzat a Szépkilátóhoz kapcsolódóan a területen turisztikai fejlesztéseket kíván megvalósítani, aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került besorolásra. A terület jellege minimálisan változik a módosítás hatására.

Kód	201/2008. (XII. 12.) sz. képviselő-testületi határozattal meghatározott területfelhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett terület	Várható hatás
C2	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A 71. sz. főút - Mogyorós utca - Felsőhegyi út - Zsolleható dűlő által határolt tömbökben cél a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez való igazodás, mind beépítési intenzitás, mind pedig telekméret tekintetében. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
C3	Üdülőházas terület	Kertvárosias lakóterület	Tájképvédelmi terület	A területen cél a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez való igazodás, mind a beépítési intenzitás, mind pedig a telekméret tekintetében. Ennek érdekében kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
C4	Különleges beépítésre szánt szabadidő terület	Különleges beépítésre szánt kemping terület	Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került különleges kemping terület területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
C6	Kertvárosias lakóterület	Különleges beépítésre szánt temető terület	Tájképvédelmi terület	Az Önkormányzat a temető területét szeretné bővíteni, ezért a szomszédos területeken is különleges temető terület kijelölése történik. A terület jellege minimálisan változik a módosítás hatására.
C7	Hétvégiházias terület	Üdülőházas terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A területen található rendeltetési egységek száma indokolja, hogy továbbiakban üdülőházas terület kerüljön kijelölésre. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
C8	Üdülőházas terület	Kertvárosias lakóterület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A területen lakó rendeltetésű építési telkek kialakítása a célja az Önkormányzatnak, mely jobban igazodó kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
D2	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A területen egy horgászto üzemel, így a tényleges használathoz igazodva került meghatározásra a területfelhasználási egység. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
D3	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	Az önkormányzat itt kívánja kialakítani a településüzemeltetési területét, így ennek megfelelő területfelhasználási egység került meghatározásra. A terület jellege minimálisan változik a módosítás hatására.
D4	Kertes mezőgazdasági terület	Zöldterület - Közkert	Pufferterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Az önkormányzatnak célja a területen közpark kialakítása, amihez illeszkedve zöldterület - közkert területfelhasználási egységbe került a terület. A területen a módosítás következtében egy magas zöldfelületi értékkel rendelkező terület kialakítása vált lehetővé.

Kód	201/2008. (XII. 12.) sz. képviselő-testületi határozattal meghatározott területfelhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett terület	Várható hatás
D5	Kertes mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	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. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan minimálisan változik.
D6	Védelmi erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Natura 2000 terület	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, így a tényleges használathoz, valamint az önkormányzat fejlesztési igényeihez igazodva különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan minimálisan változik.
D7	Kötőpályás közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A területen parkolót alakítottak ki, így a valós területhasználatnak megfelelően közlekedési terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
D8	Zöldterület - Közkert	Különleges beépítésre szánt turisztikai terület	Tájképvédelmi terület	A területen a település keleti fogadókapujának kialakítása tervezett, melynek kialakításához jobban igazodó különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület területfelhasználási egységbe került besorolásra a terület. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
D9	Közúti közlekedési terület	Zöldterület - Közkert	Tájképvédelmi terület	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre. A telek önkormányzati tulajdonban van. E területen kerül pótlásra az A2 és D8 változások területén megszüntetett zöldterületek. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
D10	Közúti közlekedési terület	Zöldterület - Közkert	Tájképvédelmi terület	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E1	-	Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület Natura 2000 terület	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 különleges beépítésre szánt - kikötő terület területfelhasználási egységbe kerül. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.

Kód	201/2008. (XII. 12.) sz. képviselő-testületi határozattal meghatározott területfelhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett terület	Várható hatás
E2	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E3	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Közúti közlekedési terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közlekedési terület területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E4	-	Közúti közlekedési terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	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. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E6	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Pufferterület Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E7	Vízgazdálkodási terület	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E8	Védelmi erdőterület	Vízgazdálkodási terület	Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E9	-	Zöldterület - Közkert	Tájképvédelmi terület	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közkert területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E10	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő	Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E11	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő	Pufferterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.
E11	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	Magterület Tájképvédelmi terület Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Az MATrT 50. §-ának történő megfelelés érdekében került a terület védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.

