

Szőlősgyörök

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

| | |
|--|---|
| 1. A települészerkezeti terv felépítése, jelrendszere és tartalma..... | 1 |
| 2. Településszerkezet | 1 |
| 3. Területfelhasználás rendszere | 2 |
| 3.1. Beépítésre szánt területek..... | 2 |
| 3.2. Beépítésre nem szánt területek | 4 |
| 3.3. Területi mérleg..... | 5 |
| 4. Tájszerkezet..... | 6 |
| 5. Közlekedés | 6 |
| 6. Közműfejlesztés | 7 |
| 7. Örökségvédelmi hatástanulmány | 7 |

Településszerkezeti terv: M= 1: 10 000

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

| | |
|--------------------------------|---|
| Helyi Építési Szabályzat | 9 |
| Melléklet | |
| Függelék | |

Külterületi Szabályozási Terv M= 1: 10 000

Belterületi Szabályozási Terv M = 1: 2 000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

| | |
|--------------------------------------|----|
| Településszerkezet | 29 |
| Területfelhasználás | 30 |
| Beépítésre szánt területek..... | 30 |
| Beépítésre nem szánt területek | 32 |
| Szakági alátámasztó munkarészek..... | 33 |
| Tájszerkezet..... | 33 |
| Közművek | 34 |

ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEK – TERVEZŐI VÁLASZOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. A településszerkezeti terv felépítése, jelrendszere és tartalma

Az Építési Törvény módosításával a Településszerkezeti Terv lépett a korábbi területfelhasználási program helyébe. Az új tervművelettel a települési önkormányzat a saját hatáskörében – az államigazgatási véleményezési eljárás figyelembe vételével – hosszú távra meghatározza a község fejlődésének irányait, lehetőségeit, korlátait.

A szakági (közlekedési, zöldfelületi, környezetvédelmi illetve közmű) javaslatok közül a Szerkezeti Terven csak azok kerülnek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek, a többi javaslat a kötelező alátámasztó munkarész terveiben illetve műleírásában szerepel. A Településszerkezeti tervlapon feltüntetésre kerülnek a védett és régészeti területek és művi értékek, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók, védőtávolságok.

2. Településszerkezet

A község elfogadott településfejlesztési koncepciója meghatározza a területi fejlődés irányait, valamint a jelentős-szerkezeti funkcióváltozásokat. A koncepció stratégiai céljainak megvalósítása a kijelölt területfejlesztéseket a szerkezeti terv figyelembe vette.

Szőlősgyörök településszerkezete lényegében véve kialakultnak mondható. A belterületen belül jelentősebb beavatkozás nem szükséges, azonban kisebb területhasználati módosítások tervezettek a település rendezettebb, harmonikusabb fejlődése és működése érdekében, valamint a várhatóan felmerülő és szükségessé vált igények miatt.

Szőlősgyörök belterületének szerkezete négy jól lehatárolható szerkezeti egységből áll. Ezen egységeken belül a beépítési intenzitás homogén és más települési, szerkezeti, építési adottságok is lényegében azonosak. Az egységeket főbb szerkezeti jelentőségű elemek választják el egymástól, mint 6711. sz. út, 67118 sz. út.

A főbb szerkezeti elemek keletről nyugatra haladva:

- az „ófalú” területe – a település legkeletibb és legmagasabban fekvő része, mely a későbbi tervezés során kiemelt, egyedi kezelést igénylő terület – aprótelkes, halmazos telekszerkezet jellemzi ezt a területet,
- a hagyományos településmag, mely a 6711. sz. út és az „ófalú” között helyezkedik el, valamint a 6711. sz. úttól nyugatra a település belterületi határáig található. A telekméreték és a beépítési paraméterek már más jellegűek. Ezen a területen a mezőgazdasági tevékenységek erősebben jelentkeznek, mint pl.: állattartás és növénytermesztés,
- a Jankovich Kastély, mely a településszerkezetében igen különleges helyzetben van, mind szerkezetileg, mind a hasznosítás szempontjából egyaránt. A kastély a település középpontjában található, mely az egész településszerkezetére és fejlődésére kihatással volt és lesz a jövőben is.
- a település északi részén található új osztás – még kiépülő félben lévő terület – szabályos utca és telekrendszerrel, mely egy rendezett nagyobb kertvárosias terület.

A településszerkezeti terv célja és feladata ezen területek fejlesztési irányainak és korlátainak meghatározása, mely az eltérő típusú területek eltérő fejlesztésére (intenzív vagy mértéktartó), szabályozására, kezelésére fekteti a hangsúlyt. Feladat továbbá, hogy a Terv az itt található építészeti, zöldfelületi és területi adottságok hatékony és kultúrált védelmét, hasznosítását és fejlesztését biztosítsa.

A szerkezeti tervben kijelölésre került öt kisebb területegység, mely belterületbe vonásra kerül, így a belterületi határ is módosul. A tervezett belterületbe vonás nagyságrendje megfelel a Balaton Törvény 2000. CXII. 9§/4. és a 18.§/1. bekezdéseiben foglaltaknak.

3. Területfelhasználás rendszere

A konkrét területek részletes szabályozását a Szabályozási Terv biztosítja, itt csupán a szerkezeti terv által meghatározott követelmények és lehetőségek kerülnek bemutatásra.

3.1. Beépítésre szánt területek

A beépített és a további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%. Ezek a területek, amelyek a község fejlődésének és megújulásának elsődleges célterületei.

LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület (kb. 31,2 ha)

A terület laza, nagykeres, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakófunkció mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók is elhelyezhetők.

A terület a község északi részén helyezkedik el, kelet felől a 6711. sz. út, észak és nyugat felől a belterületi határ és élről pedig az Arany János utca határolja le. A terület jelenleg is kiépülés alatt van, a kiosztott telkeknek megközelítően a 60-70%-a került beépítésre. A terület szabályos utca és telekrendszerű, elűt a megszokott falusias telekstruktúrától. A terület kifejezetten a lakófunkciót célozza meg, a terület szerkezeti kialakítás ennek szellemében készült. A területre készült részletes rendezési tervben egy 0.5 ha-os zöldfelület kialakítása tervezett.

Falusias lakóterület (kb. 111,8 ha)

A területen legfeljebb 6,0 m építménymagasságú lakóépületek, mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Ez az lakóterület típus a legjellemzőbb a településre. A Szabályozási Terv készítésekor ötféle falusias lakóterület külön övezetbe sorolása szükséges, melyeknél a teleknagyság, az beépítési mód is eltérően szabályozandó.

A legnagyobb jelentőségű falusias lakóterület az „ófalú”, melyet a Bató Béla utca, Petőfi Sándor utca, és a Gárdonyi Géza utca határol le a település többi részétől. A terület mind telekszerkezet, mind utcaserkezet szempontjából egyedi kezelést igénylő terület, melyet a szabályozás során érvényesíteni kell.

A második típusú falusias lakóterületi övezetek Szőlősgyörök további lakóterületei. Ezeken a területen jellemző az állattartás és a mezőgazdasági tevékenység fokozottabb megjelenése. A beépítésre az oldalhatáron álló beépítés jellemző. A terület beálltnak tekinthető, telekosztása, szerkezete kialakult, beépítése jól szabályozható.

A Jamai patak völgye be nem építhető vízminőségvédelmi sáv, védelmét a szabályozás során fokozottan biztosítani kell!

VEGYES TERÜLETEK

Településközpont vegyes területek (kb. 6,2 ha)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását, a területen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi stb. intézmények helyezhetők el, melyek domináns lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A terület ilyen funkciókkal való fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl.: panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

A településközpont vegyes területek a településen öt helyen jelennek meg. Az elsődleges probléma, melyre a Szerkezeti terv megoldást biztosít a település központjának kérdése. Szőlősgyörök településnek nincsen kialakult központja, a településen a központi funkciók szétszóródva találhatók meg. A településen lehatárolható egy nagyobb terület, mely ezeket a funkciókat magába foglalja. A településközponti vegyes területek a Bató Béla utcában, a Petőfi Sándor utcában és közvetlen környezetükben találhatóak.

A másik jelentősebb ilyen terület a Jankovich Kastély mellett a volt Kossuth MGTSZ központi majorjának területe. A terület jelenleg telephely lerakatként működik, ez a funkció kitelepítendő és helyére Szőlősgyörök „balatoni háttér település funkcióját erősítő sport és szabadidő jellegű funkció betelepítése javasolt. Ezt a funkciót erősítené a településen keresztül haladó térségi kerékpárút.

A felmerülő különböző fejlesztési célok szabályozása során nem a funkcionális követelmények a meghatározóak, hanem a környezeti hatások mérlegelésén van a hangsúly.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (kb. 4,3 ha)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Szőlősgyörök településen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a község nyugati határán van, a Dózsa György utca és a belterületi határ között. A terület jelenleg fűrésztelepként és telephelyként üzemel, a későbbi hasonló jellegű – kevésbé zavaró hatású – fejlesztések ezen a területen valósulhatnak meg. A már meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 2,8 ha-os területtel bővítésre került a fejlesztések érdekében.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külsőhatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek. Mindezek alapján a különleges területek hatásuk alapján két – egymástól lényegesen eltérő - csoportba sorolhatók. Az egyik csoportot a zöldfelületi jellegű intézmények (temető, sporttelep, stb.).

A településen belül a szerkezeti terv négy helyen jelöl különleges területet, mind a négy kijelölt terület - zöldfelületi jellegű intézmény terület. Ide tartozik a község középpontjában elhelyezkedő Jankovich Kastély a hozzá tartozó botanikus kerttel – amely Természetvédelmi Terület, valamint a kastély telke

mellett közvetlen elhelyezkedő sportpálya, a település déli részén található temető, valamint a település déli részén a borturizmus területe.

A szerkezeti terv a Jankovich kastély területének rekreációs és kulturális funkciót határoz meg. A területen a település és a térség arculatát meghatározó jelentőségű intézmény illetve intézménycsoport elhelyezését biztosítja ez a területfelhasználási besorolás. A kastély telkén található botanikus kert jelentős és ritka növényállománnyal rendelkezik, melynek folyamatos karbantartása, gondozása és fejlesztése kívánatos. A kert megnyitása a magyar és külföldi turisták részére egyaránt kívánatos. A jelenlegi épületállomány újrahasznosítása és funkcióval való megtöltése során nemcsak az épületek, hanem azok környezete is minőségileg megújulhat. A kastély mellett közvetlen elhelyezkedő sportpálya szerves részét képezheti a kastélyban található kulturális és rekreációs funkciónak. E rekreációs és kulturális intézménycsoport kialakítása hivatott erősíteni Szőlősgyörök település térségi pozícióját.

