

PÉCSÉLY KÖZSÉG
„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
ÉS
„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:
Pécsely Község Önkormányzata
8245 Pécsely, Vásártér utca 148/a.



2022. október



PÉCSELY KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ÉS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Dokumentációk:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY ÉS ÉRTÉKLELTÁR

VII. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

FŐÉPÍTÉSZ:

Kéri Katalin

TERVEZŐK:

Településrendezés

Pápai Építész Stúdió Kft.
8500 Pápa, Eötvös u. 24.



Mezei László okl. építésmérnök
TT/É 19-0006/07

Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.



Auer Jolán vezető terület- és településtervező
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TT1,TK/1, TR 01-5003

Pisák Brigitta okl. tájépítésmérnök

Közlekedés

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 GÖD, Bodza u. 2.



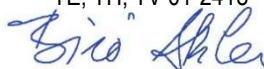
Dr. Maccinka Klára közlekedéstervező
KÉ-T, TRk-T/K1-d1

Közmű

KÉSZ Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.



Hanczár Emőke
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2418



Bíró Attila okl. építésmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2456

Régészet



Dr. Tankó Károly régész (szakértői nyilvántartási szám OKM 289/2008)

TARTALOM

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	7
1. HATÁROZAT-TERVEZET	7
TSZT 1. MELLÉKLETE: „TSZT” JELŰ „TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV” TERVLAP	7
TSZT 2. MELLÉKLETE: PÉCSELY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA.....	8
1. BEVEZETŐ, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JOGSZABÁLYI ALAPJA	8
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA ÉS AZ EGYÉB MELLÉKLETEK ALKALMAZÁSI SZABÁLYAI	8
3. TELEPÜLÉSSZERKEZET	10
4. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS, A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI.....	11
4.1. Beépítésre szánt területek	12
4.1.1. Lakóterületek	12
4.1.2. Vegyes területek	12
4.1.3. Gazdasági területek	13
4.1.4. Üdülőterületek	13
4.1.5. Beépítésre szánt különleges területek	13
4.2. Beépítésre nem szánt területek	14
4.2.1. Közlekedési területek	14
4.2.2. Zöldterületek	14
4.2.3. Erdőterületek	14
4.2.4. Mezőgazdasági területek	15
4.2.5. Vízgazdálkodási terület	16
4.2.6. Természetközeli terület	16
4.2.7. Beépítésre nem szánt különleges területek	16
5. TÁJKARAKTER, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	17
5.1. Tájji, természeti értékek, területek	18
5.1.1. Nemzetközi védettség alatt álló területek	18
5.1.2. Magyarországi védettség alatt álló területek	18
5.1.3. Országos Ökológiai Hálózat területei	18
5.1.4. Egyéb, kiemelt természetvédelmi oltalomban nem részesülő (védetté nem nyilvánított) tájji, természeti értékek	18
5.2. Tájképvédelmi területek	19
5.2.1. Tájképvédelmi övezet területe	19
5.2.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe	19
6. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	19
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	20
7.1. Pécsely országosan védett értékei	20
7.1.1. Az országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek listája	20
7.1.2. Műemléki környezet	21
7.1.3. Régészeti lelőhelyek	21
7.1.4. Helyi értékvédelem	21
8. KÖZLEKEDÉS	23
8.1. Közúthálózat	23
8.1.1. Térségi kapcsolatok	23
8.1.2. Közösségi közlekedés	24
8.1.3. Kerékpáros közlekedés	24
8.1.4. Gyalogos közlekedés	24
8.1.5. Parkolás	24
9. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	24
9.1. Vízellátás	26
9.2. Szennyvízelvezetés	26
9.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	27
9.4. Energiaellátás	27
9.4.1. Villamosenergia ellátás	28
9.4.2. Földgázellátás	29
9.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítás	29
9.5. Elektronikus hírközlés	30
9.5.1. Vezetékes elektronikus hírközlés	30

9.5.2.	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	30
10.	KÖRNYEZETVÉDELEM.....	31
10.1.	A földtani közeg és a termőföld védelme.....	31
10.2.	Felszíni- és felszín alatti vizek	31
10.3.	Levegőtisztaság-védelem	32
10.4.	Zaj- és rezgés elleni védelem	32
10.5.	Hulladékkezelés.....	33
11.	VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	33
11.1.	Közműlétesítményekkel kapcsolatos védelmek és korlátozások	33
11.2.	Közlekedés védőterületei, védőtávolságai	34
11.3.	Táj- és természetvédelem	34
11.4.	Kulturális örökségvédelem.....	34
11.5.	Területi adottságból eredő korlátozások.....	34
TSZT 3.	MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	35
TSZT 4.	MELLÉKLET: PÉCSELY KÖZSÉG TERÜLETI MÉRLEGE.....	38
TSZT 5.	MELLÉKLET: PÉCSELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	39

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Pécsely Község Önkormányzata 2018-ban döntött a Településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK) 2019-ben pedig az új településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) készítéséről. Új településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TRE a teljes közigazgatási területre készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet mellékleteiben szereplő tartalommal.

A tervezési feladatokkal az Önkormányzat a Pápai Építész Stúdió Kft.-t bízta meg. A TFK, valamint a TRE készítése egymást követően történik.

A TFK és a TRE megalapozásához közös Megalapozó vizsgálatok készülnek. A Megalapozó vizsgálatokkal párhuzamosan elkészültek a Települési örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati munkarészei is—aktualizálva az Értékleltárt is. A Települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet mellékletében szereplő tartalommal készül.

A TAK-ot és a TKR-t Pécsely Önkormányzata 2017. decemberében elfogadta.

Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készül, közös szakági Alátámasztó javaslatok készülnek majd.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek/kerülnek dokumentálásra:

I. Megalapozó vizsgálatok

II. Településfejlesztési koncepció — elfogadva a 77/2020. (X.2.) önkormányzati határozattal

III. Településszerkezeti terv

IV. Helyi építési szabályzat

V. Alátámasztó javaslatok

VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány

VII. Települési környezeti értékelés

A TRE a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti ún. teljes eljárással kerül egyeztetésre.

Jelen tervdokumentáció

Pécsely község Településfejlesztési koncepció felülvizsgálata, településképi eszközök, új településrendezési eszközök készítése

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

c. Végző véleményezési tervdokumentáció.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. HATÁROZAT-TERVEZET

Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (....) határozata

Pécsely Község Településszerkezeti tervéről

1. Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Pécsely Község Településszerkezeti tervét jelen határozatban 1—5. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg.
2. Pécsely Község Településszerkezeti terve jelen határozat mellékleteinek együttes alkalmazásával:
 - 1. melléklet a „TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” tervlap
 - 2. melléklet Pécsely Község Településszerkezeti terv leírása
 - 3. melléklet:
 - 3.1. melléklete: **Változások Pécsely Község területfelhasználásában**
 - 3.2. melléklet: „VÁLT” jelű „Területhasználat változásai” tervlap
 - 4. melléklete: Pécsely Község területi mérlege
 - 5. melléklete: Pécsely Község Településszerkezeti tervének a területrendezési tervekkel való összhang igazolása
 - 6. melléklet: **a biológiai aktivitásérték számítás eredménye**
3. Pécsely Község Településszerkezeti terve az elfogadástól számított 30. napon lép érvénybe, ezen naptól alkalmazandó.
4. A vonatkozó jogszabályok szerint az ezt követő településrendezési tervek tekintetében jelen „új” Településszerkezeti terv figyelembe vehető biológiai aktivitásérték egyenlege: **0**
5. Pécsely Község Településszerkezeti terv érvénybe lépésével egyidejűleg Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 86/2005. (IX.7.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti terve érvényét veszti és nem alkalmazható.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a Településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott Településszerkezeti tervet küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

polgármester

jegyző

1. melléklet

„TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” tervlap

2. melléklet

PÉCSELY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

1. BEVEZETŐ, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JOGSZABÁLYI ALAPJA

A Településszerkezeti terv a 77/2020. (X.2.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településfejlesztési koncepció elhatározásainak megvalósítását szolgálja.

A Településszerkezeti tervet (továbbiakban: **TSZT**) Pécsely Község Településfejlesztési koncepciójának elhatározásain túlmenően meghatározzák az alábbi jogszabályok;

területrendezés:

- 2018. évi CXXXIX. tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről,
- Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: **VmTrT**)

településrendezés:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezetalakításáról és védelméről (továbbiakban **Étv**)
- 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: **OTÉK**)
- 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: **314/2012. R.**)

további ágazati törvények, kormányrendeletek, koncepciók:

- a szakági területekre vonatkozó általános jogszabályok, környezet-, a természet- és a kulturális örökség-, az erdő-, a termőföld védelme, infrastruktúrák kialakítása, elhelyezése, vízügy stb.
- Európai Unió Agendája 2020
- NFK 2030 — Nemzeti Fejlesztés 2030 / Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció
- Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepció

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA ÉS AZ EGYÉB MELLÉKLETEK ALKALMAZÁSI SZABÁLYAI

Pécsely Község Településszerkezeti tervének mellékletei együttesen értelmezendők, alkalmazandók.

2.1. TARTALOM

A Településszerkezeti terv a Településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítva, az előző fejezetben részletezett követelményeknek is megfelelően rögzíti:

- a település térbeli és szerkezeti **fejlődésének irányait**,
- a **területfelhasználást**, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek térbeli elhelyezkedését,
- a településműködéséhez szükséges **műszaki infrastruktúra** elemeinek a település szerkezetét meghatározó **térbeli kialakítását és elrendezését**,

- a település **természeti- és épített örökségi értékei védelmével érintett területeket** (érvényesítve a más jogszabályokban elrendelt védelmeket),
- a **veszélyeztetett területekre vonatkozó korlátozásokat**,

A fentieknek megfelelően határozza meg

- az egyes területrészek területfelhasználási kategóriákba történő besorolását,
- a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségét,

A TSZT-ben

- érvényesülnek az országos és a térségi érdekek a területrendezési tervekben foglaltak figyelembevételének révén,
- a szomszédos, vagy más módon érdekelt települések rendezési terveinek figyelembevételével érvényesülnek azok alapvető jogai.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a terv kielégíti a **környezet állapotának javításával vagy legalább szinten tartásával** kapcsolatos elvárásokat.

A terv tartalmi felépítése követi a 314/2012. R. Településszerkezeti tervre szóló rendelkezéseit, vagyis:

- a kormányrendeletben meghatározottak szerint elvégzett megalapozó vizsgálatokra épül, mely 2018—2020-ben készült el a Településfejlesztési Konceptió kidolgozását megelőzően,
- a szerkezeti terv tartalmi felépítése megfelel a kormányrendeletben szereplő követelményeknek, azaz a szerkezeti tervlapokból és a szerkezeti terv leírásból áll,
- változások (beavatkozások és ütemezések) címen térképen bemutatásra kerülnek a változások helyszínei, leírással ismertetve azok megcélzott területfelhasználását, területi kihatásait és a beavatkozások javasolt feltételeit,
- tartalmazza a település területi mérlegét, a kiindulási és a tervezett területhasználat biológiai aktivitásérték számításának eredményét, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását,
- a biológiai aktivitásérték számítás eredményét.

2.2. KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK

A településszerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak a 314/2012. R. előírásainak megfelelően nem kaptak önálló területfelhasználást. A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt közterületeket, a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú területeket, annak felezővonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően az önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt közterületek, a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú területek, megszüntetése, valamint új kialakítása a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

2.1.1. Feltételhez kötött rendeltetésváltozások esetei és azok feltételei

Egyes, jellemzően nagyobb területi kiterjedésű, a korábbi településrendezési eszközökben elhatározott, de még meg nem valósult fejlesztési területek esetében a Településszerkezeti terv a területfelhasználás megvalósításának feltételeit az alábbiakban határozza meg. E feltételek teljesülése érdekében az önkormányzat helyi építési szabályzatában, ill. határozataiban építészeti követelményeket határoz meg.

A településszerkezeti terv az alábbi területhasználati változások esetén határoz meg részletes feltételeket:

1. Rekreatív rendeltetésű fejlesztési terület („Kb-Rek” jelű terület) a Hideg-hegyen (hrsz.: 130/1)

Együttesen biztosítandó feltételek:

- A fejlesztési területen a természetvédelmi hatósággal egyeztetett helyeken és módon helyezhetők el építmények, a területen fellelhető védett élőhelyek védelmének biztosítása mellett.

2. Rekreatív rendeltetésű fejlesztési terület („Kb-Rek” jelű terület) a belterület északnyugati részén (hrsz.: 01008)

Együttesen biztosítandó feltételek:

- Legalább a Településszerkezeti tervben meghatározott területegységre, vagy külön önkormányzati határozatban meghatározott területegységekre készült Telepítési tanulmánytervben kidolgozott fejlesztési programot a Képviselő-testület támogatta.
- Részterületre vonatkozó fejlesztés esetén a területegység többi részének fejlesztése nem lehetetleníthető el.
- Az önkormányzat településrendezési szerződésben meghatározhatja a fejlesztési hozzájárulásokat.

2.3. AZ ÚJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A VÁLTOZÁSOK MEGALAPOZÁSA

Pécsely Község új Településszerkezeti tervét a Képviselő-testület **86/2005. (IX.7.) önkormányzati határozattal elfogadott és többször módosított Településszerkezeti terv alapoza meg**, a Településszerkezeti terv leírása és a 3. melléklet (Változások Pécsely Község területfelhasználásában) ezen többször módosított Településszerkezeti tervhez képest határozza meg a változások elemeit.

2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KÉSŐBBI MÓDOSÍTÁSA

Pécsely Község Településszerkezeti tervének **módosítása** során:

- a módosítás tartalmával összefüggésben minden melléklet vizsgálendő, és indokoltság esetén módosítandó,
- amennyiben a módosítás nem kerül egységes szerkezetbe a Településszerkezeti tervvel, úgy a módosító elemek a vonatkozó mellékletek elválaszthatatlan részét kell, hogy képezzék a módosítást elfogadó határozat ismertetésével.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Pécsely község Veszprém megyében, a Balatontól 5 km-re, Veszprém és Balatonfüred szomszédságában, a Pécselyi-medencében fekszik.