Kód	201/2008. (XII. 12.) sz. képviselő-testületi határozattal meghatározott területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Érintett terület	Várható hatás
E12	Közjóléti erdőterület	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő	Magterület Tájképvédelmi terület	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe. A terület jellege a módosítás hatására várhatóan nem változik.

10.5.3. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÁLLAPOTÁRA GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

Ahogy az alátámasztó javaslat 3. *Szabályozási koncepció és övezeti rendszer* című fejezetében bemutatásra került, a településrendezési eszközök megalkotásakor alapvető cél egyrészt, hogy a településfejlesztési koncepció elhatározásaival összhangban legyen, másrészt hogy a lefektetett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fenntartható fejlesztéséhez.

Új, a meglévő adottságoknak megfelelő differenciált övezeti rendszer született, ami alkalmas a meglévő értékek, építészeti hagyományok ápolására. Az építésügyi jogszabályok elvének megfelelően a hasonló adottságú és elhelyezkedésű ingatlanok azonos szabályozást kaptak.

A HÉSZ készítésének célja volt, hogy a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között, egyszerűbb feltételekkel folytathatnak építési tevékenységet, ami megfelel a hatályos építésügyi jogszabályoknak.

A lakóterületek a helyi adottságoknak megfelelően kerülnek besorolásra főként kertvárosias lakóterületbe, de néhol üdülőterületbe. A szabályozás nem kívánja jelentősen módosítani a korábbi telekalakítási és építési paramétereket, illetve övezeti rendszert. Az Ófaluban, a Kossuth Lajos utca mentén településközpont terület került kijelölésre. A szabályozási paraméterek és a TKR területre vonatkozó elhatározásai hozzájárulnak a meglévő értékek fenntartásához.

10.6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

- **Környezetvédelem**
 - Környezetvédelmi program elkészítése, s rendszeres felülvizsgálata;
 - Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
 - Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
 - Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
 - Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
 - Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
 - Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
 - A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
 - Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;

- **Táj és természetvédelem**

- Természeti értékek védelmének fenntartás, megóvásuk (tájékoztatás);
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek megőrzése, bemutatása;
- Fasorok telepítése honos fajokból, a meglévő fasorok karbantartása, megőrzése;
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
- Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.

- **Épített környezet**

- A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
- A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele;
- A légszűrők fokozatos cseréje földkábellel;
- Az új épületek építése során az utcaképhez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés;
- A Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások és a Településképi Rendeletben foglalt előírások betartása.

- **Egyéb kapcsolódó javaslatok**

- Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).
- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
 - Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
 - Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
 - Iskolai tanítás keretein belül (térsegi szintű) helytörténet, és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
- Monitoringozás;
- Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása.

10.7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken minimális környezeti változások történhetnek. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településrendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

Monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- Gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m³), a „CO koncentráció” (mikrogram/m³) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése
Adatforrás: helyszíni mérés
- Lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A háziorvosi és a házi gyermekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)

Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

VÉLEMÉNYEZŐK		TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSZT KIVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KIVÁN RÉSZT VENNI	MEGJEGYZÉS
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK				
1.	Zala Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső u. 10. Pf.:227	X		Ismerteti a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/20125. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti követelményeket és elvárásokat. Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembe veendő általános szakmai szempontokra, illetve jogszabályok előírásaira. <u>A véleményezési szakaszra a dokumentációt 1 pld papír és 1 pld digitális alapú példányban kéri megküldeni.</u>
2.	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály és Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39	X		Tájékoztat a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos adatszolgáltatási kötelezettséggel rendelkező szervek köréről. Tájékoztat, hogy az eljárás további szakaszában részt kíván venni, az egyeztetési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16.	X		Ismerteti a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hatás- és illetékességi körébe tartozó főbb irányadó jogszabályokat. Továbbá tájékoztat a növénytelepítésre javasolt fajok és kerüendő, inváziós fajok listájának elérési útvonaláról. Tájékoztat, hogy a települést érintő természeti értékek, területek fenntartató megőrzésén túl további ágazati szándékról jelenleg nincs információjuk. Kéri a készülő dokumentációk megküldését véleményezésre, valamint az egyeztető tárgyalásokra meghívó küldését. Az egyeztetési dokumentációt <i>papír alapon és CD mellékletben is</i> kéri megküldeni. A jóváhagyás utáni, véglegesített dokumentumot CD formátumban kéri Igazgatóságuknak megküldeni.
4.	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	X		Felhívja a figyelmet a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia egyeztetése és véleményezése során érvényesítendő iparbiztonsági, polgárvédelmi és tűzvédelmi követelményekre.
5.	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		X	Nem nyilatkozott
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1012 Budapest, Márvány u. 1.		X	Nem nyilatkozott
7.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9701 Szombathely, Pf.: 52.		X	Tájékoztat, hogy a fejlesztési dokumentumok módosítása során mely vízgazdálkodási tárgyú jogszabályokra kell figyelemmel lenni, és betartani az azokban foglaltakat. Tájékoztat a települést érintő közcélú vízi létesítményekről. Tájékoztat a Balatongyörökön elhelyezkedő vízmű kutak helyéről és fontosabb adatairól.

VÉLEMÉNYEZŐK		TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSZT KÍVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI	MEGJEGYZÉS
				Tájékoztat továbbá a települést érintő vízgyűjtő gazdálkodási területekről.
8.	Zala Megyei Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24.	X		Tájékoztat, hogy Balatongyörök község településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembe veendő jogszabályokra.
9.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala 1387 Budapest 62, Pf.: 30		X	Nem nyilatkozott
10.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály 1440 Budapest, Pf.: 1		X	Tájékoztat, hogy a településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.
11.	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A.			Felhívja a figyelmet, hogy a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint a közlekedés hálózatok tekintetében a véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv a vasúti pályahálózatot, vízi utat érintő település esetében a közlekedésért felelős miniszter / Nemzeti Fejlesztési Minisztérium.
12.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 1066 Budapest Teréz körút 62.		X	Tájékoztat a településszerkezeti tervet érintő vasútvonalra vonatkozó jogszabályokról.
13.	Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, valamint a Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkár Kulturális Örökségvédelmi és Kiemelt Fejlesztési Főosztály Műemléki és Régészeti Osztály 1357 Bp. Pf.6.		X	Nem nyilatkozott
14.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8210 Veszprém Pf.:1000		X	Nem nyilatkozott
15.	Zala Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és	X		Tájékoztat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezéseiről. Mellékelten megküldi a település törzskönyvét, amely segítséget nyújt az átlagosnál jobb minőségű termőföldek Tfvt.