A temető a község déli részén helyezkedik el, mintegy 3,4 ha-on. A temető védőtávolsága 50,0m, melyet a szabályozási terv készítése során figyelembe kell venni

A homokbányához készült tájrendezési terv a terület rekultiválását, erdősítését tartalmazza. Ha a település a tervben javasolt közpark-sportpark (szabadidőközpont) megvalósítása mellett dönt, akkor új tájrendezési tervet kell készíteni – régész szakértő – bevonásával.

Szőlősgyörök déli részén közvetlen a belterület mellett, a gyugyi úttól keletre egy cca. 4,5 ha-os terület került kijelölésre, mely a település és a környező települések borkulturájának és annak bemutatására biztosít helyet.

MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK

A szerkezeti terv külterületen egy helyen jelöl mezőgazdasági üzemi funkciójú területet. A területfelhasználási egység a településtől északi irányban Tömörpusztán található, a terület nagysága cca. 3,5 ha – a terület jelenleg használaton kívül van. A terület közművel ellátott, így biztosítani tudja a szükséges infrastrukturális szükségleteket a jelenlegi és a későbbi fejlesztések során.

3.2. Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyekben belüli övezetekben a telek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

ZÖLDTERÜLET

A település lakosságának pihenés, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településszerkezeti értékű, növényzettel fedett közhasználatú **közparkok** területe.

Szőlősgyörök esetében jelentősebb, összefüggő zöldterület a település déli részén található ún. Hősök parkja, mely megközelítően 3,4 ha. A park viszonylag csekély és fiatal faegyedekkel van betelepítve.

A község területén több kisebb közpark jellegű zöldfelület található, azonban ezek nem szerkezeti jelentőségűek, így ezeket csak a Szabályozási Terv tünteti fel.

Szőlősgyörök területén a különleges területbe sorolt kastélyparkon kívül a település déli részén a régi Rózsaliget környékén már meglévő közparkot javasoljuk bővíteni és a bánya rekultivációjával (tájrendezéssel összhangban) fejleszteni.

A Halas-tó nyugati partján is javasoltunk egy közpark kialakítását, amely a tó melletti pihenést, a horgászturizmus fejlesztését teszi lehetővé.

A belterületi szabályozásnál a Jamai-patak két partján a falusias lakóterületbe tartozó telkek patak felé eső része a szabályozási terven jelöltek szerint nem beépíthető terület.

Ezen a be nem építhető kertrészekben csak környezetkímélő mezőgazdasági, kertészeti tevékenység folytatható.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen a Szerkezeti terv feltünteti a településszerkezeti és térségi jelentőségű közutak nyomvonalait és csomópontjait. Közlekedési terület a 6711. számú főút, a 67118. számú út, a szerkezeti szempontból meghatározó, meglévő gyűjtőutak területe.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a Jamai-patak, mely Szőlősgyörököt átszeli és a településtől északi irányban elhelyezkedő Halas-tó. A patak környezete és a patakmal közvetlen kapcsolatban lévő telkek hátsó része vízminőségvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területként lett meghatározva. Ezt indokolja a terület rendkívüli érzékenysége és a település életében betöltött jelentős ökológiai szerepköre.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében a 6. számú tervlap, mely a felszíni vízminőségvédelmi övezeteket ábrázolja, Szőlősgyörök esetében a Halastó környéki vízminőségvédelmi terület kiegészül a Jamai patakra dülő telek végek be nem építhető terület sávjával. Ezek a telkek beépíthetőségének mértékét nem csökkenteni, de az építést korlátozza a patak mentén. A Szabályozási Terv szerinti sávban épület-építmény nem helyezhető el, kivéve természetesen a vízgazdálkodás építményeit.

A területen csak környezetkímélő gazdálkodás folytatható. A talajbemosódást megakadályozó partmenti 5-10 m-es gyepsáv kialakítását kell biztosítani.

3.3. Belterületbe vonás - Területi mérleg

Szőlősgyörök Szerkezeti és a Szabályozási Tervén jelöltek szerint belterület bővítésre került sor, a terv figyelembe vette a Balaton Törvény ide vonatkozó pontjait.

Szőlősgyörök nem minősül partközeli településnek ezért a település belterülete maximálisan 15%-kal növelhető, a település jelenlegi belterülete 181,6 ha.

A belterületbe vont területek nagysága 108.596 m² (10,8596 ha), mely megfelel a törvényben az előírtaknak. A belterületbe vont területek min. 10%-a zöldterületként kell, hogy kialakításra kerüljön, a terv ennek a kritériumnak is megfelel.

A belterületbe vont területek területi mérleget az alábbi táblázat tartalmazza:

| Sorszám | Terület (m ²) | Területfelhasználás |
|-----------------------------------|---------------------------|--|
| Beépítésre szánt területek | | |
| 1. | 25.130 | Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület |
| 2. | 8.355 | Lakóterület – Falusias |
| 3. | 44.690 | Különleges terület – Borturizmus |
| 4. | 19.530 | Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület |
| Összesen (1) | 97.705 | |
| Beépítésre szánt területek | | |
| 5. | 4.854 | Erdőterület |
| 6. | 6.037 | Zöldterület - Közpark |
| Összesen (2) | 10.891 | |
| Összesen | 108.596 | |

4. Tájszerkezet

A település külterületének szerkezetét a hagyományos történelmi tájszerkezet figyelembevételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvénnyel összhangban, a 3/1997. (III.19.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott külterület-szabályozási terve alapján kell meghatározni.

A fentieket figyelembe véve a szerkezeti terv a külterületen az általános használat szerint a következő területfelhasználási egységeket határozza meg:

- mezőgazdasági terület
- erdőterület
- vízgazdálkodási terület
- közlekedési terület
- természeti terület

A szerkezeti terv a külterület tájszerkezetén alapvető változást nem tartalmaz. Szőlősgyörök nyugati viszonylag nyugodtabb, enyhébb lejtésű gyengébb felszínű területén a nagyüzemi jellegű mezőgazdasági művelés a jellemző, a jövőben is mezőgazdasági területként javasoljuk hasznosítani.

A településtől északra lévő volt Tömöpusztai major – melyet a Balaton-törvény – gazdasági területként szabályozott, a szerkezeti tervbe hasonló funkcióval beépítésre szánt területként – mezőgazdasági üzemi gazdasági terület - jelöltük.

A település keleti határrészén, ahol magasabb dombok találhatóak a szőlőkultúra és az erdőterületek a meghatározóak. A szerkezeti tervben a korábban kialakult tájhasználati és tulajdoni viszonyoknak megfelelően a volt zártkerti területeket kertes mezőgazdasági területként jelöltük.

Új erdőterületeket a felhagyott bozotós részeken jelzett a szerkezeti terv.

A termelési (pincesor, pincészetek) és települési igények kielégítésére két kisebb területet javasolt beépítésre szánt területté nyilvánítani a nagyobb kastélypark feletti új lakóterületen kívül.

Szőlősgyörök tájszerkezetét alapvetően meghatározó közlekedési úthálózatban érdemi változás nincs. A meglévő országutak a forgalmat a jövőben is képesek kielégíteni. A kiépült kerékpárút bővítése javasolt.

5. Közlekedés

Szőlősgyörök településen a meglévő úthálózat megfelelő keresztmetszettel biztosítja a településen áthaladó forgalom akadálymentes átjutását. Az utak állagmegőrzése, a forgalmi viszonyok szinten tartásának érdekében szükségesek. Javasataink elsősorban a vizsgálatban megfogalmazott hiányosságok megszüntetését célozzák meg.

A Szőlősgyörök úthálózatát továbbra is az alábbi közúti nyomvonalak fogják meghatározni:

- forgalmi útként
 - 6711. számú főút, mely Balatonboglárral és Lengyeltóttival köti össze Szőlősgyörököt
 - 67118. számú út, mely Gyugy felé köti be a települést
- gyűjtőútként:
 - Gárdonyi Géza utca
 - Arany János utca
 - Táncsics Mihály utca

Kiépítendő illetve burkolattal ellátandó a 313 hrsz-ú út és a Gárdonyi Géza utca között elhelyezkedő 097 hrsz-ú út területe, a zavartalan és akadálymentes közlekedés érdekében.

Szőlősgyörökön áthalad egy térségi kerékpárút, melyet a szerkezeti terv feltüntet. Jelenleg a kerékpárút a gyugyi határig épület ki 3,444 km hosszan. Kiépítendő a ráhordó illetve a településközpontba és kastélyba vezető kerékpárútszakasz.

6. Közműfejlesztés

A település, melynek legfontosabb gazdasági ágazata várhatóan hosszabb távon is az idegenforgalom, az arculatfejlesztésre is fokozott figyelmet kell, hogy fordítson, így a közműellátottság pótlása és fejlesztése elkerülhetetlen kérdés a település szempontjából.

Szőlősgyörök településen a közművesítettség megfelelőnek, jónak mondható. A településen a gázellátás, a villamosenergia ellátás és a vízellátás 100%-os, a további rendszerek rácsatlakozására a lehetőség adott.

Az elsődleges közműfejlesztési feladatok a már beépített területeken a közműellátottsági hiányok pótlása. Települési szinten a környezetvédelmi szempontból a legfontosabb teendő a szennyvízcsatornázás megoldása, valamint a felszíni vízrendezéssel összefüggő feladatok kapnak még kiemelt szerepet, Szőlősgyörök szennyvízcsatornázása folyamatban van.

Az új beépítésre javasolt területek közműellátásnak megoldása is fontos a település zavartalan fejlődésének érdekében. Az új beépítések esetén már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés csak a megfelelő közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Fontos, hogy közmű hiányos területek ne alakuljanak ki. A közmű hiányok pótlása és a az új beépítésre javasolt területek – jelen esetben már kiépítés alatt lévő terület – előközművesítési problémájának egyidejű rendezése javasolt.