A község közigazgatási területét nem érinti egyik országos főúthálózati elem sem, mivel a 77. sz. főút és a 71. sz. főút közötti területen fekszik, ezeket a főutakat a településen áthaladó 7307. j. összekötő úton keresztül lehet megközelíteni. A járason halad keresztül a Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal.

A települést két történelmileg kialakult részre oszthatjuk, melyek máig megmaradtak. A református templom, és a mellette kanyargó Pécsely-patak kapcsolja össze a két településrészt. A település formáját a domborzati viszonyok alakították ki: az eredetileg egyutcás nagy-pécselyi településrész északi oldalán hosszú szalagtelkek alakultak ki, a déli oldalon pedig a telkek rövidek, és inkább halmazos rendszert mutatnak.

Pécsely területének jelentős része szőlőkataszterbe tartozik, szőlőhegyei kiemelten értékesek. A falutól a Balaton irányába, az aszófői út mentén két kisebb szőlőhegy, a Nyáló-hegy és a

Meggy-hegy (Megye-hegy) foglal helyet, a települést északi irányból pedig a Pécselyi-medence peremhegyei ölelik körül. E nagy kiterjedésű terület számos hegyrészt, dűlőt foglal magába. A vászolyi, illetve örvényesi határrészénél szintén rendelkezik szőlőhegyi parcellákkal. A szőlőfeldolgozás, bortárolás céljára emelt, szórta elhelyezkedő épületek változatos alaprajzúak, többnyire a szintvonalakra merőlegesen, a lejtők irányába nézve emelték ezeket.

A medencét körülölelő dombok csúcsain a lomblevelű erdők dominálnak, míg a déli fekvésű lejtőkön nagy kiterjedésű igen kiemelkedő minőségű szőlődűlők találhatóak. A településhez közel fekvő sík területeken pedig a mezőgazdasági területek dominálnak.

4. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS, A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI

A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területi egységekből áll. A beépítésre szánt terület —a település közigazgatási területének a beépített, ill. a további beépítés céljára szolgáló területrésze—, jellemzően, de nem kizárólag a belterület. A beépítésre nem szánt terület —a település közigazgatási területének a be nem épített, területrészei; zöldterületi, mezőgazdasági, erdő és közlekedési, illetőleg egyéb célra szolgáló része— jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	Legnagyobb beépítési sűrűség
Lakóterület	Falusias lakóterület — Lf	0,45
Vegyes terület	Településközpont terület — Vt	0,3
	Intézményi terület — Vi	0,45
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	1
Üdülőterület	Üdülőházas üdülőterületek — Üü	0,6
Beépítésre szánt különleges területek	Temető — K-T	0,18
	Borászati mezőgazdasági üzemi terület — K-BMÜ	0,73
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	
Közlekedési és közműterület	Közutak területe — KÖu	
Zöldterület	Közpark — Zkp	
	Közkert — Zkk	
	Egyéb zöldterület — Ze	
Erdő	Védelmi erdőterület — Ev	
Mezőgazdasági	Borvidéki mezőgazdasági terület — Má-b	
	Borvidéken kívüli mezőgazdasági terület — Má	
	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület — Má-tv	
	Belterületi kertek mezőgazdasági terület — Má-bk	
	Kertes mezőgazdasági terület — Mk	
Természetközeli terület	Természetközeli terület — Tk	

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	Legnagyobb beépítési sűrűség
Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási — V	
Beépítésre nem szánt különleges területek	Sport és szabadidős terület — Kb-Sp	
	Rekreációs területek — Kb-Rek	
	Borászati mezőgazdasági üzemi — Kb-Bmü	
	Vár terület — Kb-V	

4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.1.1. Lakóterületek

Falusias lakóterületek (Lf): Pécsely minden lakóterülete falusias lakóterületbe tartozik.

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

A falusias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű építmény helyezhető el, másodsorban mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

4.1.2. Vegyes területek

Településközpont területek (Vt): Településközpont vegyes területbe a település központi részén fekvő 377/1 hrsz.-ú telek, a vendéglő területe, valamint a harangláb melletti volt 383 és 381 hrsz.-ú telkek, a 407 hrsz.-ú orvosi rendelő, a 379/11 hrsz.-ú óvoda, bölcsőde, és az e két telek közé ékelődő 406 hrsz.-ú telek, továbbá a község keleti végében az országos közút mellett fekvő 289 hrsz.-ú telek tartoznak. A településközponti részén elhelyezkedő 381 és 383 hrsz.-ú telkek esetében a településszerkezeti terv változatlanul területfelhasználás fokozatos átalakulását tartalmazza gazdasági területhasználatból településközpont vegyes területbe.

A Vt jellel jelölt területeken, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes területen az alábbi rendeltetések helyezhetők el lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport. A településközponti részén elhelyezkedő 381 és 384 hrsz.-ú telkeken a meglévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenység folytatható, de a területen a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek nem bővíthetők, új gazdasági rendeltetésű épületek és egyéb építmények nem helyezhetők el.

Településközpont vegyes területen nem helyezhető el gazdasági rendeltetés, önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint termelő kertészeti rendeltetés.

Meglévő más rendeltetésű beépítésre szánt terület átsorolásra kerül településközpont vegyes területbe:

- a harangláb melletti volt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület a 384 és 381 hrsz.-ú telkek kerülnek településközpont vegyes területbe.

Intézményterületek (Vi): Intézményi területbe sorolt területek korábban településközpont vegyes területek voltak, a település központi részén találhatóak: a templom, valamint az iskola területe.

Az intézményterület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményterületen az előbbi rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhető még iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület.

Intézményterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, termelő kertészeti építmény.

4.1.3. Gazdasági területek

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz): Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Klára-pusztánál található.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők gazdasági, termelő vagy raktározási, kereskedelmi, közösségi szórakoztató, kulturális, sport, egészségügyi és az azokat kiszolgáló rendeltetésű létesítmény.

4.1.4. Üdülőterületek

Üdülőházas üdülőterületek (Üü): Az üdülőházas üdülőterület Csikós-pusztánál található.

Az üdülőházas területen olyan, kettőnél több, üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál. Az üdülőházas területen elhelyezhetők még az üdülőházakat, táborokat, kempingeket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági jellegű (műhely, raktár) rendeltetésű épületek is.

Az üdülőházas területen nem helyezhető el állattartó épület, a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével, önálló parkolóterület, vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és üzemanyagtöltő.

Új üdülőterület a községben nem tervezett.

4.1.5. Beépítésre szánt különleges területek

Temetők területe (K-T): Különleges beépítésre szánt temető területfelhasználásba soroltak a község temetőinek – a Vásártér utca végénél, a templommal szemközi erdőterület melletti és a Klára-pusztán lévő (0126 hrsz-ú) temetők - területei. Új temető bővítési terület az új Településszerkezeti tervben nem szerepel, de megtartja, a már korábban tervezett bővítést az 1, 2, 4 és 0154/3 hrsz-ú telkeken. A Különleges temető területen csak kegyeleti rendeltetésű, vagy a temető üzemviteléhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

Borászati mezőgazdasági üzemi terület (K-BMÜ): Különleges beépítésre szánt borászati mezőgazdasági üzemi területbe került a belterület déli szélén fekvő borászat területe (409/11 hrsz.), valamint az Arias Borászat Fő utca 108. (hrsz. 246/1) alatti telephelye. Az övezet területén elsősorban a szőlőtermesztéshez kapcsolódó, borászati célú és a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el. Lakórendeltetés és lakóépület nem helyezhető el.

4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4.2.1. Közlekedési területek

A közlekedési területeket részletesen ismerteti a 2.6. *Közlekedés* fejezet.

4.2.2. Zöldterületek

Zöldterületbe az állandóan növényzettel fedett közterületek tartoznak. Az új Településszerkezeti terv készítése során a korábbi zöldfelületi elemek felülvizsgálatra kerültek. A korábban zöldterületi besorolásban lévő területek megmaradnak, kivéve a 11/1 és 11/2 telkeken korábban tervezett zöldterületként lehatárolt, még meg nem valósult területet. A településszerkezeti terv jelentős új zöldfelületi elemet, községi szintű közparkot határol le a Templom melletti apróparcellás területen. Itt már korábban is tervezett zöldterület volt kijelölve, melyet a jelenlegi terv csaknem háromszorosára növel. Az új településszerkezeti terv egyéb zöldfelületként jelöl több kisebb területet, melyek utak kereszteződéseinél alakultak ki és zöldfelülettel borítottak.

A korábbi egységes besorolás helyett —a zöldfelületi rendszer elemeiben bekövetkező, fent nevezett változások miatt— a zöldterületeket területnagyságuktól és funkciójuktól függően a terv:

- közpark (Zkp),
- közkert (Zkk) és
- egyéb zöldterület (Zke)

területfelhasználásba sorolja.

A meglévő és tervezett zöldterületek elsődlegesen a pihenés, játék és testedzés helyszínei, továbbá a környezetükben lévő lakóterületek, illetve a község klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszereinek védelmét szolgáló zöld szigetek.

A zöldterületbe sorolt területeket részletesen „A zöldfelületi rendszer” c. fejezet ismerteti.

4.2.3. Erdőterületek

Az erdőterületek lehatárolása és a területfelhasználási cél szerinti besorolása az Országos Erdőállomány Adattárban erdőtervezett erdőterületként nyilvántartott erdők és rendeltetésük figyelembevételével történt, meghagyva több helyen a korábbi tervben erdőterületként lehatárolt, de az üzemtervezett erdők között nem szereplő, ugyanakkor a földhivatali nyilvántartásban erdő művelési ágú vagy ténylegesen beerdősült területeket is.

Mivel a település teljes közigazgatási terület védett vagy fokozottan védett természeti terület, a településen az erdőterületek egységesen **védelmi erdőterületek (Ev)**.

A településrendezési eszközökben megkülönböztetésre kerülnek:

- a természetvédelmi szempontból érzékeny (Natura 2000 területként és/vagy ökológiai hálózat területként nyilvántartott) erdőterületek, továbbá a környezetvédelmi szempontból jelentős (talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, tájképvédelmi, mezővédő. stb. szerepű) erdők. Ezen védett erdőterületen kilátó kivételével épületek nem, csak a védelmi célok megvalósulását szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.
- valamint a település központi részén fekvő óvoda és bölcsőde körüli településközpont vegyes területek mögött fekvő, a belterület határig húzódó erdőterület, ahol az óvodai, bölcsődei rendeltetéshez kapcsolódóan játszókert, ismeretterjesztő, pihenést, testedzést szolgáló építmények elhelyezhetők.

4.2.4. Mezőgazdasági területek

A korábbi településrendezési eszközökben az általános mezőgazdasági területek differenciáltan kerültek besorolásra, aszerint, hogy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve szerinti borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe tartoznak-e. Ez a kategorizálás a korábbi terven is szerepel, amely alapvetően az új terv nem változtat, de a területek besorolását fölülvizsgálta. A kertes mezőgazdasági területek az új Településszerkezeti terven nem kerültek differenciálásra a korábbiakkal ellentétben, mivel a kertes területek majdnem teljes egésze a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe tartozik (kivételt csupán néhány telek képez).

A mezőgazdasági területek besorolása sajátos használatuk szerint:

Borvidéki mezőgazdasági terület (Má-b): Az általános mezőgazdasági területek közül a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetében nyilvántartott, de az országos ökológiai hálózat magterületébe nem tartozó mezőgazdasági területek kerültek besorolásra ebbe a területfelhasználási egységbe. Borvidéki mezőgazdasági területek a szőlőművelést valamint a borturizmushoz kapcsolódó tevékenységek folytatását szolgálják.

Borvidéki mezőgazdasági területen a hagyományos tájhasználat, a kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása valamint a tájképi, természeti értékek hosszú távú fennmaradása érdekében épületek, építmények csak a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz és borturizmushoz kapcsolódóan helyezhetők el, a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül, a tájképi adottságok megőrzése és a természetyszerű művelési ágak fenntartása mellett.

Borvidéken kívüli mezőgazdasági terület (Má): Ide tartoznak a közigazgatási terület borszőlő termőhelyi kataszterbe sem, és az országos ökológiai hálózat magterületébe sem tartozó, többnyire szántó használatú mezőgazdasági területei. Az borvidéken kívüli mezőgazdasági területeken cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása.

Az borvidéken kívüli mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére van lehetőség.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Má-tv): Tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe tartoznak azok az általános mezőgazdasági területek, amelyek az országos ökológiai hálózat magterületének övezetén belül helyezkednek el —függetlenül attól, hogy borszőlő termőhelyi kataszterbe tartoznak-e vagy sem. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve alapján a magterület övezetében új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el, magassága nem haladhatja meg a 10m-t (kivéve kilátó). A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg, továbbá külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető. A területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Belterületi kertek mezőgazdasági terület (Má-bk): Belterületi kert mezőgazdasági területbe kerültek a belterületen, több helyen is megtalálható zárvány területek, melyek kisparcellás mezőgazdasági illetve kertművelés alatt állnak. A belterületi kertek területén épületek nem helyezhetők el.

Kertes mezőgazdasági területek (Mk): A szőlőhegyek területei (Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kúfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy), melyek lehatárolásában változás nem történt, viszont differenciálásra nem kerültek, hiszen túlnyomó többségük a borszőlő

termőhelyi kataszteri terület övezetébe tartozik. Ezeken a területeken elsősorban a szőlőműveléssel, szőlőfeldolgozással, borturizmussal összefüggő gazdasági épület, földdel borított pince helyezhető el, hiszen a fő művelési cél a szőlőművelés, szőlőfeldolgozás.