VÉLEMÉNYEZŐK		TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSZT KÍVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI	MEGJEGYZÉS
	Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. Pf.: 145.			szerinti védelméhez.
16.a	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36		X	Tájékoztat, hogy illetékesség hiányában az ügyet az illetékességgel bíró Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályaához átteszi.
16.b	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály 8210 Veszprém, Pf.: 1122.	X		Felhívja a figyelmet az erdőterület igénybevételeivel, illetve az erdőterületeket érintő kérdésekkel kapcsolatos jogszabályokra. Felhívja a figyelmet az esetleges véderdő létesítéssel, illetve fásítással kapcsolatosan követendő hatósági eljárásra. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.
17.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf.: 70.		X	A módosítások a honvédelem érdekeit nem érintik, külön észrevételt nem tesznek.
18.	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság, 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 4., Pf.: 218.		X	Tájékoztat, hogy a határrendészeti szakterületet érintő kérdésben javaslattal nem él.
19.a	Veszprém Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztály 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.		X	Tájékoztat, hogy a Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatongyörök község településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata nevű ügyet átteszi a Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály részére.
19.b	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 7602 Pécs, Pf.: 61.	X		Tájékoztat Balatongyörök közigazgatási területén elhelyezkedő ásványi nyersanyagvagyon-terület pontos lehatárolásáról. Felhívja a figyelmet, hogy az OTrT 19/B §-a alapján a településrendezési eszközökben az ásványi nyersanyagvagyon területeket „ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa/területe”-ként kell feltüntetni. Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.
20.	Nemzeti Média - és Hírközlési Hatóság Hivatala 7624 Pécs, Alkotmány u. 53.	X		Tájékoztat, hogy a rendezés alá vont területeken a hatósági nyilvántartásba bejegyzett elektronikus hírközlési szolgáltatókról és szolgáltatásokról a Hatóság internetes honlapján a teljes körű nyilvántartás megtalálható. Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő törvényekre, jogszabályokra, valamint műszaki előírásokra. Tájékoztat, hogy a településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezetet csak az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet.

VÉLEMÉNYEZŐK		TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSzt KÍVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KÍVÁN RÉSzt VENNI	MEGJEGYZÉS
				Felhívja a figyelmet, hogy a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítása folyamatban van, és ez befolyásolhatja a településrendezési eszközök módosítását. <i>Kéri a tervet a Hatóság részére, az iktatószám feltüntetésével és a hírközlési szakági munkarészek csatolásával együtt véleményezésre megküldeni.</i>
ÖNKORMÁNYZATOK				
21.	Gyenesdiás Önkormányzata	Nagyközség	X	Tájékoztató, hogy az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.
22.	Vonyarcvashegy Önkormányzata	Nagyközség		Tájékoztató, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség hatályos településrendezési eszközei honlapokon elérhetőek. Tájékoztató továbbá, hogy a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata folyamatban van, melynek a véleményezésre alkalmas dokumentációját várhatóan 2018. februárjában küldik meg. Kéri a tervezés során figyelembe venni a készülő településrendezési eszközeit.
23.	Balatonkeresztúr Önkormányzata	Község	X	Tájékoztató, hogy Balatongyörök településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban ellentetésük nincs, a megküldött dokumentációban foglaltakkal egyetért. Tájékoztató továbbá, hogy Balatonkeresztúr csak a külterületével (Balaton tó medrével) csatlakozik Balatongyörök településhez, így nem tervezhet semmi olyan fejlesztést, ami Balatongyörökkel közös lehet. Az adott területre vonatkozó településfejlesztési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatban elvárásuk nincs. Tájékoztató továbbá, hogy Balatonkeresztúr község hatályos településrendezési eszközei a honlapokról letölthető.
24.	Balatonmáriafürdő Önkormányzata	Község	X	Tájékoztató, hogy Balatongyörök településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban ellentetésük nincs, a megküldött dokumentációban foglaltakkal egyetért. Az adott területre vonatkozó településfejlesztési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatban elvárásuk nincs.
25.	Gyenesdiás Nagy Önkormányzata		X	Nem kíván részt venni.
MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT, ELJÁRÓ ÉPÍTÉSI HATÓSÁG				
26.	Illetékes Építéshatóság		X	Nem nyilatkozott
27.	Zala Megyei Közgyűlés 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi út 10.		X	Tájékoztató, hogy Zala Megye Önkormányzata mely dokumentumokban foglalt előírásokat, illetve fejlesztési elképzeléseket kéri figyelembe venni a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálata során. Tájékoztató, hogy az Országos Területrendezési Tervének, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének felülvizsgálata 2017-ban megtörtént. Az egyesített területrendezési törvény elfogadására várhatóan február 20-án kerül sor, melynek hatályba lépésének időpontja szeptember 1. Ezek alapján javasolja a község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát erre tekintettel elvégezni.
Partnerek				
28.	Balatongyöröki Polgárőr Egyesület	X		Részt kíván venni.