7. Örökségvédelmi hatástanulmány

A környezeti állapot értékelése a természeti és épített környezetre egyaránt vonatkozik. A természeti környezetre vonatkozó értékelés ez idáig még nem készült. A jelenlegi tervben kerül először megvalósításra. Ennek készítésekor mindenképpen figyelembe kell venni a 2000. évi CXII. Törvényt (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve), illetve az abban megfogalmazott célokat.

Szőlősgyörök településképe rendezett, ami ma a Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó települések egyik legfontosabb értéke, gazdasági és turisztikai fejlődésük szempontjából.

Értékes eleme a település keleti részén található, „ófalu” az ősi településmag, amely az egyedi keskeny, „gírbegurba” utcaszerkezetével és sajátos teleszerkezetével a település kiemelten kezelendő és védendő településszerkezeti egysége.

A jelenleg védett épületek intézményi és egyházi funkciót töltenek be. A településképben a település domborzati adottságai miatt hangsúlyos és egyben hangulatos építészeti környezetet alkot a templom és a hozzá kapcsolódó épületek (plébánia és paplak) együttese.

A településen védett lakóépület nincs, azonban a lakóépület állománynak kialakítása, anyaghasználata egységesnek mondható. Érdekes utcaképet mutat a Petőfi utcában található bádofedésű épületek csoportja, annak ellenére, hogy igencsak eltér a helyi hagyományoktól.

Szőlősgyörök műemlékileg védett épületeit a következők:

| Cím | Hrsz. | Megnevezés | Műemléki besorolás |
|------------------|-------|-------------------|--------------------|
| Petőfi u. 47. | 484 | r.k. templom | MJ |
| Szabadság u. 46. | 69 | Jankovich Kastély | MJ |

Védelemre javasolt épületek a következők:

| Cím | Hrsz. | Megnevezés | Műemléki besorolás |
|------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Szabadság u. 44. | 72 | általános iskola | HV |
| Gárdonyi u. 1. | 452 | Varroda | HV |
| Bató Béla u. | 384 | Idősek otthona | HV |
| Petőfi u. 49. | 483 | Szolgálati lakás | HV |
| Petőfi u. 47. | 495/1 | r.k. plébánia | HV |
| Bató Béla u. | 213 | Szoborfülke | HV |
| Kis-Banyászó | | Szent Antal szobor | HV |
| Kis-Banyászó | | Szent Anna szobor | HV |

Szőlősgyörökön négy jelentősebb típusú karaktert lehet megkülönböztetni:

1. A település keleti részén található a település „ösmagja”, ahonnan a község fejlődni kezdett és valaha, a település központja lehetett. Ezt a területet észak-déli irányban Gárdonyi Géza utca, Petőfi utca határolja le, a területet déli irányban a templom és hozzá kapcsolódó plébánia és paplak zárja. Keletről ehhez a területhez kapcsolódnak a szőlőhegyek, illetve zártkertek. A terület kiemelten kezelendő, területileg védendő része Szőlősgyöröknek.
2. A falusias lakóterület, mely a település lakóterületeinek 80-85%-ra jellemző. A beépítés tipikusan oldalhatáron álló. A kertek használata jellemzően gazdasági jellegű, azonban a Balaton közelsége következtében megjelenő üdülőjelleg maga után vonta kertgazdálkodás helyett a pihenőkertek kialakulását. Ezen lakóterületek településképileg rendezettek, rossz állapotú épület elvéve található köztük.
3. A település északi részén található új osztás már kertvárosias jellegű, telekszerkezetében, anyaghasználatában, megjelenésében egyaránt modernebbnek tekinthető. A terület jelenleg még kialakulatlan, kopár, sáros-poros. Az itt megépített épületek igen erős szórást mutatnak mind nagyságuk, mind pedig építészeti minőségüket tekintve. Kisebb nyaralóktól a 2 szintes palota utánpótlásig minden megtalálható a legromább színekben és igen zavaró összhatásban.
4. Szőlősgyörök karakterét jelentősen befolyásolja a Jankovich kastély és a hozzá tartozó 17 ha-os Természetvédelmi Terület, mely a község tengelye mentén helyezkedik el.



SZŐLŐSGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

7/2005.(VIII.31.) sz., 13/2009.(X.26.) sz. rendeletével módosított

6/2003.(VI.24.) számú rendelete

„egységes szerkezetben”

a Helyi Építési Szabályzatról

Szőlősgyörök Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A szabályzat hatálya és alkalmazása****1. §.**

- /1/ E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Szőlősgyörök közigazgatási területén a rendelettel összefüggő Szabályozási Tervek (továbbiakban: SZT-1; SZT-2) által szabályozott területekre terjed ki.
- /2/ Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, azon építési munkát végezni, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak az M=1:10 000 méretarányú külterületi (SZT-1), az M=1:4000 méretarányú belterületi (SZT-2) szabályozási tervben és a jelen HÉSZ rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- /3/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a Szabályozási Tervekkel (SZT-1; SZT-2) – együtt érvényes.

A szabályozás elemei**2. §**

- /1/ A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a szabályozási vonalat
 - építési vonal
 - a területfelhasználási egységet és határát
 - az övezeti besorolást és annak paramétereit
 - építési helyet és paramétereit
 - kötelező előkert határát
 - építési telken belüli védőterület határát
 - felszíni vízminőségvédelmi területhatárát
 - beültetési kötelezettség
 - telepítendő fasor.
- /2/ A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az Étv. szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.
- /4/ Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges (pl. utak védőtávolsága, stb.).

Telekalakítás és építés engedélyezése**3.§.**

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, a 2000. Évi CXII tv., valamint az Építési Törvény és a végrehajtására alkotott központi jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.
*Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- /3/ Új építési telkek minimális telekszélessége:
– oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
– szabadon álló beépítés esetén: 20 m
- /4/ Kialakult („K”) állapotú telkeknek minősül az a meglévő építési telek, melynek telekmérete nem éri el az övezetben meghatározott minimumot. Az ilyen telkek beépítése az egyes övezetek előírásai szerint engedélyezhető.
- /5/ Szőlősgyörök külterületén 3000m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- /6/ A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az előírt legkisebb telekméretnél kisebb területek is kialakíthatók a több telek ellátását biztosító közműépítmények elhelyezése érdekében.
- /7/ A külterületi mező- és erdőgazdasági utak és dűlő esetén az út tengelyétől mért 8-8 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.
- /8/ A mezőgazdasági funkciójú területeket érintő telekalakítási eljárások esetében a körzeti földhivatal szakhatósági bevonása kötelező.

II. FEJEZET**TERÜLETFELHASZNÁLÁS****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****4. §.**

- /1/ Szőlősgyörök területén a beépítésre szánt területek az használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

| Területfelhasználási egység megnevezése | OTÉK szerinti jelölés |
|--|------------------------------|
| Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| Falusias lakóterület | (Lf) |
| Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület | (Mü) |
| Különleges terület | (K) |

LAKÓTERÜLETEK**Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)****5. §.**

- /1/ Az meglévő övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /2/ Új kertvárosi lakóterület csak teljes közművesítettséggel alakítható ki.
- /3/ A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek, de legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

*: A tervezői alkalmazási jegyzetek kisbetűvel különböznek el a helyi rendelet rendelkezéseitől.

- /4/ A területen kivételesen elhelyezhető:
- Lke-3 övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- /5/ Az övezet telkein a főrendeltetés szerinti létesítmények kizárólag egy épületben helyezhetők el.
- /6/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m ² | max. szintter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
| Lke-1 | O/SZ | 30 | 4,5 | 1000 | 0,6 | 50 |
| Lke-2 | O/SZ | 20 | 4,5 | 1500 | 0,6 | 50 |
| Lke-3 | SZ | 25 | 4,5 | 1500 | 0,6 | 50 |

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés

- /7/ Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
a.) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
- /8/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként, egy épülettömegben:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkácsolóműhely, műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /9/ Elhelyezhetők továbbá: kerti építmények és közművek műtárgyai.
- /10/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 5 %-át meg nem haladó méretű lehet, max. 3,0 m építménymagassággal.
- /11/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 400 m²-t.

Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)

6. §.

- /1/ Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /2/ A falusias lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő.
- /3/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettség % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m ² | max. szintter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|---------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Lf-1 | O | 30 | 4,5 | 700 | 0,5 | 40 |
| Lf-2 | O | 30 | 4,5 | 1000 | 0,4 | 40 |
| Lf-3 | O | 30 | 4,5 | K | 0,5 | 40 |
| Lf-4 | O/SZ | 30 | 4,5 | 1000 | 0,5 | 40 |
| Lf-5 | O | 30 | 4,5 | 2000 | 0,5 | 40 |

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

/4/

Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

a.) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben

b.) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén:

- a főépület oldalán annak takarásában

20,0 m-nél szélesebb telek esetén, a főépülettel szemben (az oldalkertjében) 5,0 m előkerttel, max. 30 m² gépkocsi tároló

/5/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

– háztartással kapcsolatos tárolóépület

– barkácsműhely, műterem

– a környezetet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység

– kerti építmények

– közművek műtárgyai

helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.

/6/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 15 %-át meg nem haladó méretű lehet.

/7/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 300 m²-t.

/8/ Az Lf-3 övezetben a lakóházak közötti oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, ha a kialakult állapot és a szomszédos épületek funkciója, anyaghasználata és tűzterhelése is indokolja.

VEGYESTERÜLETEK

Településközpont vegyes terület (Vt)

7. §.

/1/ Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

/2/ A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. (2) szerinti épületek helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő.

/3/ A területen kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

/4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------|------------|------------|-----------|------|-----------|
| övezeti | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |

| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m ² | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
|------|---------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Vt-1 | O/SZ | 40 | 7,5 | K | 0,6 | 40 |
| Vt-2 | SZ | 30 | 6,0 | K | 0,6 | 40 |
| Vt-3 | Sz/telepszerű | 30 | 7,5 | nem megosztható | 0,6 | 40 |

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

- /5/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - kerti építmények
 - közművek műtárgyai
 - barkácműhely, műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
- helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /6/ Továbbá elhelyezhetők: kerti építmények és közművek műtárgyai.
- /7/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m²-t.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

8. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a SZT-2 Szabályozási Tervlapon Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§-a szerinti épületek helyezhetők el.
- /3/ A terület-felhasználási egység övezeteiben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m ² | max. szintter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
| Gksz-1 | SZ | 35 | 6,0 | 1500 | 1,0 | 40 |
| Gksz-2 | SZ | 15 | 6,0 | 2000 | 1,0 | 40 |
| Gksz-3 | SZ | 20 | 7,5 | 8000 | 1,0 | 40 |

SZ – szabadonálló beépítés

- /4/ A Gksz-1 övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- /5/ A Gksz-3 jelű építési övezet területén új épület elhelyezése csak legalább 10 m széles előoldal-, és hátsókert betartásával lehet. Az övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező. A területen nem létesülhet új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő létesítmény (BTSZ 31. §. b. pontja szerint).