4.2.5. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak:

- tavak medre és partja,
- patakok, vízfolyások medre és partja,
- vízelvezető árkok, csatornák, horhosok területei.

Az érintett területek lehatárolása az új Településszerkezeti tervben pontosításra került.

Vízgazdálkodási területen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges, épületnek nem minősülő, csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el, külön jogszabályokban foglaltak szerint.

4.2.6. Természetközeli terület

Az OTÉK előírásaival összhangban az új Településszerkezeti tervben Pécsely területén a nádas művelési ágba tartozó területek **természetközeli terület (Tk)** területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra.

Természetközeli területen elsődleges cél a természetes állapot megtartása. Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

4.2.7. Beépítésre nem szánt különleges területek

Sportolási célú terület (Kb-Sp): Különleges beépítésre nem szánt sportterület területfelhasználásba sorolt a 7307 j., a Tótvázsony felé vezető út mentén elhelyezkedő nagyterjedésű sportterület. A sportterületet jelen terv változatlan kiterjedéssel tartalmazza, azonban a korábbi tervvel ellentétben beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja. A korábbi terv idején még nem létezett beépítésre nem szánt különleges terület, azonban a korábbi övezet paraméterei megfelelnek a beépítésre nem szánt területeken kialakítható területeknek, így változatlan paraméterekkel, beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja az új terv. A különleges sportterületen a testedzés, a sportolás épületei, építményei helyezhetők el, kiegészülve vendéglátás rendeltetésű épületekkel.

Rekreációs terület (Kb-Rek): az új Településszerkezeti terv beépítésre nem szán különleges rekreációs terület területfelhasználási kategóriába sorolja a Hidegy-hegy északi részén tervezett ökológiai gazdaság területét, a település északnyugati szélén található, korábban településközpont vegyes területbe sorolt 0100/11 hrsz.-ú telket, helyet adva így rekreációs fejlesztések számára, valamint Klára-pusztá térségében tervezett falusi szálláshely területén. Az idegenforgalmi-rekreációs fejlesztésre szánt területek zöldfelületi-szabadidős funkciójának erősítése érdekében, a pihenés, idegenforgalom, rekreáció számára és ezzel kapcsolatos épületek, építmények elhelyezése támogatott. A rekreációs célú fejlesztés a vízvédelmi és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével valósítandó meg.

Borászati mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Bmü): Különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területbe került az Arias Borászat Meggyhegyen elhelyezkedő telephelye. Az övezet területén új épületek nem helyezhetők el, fejlesztés a meglévő épületek átépítésével, bővítésével valósítható meg, a szőlőtermesztéshez kapcsolódó, vagy borászati tevékenység, valamint a borturizmus céljára. Lakórendeltetés és lakóépület nem helyezhető el.

Zádor-vár területe (Kb-V): Különleges beépítésre nem szánt-vár területbe tartozik a Zádor-vár területe. A külön területfelhasználásba sorolást a Zádor-vár helyhez kötött egyedi jelentősége teszi indokolttá, mely műemléki védelem alatt áll, környezete pedig műemléki környezet. A különleges vár területen építési és egyéb átalakítási, felújítási munkák végzése

kizárólag a rekonstrukció megvalósítása érdekében, a művi és természeti értékek védelmének biztosítása mellett történhet.

5. TÁJKARAKTER, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

Pécsely már a bronzkorban és a rómaiak idején is lakott település volt. A 600 lakosú kistelepülés a Balaton-felvidék egyik szép fekvésű részén, a Pécselyi-medencében található. Változatos domborzati viszonyai, mikroklimája, kultúrtörténeti és természeti értékei határozzák meg a tájhasználatokat, a település karaktereit. A medencét körülölelő dombok csúcsain a lombszevelű erdők dominálnak, míg a déli fekvésű lejtőkön nagykiterjedésű igen kiemelkedő minőségű szőlődűlők találhatóak, a településhez közel fekvő sík területeken pedig a mezőgazdasági területek dominálnak. Ezen kívül kiemelendő a település történelmi múltja visszatekintő majorsági területe, a Klára-pusztája és térsége.

A település főbb tájkarakterei:

- *Sekély talajú és pannon erdőtürsulások*
- *Déli fekvésű, gazdag panorámájú történelmi szőlődűlők*
- *Klára-pusztája és térsége*
- *Erdőkkel mozaikos, nagytáblás szántók, gyepek térsége*

A teljes település a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területéhez tartozik, ezen kívül számos kisebb területe más természetvédelmi oltalom alatt áll. A medence természeti értékekben rendkívül gazdag, ezen felül tájképi jelentősége is kiemelkedő.

A medenceszéli erdőket, főként **sekély talajú és pannon erdőtürsulások** alkotják, melyek kiemelkedő természetvédelmi jelentőségűek, melyek számtalan állat és növényfaj számára nyújtanak otthont, közöttük nagyon sok igen ritka és védett faj is megtalálható, ezért ezek természetvédelmi szempontból kiemelten fontos területek. Magas természeti értékük miatt Natura2000 területek, illetve nagyrészt az Ökológiai Hálózat magterületéhez tartoznak. A településen található összes erdő védelmi rendeltetésű, ennek megfelelően a szerkezeti terven is védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt.

A szőlőművelés történelmi jelentőségű, a település **déli fekvésű, gazdag panorámájú történelmi szőlődűlők** lejtőin igen nagy hagyománya van a szőlőtermesztésnek és borkészítésnek. Elragadóan egyedi hangulatú terület ez, mely őrzik a hagyományos telekszerkezetet és a régi építészet értékes elemeit. Számos pince műemléki oltalom alatt áll. A szőlődűlők részei a BKÜTrT Borszőlő termőhelyi kataszteri területek övezetének, a településszerkezeti terven ennek megfelelően kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerültek. Azok a területek, melyek nem kertes művelésűek, de az övezetbe tartoznak, Borszőlő kataszteri területen lévő általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerültek, így biztosítva a szőlődűlők területén a hagyományos szőlőművelés fennmaradását.

Csikós-pusztája és térsége az egykori kis-Pécsely területén kialakult különálló kis település volt, ami után csak pár épület maradt fenn. A terület 1940-ben Merz György és felesége tulajdonába került, az asszony első férje Zichy Pál volt, Nagyvázsony földbirtokosa. Az épületeket felújították és kibővítették, így kapta meg mai formáját a pusztája kúria épülete. A kastély körül később Tsz központ is alakult, melynek a kastély volt a központja, a közeli majorság területén ma gazdasági tevékenység folyik. Klára-pusztája mára az ipari termelést és a turizmust szolgálja, ennek megfelelően a jellemző területhasználatok a pusztája területén a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, üdülőházas üdülőterület, falusias lakóterület illetve a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, melyeket általános mezőgazdasági területek vesznek körül.

A fentiekben nem ismertetett területek túlnyomó részt szántók alkotják, melyek helyenként erdőkkel, gyepekkel alkotnak mozaikos tájhasználatot alkotnak. Az **erdőkkel mozaikos, nagytáblás szántók, gyepek térségében** jellemzően borszőlő termőhelyen kívüli szántók

találhatók, melyek általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerültek besorolásra, ahol a mezőgazdasági termelés a fő cél. A településen található nádasok mind természetközeli területbe kerültek, a kiemelkedő természeti értékük megóvása érdekében.

5.1. TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

5.1.1. Nemzetközi védettség alatt álló területek

Pécsely közigazgatási területének északi-északnyugati részét, a szőlőhegy körül erdős területeket az **Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016)** kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, a település délnyugati határánál fekvő erdős területeket a **Pécselyi-medence (HUBF20014)** kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000 terület) érinti.

5.1.2. Magyarországi védettség alatt álló területek

5.1.2.1. Nemzeti parki területek

Pécsely teljes közigazgatási területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelettel kihirdetett védett természeti területére esik (nemzeti parki terület). A rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a nemzeti park védett területeit: a község teljes kül- és belterülete; a 3. sz. és 4. sz. melléklete pedig a nemzeti park fokozottan védett területeinek ingatlannyilvántartási számait, melyek az alábbiak: 0190/2-ből 1 B, 0191/2/b, 0192, 0193/b, 0197, 0202/2/a, 0202/2/c.

5.1.2.2. Ex lege védett természeti területek, értékek

Pécsely közigazgatási területén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (a továbbiakban: természetvédelmi törvény) erejénél fogva (ex lege) országos jelentőségű védett természeti területnek, értéknek minősülnek a lápok, a barlangok, a források és a kunhalom.

Ex lege védett források Pécsely közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján 30 db forrás vízhozama haladja meg az 5 l/p értéket, ezáltal ex lege védelem alatt áll. Az ex lege védett források az alábbi hrsz-ú földrészleteket érintik: 077, 1732/1, 067/18, 070/19, 069/8, 069/9, 069/4, 066, 0100/9, 06/1, 111/2, 55/1, 28, 021/5, 031/11, 451/2, 0163/11, 0184/9.

Helyi jelentőségű védett természeti terület, érték Pécsely közigazgatási területén nem található.

5.1.3. Országos Ökológiai Hálózat területei

Pécsely közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az országos ökológiai hálózat területei közé:

- **magterület:** a településszéleken található dombos-erdős területek tartoznak ide,
- **ökológiai folyosó:** a szőlőhegy északi részén a Zádor forrásból eredő Örvényesi-Séd egyes szakaszai valamint a keleti határszáltól a település belterülete felé húzódó vízfolyás menti területek,
- **pufferterület:** a fennmaradó külterületek mind ebbe az övezetbe kerültek.

5.1.4. Egyéb, kiemelt természetvédelmi oltalomban nem részesülő (védetté nem nyilvánított) táji, természeti értékek

Pécsely területét a Balatonfüred-Csopak oltalom alatt álló eredet megjelölésű borvidéki terület érinti. Pécselyen az alábbi dűlők találhatóak: Zádor-hegy, Király-oldal, Nyáló-hegy, Kispécselyi-dűlő.

Pécsely területén 32 db **egyedi tájérték** található a BFNPI adatszolgáltatása alapján.

5.2. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

5.2.1. Tájképvédelmi övezet területe

A közigazgatási terület teljes egésze a Trtv. által kijelölt „Tájképvédelmi terület övezetébe” tartozik.

5.2.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe

A BKÜTrT-ben kijelölt „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete” érinti Pécsely közigazgatási területét. A település közigazgatási területének jelentős része az övezet területébe tartozik: a kertes, borszőlő termőhelyi kataszteri területek valamint a településtől délre fekvő gyepes-erdős, részben Natura2000 területek tartoznak ide.

6. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Pécsely zöldfelületi rendszere a belterületi zöldfelületi elemekből —zöldterületek (közparkok, közterületek), zöldfelületi intézmények (temető, sportterület), intézménykertek, közterületek zöldfelületei (útmenti zöldfelületek), egyéni használatú kertek (lakóterületek, üdülők, gazdasági területek stb. kertjei)—, valamint az ehhez kapcsolódó külterületi zöldfelületi elemekből —erdők, fásított területek, gyepterületek, fás, ligetes területtel, nádassal övezett vízfelületek, vízfolyások— áll.

A zöldfelületi elemek jelentős részének funkcionális, esztétikai és ökológiai értéke is elmarad a kívánatostól. A kijelölt zöldterületek nem kerültek kialakításra, melyek így rekreációs funkciójukat nem töltik be. A lineáris zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő zöld sávok) hiányossága miatt a zöldfelületi elemek továbbá nem képeznek folytonos zöldfelületi rendszert.

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a zöldfelület fejlesztés célja volt:

- települést kiszolgáló nagy méretű közpark létrehozása, mely helyet adhat különböző rekreációs funkciók számára, többszintű növényzettel és modern berendezéssel a helyiek igényeit kielégítheti, ugyanakkor ökológiai szempontból is fontos szerepet betölt
- a zöldfelületi adottságok kihasználása, a meglévő, hiányos funkciójú zöldterületek fejlesztése,
- a Hosszú utca nyugati oldalán kijelölt lakóterület-fejlesztés és a nyugati településrészben az itteni lakosságot kiszolgáló zöldterület helyének biztosítása,
- a víz jelentősebb szerephez jutása a zöldfelületi rendszerben,
- a településen található, az útkialakítások nyomán maradt kisebb területek zöldterületbe sorolása, megadva ezzel a lehetőséget a zöldfelületi rendszer fejlesztésére; az amúgy más célra nem használható területek zöldfelületként a zöldfelületi rendszer elemeiként fontos ökológiai és esztétikai szerepet tölthetnek be, több helyen egyedi tájértékek (emlékmű, kereszt) méltó környezetévé alakíthatók.

Községi szintű közparknak szánta a korábbi terv a Templom utcától délre, az Örvényesi-Séd partján fekvő területet, azonban az magántulajdonban van, a terület megvásárlására nem került sor az önkormányzat részéről és a tulajdonosnak nem is áll szándékában megválni a területtől. A terület ezen kívül adottságait tekintve sem alkalmas közparki szerepre, hiszen mélyfekvésű, több forrás is fakad itt, gyakran vízállásos a terület. Helyette az új Településszerkezeti terv a templomtól keletre fekvő, már korábban is zöldterületbe sorolt részét bővíti további ~1 hektárral. Ez a terület központi helyen található, a két településrészt összeköti, könnyen megközelíthető a főút mentén a templom közvetlen szomszédságában található, kiterjedésének hála kényelmesen elhelyezhetők rekreációs funkciók és többszintű

növényzet, igényes kialakítással a település díszé lehet, továbbá települési szintű a lakosságot kiszolgáló közparkká válhat.

Az új településszerkezeti terv ezen kívül megtartja az összes tervezett közparkot és közkertet és egyéb zöldfelületek jelöl ki a közlekedési területek mentén kialakult zárványterületekre.

