

PÉCSÉLY KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ÉS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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



2019. július



PÉCSELY KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ÉS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Dokumentációk:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VII. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

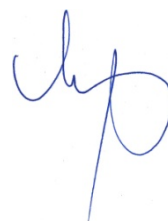
2019.

TERVEZŐK:

Településrendezés

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

Mezei László okl. építésmérnök
TT/É 19-0006



Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

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



Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök
TÁJOLÓ-TERV Kft.

M. Andrási Ágnes

okl. tájépítésmérnök
TÁJOLÓ-TERV Kft.

Közlekedés

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

Dr. Macsinka Klára

okl. építőmérnök, közlekedéstervező
KÉ-K, Tkö 13-1017



Boldizsár Attila

okl. építőmérnök
MOBIL CITY Bt.

Közmű

KÉSZ Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Emőke

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



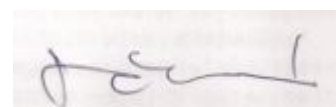
Bíró Attila okl. építőmérnök

településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2456



Régészet

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



Tartalom

1.	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	11
1.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	11
1.1.1.	A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	12
1.2.	Országos fejlesztési és területfejlesztési koncepció (oftk)	12
1.2.1.	Veszprém megye területfejlesztési koncepciója	15
1.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	16
1.3.1.	Térszerkezeti tervek	16
1.3.2.	Térségi övezetek	18
	miniszeri rendeletben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek	32
1.4.	A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai	36
1.4.1.	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	41
1.4.2.	A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	41
1.5.	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	41
1.6.	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	41
1.6.1.	A hatályban lévő településrendezési eszközök	41
1.6.2.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult, ill. Meg nem valósult elemek	41
1.7.	A település társadalma	41
1.7.1.	Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	41
1.7.2.	Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	46
1.7.3.	Települési identitást erősítő tényezők	46
1.8.	A település humán infrastruktúrája	47
1.8.1.	Humán közszolgáltatások	47
1.8.2.	Esélyegyenlőségbiztosítása	48
1.9.	A település gazdasága	49
1.9.1.	A település gazdasági súlya, szerepköre	49
1.9.2.	A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	49
1.9.3.	A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	50
1.9.4.	A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, k+f stb.)	50
1.9.5.	Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	53
1.10.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	54
1.10.1.	Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	54
1.10.2.	Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	56
1.10.3.	Gazdaságfejlesztési tevékenység	56
1.10.4.	Foglalkoztatáspolitikai	56
1.10.5.	Lakás- és helyiséggazdálkodás	57
1.10.6.	Intézményfenntartás	57
1.10.7.	Energiagazdálkodás	57
1.11.	Településüzemeltetési szolgáltatások	58
1.12.	A táji és természeti adottságok vizsgálata	59
1.12.1.	Természeti adottságok	59
1.12.2.	Tájhasználat, tájszerkezet	61
1.12.2.1.	Tájtörténeti vizsgálat	61
1.12.2.2.	Tájhasználat, tájszerkezet	63
1.12.3.	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	64
1.12.3.1.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	64

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	64
1.12.3.3. Ökológiai hálózat.....	74
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	74
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	75
1.13.1. A települészöldfelületirendszerelemei.....	75
1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek.....	75
1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése	76
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	77
1.14. Az épített környezet vizsgálata.....	77
1.14.1. Területfelhasználásvizsgálata	77
1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata.....	77
1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok.....	77
1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	78
1.14.1.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	79
1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek	80
1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület.....	80
1.14.2. A telekstruktúravizsgálata	80
1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat.....	80
1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat	81
1.14.3. Önkormányzatitulajdonkataszter	81
1.14.4. Az épületállomány és a környezetgeodéziaifelmérése	81
1.14.5. Az építmények vizsgálata.....	81
1.14.5.1. Funkció, kapacitás	81
1.14.5.2. Beépítési jellemzők	81
1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom	82
1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	82
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	82
1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	82
1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület.....	83
1.14.6.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	83
1.14.6.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület	84
1.14.6.5. Műemlék, műemlékegyüttes.....	84
1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely.....	85
1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	85
1.14.6.8. Nemzeti emlékhely	85
1.14.6.9. Helyi védelem	85
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái.....	86
1.15. Közlekedés	87
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	87
1.15.1.1. Nagytérési kapcsolatok	87
1.15.1.2. Közúti kapcsolatok	87
1.15.2. Közúti közlekedés	89
1.15.2.1. Helyi közúthálózat	89
1.15.3. Közösségi közlekedés.....	89
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	90
1.15.5. Parkolás	90
1.15.6. Felsőbbrendű tervek áttekintése.....	91