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

9. §

- /1/ Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló, a szabályozási terven Mü jellel szabályozott terület.
- /2/ Mezőgazdasági üzemi területen az épületek és építmények az alábbi táblázat szerint helyezhetők el:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|---|------------------------------|--|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m² | max. szintter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
| Mü-1 | SZ | 40 | 6,0 | 40000 | 0,8 | 40 |

- /3/ Mezőgazdasági üzemi terület övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:
- épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető,
 - a zöldfelületen belül a telekhatárok mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő,
 - a telek 30 % mértékben építhető be részleges közművesítettség esetén,
 - teljes közművesítettség esetén a beépítési százalék mértéke max. 40% lehet.
- /4/ A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú építmények alakíthatók ki, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással, nagy létszámú állattartó telepek kialakításával összeegyeztethetők.
- /5/ Új mezőgazdasági üzemi gazdasági terület elvi építési engedély alapján létesíthető az SZT. 1 tervlap szerinti helyeken.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Különleges területek

10. §.

- /1/ A különleges területek a használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége és a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegű) miatt a következők:
- sportolási célú terület (K-SP)
 - temető területei (K-T)
 - rekreációs-kulturális terület (K-Rk)
 - borturizmus területe (K-Bort)

Sportterület (K-Sp)

11.§.

- /1/ A terület elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén
- sport építmények
 - sport építmények kiszolgáló létesítményei
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Új sportépület ill. terület létesítése esetén a tervezett funkcióknak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell, valamint az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
- /4/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legkisebb területe m ² | max. szintter. mutató | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | minimális zöldfelületi aránya % |
| K-Sp | SZ | 5000 | 0,15 | 10 | 4,5 | 50 |

SZ- szabadonálló beépítés

- /5/ Az övezet építési telke teljes közművesítettség esetén építhetők be. Az övezet területén, a szabályozási terven külön jelölt építési helyen belül max. 30 m építménymagassággal mobiltelefon átjátszó állomás is elhelyezhető.

Temető területe (K-T)

12.§.

- /1/ A terület temetkezés céljára szolgál, de szükség szerint kegyeleti park is kialakítható rajta.
 /2/ A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
 /3/ A területen elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb építménymagassága az építmények tornyának méretével növelhető.
 /4/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legkisebb területe m ² | max. szintter. mutató | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | minimális zöldfelületi aránya % |
| K-T | SZ | K | 0,15 | 10 | 4,5 | 80 |

SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

- /5/ A temetőhöz szükséges fásított parkolót az SZT-en jelölt helyen kell kiépíteni.
 /6/ A terület részleges közművesítettség esetén építhető be.
 /7/ A temető védőtávolsága 30,0 méter. A védőtávolságon belül nem folytatható kegyeletet sértő tevékenység, továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység. A temető 100 m-es körzetében vendéglátó, sportolási és szórakoztatási létesítmény nem építhető.

Rekreációs és kulturális terület (K-Rk)

13.§

- /1/ A 69 hrsz- ú telek, mely a volt Jankovich kastély és parkja, helyi természetvédelmi terület.
 /2/ Az építési övezet telke teljes közművesítettség kiépítése esetén építhető be.
 /3/ Az építési övezetekben kulturális, szabadidős, üdülési és turisztikai és egészségügyi funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el, az SZT-2 szerinti építési helyen belül.
 /4/ A területfelhasználási egység övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------|-----------|------|------------|------------|-----------|
| övezeti | beépítés | legkisebb | max. | legnagyobb | építmények | minimális |

| jele | módja | területe m ² | szintter. mutató | beépítettsége % | legnagyobb építmény- magassága (m) | zöldfelületi aránya % |
|------|-------|----------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|
| K-Rk | SZ | K | 0,10 | 10 | 10,0 | 80 |

SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

- /5/ A kertre és az épületek elhelyezésére részletes és építészeti-, környezetalakítási- terv és kertépítészeti terv készítenő.

Borturizmus terület (K-Bort)

14.§

- /1/ K-Bort jellel szabályozott a 043/4, 043/5 hrsz- ú telkek SZT-2 tervlapon lehatárolt területe.
 /2/ Az építési övezet telke részleges közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.
 /3/ A területfelhasználási egység övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|-------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legkisebb területe m ² | max. szintter. mutató | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény- magassága (m) | minimális zöldfelületi aránya % |
| K-Bort | SZ/Z | 600 | 0,25 | 20 | 6,0 | 80 |

SZ- szabadonálló beépítés, Z- zárt sorú beépítés csak pincesor esetén

- /6/ A terület kialakítása során a különböző felszínrendezési munkálatok (bevágások, tereplépcsők, támfal létesítése stb.) előtt talajmechanikai, geotechnikai vizsgálatok elkészítése szükséges.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**15. §.**

- /1/ Szőlősgyörök területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

| Területfelhasználási egység megnevezése | OTÉK szerinti jelölés |
|--|------------------------------|
| Zöldterület - közpark | (Z) |
| Erdőterület: | |
| Erdősítésre javasolt terület | (Ej) |
| Gazdasági erdőterület | (Eg) |
| Távlatban védett természeti területté javasolt gazdasági erdőterület | (Egv) |
| Talajvédelmi, vízvédelmi erdőterület | (Ev) |
| Mezőgazdasági területek: | |
| Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| Kertes mezőgazdaság terület | (Mk) |
| Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület | (Mko) |
| Vízgazdálkodási terület | (V) |
| Közlekedési és közműterület | (Kö) |

Zöldterület**16. §.**

- /1/ Zöldterület (közpark) a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- /2/ A déli homokbánya melletti (Z-2) zöldterületen vendéglátó, sport, szabadidő létesítmények illetve a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el max. 2%-os beépítettséggel.
- /3/ A Halas-tó melletti (Z-1) zöldterületen kizárólag a horgászturizmust szolgáló, esőbeálló jellegű építmények illetőleg a testedzést, pihenést, játékot szolgáló épületnek nem minősülő köztárgyak helyezhetők el.
- /5/ A zöldterület területén a közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők.
- /6/ Bódé, pavilon, sátor csak rendezvények idején azok időtartamára külön engedély alapján állítható fel.

Erdőterület**17. §**

- /1/ Az erdőként szabályozott területeket az SZT-1-es számú tervlap jelöli a 15.§. szerinti felosztásban.
- /2/ Az erdőterületek parcellázása tilos. Az erdők szabad látogathatóságát a tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.
- /3/ Az erdősítésre javasolt – Ej területeken az erdőművelési ág létrejöttéig az erdőtelepítés lehetőségét megőrző, környezetkímélő területhasználat folytatható.
- /4/ Az erdősítésre javasolt – Ej – területeken épület nem építhető, közmű és közlekedési létesítmények, valamint az erdőturizmust szolgáló építmények azonban elhelyezhetők, min 10 ha területen max. 0,3% beépítettséggel.
- /5/ A gazdasági erdők területén – Eg, építeni legkevesebb 10 ha nagyságú erdőterületen lehetséges 0,3% beépítettséggel.
- /6/ A távlatban védett természeti területnek jelölt – Egv – gazdasági erdő területén építeni min. 10 ha erdőterület esetén 0,3%-os beépítettséggel kizárólag erdő és vadgazdálkodási illetve természetvédelmi célból lehetséges.

- /7/ Erdőterületen a közmű és közlekedés nyomvonalas létesítményeit kizárólag a természetvédelmi hatóság által meghatározott módon létesíthetők.
- /8/ A talaj és vízvédelmi célú – Ev – erdőterületén építési jellegű tevékenységet - csak kivételes esetekben – közmű és közlekedési fejlesztés megvalósítása esetén lehet folytatni.

Mezőgazdasági terület

18. §.

- /1/ A mezőgazdasági terület a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
 - kertgazdasági mezőgazdasági terület (Mk),
 - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)

Általános mezőgazdasági terület

19. §.

- /1/ Az árutermelő mezőgazdasági területeken – Má, négy különböző szabályozású alövezetet különböztetünk meg.
- /2/ A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható.
- /3/ Az Má-1 általános mezőgazdasági területen kifejezetten a terület rendeltetésszerű használatát – szükség szerint az ott lakás lehetőségét is – biztosító gazdasági épület építhető:
- | | |
|--|---|
| - Szántó művelési ág esetén: min. 20 ha területre | max. 0,1%-os beépítettséggel max. 500 m ² építmény terület |
| - Gyep művelési ág esetén: min. 5 ha területre | max. 0,5%-os beépítettséggel max. 400 m ² építmény terület |
| - Gyümölcs művelési ág esetén: min. 3 ha területre | max. 0,5%-os beépítettséggel max. 1000 m ² építmény terület |
| - Szőlő művelési ág esetén: min 2 ha területre | max. 1,0%-os beépítettséggel. max. 500 m ² építmény terület |
- /4/ Az Má-1 általános mezőgazdasági területen az építményszélesség szőlő-, gyümölcs- és szántó művelés esetén legfeljebb 7,5 m és az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Gyep művelési ág esetén a megengedhető maximális építményszélesség legfeljebb 10,0 m és építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- /5/ A szőlőkataszter szerint I. osztályú területeken (lásd I. sz. melléklet) csak min 80% művelt szőlőültetvény esetén lehet építeni.
- /6/ Az Má-2 általános mezőgazdasági területen az Má-1es alövezetnél megfogalmazott célból gazdasági épület az alábbi feltételek megléte esetén helyezhető el:
- | | |
|--|---|
| - Szántó művelési ág esetén: min. 20 ha területre | max. 0,1%-os beépítettséggel max. 500 m ² építmény terület |
| - Gyep és gyümölcs művelési ág esetén: min. 5 ha területre | max. 0,5%-os beépítettséggel max. 500 m ² építmény terület |
| - Szőlő művelési ág esetén: min. 5 ha területre | max. 1,0%-os beépítettséggel. max. 500 m ² építmény terület |
- /7/ A szőlőkataszter szerint I. osztályú területeken csak min. 80% művelt szőlőültetvény esetén lehet beépíteni.
- /8/ Az Má-2 általános mezőgazdasági területen az építményszélesség szőlő- és szántó művelés esetén legfeljebb 7,5 m és az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Gyep művelési ág esetén a