A zöldfelületi rendszer jelentős funkcionális elemei a zöldfelületi intézmények (temetők, sportterületek) és rekreációs területek. Az új Településszerkezeti terv a meglévő állapotot figyelembe véve, többnyire meghagyva a korábbi Településszerkezeti terv elhatározásait, határolta le e területeket.

Új **sportterület** nem került kijelölésre, de új **rekreációs terület** a Hosszú utca végében található a korábbi terven településközpont vegyes területként jelöl telek. Ezen kívül külterületen a szőlőhegy északi részén és a Klára-pusztá területén került kijelölésre különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület.

Közhasználat elől elzárt, viszont a kondicionálásban, a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai mérséklésében és a kedvező községkép kialakulásában jelentős szerepet játszó **egyéni használatú kertek** (lakóterületek, üdülőterületek, gazdasági területek zöldfelületei) mennyiségi és minőségi kialakításáról a HÉSZ rendelkezik. Az egyes telkek esetében kialakítandó minimális zöldfelületi arány a korábbi értékekhez képest nem csökken.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

7.1. PÉCSELY ORSZÁGOSAN VÉDETT ÉRTÉKEI

7.1.1. Az országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek listája

Pécsely közigazgatási területén nyilvántartott műemlékek:

Műemlék neve	Műemlék címe	Törzs-szám	Azonosító	Védési ügyiratok	Érintett helyrajzi számok
védeett műemlékek					
lakóház	Hosszú u. 67.	8243	14050	6820/1972. OMF	121
istálló	Hosszú u. 67.	8243	14051	6820/1972. OMF	121
pajta	Hosszú u. 67.	8243	14052	6820/1972. OMF	121
lakóház	Templom u. 85.	9410	15609		153/1
gazd.ép.	Templom u. 85.	9410	15610		153/1
pince	Templom u. 85.	9410	30968		153/1
présház	Szőlőhegy 166.	6602	10248		1632
présház	Szőlőhegy 194.	6603	10249		1086/6
présház	Szőlőhegy 214.	6604	10250		992/4
lakóház	Hosszú utca 68.	8241	10243		123/2, 123/1
lakóház	Hosszú u. 69.	8242	10244	6820/1972. OMF	122
lakóház, istálló, pajta	Hosszú u. 67.	8243	10242	6820/1972. OMF	121
présház	Meggy-hegy	8887	10246	18337/1977. OMF	1913
présház	Meggy-hegy 56.	8911	10247		1926
présház	Derékhegy 174.	9037	10241		1082/2
lakóház	Hosszú u. 71.	9216	10245		126
lakóház és gazdasági épület	Templom u. 85.	9410	10251		153/1
Zádor vár romjai	PUSZTAVÁR, Zádori dűlő	9929	10253	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[MM]	070/17

7.1.2. Műemléki környezet

Pécsely közigazgatási területén nyilvántartott műemléki környezetek:

Műemléki környezet neve	Cím	Védési üggyiratok	Érintett helyrajzi számok
lakóház, istálló, pajta ex-lege műemléki környezete			122, 123/1, 123/2, 128, 127, 110, 103, 120, 03
Lakóház ex-lege műemléki környezete			121, 123/2, 126, 127
présház ex-lege műemléki környezete			1912, 1914, 1915, 1916, 1917, 0184/6
Pécsely, Zádorvár műemlék "műemléki környezet"	Zádori dűlő	2811/1967. OMF	070/17, 070/16, 070/18, 070/19, 068, 067/13, 070/15

7.1.3. Régészeti lelőhelyek

Pécsely közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Leelőhely azonosítója	Leelőhely neve	Védelem típusa	Érintett HRSZ- ok	EOV koordináták	
				Y	X
9032	Református templom környéke	szakmai	215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 202, 201, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 235, 204, 203, 55/4, 237, 238, 236/1, 236/2, 175, 200, 199, 234, 231, 232, 233, 368, 371, 373, 374/1, 377/2, 377/1, 365, 195, 198, 378	554131	179828
9033	Református templom	szakmai	55/1, 173, 55/3, 379/28, 6, 174	553939	179749
9034	Zádorvár	szakmai	070/16, 070/18, 070/19, 070/17	552958	181745
9035	Felső-Zádori-malom	szakmai	067/12, 067/18, 067/11, 065/2, 066, 067/16, 065/7, 067/15, 067/17, 886, 887, 902, 901, 900	553160	181776
9036	Csapás alja	szakmai	0100/6, 0100/7	552443	179650
9037	Eb-hegy	szakmai	1746, 1747, 097, 1732/6, 1732/7, 1732/8, 1725, 1726, 1729, 1727, 1730, 1731, 1732/9, 1732/10	552711	179961
9038	Homokbánya	szakmai	0100/8, 097, 1656, 1662, 1667/2, 1658, 1657, 1664, 1665, 1659/2, 1659/1, 1660	553018	180025
9039	Köves-telek	szakmai	07, 06/3	553772	180252
9040	Kápolnai-dűlő	szakmai	017/11, 019/1, 019/2, 019/5, 019/6, 019/7, 020, 021/5, 022, 023/3, 023/4, 023/5, 023/6, 024, 07, 021/6	554430	180587
9041	Szép-magas	szakmai	0111, 0112, 0108/3, 0120	553474	178805
9042	Nyáló-hegy	szakmai	1426/2, 1424/1, 1423/2, 1426/1, 1424/2	554735	179167
9043	Vekenye	szakmai	0204/1, 0204/2	555774	178993
9044	Kispécselypuszta	szakmai	0163/11, 0163/13	554515	178064
9045	Pogány-pince	szakmai	0190/2	556238	178560
48259	Vásártér utca	szakmai	409/21	554440	179926
71159	Varjas-kút	szakmai	017/11, 022, 023/3, 023/4, 023/5, 023/6, 023/7	554179	180810

7.2. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

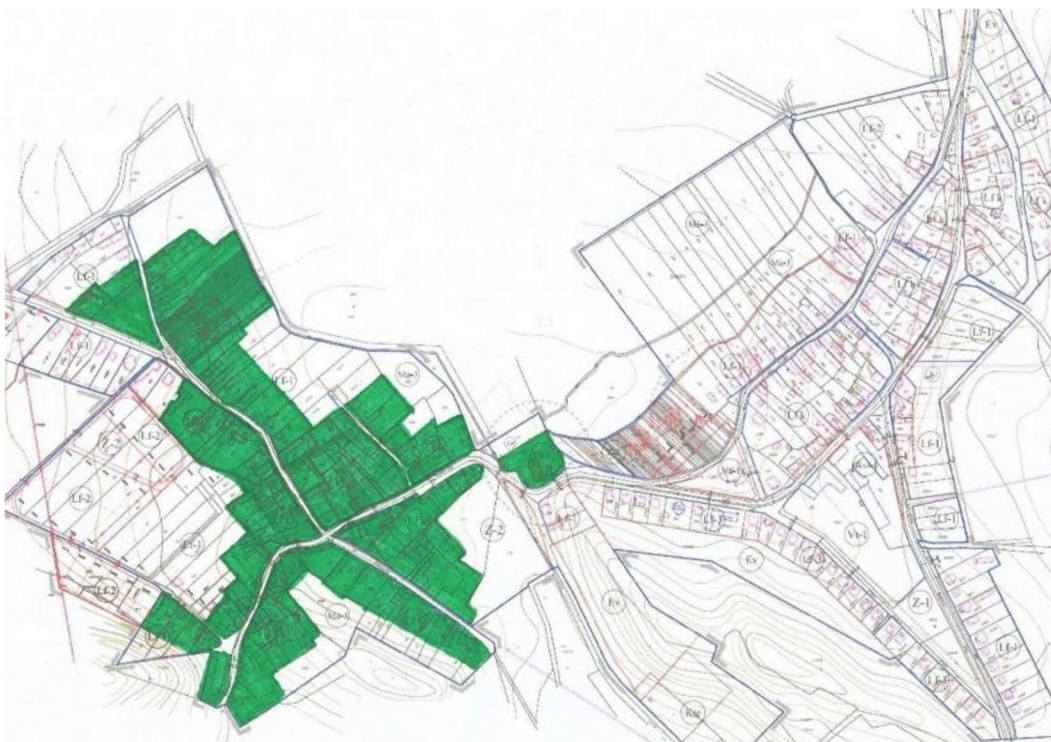
Pécsely közigazgatási területén a helyi területi vagy egyedi védelem alatt álló értékeket a község településképeinek védelméről szóló 17/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TkR.) tartalmazza.

7.2.1. Területi védelem

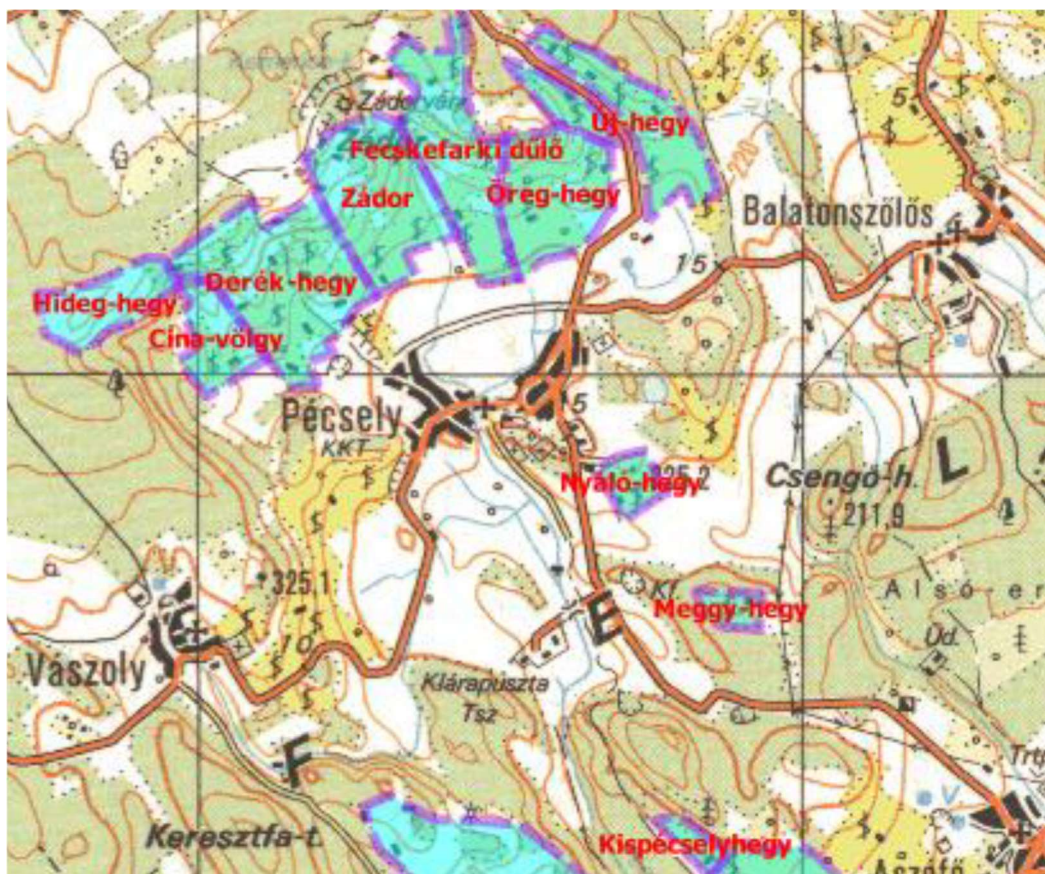
A TkR. 4.§. (4) bekezdése a TkR. 2. mellékletben lehatárolt alábbi területeket nyilvánítja helyi területi védelemmel érintett területnek, amelyeket egyben településképi szempontból meghatározó területekként is nevesít (TkR. 21.§):



Az egykori **Nagypécsely településrész** területe / a Fő utca mindkét oldala; a Vásártér utca 310 -316; 318 hrsz.-ú ingatlanai/



Az egykori **Nemespécsely településrész** területe / A Templom utca mindkét oldala, a közök területei, a Hosszú utca, a Református templom területe /



Külterület: **Történelmi szőlőhegyek területe** / Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cína-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)/

7.2.2. Egyedi védettség

A TkR. egyedi védelem alatt álló épületek, egyéb építményeket objektumokat nem helyez egyedi helyi védelem alá. Jelen településrendezési eszközökhöz készített VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány 2. melléklete, a Települési értékleltár részletesen bemutatja a helyi védelemre javasolt épületeket, objektumokat (külön kötetben, készítette: Pápai Építész Stúdió, Mezei László, 2019. július).

8. KÖZLEKEDÉS

8.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

8.1.1. Térségi kapcsolatok

Országos főutak:

Meglévő: Nincs ilyen elem.

Tervezett: Nincs ilyen elem.

Országos mellékutak:

Meglévő:

Összekötő utak:

- 7307. j. Aszófő - Tótvázsony összekötő út
- 7338. j. Balatonakali – Balatonszőlős összekötő út

Tervezett: Nincs ilyen elem.

Települési úthálózat:

Helyi főutak:

Meglévő:

II. rendű belterületi főút:

- Balatoni utca (7307. j. Aszófő – Tótvázsony összekötő út)
- Templom utca – Iskola utca – Vásártér utca (7338. j. Balatonakali – Balatonszőlős összekötő)

8.1.2. Községi közlekedés

Közüti közösségi közlekedés

Nincs a hálózatot érintő elem

8.1.3. Kerékpáros közlekedés

Meglévő: Nincs ilyen elem.

Tervezett:

- Balatonfüred – Nagyvázsony közötti térségi kerékpáros útvonal

A tervezett térségi jelentőségű kerékpáros útvonal Balatonszőlős irányából közelítené meg Pécsely közigazgatási területét mezőgazdasági utakon keresztül, de a belterületi részeket déli irányból elkerülve Klárapusztá magasságában.

Veszprém Megyei Kerékpárforgalmi Főúthálózati Terve Pécsely közigazgatási területén nem tartalmaz kiépítendő kerékpáros infrastruktúra-elemet. A terv a térség kapcsolatok fenntartásához a Pécselyen áthaladó 7307. j. összekötő út átkelési szakaszán (Balatoni út, Vásártér utca) kijelölt (kitáblázott) kerékpárút, vagy kerékpáros nyom alkalmazását javasolja, valamint az Örvényesi-Séd mentén futó mezőgazdaság úton és a település észak-keleti részén Balatonszőlős felé futó mezőgazdasági/erdei utakon a kerékpárosok számára útvonal kijelölését javasolja.

8.1.4. Gyalogos közlekedés

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani

8.1.5. Parkolás

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

9. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Pécsely belterületén elméletileg a teljes közműellátás elérhető, a közműhálózat a belterületi utcákban rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás és vezetékes vízellátás elméletileg teljes körű a településen, ahogy a földgázellátás is biztosított minden lakos számára, viszont sajnos sok ingatlan nem csatlakozik a közcsatorna-hálózatra. Bár 2018-ban némi javulás indult el, de 2019-re az eredeti 2017-es állapot szinte visszaállt, és a 2017-es szűk 73 % 2019-ig bő 73%-ra módosult. 2019 végén Pécsely ingatlanjainak bár csak az 56%-a csatlakozott a települési földgázellátó hálózathoz, de a gázhálózati csatlakozás aránya stabilan emelkedő képet mutat, a közterületi hálózatról pedig a felmerülő csatlakozási igények biztosíthatóak. Az enyhébb időjárás, és az ingatlanok szezonális használatából következően több esetben a hőigény

hőszivattyú alkalmazásával, villamos energiával biztosítható, így a teljes közműellátással rendelkező lakások arányát a szennyvízhálózati csatlakozás limitálja.

Pécselyen a kertes házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti vegyes területeken is valójában kertes házak állnak. Ebből következően a lakósűrűség meglehetősen alacsony még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas.

A 2000. évi CXII. törvény (Balaton-törvény) 17.§ (1) bekezdés alapján Pécsely beépítésre szánt területe nem növelhető, így településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azonon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiaigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
Fejlesztési területeken távlatban jelentkező többlet közműigény	15	14	450	21

A településszerkezeti terv változásai közül egyedül az Iskola utca menti területek esetében merülne föl jelentősebb közműigény, de mind a két terület már beépített, és a közműellátásuk megoldott.

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Fontos megemlíteni, hogy a Pécsely területén a közeljövőben jelentkező közműigényekben nem a most vizsgált módosítások okozzák majd a komoly tételt, hanem a csatornára kötési arány emelésének egyre sürgetőbb igénye.

9.1. VÍZELLÁTÁS

A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt. Nagyvázsonyi Üzemvezetősége biztosítja. Pécsely vízellátása a Balatonszőlőssel közös rendszerről ellátott, aminek Pécsely területén a Pécsely-Zádor forrás az egyik vízbázisa.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. Az ellátó hálózat belterületi szakaszai zömmel NÁ 110-es átmérőjűek, de a nyugaton emelkedő Derék hegy nyaralóinak az ivóvízellátása csak NÁ 63-as és kisebb vezetékekkel történik.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek már jelenleg is rendelkeznek vezetékes ivóvízellátással, a Derék hegy ingatlanjainak ivóvízellátását pedig csak a szennyvízelvezetés kiépítésével szabad fejleszteni. A külterületi nyaralóingatlanok esetében nem ritka a magánvezeték, mint bekötővezeték.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzivíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízáadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

9.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécsely a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Pécselyen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek Balatonszőlős érintésével Aszófő területén jut a Balaton környéki regionális szennyvízelvezető vezetékbe, ami a balatonfüredi szennyvíztisztító telepre szállítja. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a DRV Zrt. végzi.

A tervezett módosításokkal érintett beépítésre szánt telkek már jelenleg is rendelkeznek közhálózati szennyvízelvezetéssel, hálózatfejlesztés esetükben nem szükséges.

Pécsely területén viszont a jelenlegi fejlesztésektől függetlenül szükség lenne a csatornahálózatra csatlakozás arányának fejlesztésére, hogy legalább a Balaton-törvényben minimumként megjelölt 80%-ot elérjék településszinten.

9.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre a nyílt árkos vízelvezetés a jellemző. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Örvényesi-Séd, ami Örvényes település közigazgatási területén torkollik a Balatonba.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruházásnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhalózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsik behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

9.4. ENERGIAELLÁTÁS

Pécsely energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

9.4.1. Villamosenergia ellátás

Pécsely villamosenergia hálózatának üzemeltetője az E.ON ÉDÁSZ Zrt. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa az Aszófő közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

Az aszófői alállomás felé haladó 132 kV-os légvezeték áthalad Pécsely dél-keleti külterületén.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevitelével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kifesztültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglevő közép- és kifestőhálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculatalkítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

9.4.2. Földgázellátás

Pécsely földgázhálózatának üzemeltetője MAGÁZ Magyar Gázszolgáltató Kft. Pécsely gázellátásának bázisa a Raposka területén üzemelő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezetékekről látják el a térség településeinek gázfogadó állomásait.

A gázfogadótól induló elosztóhálózatok középnyomásúak, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglevő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

9.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítás

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó

megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel 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.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

9.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

9.5.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

Pécsely vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. Pécsely vezetékes távközlési hálózatának bázisa a 9-es számú Székesfehérvár szekunder központ alá tartozó 51-es számú Tapolca primer központ. A település a 87-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv 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 területek ellátása is ennek igénybevételel történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

9.5.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki

berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

10. KÖRNYEZETVÉDELME

10.1. A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME

Az OTTrT lehatárol **kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületeket** Pécselyen. Kiváló termőhelyi adottságú szántók találhatók a lakóterülettől északra és északkeletre egy-egy foltban, valamint egy nagyobb terület a Nyáló-hegy környékén. Jó termőhelyi adottságú szántó területek találhatók a lakóterülettől félre és Klára-pusztá térségében.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály tájékoztatása alapján, Pécselyen az alábbi minőségű termőföldek az átlagosnál jobb minőségűek: gyümölcsös 2, 3, 4, kert 2, 3, 4, 5, 6, szántó 1, 2, 3, szőlő 3, 4, legelő 1, 2, rét 2, 3, fásított terület 2, 3 minőségi osztályba tartozó földrészletek. Az esetleges későbbi fejlesztések során az átlagosnál jobb minőségű termőföldek művelés alól való kivonását el kell kerülni.

Pécsely teljes közigazgatási területe **nitrátérzékeny**. Ezeken a területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és a cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni.

Pécsely közigazgatási területen jelenleg nyilvántartott **ásványi nyersanyag lelőhely, bányaterület** nincs. Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe Pécsely É-i külterületének egy részét, belterületét is érintve, potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé sorolja. A **felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek** olyan jelenlegi állapotukban stabil területek, amelyek nem megfelelő emberi beavatkozás vagy szélsőséges időjárás hatására instabillá válhatnak. Ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni, a terület stabilitásának megőrzése érdekében.

10.2. FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A vonatkozó jogszabályok alapján Pécsely a **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei **kiemelten érzékeny** kategóriába tartoznak. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet.)

Pécsely közigazgatási területét négy üzemelő ivóvízbázis hidrogeológiai védőterülete érinti:

- Pécsely, Zádor-forrás
- Aszófő, Köbőkút-forrás és kutak
- Vászolyi vízbázis
- Balatonudvari vízbázis

A vízbázisok védőterületein és hidrogeológiai védőidomain belül tevékenységek folytatása, építmények elhelyezése a vonatkozó országos szintű jogszabály (jelenleg a vonatkozó jogszabály a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet 5. sz. melléklete), a biztonságba helyezési terv, valamint a vízbázisok védőterületének kijelöléséről és kialakításáról szóló határozatok előírásainak betartásával történhet.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – **Vízminőség-védelmi terület övezete** Pécsely teljes közigazgatási területét lefedi.

Pécsely közigazgatási területének egy része **nyílt karszterület**. A természetvédelmi törvény (1996. évi LIII. tv.) értelmében a nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.

A község jelentősebb **kisvízfolyása** az Örvényesi-Séd. A kis vízhozamok miatt a vize fokozottan érzékeny a terhelésekre, szennyezésekre.

A település „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és 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. rendeletben és a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt **nagyvízi mederrel** nem érintett és **belvízzel** sem veszélyeztetett.

10.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló jogszabály szerint Pécsely a 10. számú légszennyezettségi zónába (Az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) tartozik. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet)

Pécsely területén két telephely rendelkezik bejelentett pontforrással, vasipari (Balatoni u.) és egy műanyag gyártó (Klára puszta területén) üzem. Mindkét telephely légszennyezőanyag-kibocsátása jelentős mértékben visszaesett 2015-ben és azóta tartják azt az értéket, összességében nagyon alacsonynak számít a szennyezőanyag kibocsátás, melyhez jelentősen hozzájárul a közlekedésből és a téli fűtésből származó szennyezés is.

Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológia alkalmazásával létesíthetők.

A védett természeti területek, természeti emlékek és a Natura 2000 területek—így a község teljes közigazgatási területe **levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek** tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból **védelmi övezet** igénylő létesítmény oly módon helyezhető el, hogy a védőterületen belül nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

10.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Pécsely közigazgatási területén áthaladó két országos mellékút viszonylag alacsony forgalmú, így számottevő közlekedési zajterheléssel nem kell számolni a településen. Stratégiai zajtérkép nem készült a településen.

A **fejlesztési területeken** azon épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)

Új közút, közlekedési létesítmény nyomvonalának vezetése a Településszerkezeti terven elhatározott területfelhasználások figyelembevételével történhet, az engedélyezés során a zajtól védendő meglévő- és tervezett területhasználatokra vonatkozóan is igazolni kell a vonatkozó zajterhelési határérték teljesülését.

A rendeltetésük miatt zaj ellen különös védelmet igénylő létesítmények, valamint a csendes pihenésre, kikapcsolódásra alkalmas közterületek esetében meg kell vizsgálni **csendes övezet, illetve zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület** kijelölésének lehetőségét, feltételeit.

10.5. HULLADÉKKEZELÉS

A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott, a tervezett fejlesztési területek a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolandók.

A **kommunális szilárd hulladékokat** a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakóhelyre szállítani.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező **termelési hulladékok** elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező veszélyes hulladékokat jogszabályban foglaltak szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet)

A szennyvízhálózat kiépítettsége a községben teljes, a szennyvízhálózatra kapcsolt lakások aránya az ivóvízhálózatra csatlakozók arányához képest 2013 óta 100%-os. Környezetvédelmi szempontból elvárás, hogy a fejlesztési területek megvalósítása az ivóvízhálózat és a szennyvízelvezető-hálózat egyidejű kiépítésével történjen. A szennyvízcsatornával gazdaságosan nem ellátható területeken történő fejlesztések (pl. külterületi rekreációs célú fejlesztések) is csak a szennyvizek környezetszennyezés nélküli elvezetésének és ártalmatlanításának biztosítása esetén valósíthatók meg.

11. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

11.1. KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

- *Vízvédelemmel kapcsolatos védelmek és korlátozások*
 - vízbázisok (Pécsely, Zádor-forrás; Aszófő, Kőbölkút-forrás és kutak; Vászolyi vízbázis; Balatonudvari vízbázis):
 - belső védőterülete,
 - külső védőterülete,
 - „A” jelű hidrogeológiai védőterülete,
 - „B” jelű hidrogeológiai védőterülete,
 - ex lege védett források védőterülete,
 - nyílt karszt területek,
 - állóvizek, tavak mentén a jogszabályokban előírt szélességű karbantartó sáv.
- *Szennyvízelvezetés:*
 - szennyvízátemelők szaghatásvédelmi területe:
 - védelem nélkül 150 m,
 - búzzárral ellátva 20 m, vagy
 - hatásvizsgálat alapján megállapított méret.
- *Csapadékvíz elvezetés*
 - Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- *Villamosenergia ellátás:*
 - 132 kV-os oszlopokon vezetett főelosztó hálózat nyomvonala, annak 18-18 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete

- *Szénhidrogén ellátás:*
 - települési középnyomású földgázelosztó hálózat, és 4-4 méteres biztonsági övezete
- *Elektronikus hírközlés:*
 - vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

11.2. KÖZLEKEDÉS VÉDŐTERÜLETEI, VÉDŐTÁVOLSÁGAI

- országos mellékutak nyomvonala mentén, külterületen, úttengelytől 50-50 m

11.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- *Natura 2000 terület*
 - Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
 - Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- *Ex lege védett természeti területek, értékek:*
 - források (30 db)
- *Egyedi jogszabállyal védett országos jelentőségű természetvédelmi terület:*
 - Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területe és fokozottan természeti területe
- *Országos Ökológiai Hálózat területei*
 - magterületek
 - ökológiai folyosók
 - pufferterületek
- *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület*
- *Borvidéki terület:*
 - a Balatonfüred-Csopak oltalom alatt álló eredetmegjelölésű borvidéki terület (Zádor-hegy, Király-oldal, Nyáló-hegy, Kispécselyi-dűlő)
- *Egyedi tájértékek*

11.4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Régészeti területek
- Műemlékek és műemléki környezetek

11.5. TERÜLETI ADOTTSÁGBÓL EREDŐ KORLÁTOZÁSOK

- felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett, süllyedésveszélyes területek
- levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiaileg sérülékeny területek
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek

3. melléklet

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

3.1. melléklet:

VÁLTOZÁSOK PÉCSELY KÖZSÉG TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁBAN

A **VÁLT jelű tervlap, a Területfelhasználás változásai** c. 3.2. (rajzi) melléklet mutatja be a hatályos településszerkezeti terv és jelen „új” településszerkezeti terv eltéréseit, kivéve az alábbi eseteket:

- a meglévő közutak szélesítése, nyomvonal-korrekciója révén módosuló területhasználatokat,
- a földhivatali nyilvántartási térkép módosult határvonalaiból adódó kisebb területfelhasználási határvonal módosításokat.