- megengedhető maximális építményszélesség legfeljebb 10,0 m és építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- /9/ Az Má-3 általános mezőgazdasági területen gazdasági és lakóépület nem helyezhető el.
- /11/ Az Má-4 övezetben a meglévő épületek felújíthatók; de nem bővíthetők.
- /12/ Az Má-4 általános mezőgazdasági területen található telkek nem megoszthatók.
- /13/ A területen az épületek felújítása a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy megtörténjen, az építmények legnagyobb magassága max 4,5 m lehet.
- /14/ Az Má-1 és Má-2 általános mezőgazdasági területen a lakó- és a mezőgazdasági építmények a következő arányban alakíthatók ki:
- Szőlő-, gyümölcs- és szántó művelési ág esetén a lakó- és gazdasági épületek funkció szerinti aránya 50-50% lehet, az építmények kialakítása ennek megfelelően kell, hogy történjen.
 - Gyep művelési ág esetén a lakó- és gazdasági épületek funkció szerinti aránya 40-60% lehet, az építmények kialakítása ennek megfelelően kell, hogy történjen.
- /15/ Az Má-1 és Má-4 övezetekben az épület és építmény elhelyezés során a Balaton Törvény 51.§-át kell alkalmazni.

BTSZ 51.§ A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek alövezetén (C-1):

- a) A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek – a települési övezeti szabályozás által belterületbe vonható területek kivételével – beépítésre szánt területté nem jelölhetők ki, illetve nem vonhatók belterületbe;
- b) Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 alövezetekhez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épület lehet;
- c) A terület szőlőműveléssel hasznosítandó ;
- d) A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható;
- e) Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható;
- f) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

Kertes mezőgazdasági terület

20. §

- /1/ Az övezet szőlőkertekbe tartozó I. osztályúnak minősített területein (Nagybányászó, Rekesz, Páskom, Géri-hegy) a 2000. évi CXII. törvény 51.§ b.) pontja szerinti rendeltetésű épületek építhetők. A szőlőkataszterbe nem sorolt kertes mezőgazdasági területeken az Újhegy falutól távolabb eső területein az OTÉK-ban meghatározott épületek építhetők.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területek – Mk –három eltérő szabályozású területbe sorolódnak.
- /3/ Mk-1 övezetbe a Nagy-Bányászó déli területrésze illetve az Újhegy falutól távolabbi területe tartozik. Itt a meglévő földrészlet nagyságokra tekintettel építeni legkevesebb 3000m² művelt területre lehetséges. Beépítettség max. 2%. A Nagy-Bányászói szőlőkataszter első osztályú terület, ahol kizárólag szőlő esetén – szőlő min. 80% - lehetséges építeni.
- /4/ Az Mk-2 övezetbe tartozó területeken – Újhegy faluhoz közelebb eső területe, a Kis-bányászó, Rekesz, Katykó, Páskom határrészek – építeni legalább 2000m² nagyságú kertészetileg művelt telkekre lehet max. 3% beépítettséggel. A Rekesz, Katykó és Páskom területe szőlőkataszter I. osztályú terület, ezért ott építeni kizárólag min. 80% szőlőművelés esetén lehetséges.
- /5/ A Mk-3 kertes mezőgazdasági terület a Nagy-Bányászó északi, felső területrésze tartozik. A nagyüzemi jellegű telepítésű szőlőterületen építeni min. 1 ha területre lehetséges max. 2%-os beépítettséggel. A Nagy-Bányászó szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület, ahol építeni kizárólag szőlőművelés esetén – min. 80% - lehetséges. A művelési ág váltás csak a tájkarakter erősítése illetve közmű és közút építése érdekében engedélyezhető. A kialakult felszíni formák megőrzendők.
- /6/ A kertes mezőgazdasági területeken építhető épületek építménymagassága a 4,0 m-t a legmagasabb homlokzatának magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg. Építeni min. 12,0 m széles telkekre lehet. Új osztás során 16 m-nél keskenyebb telkek nem alakítható ki.
- /7/

/8/

/9/ A terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

/10/ Az Má-1 és Má-4 övezetekben az épület és építmény elhelyezés során a Balaton Törvény 51.§-át alkalmazni kell

BTSZ 51.§ A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek alövezetén (C-1):

- g) A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek – a települési övezeti szabályozás által belterületbe vonható területek kivételével – beépítésre szánt területté nem jelölhetők ki, illetve nem vonhatók belterületbe;
- h) Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 alövezetekhez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épület lehet;
- i) A terület szőlőműveléssel hasznosítandó ;
- j) A területen lévő földrészeket jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható;
- k) Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható.
- l) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

21. §

- /1/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek táj- és természetvédelmi, tájkaraktérvédelmi és vízminőségvédelmi szempontból érzékeny Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- /2/ A területfelhasználási egység övezetében a 098 hrsz-ú teleken már meglévő beépítés 10%-kal növelhető, legfeljebb 4,5m átlagos építménymagassággal alakítható ki. Az övezet telkei nem oszthatók meg.
- /3/ A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében építmények vízminőségvédelmi és vízgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

Vízgazdálkodási terület

22. §

- /1/ Az övezet területén építmények építése kizárólag vízgazdálkodási, környezet- és természetvédelmi, kivételes esetben közműfejlesztési illetve közlekedési célból engedélyezhető.
- /2/ A Jamai patak külterületi szakaszán gyep (nádás) művelési ágú területek jelölhetők ki. Fás galéria növényzet csak a vízgazdálkodási feladatokat nem akadályozó módon a parttól 5-5 méter távolságra telepíthetők.
- /3/ A Jamai patak hullámterét csak a 46/1999. (III.18.) Kormány rendelet szerint szabad hasznosítani.

Közlekedési területek és létesítményei

23. §.

- /1/ A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- /3/ A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - a.) a 6711.j. összekötő út (Szabadság utca): **22,0 m;**
 - b.) a 67118.j. Gyugy felé vezető út (Petőfi utca): **18,0 m;**

- c.) a meglévő gyűjtőutak (Arany János utca, Bartók Béla utca, Gárdonyi utca, Dózsa György utca) kialakult szabályozása megtartandó;
- d.) a lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő néhány korrekciót. Az új lakóutak szükséges szabályozási szélessége:
 minimálisan **12,0 m**;
 általában: **14,0 m**.
- /4/ Külterületen a közutak mellett biztosítandó védőtávolságok a következők:
 - a 6711. és 67118 j. ök. út mentén az úttengelytől számítva: **50-50 m**
- /5/ A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell építeni.
- /6/ Parkolás:
 a.) Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló-mennyiséget saját telken meg kell valósítani
 b.) A jelenlegi parkoló-hiány enyhítésére a szabályozási tervlapon jelölt helyeken kell parkolóhelyeket létesíteni.
- /7/ Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 5,0 m lehet.
- /8/ Közterületen a parkolóhelyeket 8 parkolóhely fölött fásítani kell, 5 parkolóhelyenként min. 1 db fa ültetendő.
- /9/ Az OTÉK 42.§ szerinti ill. egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott parkolási igényt saját telken belül kell kielégíteni.
- /10/ Öböl nélküli autóbussmegálló a mellékutakon – gyermek és egészségügyi intézmények előtti területek kivételével – szükség szerint kialakítható.
- /11/ A község területén nyelestelek nem alakítható ki.
- /12/ A község területén létesítendő közforgalom céljára megnyitott magánutak csak a közlekedési szakhatósági előírásoknak megfelelően építhetők.

Közművek és létesítményei

24. §

- /1/ A település beépítésre nem szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a villamosenergia ellátás és a vezetékes ivóvízellátás vagy az ÁNTSZ által elfogadott, egyéb ivóvízellátás megoldott. A település beépített, és beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a vezetékes ivóvízellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a közüzemi hálózati rendszerekről, szükség esetén azok tovább építésével megfelelően biztosítható.
- /2/ Az újonnan kiépítendő ivóvíz hálózaton a hatályos tűzrendészeti előírásoknak megfelelően föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /3/ A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közmű területre kell esni. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgálmi jog bejegyzésével kell biztosítani.
- /4/ A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- /5/ Új építési helyen a kivitelezés megkezdésekor a felhagyott, feleslegessé vált üzemen kívüli vezetékeket el kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- /6/ Új útépítésnél, útrekonstrukciónál és egyéb építési tevékenység esetén a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egy idejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- /7/ Szennyvízelhelyezés során:
 A beépítésre szánt területeken a BTSZ 9. § (5) a.) és b.), (6) pontjainak előírásait, valamint az a.); b.)

és c.) pontokat együttesen kell alkalmazni.

BTSZ 9.§ (5) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területei, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki a tisztítómű tovább nem terhelhető:

a) 2005. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve tisztító berendezés létesült;

b) 2005. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő tisztítómű megléte esetén lehet.

BTSZ 9.§ (6) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyhatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

- a.) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- b.) Az ingatlanok rácsatlakozása/rákötése a szennyvízcsatorna-hálózatra annak kiépülését követően egy éven belül kötelező. A felhagyott szennyvíz gyűjtőtárolókat és szikkasztókat a csatornára rákötést követően 60 napon belül meg kell szüntetni.
- c.) Új tömb és telekalakítással lakó és településközpont vegyes övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a települési szennyvízcsatorna hálózatra csatlakoztatható. Az építési engedélyben kikötött módon és feltételekkel kell biztosítani a közcsatorna hálózatra rákötést.
- d.) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a közműcsatornára rákötési lehetőség nincs építésügyi hatósági engedély csak környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló illetve korszerű közműpótló megléte esetén adható ki.
- /8/ Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.
- /9/ A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó burkolt felületű parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső utjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornába.
- /10/ Két férőhelynél nagyobb „zöld” parkoló létesítése tilos.
- /11/ Az önkormányzat kezelésében lévő patakok, árok partéleitől min. 3-3 m, a nyílt árok mentén legalább az egyik oldalon 3, a másik oldalon 1 m szélességű karbantartási sáv biztosítandó a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására.
- /12/ A 123/1997. VII. 18-i Kormányrendelet alapján a vízműutak hidrogeológiai védőidom lehatárolását a védőövezet jóváhagyását követően a szabályozási tervhez mellékelteként csatolni kell és a vonatkozó előírásokat is érvényesíteni kell a további eljárások során.
- /13/ A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelem (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- /14/ Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatai és távközlési hálózat földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell szerelni.