A **VÁLT jelű tervlap, a Területfelhasználás változásai** c. 3.2. (rajzi) melléklet a területhasználati változásokat területi kiterjedéssel és azonosító jellel mutatja be. A területfelhasználás változással érintett területek részletesen az alábbi **Változások** c. táblázatban kerülnek felsorolásra, az érintett területek azonosítása, nagyságának meghatározása, a területfelhasználás módosításának és a módosítás indokának bemutatása által. Valamennyi módosult területhasználatú helyszín kapott egy „kódot”, a változás jellegének megfelelően. A térképen a megjelölt területek a területfelhasználás szerinti színnel jelöltek.

A változások oka az alábbiak szerint csoportosítható:

a) Jogszabály-változások, jogszabály követések miatt szükséges módosítások

A hatályos terv készítése óta több jogszabály, szakágazati előírás megváltozott, egyes kérdésekben a tervezői szemlélet módosult. Ezek nem döntés-függőek, ezek kényszerből (magasabb rendű jogszabály következtében) szükséges változások. Ilyenek pl. az OTÉK területfelhasználási egységeiben történt módosulások (pl. egyes területek kikerültek a természetközeli területek köréből, így más területfelhasználásba sorolandók); vagy a magasabbrendű tervek (OTrT, BKÜTrT módosulása) révén a községet érintő országos és kiemelt térségi övezetek változásából adódó módosítások.

b) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában résztvevő államigazgatási szervek adatszolgáltatásból, a területek nyilvántartásából adódó pontosítások

A településrendezési eszközök a jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján, az állami ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával készülnek. Az adatszolgáltatásban, illetve az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkező változások a településrendezési eszközök pontosítását, módosítását vonhatja maga után. Ide tartoznak pl. a hatályos terv elfogadása óta az erdőtervezett erdők területi kiterjedésében, rendeltetésében történt változások, a természetvédelmi lehatárolásokban történt módosítások, melyek a területfelhasználásra módosító hatással vannak.

c) Új, ill. módosuló fejlesztési igényekből, vagy lakossági kérésekből eredő új döntések okozta módosítások

A Pécsely településszerkezeti terv felülvizsgálata során eszközölt területfelhasználás változások túlnyomórészt a megváltozott jogszabályok, illetve magasabb rendű tervek követéséből, valamint az államigazgatási szervek nyújtotta adatszolgáltatás következtében szükségessé vált pontosításokból adódnak.

Jelen új településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre

Alábbi táblázat **VÁLT jelű tervlap, a Területfelhasználás változásai c. 3.2. (rajzi) melléklet** tervlapon jelölt területek részletes bemutatását tartalmazza területhasználati kategóriánként.

VÁLTOZÁSOK TÁBLÁZAT JELMAGYARÁZATA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lf = falusias lakóterület

Vt = településközpont vegyes terület

Vi = intézményterület

Üü = üdülőházas üdülőterület

Gksz=gazdasági, szolgáltató terület

K-vár=különleges vár terület

K-BMÜ=különleges beépítésre szánt borászati mezőgazdasági üzemi terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

KÖu = közúti közlekedési terület

Z = zöldterület

E = erdőterület

Mk = kertes mezőgazdasági terület

Má = általános mezőgazdasági terület

Má-b= belterületi kertek mezőgazdasági terület

Tk = természetközeli terület

Kb-Rek= különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

Kb-V=különleges beépítésre nem szánt terület – Zádor-vár területe

Kb-Bmü=különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi terület

Jele	Terület te ha	Módosítás indoka	Településszerkezeti terv	
			Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
Beépítésre szánt területből Beépítésre szánt terület lett				
A	2,13	A	Vt	Vi
B	0,50	C	Lf	Vt
C	0,54	C	Vt	Gksz
D	0,39	C	Lf	K-BMÜ
Beépítésre szánt területből Beépítésre nem szánt terület lett				
I	6,35	C, A	Üü	Má
II	1,49	C	Lf	Z
III	0,16	C	Vt	Z
IV	4,18	C	Vt	Kb-Rek
V	0,39	A	K-vár	Kb-V
Beépítésre nem szánt területből Beépítésre nem szánt terület lett				
1	13,07	B	Má	E
2	3,74	A	E	Má
3	0,25	B	Mk	Má
4	6,65	B	Má	Tk
5	0,61	C	KÖu	Z
6	5,14	A	Má	Kb-Rek
7	0,47	A	Mk	Kb-Rek

Jele	Terület te- ha	Módosítás indoka	Településszerkezeti terv	
			Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
8	0,85	B	Z	Tk
9	0,58	A, C	Z	Má-b
10	0,11	C	Z	E
11	2,16	C	E	Mk
12	1,35	C	Mk	Kb-Bmü

3.2. melléklet

„VÁLT” jelű „TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI” tervlap

4. melléklet

PÉCSELY KÖZSÉG TERÜLETI MÉRLEGE

igazgatási terület	2000,123 ha
--------------------	-------------

4.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	A	B	C
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	Területfelhasználási egység sajátos használat szerint	terület (ha)
1.	Lakóterület	Falusias lakóterület — Lf	41,737
2.	Vegyes terület	Településközpont terület — Vt	1,561
3.		Intézményi terület — Vi	2,131
4.	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	3,998
5.	Üdülőtérület	Üdülőházas üdülőtérületek — Üü	0,306
6.	Beépítésre szánt különleges területek	Temető — K-t	3,06
7.		Borászati mezőgazdasági üzemi terület — K-BMÜ	0,39
8.	Összesen:		53,183

4.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	A	B	C
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	Területfelhasználási egység sajátos használat szerint	terület (ha)
1.	Közlekedési és közműterület	Közutak területe — KÖu	15,341
2.	Zöldterület	Közpark — Zkp	2,836
3.		Közkert — Zkk	0,407
4.		Egyéb zöldterület — Ze	0,684
5.	Erdő	Védelmi erdőterület — Ev	690,533
7.	Mezőgazdasági	Borvidéki mezőgazdasági terület — Má-b	239,84
8.		Borvidéken kívüli mezőgazdasági terület — Má	329,029
9.		Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület — Má-tv	222,682
10.		Belterületi kertek mezőgazdasági terület — Má-k	6,681
11.		Kertes mezőgazdasági terület — Mk	408,938
12.	Természetközeli terület	Természetközeli terület — Tk	7,396
13.	Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási — V	8,473
14.	Beépítésre nem szánt különleges területek	Vár terület — K-vár	0,394
15.		Sport és szabadidős terület — Kb-sp	2,559
16.		Rekreációs területek — Kb-Rek	9,797
17.		Borászati mezőgazdasági üzemi terület — Kb-Bmü	1,35
18.	Összesen:		1946,94

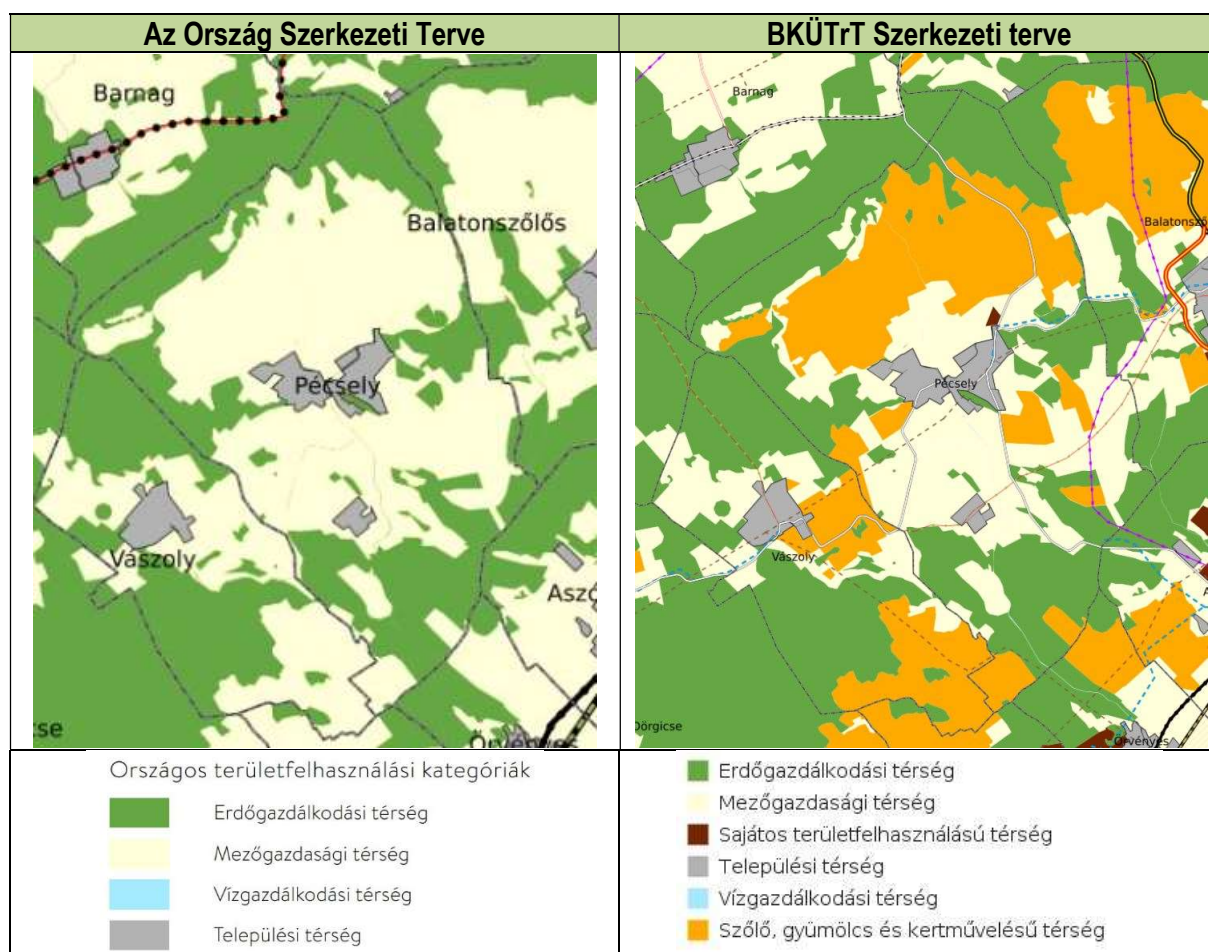
5. melléklet

5. PÉCSELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: OTrT) és a kiemelt térségek —köztük a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet (továbbiakban BKÜTrT)— területrendezési tervét.

Pécsely közigazgatási területére együttesen vonatkoznak az OTrT és BKÜTrT előírásai.

5.1. TÉRSZERKEZETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében a bevezetőben ismertetettek szerint a BKÜTrT Szerkezeti tervével való összhang kerül értékelésre.

5.1.1. Térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés igazolása

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG
területe a közigazgatási területen a BKÜTrT-ben: 673,25 ha 33,6 %
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Az erdőgazdálkodási térségen belüli, TSZT-ben erdőterületbe sorolt terület nagysága összesen 653,15 ha. Ez a BKÜTrT-ben erdőgazdálkodási térségbe sorolt terület 97,01 %-a > 75%. Megfelel.
MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG
területe a közigazgatási területen a BKÜTrT-ben: 655,2 ha 32,76 %
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Az mezőgazdasági térségen belüli, TSZT-ben mezőgazdasági területbe sorolt terület nagysága összesen 620,48 ha. Ez a BKÜTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület 94,7 %-a > 75%. Megfelel.
A mezőgazdasági térségen belül, a TSZT elsősorban általános mezőgazdasági terület illetve természetközeli terület települési területfelhasználási egységet jelölt ki. A térség területén nem került kijelölésre új nagyvárosias lakóterület illetve új üdülőterület. Megfelel.
SZŐLŐ, GYÜMÖLCS ÉS KERTMŰVELÉSŰ TÉRSÉG
területe a közigazgatási területen a BKÜTrT-ben: 581,3 ha 29,06 %
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A térség területét a TSZT nagyrészt kertes mezőgazdasági terület, egyes részeit általános mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe sorolja, valamint van néhány kisebb terület, melyet a korábbi TSZT erdőterületbe sorolt – ezeket jelen TSZT is változatlanul erdőterületként határolja le. Megfelel.
A térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem került kijelölésre. Megfelel.
TELEPÜLÉSI TÉRSÉG
területe a közigazgatási területen a BKÜTrT-ben: 85,7 ha 4,3 %
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Megfelel.
SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG
területe a közigazgatási területen a BKÜTrT-ben: 2,5 ha 0,125 %
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A sajátos területfelhasználású térség területe a TSZT-ben „különleges beépítésre nem szánt sportterület” területfelhasználási egységbe sorolt, területe teljes egészében megegyezik a BKÜTrT Szerkezeti tervén lehatárolt területtel. Megfelel.
VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG
területe a közigazgatási területen a BKÜTrT-ben: 2,12 ha 0,1 %
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A vízgazdálkodási térség területe a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetett módon a TSZT-ben vízgazdálkodási területbe települési területfelhasználási egységbe került.

BKÜTrT ZÖLDTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
A település beépítésre szánt területeinek nagysága összesen 54,792 ha, a zöldterületbe sorolt területek nagysága 3,94 ha, ez a beépítésre szánt területek 7,19%-a >5%. Megfelel.	
A 2008. december 31. előtt, 2005 óta hatályban lévő településrendezési eszközben szerepel magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy közterületként nem bejegyzett, a korábbi TSZT-ben zöldterületként meghatározott telkek. A telkek önkormányzati megvásárlása nem történt meg, és a tulajdonos sem járul már hozzá a terület közcélú hasznosításához, így ez a terület átsorolásra került közparkból egyik része természetközeli területbe, másik része pedig belterületi kert mezőgazdasági területbe, helyette új zöldterületek kerültek kijelölésre önkormányzati tulajdonú területen. A csereterület meglévő közparkként kijelölt terület bővítése, a település központi részén helyezkedik el, a templom szomszédságában helyezkedik el így előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében. Ezen túlmenően a csereterületen nem található források és értékes élőhelyek, szemben a korábban kijelölt területtel, melynek egy része természetközeli élőhelyek (nádas) és a területen eredő források megóvása céljából természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe került besorolásra. Megfelel.	
Az új településrendezési eszközök új zöldfelületet-közparkot jelölnek ki önkormányzati tulajdonú területen, meglévő közpark bővítéseként. Az átsorolt terület 1,42 ha a csereterület nagysága 1,47 ha. Összességében a zöldterületek nagysága 0,83 hektárral növekedett. Megfelel.	
A HÉSZ előírásai alapján csak a közpark területén van lehetőség épület elhelyezésére, maximum 2%-os beépítettséggel, 4,5 m épületmagassággal. Megfelel.	

A Trtv. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
A Településszerkezeti terv újonnan beépítésre szánt területet nem jelöl ki. Megfelel.	
Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrésztelkek	
Területrendezési követelmények	
Pécsely közigazgatási területén a „borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete” határolja le szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területeket. A térségi övezet területén újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.	
Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területek	
Területrendezési követelmények	
Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter elérhető adatbázisa szerint 2017 óta a 0110/4 hrsz-ú telek II. osztályú terület, a jelen TSZT általános mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe sorolja. Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a területén. Megfelel.	
A 2014 előtti adatbázisban szereplő területek jelenleg az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján már nem beazonosíthatóak, de a külterületi hrsz.-uk miatt feltételezhető, hogy a TSZT-ben általános mezőgazdasági területbe kerültek. Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a közigazgatási területen, így ezeken a területeken sem. Megfelel.	

5.1.2. Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelésének igazolása

Az országos mellékutakat változatlan nyomvonallal tartalmazza a TSZT.

12/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

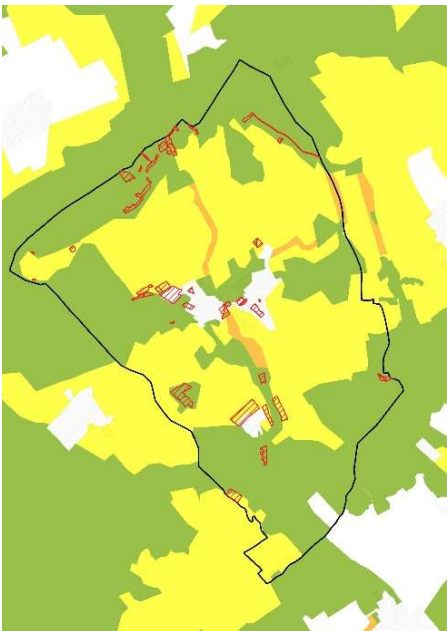
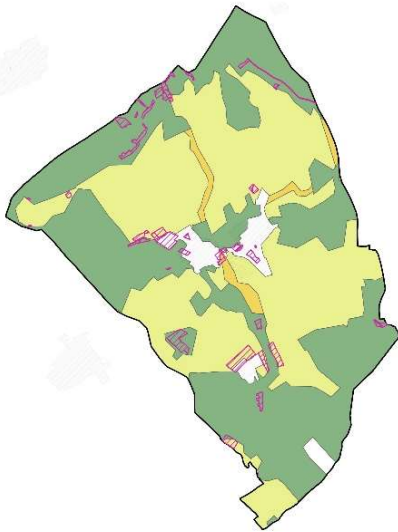
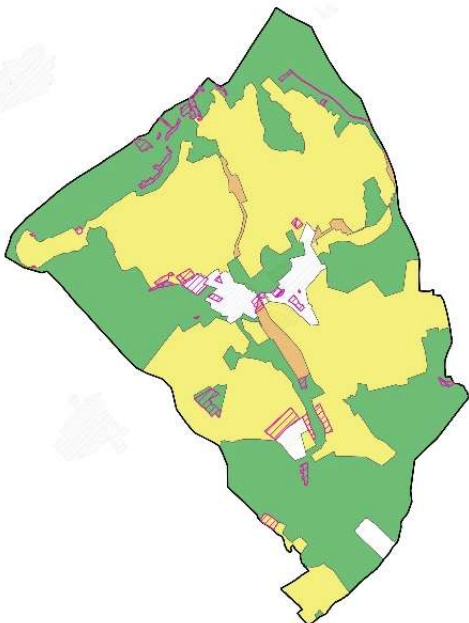
A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területét érintő térségi jelentőségű kerékpárútvonalak 15. Balatonfüred - Balatonszőlős - Vászoly - Nagyvázsony - [Úrkút - Ajka]

5.2. TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

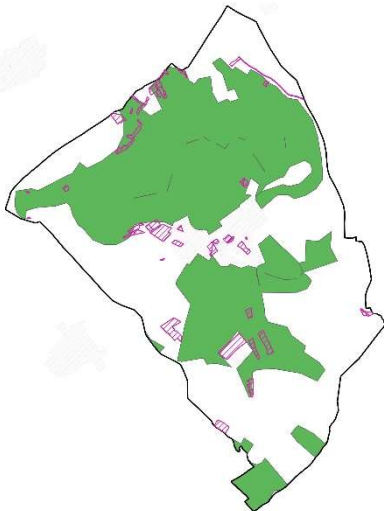
A Trtv 13 országos övezetet állapít meg, melyekből hétnek térképi mellékletben megadta a területi lehatárolását, a többi hat országos övezetet a területrendezésért felelős miniszter állapította meg a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendeletben. Ezen kívül a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve is megállapít 9 kiemelt térségi övezetet, melyből négyet a Trtv, ötöt pedig a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet tartalmaz.

A következő táblázatban mutatjuk be Pécsely érintettségét a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetekkel együttesen:

	Trtv	MvM rendelet	Övezet megnevezése	Pécsely érintettsége
	melléklete			
1.	3/1.		<i>ökológiai hálózat magterületének övezete</i>	<i>igen</i>
2.			<i>ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</i>	<i>igen</i>
3.			<i>ökológiai hálózat puffterületének övezete</i>	<i>igen</i>
4.	11/1.		<i>tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</i>	<i>igen</i>
5.		3.	<i>tájképvédelmi terület övezete</i>	<i>igen</i>
6.	3/4.		világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem
7.		10.	ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem
8.		4.	<i>vízminőség-védelmi terület övezete</i>	<i>igen</i>
9.		12.	földtani veszélyforrás terület övezete	nem
10.		13.	<i>vízerózióknak kitett terület övezete</i>	<i>igen</i>
11.		11.	<i>rendszeresen belvízjárta terület övezete</i>	<i>igen</i>
12.	11/2.		tómeder övezete	nem
13.		14.	<i>általános mezőgazdasági terület övezete</i>	<i>igen</i>
14.	11/3.		<i>kertes mezőgazdasági terület övezete</i>	<i>igen</i>
15.	3/2.		<i>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>igen</i>
16.		1.	<i>jó termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>igen</i>
17.	3/3.		<i>erdők övezete</i>	<i>igen</i>
18.		2.	<i>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</i>	<i>igen</i>
19.	11/4.		<i>borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete</i>	<i>igen</i>
20.	3/5.		honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem

Ökológiai hálózat–magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete	
Trtv. 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	BFNPI adatszolgáltatása
	
BFNPI-vel egyeztetetés alatt álló, pontosított lehatárolás	
	
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
Ökológiai hálózat magterületének övezete	
Az övezet területén elsősorban erdő területfelhasználású területek kerültek kijelölésre. Megfelel.	
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.	
Az övezet területén új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem nyomvonala nem került kijelölésre. Megfelel.	
Az övezet területén bányászati tevékenység nem folyik, illetve új célkitermelőhely és új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre. Megfelel.	
Az övezet területén erőmű területe nem került kijelölésre. Megfelel.	
A településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan. A területfelhasználásra és épület/építményhelyezésre vonatkozó HÉSZ előírások	

összhangban vannak a területrendezési követelményekkel. Az övezet területén a kialakult tájhasználatokhoz igazodó területfelhasználás került kijelölésre. Megfelel.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Az övezet területén elsősorban kertes ill. általános mezőgazdasági illetve erdő területfelhasználású területek kerültek kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területén új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem nyomvonala nem került kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területén bányászati tevékenység nem folyik, illetve új célkitermelőhely és új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területén nem került kijelölésre olyan területfelhasználás illetve infrastruktúra elem, amely ellehetetlenítené az ökológiai folyosó folytonosságát. Megfelel.
A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan. A területfelhasználásra és épület/építményelhelyezésre vonatkozó HÉSZ előírások összhangban vannak a területrendezési követelményekkel. Megfelel.
Ökológiai hálózat ökológiai pufferterületének övezete
Az övezet területén elsősorban kertes illetve általános mezőgazdasági területfelhasználású területek kerültek kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területén bányászati tevékenység nem folyik, illetve új célkitermelőhely és új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre. Megfelel.
A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan. A területfelhasználásra és épület/építményelhelyezésre vonatkozó HÉSZ előírások összhangban vannak a területrendezési követelményekkel. Megfelel.

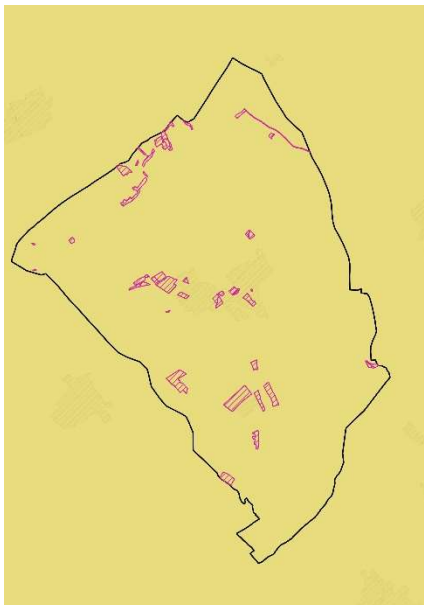
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	
Trtv. 11/1. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	BFNPI adatszolgáltatása
	
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.	
Az övezet területén a kialakult tájhasználatokhoz igazodó területfelhasználás került kijelölésre, melynek célja a hagyományos tájhasználat és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése. Megfelel.	
A település rendelkezik településképi rendelettel. A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet illetve a HÉSZ rendelkezik a külterületen elhelyezhető épületekről és meghatároz előírásokat azok építészeti kialakítására vonatkozóan. Megfelel.	
Az övezet területén új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény nem került kijelölésre. Megfelel.	

Az övezet területén erőmű területe nem került kijelölésre. Megfelel.

Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Megfelel.

Tájképvédelmi terület övezete

MvM r. 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az övezet területén a kialakult tájhasználatokhoz igazodó területfelhasználás került kijelölésre. A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan. Megfelel.

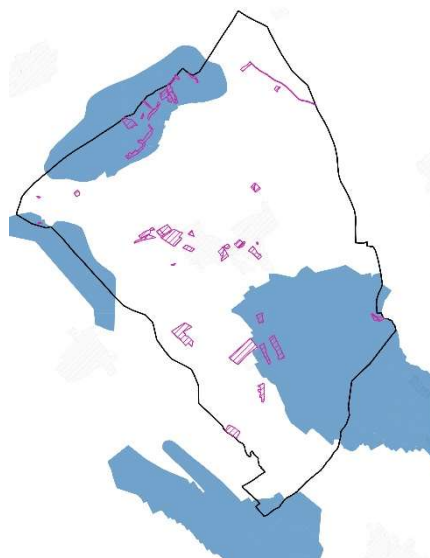
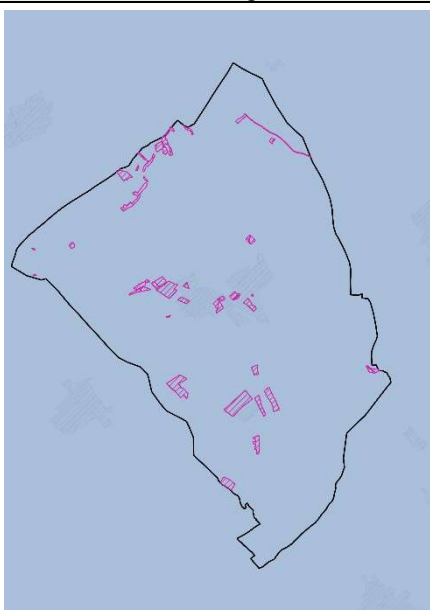
Az övezet területén bányászati tevékenység nem folyik, illetve új célkitermelőhely és új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Megfelel.

Az övezet területén új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem nyomvonala nem került kijelölésre. Megfelel.

Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM r. 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

adatszolgáltatás



Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

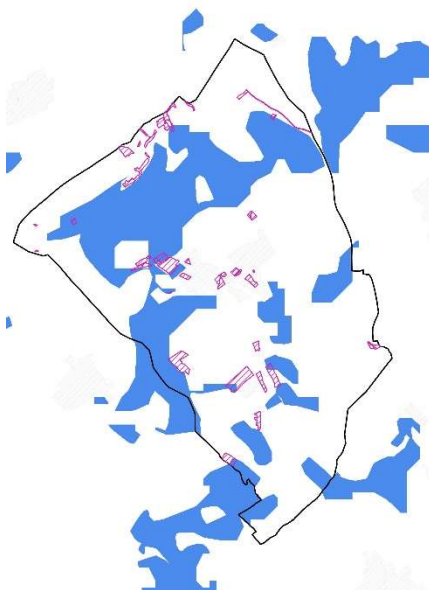
A településrendezési eszközök kijelölik a vízvédellel érintett területeket. A HÉSZ tartalmazza a vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat. Megfelel.