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

25. §

- /1/ Építmények elhelyezése a köztük betartandó távolság, tűztávolság, ha jelen szabályzat terület-felhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Az OTÉK 32.§ szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben elhelyezhetők.
- /3/ Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK *elő-, oldal- és hátsókert előírásairól* szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak és az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületszélesség nem lehet több, mint a telekszélesség 2/3-a.
- /4/ Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli - a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- /5/ Az előkertben
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály, tároló helyezhető el.
- /6/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /7/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- /9/ „K – kialakult állapotú” telek beépítése esetén a beépítés jellege, módja és mértéke illeszkedjen a meglévő környezethez.
„K-kialakult állapotú” telkeknek minősül az a meglévő építési telek, melynek telekmérete nem éri el az övezetben meghatározott minimumot.

Közterületek, közterek kialakítása**29. §.**

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok teljesülnek.
- /3/ Közterületen új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők térben nem bővíthetők.

Táji és természeti értékek védelme**30.§**

- /1/ A külterületen folyó gazdálkodást és építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembe vételével, azok sérelme nélkül kell végezni. A meglévő természeti értékeket – források, erdők, kialakult felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni.
- /2/ A természeti értékek védelme érdekében a jelentősebb beavatkozásokat (pl.: fakivágás, 0,8m-nél magasabb tereprendezés, kerítés építés) kizárólag a szakigazgatás és az illetékes hatóság engedélyével lehet végezni.
- /4/ Az utak melletti fasorok, rézsűk, árkok és egyéb hulladékterületek betelepítését és gondozását a tulajdonosok kötelesek elvégezni.
- /5/ A kialakult vízmosások – horhosok – rendezése szükséges. A felhagyott egykori utak, árkok feltöltésére tájrendezési tervek készítenők.
- /6/ A felszínmozgás veszélyes területeken építeni csak részletes geológiai szakvélemény alapján a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.

Környezetvédelem**31.§**

- /1/ Szőlősgyörök területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan építmények építhetők, amelyek szennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az üdülőkörzetbe előírt kategóriák szerinti kibocsátási határértékeket.
- /2/ Veszélyes hulladék Szőlősgyörök területén még átmeneti jelleggel sem tárolható.
- /3/ Az állattartás Szőlősgyörök területén az Önkormányzat állattartási rendelete alapján engedélyezhető.
- /4/ Külterületen beépítésre nem szánt területen az épületekbe vezetékes vizet bekötni abban az esetben lehet ha a zárt szennyvíztároló megépült.
- /5/ Szőlősgyörök igazgatási területén zaj és rezgésvédelmi szempontból az alábbi határértékeket kell betartani.
 - a.) üzemi (kereskedelmi, egyéb szolgáltató létesítményekben a keletkező zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomás szintjei:

| | |
|--------|-------|
| nappal | 45dB |
| éjjel | 35 dB |
 - b.) kulturális, szórakoztató, vendéglátó, üdülési és sportlétesítményekben további helyi hírközlési, hirdetési célokra alkalmazott berendezésekből származó zaj:

| | |
|--------|------|
| nappal | 55dB |
| éjjel | 45dB |

(Időszaki rendezvények esetén az önkormányzat – az illetékes hatóságok egyeztetésével – legfeljebb +5dB engedményt adhat)
 - c.) A közlekedésből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomás szintjei:

- üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken, közparkokban:

| | |
|--------|------|
| nappal | 45dB |
| éjjel | 35dB |
 - lakóutcákban, átmenő forgalom nélkül:

| | |
|--------|------|
| nappal | 50dB |
| éjjel | 40dB |
 - gyűjtő és forgalmi utakon

| | |
|--------|------|
| nappal | 55dB |
| éjjel | 45dB |
- /6/ A föld felszínén illetve a földben olyan tevékenységek folytathatók illetve csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld minőségét és folyamait, a környezeti elemeket nem szennyezik, nem károsítják.
- /7/ Az erózióveszélyes területeken az eróziót megakadályozó talajművelési eljárások illetve növénytelepítési módok alkalmazandók.
- /8/ A termőföldön létesítendő építményeket (beruházásokat) úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy azok a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozzák.
- /9/ A felszíni és felszín alatti vizek védelem érdekében tilos a szennyvizet árkokban illetve a Jamai-patakba bevezetni. A meglévő szennyvízbekötéseket 2003. december 31-ig fel kell számolni.
- /10/ A szilárd hulladékot szervezett gyűjtés keretében térségi hulladéklerakóba kell szállítani és a település több, kisebb alkalmi, illegális „szemétkerakóját” fel kell számolni.
- /11/ A hulladékot a szennyvízhez hasonlóan tilos árkokba, patakmederbe, horhosokba, erdőszélre azaz természeti környezetben lerakni, elhelyezni.
- /12/ Szőlősgyörök területén az ingatlanok tulajdonosai, bérlői kötelesek a tulajdonukban, bérletükben lévő ingatlanokat a parlagfűtől folyamatosan mentesíteni.
- /13/ Szőlősgyörök mezőgazdasági hasznosítású területein a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait be kell tartani és a Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás által előírt feltételek szerint végezhető a tápanyagutánpótlás.

Régészet

32. §

- /1/ A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármilyen földmunkával járó beruházás esetén a vonatkozó előírások szerint kell eljárni, szükség esetén az illetékes hatóság régészeti szakfelügyeletét kell biztosítani.

Sajátos jogintézmények

33. §

- /1/ A település területének rendezése során a beültetési kötelezettség sajátos jogintézménye alkalmazandó. A Szabályozási Terven beültetési kötelezettséggel és a telepítendő fasorokkal jelölt területeken többszintes növényzet telepítendő.

Záró rendelkezések**34.§.**

- /1/ E rendelet 2003. július 1-én lép hatályba és ezzel egyidejűleg Szőlősgyörök Község Önkormányzatának 7/1993 (VI.25.) sz. rendelete hatályát veszti.
- /2/ E rendelet 8. §. /3/ bekezdés szerinti táblázat Gksz-3 övezeti besorolása, a 8.§. /5/ bekezdése, valamint a 11. §. /5/ bekezdése 2005. szeptember 1-én lép hatályba.
- /3/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Jogharmonizációs záradék**35. §.**

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Kihirdetés napja: 2009. október 26.

Sipos Ferenc
címetes főjegyző

Klotz Péter
polgármester

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MELLÉKLET

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
FÜGGELÉK

1.számú függelék**Szőlősgyörök településen található műemlékek:**

| Cím | Hrsz | Törzsszám | Megnevezés |
|------------------|------|-----------|-------------------|
| Petőfi u. 47. | 484 | M 4446 | r.k. templom |
| Szabadság u. 46. | 69 | M 4447 | Jankovich kastély |

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezet

Szőlősgyörök kialakulását és későbbi fejlődését elsősorban kedvező környezeti adottságai határozták meg, ilyen adottságok például a Jamai patak, a Boglári-dombhát. Az idők folyamán lezajlott fejlődés során a község egyenletesen terjeszkedett a peremek felé, míg a folyamat el nem érte a természetes domborzati határokat. A település ezután a belső telekszerkezetét kezdte felparcellázni és így egyre inkább kompakttá vált.

Külterületen az adottságok a tájszerkezet és a tájhasználat szervesnek mondható. A jelenlegi struktúrák, szerkezetek főbb vonalait a szerkezeti terv megőrizte és finomította a szabályozás során. Szőlősgyörök külterületén keleti irányból végig haladva a különböző területfelhasználási módok tájba illően, szervesen és logikus módon kialakult rendszerét a szerkezetalakítás megerősítette – erdők - szőlők - kertés gazdálkodási területek - belterület - szántók. A külterületi dűlőút rendszert fejlesztve – a meglévő dűlőutaknak megfelelő szabályozási szélességet biztosítva és ahol szükséges ott új nyomvonalakat alakítottunk ki.

Belterületen a beépített terület két részre osztható fel, az „ófalú”-ra és az „újfalú”-ra. Mindkét egység kiegyensúlyozottan fejlődött és hagyományos, beállt összképet mutatnak. A települési belterület bővítésre került, a belterületbe vonás során figyelembe vettük a Balaton Törvény által előírt szabályozási mutatókat. Szőlősgyörök belterülete cca 10,85 ha-ral gyarapodott.

Mivel a település szerkezetileg kialakultnak és kompaktnak mondható, a jelenlegi település- és telekszerkezet megtartandó, ezért jelentősebb változtatásokra a szabályozás során nem került sor, azonban kisebb övezeti módosítások és szabályozási beavatkozások szükségesek voltak.

A Gárdonyi Géza utcában szükséges volt nagyobb szabályozási szélességet biztosítani a zavartalan közlekedés érdekében, valamint a sportterülethez való bejutást kellett biztosítani, ennek érdekében egy 12,0 - 14,0 m szabályozási szélességű utat alakítottunk ki. Az általános iskola alatti területen egy kisebb telekosztás történt, melyhez a szükséges feltárást a Táncsics Mihály utca meghosszabbításában kialakított 16,0 m szélességű út biztosítja. Így szabályozási terv minden közterületen biztosítja a szükséges és előírt szabályozási szélességeket.

A település északi részén kialakulóban lévő modern kertvárosi lakóterület egységes településképi kialakításának érdekében az előző szabályozási tervet figyelembe véve építési helyeket és kötelező építési vonalakat határoz meg a terv.

A különleges területek tekintetében a temetőnél az új szabályozás szerint a védőtávolságot 30,0 m-ben határoztuk meg, valamint a szükséges parkolószámot biztosítottuk a területek közvetlen közelében.

Új a szerkezetet továbbfejlesztő jelentősebb elemek:

- az északi horgásztó melletti közpark
- a Jamai patak vízvédelmi sávjának lehatárolása
- a déli közpark részben rekultiválendő területeken
- a különleges borturisztikához kapcsolódó terület
- nyugati iparterület bővítés

A fenti elemek változatos lehetőséget biztosítanak Szőlősgyörök területi fejlődésének miközben a település kompaktságát megőrzik illetve kikerekítik.

Szőlősgyörök településszerkezete beállt, így nagyobb beavatkozásokra nem volt szükség a szabályozás során. Fontosnak tartjuk, hogy a település megtartsa eddigi kialakult településképi, település- és telekszerkezetét illetve ezt fejlessze tovább, valamint az itt található építészeti értékek, természeti adottságok fejlesztését, védelmét és hasznosítását továbbra is szemelőtt tartsa és biztosítsa.

Területfelhasználás

Szőlősgyörök jellemzően somogyi Balatonközeli község, ez szerkezetében és területfelhasználásában is megjelenik. A településre jellemző beépítésre szánt területek közül a falusias lakóterületek (L_F) a dominánsak, azonban a falusias lakóterületek mellett megtalálhatók a következő területfelhasználási módok is: kertvárosias lakóterület (L_{KE}), településközpontvegyes terület (V_T), kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (G_{KSZ}), valamint a különleges területek (Rekreációs és kulturális terület (K_{RK}), Sportterület (K_{SP}), Temető (K_T), Borturizmus terület (K_{BORT}). A beépítésre nem szánt területek a településen belül a közlekedési területek (KL), közpark (Z), véderdő (E_V).

Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület (L_F)

A település jelentős része a falusias lakóterületbe tartozik mintegy 75%, ezek a területek már kialakultak, jelentős változtatások nem történtek a szabályozás során. A falusias lakóterületen belül elhelyezhető funkciók körében a mezőgazdasággal kapcsolatos tevékenységek, kézműipari és szolgáltató tevékenységek is elhelyezhetők. A falusias övezeten belül öt alövezetet különböztet meg a terv.

L_F-1 övezet

Jellemzően a település középső részén a Szabadság utcától nyugatra található lakóterületek, valamint az ófalut és a modernebb szerkezetet mutató újfalut összekötő Bató Béla utcában található. A kialakítható telekméret itt a legkisebb a már kialakult telekszerkezet tovább aprózódása miatt állapítottuk meg ezt a szigorúbb telekméretet. A beépítés magassága kialakult.

L_F-2 övezet

Az előző övezethez hasonló jellemzőkkel bír, azonban nagyobb a minimális telekméret. Ebbe a kategóriába kerültek besorolásra a nagyobb telkes lakótömbök a Szabadság utcától keletre és a Köztársaság utca egyrésze.

Ezen az övezeten belül beépítési helyet biztosítottunk a még reálisan és indokoltan megosztható és feltárható telkeken.

L_F-3 övezet

Az L_F-3 övezet az ófaluban található régi, halmazos szerkezetű lakóterületeket foglalja magába. Ez a terület Szőlősgyörök helyi értékvédelmi területe is egyben. A település ezen része szerkezetileg kialakult ezért a telkek továbbosztására nincs lehetőség. Ez a község település - és telekszerkezetileg legérzékenyebb pontja, melyet a szabályozás véd a túl és ráépítésektől.

L_F-4 övezet

Az övezet tömbjei a 313 sz. út mellett illetve a Gárdonyi Géza utca északi részén helyezkednek el. A telkeken lehetőség van oldal illetve szabadonálló lakóépület elhelyezésére. A minimális telekméret 1000 m² lehetőséget biztosítva ezzel a kertés gazdálkodás igényeinek kielégítésére.

L_F-5 övezet

A település déli, kivezető részén – Petőfi utca (Gyugy felé), Szabadság utca (Lengyeltóti felé) található nagyobb telekméretű területekről van szó. A beépítés módja, a beépítés mértéke és az építménymagasság paraméterei egyeznek a többi övezetével, azonban a minimális telekméret 2000 m²-ben állapítja meg a terv.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

Elsősorban új illetve nagytelkes területek, melyek kizárólag lakófunkcióra szolgálnak – kisebb háztáji és hobbi kertészeti lehetőségekkel. A kertvárosias lakóterületen az elhelyezhető funkciók köre szűkebb, mint a falusias lakóterületen. A kertvárosias övezeten belül két alövezetet különböztet meg a szabályozási terv.

Lke-1 övezet

A település északi-nyugati bevezető részén található nagyobb összefüggő új kialakulóban lévő lakóterület. A szabályozás során az előző szabályozási tervet figyelembe véve folytattuk a terület integrálását/kapcsolását a már kialakult településszerkezethez. Itt az építési helyek kijelölése mellett a kötelező építési vonalat is meghatároztuk az egységesebb, kiegyensúlyozottabb településkép kialakulásának szempontjából.

Lke-2 övezet

Ez a övezet is a település északi részén helyezkedik el a Szabadság utcától keleti irányban. Ez az övezet már kialakult telekszerkezettel rendelkezik. A minimális telekméret 1500m²-ben lett meghatározva. A nagy telekméret miatt egy újabb építési sáv lett kijelölve a telkeken, ahol egy második lakóépület és a hozzátartozó kiszolgáló- és melléképületek helyezhetők el.

Lke-3 övezet

Ez az övezet a többi kertvárosias övezethez hasonlóan a település északi található, kialakítására a már kialakult állapot miatt volt szükség. Paraméterei a környező övezet paramétereitől annyiban térnek el, hogy a beépítési mód szabadonálló beépítési módként lett meghatározva, valamint a telekméret a kialakult állapothoz igazodik.

Településközpontvegyes terület (Vt)

A településnek kialakult központja nincs, ezért a szabályozási terv arra törekszik, hogy egy központi részt határoljon le illetve alakítson ki, ahol megjelenhetnek az ehhez az övezethez tartozó funkciók. A szabályozási előírások a kialakult állapothoz igazodnak. A településközpont vegyes övezeten belül három alövezetet különböztettünk meg.

Vt-1 övezet

Ide tartozik a Polgármesteri Hivatal és a mellette található vendéglő, a Bató Béla utca északi oldalán található telkek – művelődési ház, mozi, könyvtár posta, valamint a Bató Béla utca, Gárdonyi Géza utca és a Petőfi utca kereszteződésében kialakult kis „sziget”. Az övezetben a telkek nem oszthatók tovább, azonban a településközpont vegyes funkcióknak megfelelően nagyobb beépítési % és építménymagasság van biztosítva a funkciók elhelyezésére.

Vt-2 övezet

A Petőfi utcában található templom és plébánia tartozik ebbe az övezetbe, azonkívül az övezet helyi értékvédelmi terület is egyben. A másik VT-2-es terület a Janokich kastély mellett található – a volt Kossuth MGTSZ Központi Major. Ezen a területen turisztikai, a Jankovich kastélyt, annak parkját és a sportterületet kiszolgáló és ezen területekhez kapcsolódó funkciók helyezhetők el.

Vt-3 övezet

A 246-os hrsz-ú telek, a Jankovich kastéllyal szemben. A telek nem megosztható és szabadonálló vagy telepszerű beépítés lehetséges jelentősebb 6,0m építménymagasság mellett.

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetek Szőlősgyörök keleti és nyugati részén jelöl a terv. Mindkét terület belterületbe vont terület, azonban jellegük és leendő funkciójuk más és más.

Gksz-1 övezet

A település nyugati részén található közel 4,2 ha-os terület, mely elsősorban a különböző kisebb iapri jellegű gazdasági funkcióknak biztosít helyet. A területet jelentős építménymagasság, szintterületi mutató és viszonylag magas beépítési % jellemzi.

Gksz-2 övezet

A település nyugati belterületi határánál fekvő terület a szőlőterületeknél. A terület jellemzően gazdasági és mezőgazdasági kiegészítő funkciókat lát el, főként a szőlőgazdálkodás működését hivatott segíti. A területen a környezethez illeszkedő szabályozás történt, alacsony beépítési % nagy telekmérettel.

Különleges területek (K)

A településen belül több különböző különleges terület került kijelölésre a különböző funkcióknak megfelelően. Különlegességük miatt fokozott figyelmet és kezelést igényelnek.

Különleges Rekerációs és Kulturális Terület – K-RK

A településen belül jelentős területtel rendelkezik – Jankovich kastély 14,5 ha – a település képen igen határozottan megjelenik zöldfelületével. A területen kulturális, szabadidős, turisztikai és egészségügyi funkciók helyezhetők el. A kiemelt jelentőségre való tekintettel a területre külön környezet alakítási terv készítendő.

Különleges Sportterület – K-SP

A terület a kulturális és rekreációs területtel közvetlen kapcsolatban van. A terület sportolási és rekreációs tevékenységeknek biztosít helyet, ahol a beépítés mértéke 10% lehet, azonban az elhelyezhető épület funkciójának a fő célt kell szolgálnia.

Különleges Temető – K-T

A terület a település déli kivezető részén található. A területen építeni a meghatározott funkciókkal összhangban lehet.

Különleges borturizmus terület – K-BORT

A terület Szőlősgyörök déli Gyugy felé kivezető részén található. A terület a somogyi illetve a balatoni borkultúra bemutatására és az ehhez kapcsolódó rendezvények lebonyolítására lett kijelölve. A terület kiemelt jelentőségére való tekintettel környezetalakítási terv készítendő.

Beépítésre nem szánt területek**Közlekedési területek – KL**

Ide tartoznak belterületen a gyűjtőutak, lakóutak, közök, terek, parkolási területek, stb. Szerkezetük és rendszerük kialakultnak mondható. A terv néhány helyen tartalmaz beavatkozást, az általános iskola alatti területen tömbbelső kihasználást szolgáló feltáróút került kiszabályozásra, valamint a temető mellett a szükséges parkolók biztosítása miatt egy kisebb kiszolgáló út szabályozása történt meg. Lényeges feladat a településközpontban a buszmegálló igényesebb, biztonságosabb kiépítések megvalósítása, amihez a közterületek elégségesek. A közterületek mentén feltétlenül indokolt a fásítás és kijelölt szabályozott főbb dűlőutak is rendezetten építendő ki.