Az övezet területén bányászati tevékenység nem folyik, illetve új célkitermelőhely és új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Megfelel.

Az övezet területén új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem került tervezésre. Megfelel.

Vízerózióknak kitett terület övezete

MvM r. 13. melléklet: Vízerózióknak kitett terület övezete



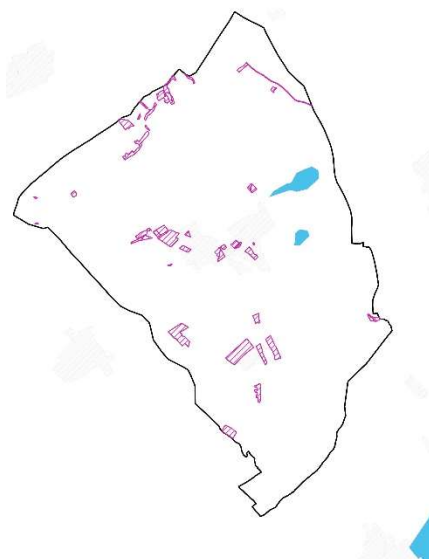
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

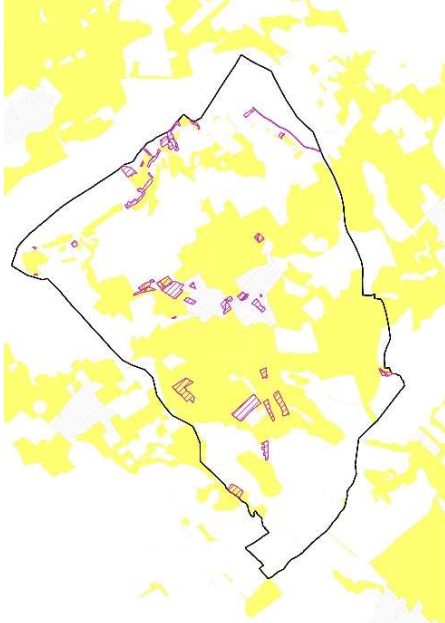
Az övezet területén elsősorban kertes illetve általános mezőgazdasági területfelhasználású területek kerültek kijelölésre. A HÉSZ tartalmazza az erózióval érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat. Megfelel.

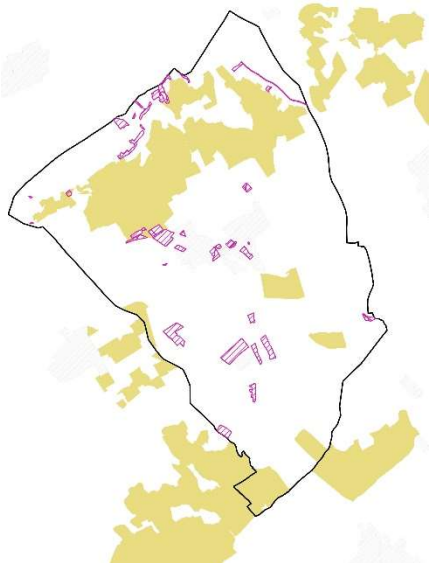
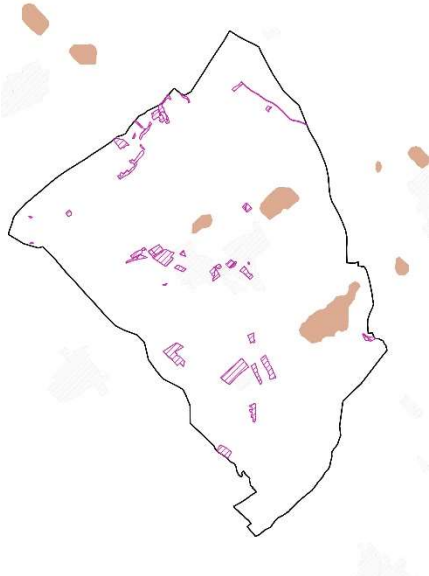
A csapadékvízvezetésre vonatkozó szabályokat a HÉSZ rögzíti. Megfelel.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

MvM r. 11. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.	
Az övezet területén új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem került tervezésre. Megfelel.	
Általános mezőgazdasági terület övezete	
MvM r. 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	
	
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
Az övezet területe a közigazgatási területen 827,5999 ha. Az övezet területének 95%-át a TSZT-ben általános mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területéből 36,8530 ha (4,45 %) került átsorolásra más területfelhasználási egységbe a TSZT-ben, az alábbiak szerint: a) az általános mezőgazdasági övezet területén belül 1,7377 ha (0,2%) nagyságú terület az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület, amely BKÜTrT egyéb előírásai szerint erdőterületbe sorolandó a TSZT-ben, b) a korábbi TSZT-ben az általános mezőgazdasági övezet területén belül elhelyezkedő területek közül 30,2875 ha (3,66%) nagyságú terület került erdőterületbe besorolásra. A BKÜTrT egyéb előírásai szerint a közigazgatási területen a korábbi TSZT-hez képest az erdőterületek nagysága nem csökkenhet, c) a TSZT-ben az a) és b) pontokban ismertetett területeken kívül 4,8277 ha nagyságú (0,58%) terület került átsorolásra más területfelhasználási egységbe (üdülőterület, beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület, temető terület, Zádor vár területe) Az általános mezőgazdasági térségbe sorolt terület 95,55 %-a került a TSZT-ben általános mezőgazdasági területbe. 95,55% > 95 %, megfelel. Általános mezőgazdasági területek övezeteiben telekalakítási és építésügyi előírások a területrendezési előírásokkal összhangban kerültek meghatározásra. Megfelel. A HÉSZ előírásai a birtokközpontokra vonatkozóan a területrendezési előírásokkal összhangban kerültek meghatározásra. Megfelel.	

Kertes mezőgazdasági terület övezete
Trtv. 11/3. melléklet: Kertes mezőgazdasági terület övezete

Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Az övezet területe a közigazgatási területen 408,9673 ha. A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési terv készítésénél kertes mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal módosítható. Az övezet területéből 1,3888 ha került átsorolásra más területfelhasználási egységbe a TSZT-ben (különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe, erdőterületbe, ill. más mezőgazdasági területbe), ami az övezet területének -0,34 %-a. Az övezetbe nem tartozó területekből 2,2645 ha nagyságú terület került átsorolásra a TSZT-ben kertes mezőgazdasági területbe, ami az övezet területének +0,55 %-a. Az övezet területe a BKTrT-ben meghatározott 5%-os mérték betartásával módosult a TSZT-ben. Megfelel. Az övezet területén új beépítésre szánt terület, illetve belterület nem került kijelölésre. Megfelel. A kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó HÉSZ előírások összhangban vannak a területrendezési követelményekkel. Megfelel.
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Trtv. 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete


Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Megfelel.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Mvm r. 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A TSZT-ben az Országos Erdőállomány Adattárban és a korábbi TSZT-ben kijelölt erdőterületeken túlmenően további erdőterületek nem kerültek kijelölésre. Ld. még az „általános mezőgazdasági terület övezet”-énél leírtakat!

Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Megfelel.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.

Erdők övezete

Trtv. 3/3. melléklet: Erdők övezete



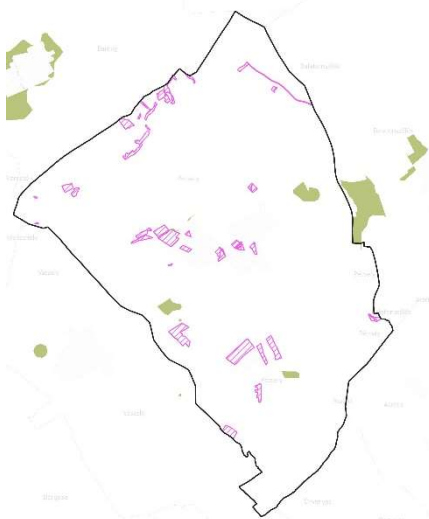
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az erdők övezetébe tartozó területek a településrendezési eszközökben 100%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra. Megfelel.

Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Megfelel.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Mvm r. 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

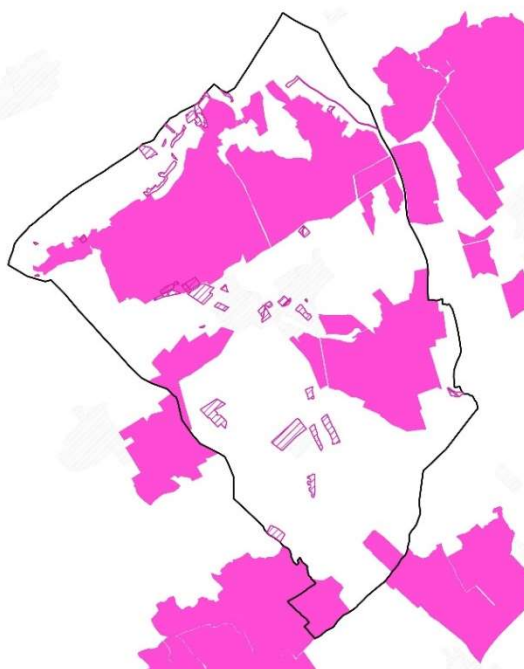
A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. Új erdőterület a külterületi településrészekben a TSZT-ben nem kerültek kijelölésre

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható általános mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület! (csatorna) vannak most, egyik se lett erdő

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Trtv. 11/4. melléklet: Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



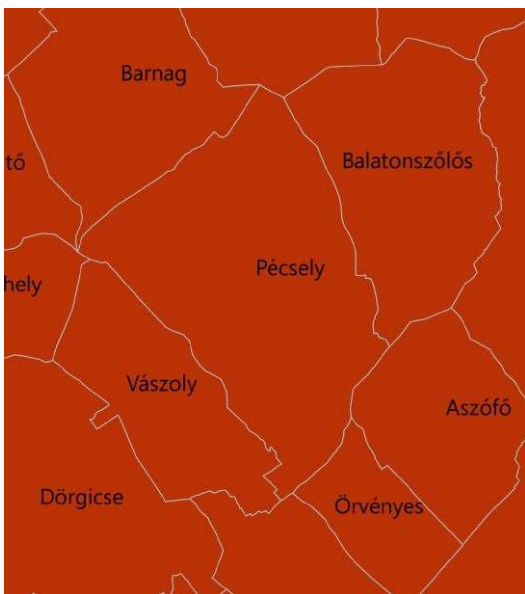
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Megfelel.
Az övezet területébe tartozó terület nem került belterületbe vonásra. Megfelel.
A borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó kertes mezőgazdasági területeken a területfelhasználásra és épület/építményhelyezésre vonatkozóan a HÉSZ tartalmazza a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban lévő építési előírásokat. Megfelel.

5.3. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

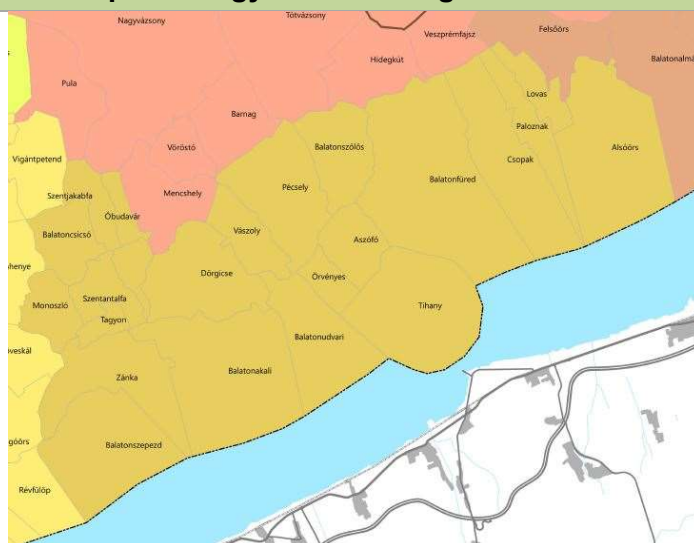
Kiemelt térséghez tartozó települések esetében is szükséges vizsgálni az adott megye egyedileg meghatározott övezeteinek való megfelelést is. Pécsely Veszprém megyéhez tartozó település, ahol az alábbi egyedi övezetek kerültek megállapításra:

	VmTrT-ben egyedileg meghatározott megyei övezet	Település érintettsége
3.12.1.	Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	—
3.12.2.	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	—
3.12.3.	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	—
3.12.4.	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	+
3.12.5.	Veszprém megye várostérségeinek övezete	+
3.12.6.	Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	+

A települést érintő egyedileg meghatározott megyei övezeteknek való megfelelést az alábbiakban értékeljük:

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Pécsely területén az üdülőterületek nem érintik az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, az erdők övezetét, a vízminőségvédelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezetét sem. A településrendezési eszközök készítése során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát. A TSZT készítése során a vonalas nyomvonala folytonossága biztosításra került. A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése. Csendes övezetek a kerültek kijelölésre.

Veszprém megye várostérsegeinek övezete



Balatonfüred várostérsege

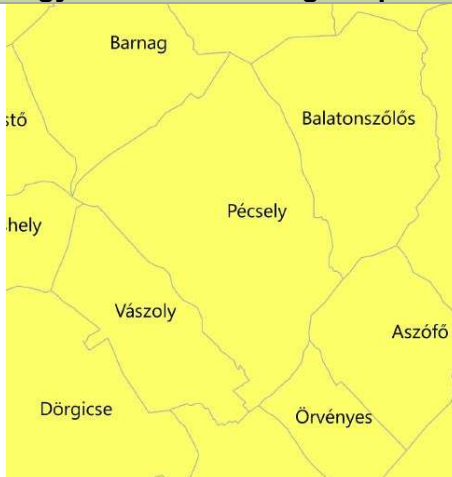
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitekintéssel kell előkészíteni.

A Megalapozó vizsgálatok, a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök tartalmazzák a térségi összefüggéseket, azokat figyelembe véve tartalmazzák javaslatokat

Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete



Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangoztatják össze.