Zöldterület – Közpark – Z

A település északi részén található kertvárosias lakóterületen belül, az ófaluban, a település déli részén lengyeltóti felé kivezető úton található nagyobb összefüggő zöldfelület. A község lakosságának pihenés, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, minimum 60%-al növényzettel fedett közhasználatú közparkokat (Z) a Szabályozási Terv jelöli. A közparkok területén legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el az OTÉK szerinti építmények.

Mind a Szerkezeti és a Szabályozási Terv Szőlősgyörök település déli részén található 'volt' homokbánya területén a terv közparkot javasolt kialakítani, amelybe vendéglátó és sportolási létesítmények helyezhetők el.

A rehabilitáció célja tehát a roncsolt terület zöldfelületként történő hasznosítása. Az újra hasznosítás szabályait a zöldterületekről szóló OTÉK előírások alapvetően meghatározzák max. 2%-a építhető be a területnek és az épületek megjelenése, kialakítása és anyaghasználata tájba illő kell, hogy legyen.

A rendezési tervben meghatározott a zöldterületi hasznosítás megvalósulását segítő a területre kertészeti rendezési tervet kell készíteni.

SAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Tájszerkezeti javaslat

A tájrendezési javaslat kialakításánál és a külterületi szerkezeti terv és szabályozási terv elkészítésénél a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Területrendezési Terve volt a meghatározó. A területrendezési terv térségi szabályozásának övezeti rendszere biztosítja a Balaton térségének funkciójához illeszkedő tájfejlesztés lehetőségét, a kiemelt üdülőkörzet szerepkörnek megfelelő, az ökológiai és a természetvédelmi érdekeihez is illeszkedő térségi tájszerkezet kialakítását. Szőlősgyörök településszerkezeti és szabályozási tervének biztosítania kell természeti, táji környezet védelmét, az erdőterületek megőrzését, a kedvező termőhelyi adottságok - elsősorban szőlőterületek - védelmét, a település belterületének bővítési-fejlesztési lehetőségét. Meg kell akadályoznia olyan létesítmények kialakítását a kertes mezőgazdasági területeken, a vízminőség szempontjából kiemelt területeken, amelyek a táj védelmét veszélyeztetik.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területeken a Dél-balatoni (Somogyi) táj karakterének, a táji természeti értékek védelme, az árutermelésre alkalmas mezőgazdasági termőföldek megtartása érdekében és a sajátos építési használat figyelembe vételével a következő tájszerkezeti egységekre tagoljuk:

- általános mezőgazdasági terület;
- kertes mezőgazdasági terület

Az **általános mezőgazdasági területhez** a kedvezőbb termőhelyi adottságú, hagyományos árutermelő mezőgazdasági területek tartoznak. A területen belül három különböző szabályozású alövezet lett lehatárolva. Ezek a művelési ág (szántó, gyeper, gyümölcs, szőlő) alapján vannak meghatározva - az ott lakás lehetőségét is biztosító - gazdasági épületek elhelyezésének lehetőségei.

Az övezetben található szőlőkataszter szerinti I. osztályú területeken csak minimum 80 % művelt szőlőültetvény esetében lehet építeni.

Kertes mezőgazdasági területek a belterület mentén elhelyezkedő zártkert jellegű területek, amelyek elsősorban a szőlő- és gyümölcsstermesztés mellett a pihenést is szolgálják. A terület három eltérő szabályozási területből áll, ennek megfelelően változik a megengedett beépítettség mértéke, illetve a földrészletek, telkek minimális mérete. Az övezet szőlőkataszterbe tartozó I. osztályúnak minősített területein a 2000. Évi CXII. Törvény 51.§ b.) pontja szerinti rendeltetésű épületek építhetők. A

szőlőkataszterbe nem sorolt kertes mezőgazdasági területeken az OTÉK-ban meghatározott épületek építhetők.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek a településtől északra – a tó mentén – valamint a településtől délre a patak mentén lettek kijelölve. Mivel ezek a mezőgazdasági területek táj- és természetvédelmi, tájkaraktérvédelmi és vízminőségvédelmi szempontból érzékeny területek, ezért itt vízminőségvédelmi és vízgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

Erdőterületek

Az erdőterületek a település külterületének magasabb térszínein, domboldalakon a kertes mezőgazdasági területek fölött találhatóak. A külterület közel egyharmadát borítva szinte összefüggő területet képeznek.

Az erdőterület eltérő szabályozású területekből áll. Az erdősítésre javasolt területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző, környezetkímélő területhasználatok folytathatók.

A gazdasági erdők esetében a helyi építése szabályozat szerint építeni legkevesebb 10 ha nagyságú erdőterületen lehetséges.

A külterületen szabályozásban jelölve vannak távlatban védett természeti területeknek javasolt gazdasági erdőterületek, melyek esetében építeni kizárólag erdő és vadgazdálkodási, illetve természetvédelmi célból lehetséges.

A Nagy-banyászó és a tó közötti területen jelöl a terv talaj és vízvédelmi célú erdőterületet, ahol építési jellegű tevékenység csak kivételes esetekben végezhető.

Közművek

Ivóvízellátás

Szőlősgyörök közműves vízellátása a jelenlegi meglévő lakó és egyéb funkciók tekintetében megoldott, a ivóvíz ellátórendszer üzemeltetője DRV Rt.. A település teljes területén kiépült a vezetékes ivóvíz hálózat. Jelenleg a kiépített vízműhálózat hossza 19. 681 fm, a vízvezeték rendszert 1974-ben kezdték kiépíteni. Szőlősgyörök ivóvíz hálózata 1992-től nemcsak a települést látja el ivóvízzel hanem a szomszédos Gyugy települést is.

A település vízellátását saját vízműkútjairól biztosítja, a kutak száma 2 db. A kutak adatai a következők:

| jel | mélysége | kapacitása | fúrás éve |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|
| 1. jelű fúrt kút B-2 | 268,5 méter | 235 l/perc; | 1973 |
| 2. jelű fúrt kút B-2 | 161,3 méter | 328 l/perc | 1987 |

A kutakból nyert víz II. osztályú, határérték feletti vas- és mangántartalmú, metánmentes kezelésére 1 db Metanull 600 típusú berendezés van használatban. A rendszer ASZP típusú beépített klóradozóval rendelkezik. A kinyert víztárolására egy 100 m³-es szolgálati medence áll rendelkezésre.

A település átlagos napi vízfogyasztása 2002-ben 213 m³/nap. A vízmű, melynek maximális kapacitása 648 m³/d a jelenlegi és a későbbi fejlesztések által kialakuló többlet kapacitást a rendszer biztosítani tudja.

A közüemi vízhálózatba bekapcsolt lakások aránya 2000. január eleji állapot szerint 99 %-os (szintén teljes körűnek mondható). A közel teljes bekötöttség mellett a településen 2 közterületi kifolyó üzemel.

Szennyvízelhelyezés

A településen jelenleg folyamatban a csatorna rendszer kiépítése, azonban míg a rendszer ki nem épül és nem üzemel addig a szennyvizet szikkasztásos, szippantásos módszerrel szállítják el illetve tárolják.,

Ez a rendszer környezetvédelmi szempontból nem megfelelő. A készülékben lévő csatornarendszer egy 7 tagból álló kistérségi társulás „gyümölcse”, mely a következő településekből áll össze: Ordacsehi, Szőlőkislak, Szőlősgyörök, Lengyeltóti, Buzsák, Öreglak, Somogyvár. A csatornahálózat egyesített rendszerű és a Balatonlellei szennyvíztisztítóhoz fog csatlakozni.

A hálózat működésbe helyezéséig a szennyvizet telkenkénti szikkasztással és esetenkénti szippantással távolítja el, a Zöldfok Rt. végzi. A keletkezett szennyvizet a balatonlellei szennyvíztisztítóba szállítják. A hálózat kiépülése után a rákötést kötelezővé kell tenni és a tározókat szikkasztókat meg kell szüntetni, el kell bontani.

Csapadékvíz elvezetés

A községben a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerű, a keletkező csapadékvíz befogadója a Jamai-patak, illetve rajta keresztül a Balaton. Belvízveszély nincs, a csapadékvíz-elvezetés nagyrészt megoldott a településen.

Szőlősgyörök északi jelentős kertvárosias lakóterületén a csapadékvíz elvezetés nincs megoldva. A telep kiépülésének megfelelő ütemezéssel kell a hálózatot fejleszteni

Villamosenergia ellátás

1954-55-ben indult el a település villamosítása, ekkor kapcsolódott be az elektromos hálózatba. Szőlősgyörök villamosenergia ellátása a balatonboglári 120/20kV-os állomásról történik. Szőlősgyörök jelenlegi fejlődését és kapacitásigényét figyelembe véve nem várható olyan nagyságú terhelésnövekedés, melyet a településen található, jelenleg is működő 4 kommunális transzformátorállomás nem tudna kielégíteni, így a jelenlegi gépállományt bővíteni illetve fejleszteni nem szükséges.

A település zavartalan működése szempontjából a 0,4kV-os hálózat folyamatos karbantartása és fejlesztése szükséges, a jelenlegi állapot megfelelő. A közvilágítás hatékonyabb és gazdaságosabb üzemeltetése érdekében nátriumgőzlempára való áttérés jelentene energiamegtakarítást és magasabb megvilágítási szinteket.

Földgázellátás

Szőlősgyörökön a földgázvezetési rendszer teljesen kiépült, a rákötés aránya 90%, az ellátás megfelelő. A földgázellátás Mezőszentgyörgy-Újudvar nagynyomású távvezetékéről jön. A gázfogadó a belterületi határtól északra a Szabadság utca végén található, területe adott és rendezett a védőtáv...m-en belül nincsenek zavaró építmények.

A település jövőbeni fejlesztései nyomán felmerülő kapacitásokat a jelenlegi rendszer el tudja látni.

A településen PB gázcseretelep működik.

Hír- és távközlés

A távközlő hálózat kiépítettsége a településen megfelelőnek tekinthető. A kiépítettség mértéke 90-95%-osnak mondható. A többlet fellépő igények kielégíthetők.

A rádió és TV műsorszórás vételére a községben egyedi antennákkal történik.

A község területén mikrohullámú átjátszó állomás nem üzemel.