1.16. Közművesítés	91
1.16.1. A településjelenlegi közművesítéséről	91
1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás	91
1.16.1.2. Szennyvízelvezetés	92
1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	93
1.16.2. Energiaközművek	93
1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás	93
1.16.2.2. Villamosenergia ellátás	94
1.16.2.3. Gázellátás	95
1.16.2.4. Távhőellátás	95
1.16.2.5. Egyéb energiaellátás	96
1.16.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	96
1.16.4. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	97
1.16.5. Elektronikus hírközlés	97
1.16.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények	97
1.16.5.2. Vezeték nélküli hírközlés	97
1.16.5.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben	97
1.17. Környezetvédelem	98
1.17.1. Talaj	98
1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek	100
1.17.2.1. Felszíni vizek állapota	100
1.17.2.2. Felszín alatti vizek állapota	101
1.17.3. Levegőtisztaságvédelme	103
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés	106
1.17.4.1. Közúti zajterhelés	106
1.17.4.2. Vasúti zajterhelés	106
1.17.4.3. Légi közlekedés	106
1.17.4.4. Üzemi zajterhelés	106
1.17.5. Sugárzásvédelem	106
1.17.6. Hulladékkezelés	106
1.17.7. Vizuális környezetterhelés	108
1.17.8. Árvízvédelem	108
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	108
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	108
1.18.1. Építésföldtanikorlátok	108
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei	108
1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek	108
1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei	108
1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség	108
1.18.2.1. Árvízveszélyes területek	109
1.18.2.2. Belvízveszélyes területek	109
1.18.2.3. Mély fekvésű területek	109
1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem	109
1.18.3. Egyéb	109
1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. Lejtés, falszakadás)	109
1.18.3.2. Mélységi, magassági korlátozások	109
1.18.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások	109
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	110
1.20. Klíma	110
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	111
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	111
2.1.1. Településhálózat	111

2.1.2. Társadalom.....	111
2.1.3. Gazdaság	111
2.1.4. Táji és természeti adottságok.....	111
2.1.5. Zöldfelületek	112
2.1.6. Épített környezet	113
2.1.7. Közlekedés	114
2.1.8. Közművek és elektronikus hírközlés	114
2.1.9. Környezetvédelem	115
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ.....	117
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	117
3.1.1. A folyamatokértékelése	117
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	117
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	121
3.2. Problématérkép, értéktérkép	122
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	122
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása.....	122
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek).....	124
3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	124

TERVLAPOK:

VR-V1	Pécsely terület egységei nyilvántartott fekvés szerint
VR-V3	Beépített és be nem épített telkek
VR-V4	Tulajdonviszonyok
VR-V5-a	Teleknagyságok-külterület
VR-V5-b	Teleknagyságok-belterület
VR-V5-c	Teleknagyságok-zártkert
VR-V6-a	Beépítettség-külterület
VR-V6-b	Beépítettség-belterület
VR-V6-c	Beépítettség-zártkert
VR-V7-a	Épületfunkciók-külterület
VR-V7-b	Épületfunkciók -belterület
VR-V7-c	Épületfunkciók -zártkert
VR-V8	Érték- és problématerkép
TK-V1	Természetvédelem
TK-V2	Tájvédelem
TK-V3	Erdők elsődleges rendeltetése
TK-V4	Domborzat
KV-V1	Környezetvédelem
KV-V2	Művelési ágak és minőségi osztályok
KM-V1	Vízellátás vizsgálata (közigazgatási terület)
KM-V2	Vízellátás vizsgálata (belterület)
KM-V3	Szennyvízelvezetés vizsgálata (közigazgatási terület)
KM-V4	Szennyvízelvezetés vizsgálata (belterület)
KM-V5	Villamosenergia ellátás vizsgálata
KM-V6	Földgázellátás vizsgálata (közigazgatási terület)
KM-V7	Földgázellátás vizsgálata (belterület)
KM-V8	Hírközlés
KÖ-V1	Meglévő közlekedési hálózat
KÖ-V2	Közösségi közlekedési hálózat
KÖ-V3-a	Jellemző keresztmetszelvények
KÖ-V3-b	Jellemző keresztmetszelvények

ÁBRÁK:

1. ábra: Pécsely elhelyezkedése	11
2. ábra: Pécsely szomszédos települései	11
3. ábra: Balatonfüredi járás elhelyezkedése Veszprém megyében (<i>www.wikipedia.org</i>)	11
4. ábra: A terület- és településfejlesztési dokumentumok kapcsolata (<i>forrás: TÁJOLÓ-TERV Kft. saját szerkesztés</i>)	12
5. ábra: Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió prioritásai 2020 (<i>forrás: OFTK</i>)	14
6. ábra: Lakosságszám alakulása Pécsely területén 1870-től napjainkig (<i>forrás: www.nepesseg.com</i>)	42
7. ábra: Lakónépesség száma az év végén Pécsely területén (<i>forrás: TeIR</i>)	42
8. ábra: Természetes szaporodás, fogyás (ezrelék) 2005-2015 között Pécsely területén (sárga oszlop), a megyei tendenciához viszonyítva (<i>forrás: TeIR</i>)	43
9. ábra: Odavándorlások száma Pécselyen (fő) (<i>forrás: TeIR</i>)	43
10. ábra: Elvándorlások száma Pécselyen (fő) (<i>forrás: TeIR</i>)	43
11. ábra: Vándorlási egyenleg Pécsely területén, a járási, megyei és országos tendenciához viszonyítva (<i>forrás: TeIR</i>)	44
12. ábra: Öregedési mutató Pécsely területén, a járási, megyei és országos tendenciához viszonyítva (<i>forrás: TeIR</i>)	44
13. ábra: Pécsely korfája a 2011-es népszámlálás alapján (<i>TÁJOLÓ-TERV Kft. saját szerkesztés, adatforrás: KSH</i>)	45
14. ábra: Regisztrált munkanélküliek száma (<i>forrás: TeIR</i>)	46
15. ábra: Óvodába beírt gyermekek száma (fő) (<i>forrás: TeIR</i>)	47
16. ábra: Általános iskolai tanulók száma (gyógy pedagógiai oktatással együtt) (fő) (<i>forrás: TeIR</i>)	48
17. ábra: Regisztrált gazdasági szervezetek száma (db) 2018-ban (<i>forrás: KSH</i>)	49
18. ábra: 1000 lakosra jutó vállalkozások száma 2011-2014 között Pécselyen a térségi tendenciához viszonyítva (<i>forrás: TEIR 2019.05.15.</i>)	49
19. ábra: A járásszékhely - Balatonfüred elérési ideje Pécselyről 2016-ban (<i>forrás: TEIR térinformatika 2019. 05. 16.</i>)	50
20. ábra: Budapest elérési ideje Pécselyről 2016-ban (<i>forrás: TEIR térinformatika 2019.05.16.</i>)	51
21. ábra: Vasútállomás elérési ideje Pécselyről 2016-ban	51
22. ábra: Autópálya csomópont elérési ideje Pécselyről 2016-ban (<i>forrás: TEIR térinformatika 2019.05.16.</i>)	51
23. ábra: Legmagasabb iskolai végzettség alakulása Pécselyen	52
24. ábra: 7 éves és idősebb népesség legmagasabb iskolai végzettség szerint	52
25. ábra: Regisztrált munkanélküliek száma (fő)	52
26. ábra: Regisztrált munkanélküliek száma száz 15-59 éves állandó lakosra.	52
27. ábra: Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak megoszlása az aktív korúak arányában (%) ..	53
28. ábra: Négyzetméterárak alakulása országos és megyei viszonylatban, 2019 március 1-jén	53
29. ábra: Ingatlanárak alakulása országos és megyei viszonylatban, 2019 március 1-jén	53
30. ábra: Az ingatlanok számának alakulása Pécselyen 2001-2014 között	54
31. ábra: Lakásállomány és lakók viszonyának alakulása Pécselyen	54
32. ábra: Pécsely község 2018. évi bevételeinek a főbb bevételi jogcímek szerinti megoszlása	55
33. ábra: Pécsely község 2018. évi bevételeinek a főbb bevételi jogcímek szerinti megoszlása	55
34. ábra: Településüzemeltetési szolgáltatók listája	59
35. ábra: Földrajzi tájak elhelyezkedése Pécsely területén	59
36. ábra: Pécsely domborzati adottságai	59
37. ábra: Pécsely és térségének földtani adottságai	60
38. ábra: Genetikus talajtípusok Pécsely és térségében	60
39. ábra: Pécsely az első katonai felmérésen (<i>forrás: mapire.eu</i>)	62
40. ábra: Pécsely a második katonai felmérésen	62
41. ábra: Pécsely a harmadik katonai felmérésen	62
42. ábra: Pécsely műholdképe	62
43. ábra: Pécsely tájszerkezete (<i>CorineLandCover 2012</i>)	63
44. ábra: Pécsely közigazgatási területének művelési ág szerinti megoszlása százalékosan (<i>adatforrás: földhivatali alaptérkép, saját szerkesztés</i>)	63
45. ábra: A Trtv. szerinti BKÜTrT által lehatárolt „A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket övezete” Pécsely területén	64
46. ábra: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe által érintett helyrajzi számok	64
47. ábra: A Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai (<i>forrás: 23/1997. (VIII. 1.) KTM rendelet a Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet létesítéséről</i>)	65
48. ábra: Ex lege védett források Pécsely területén	65
49. ábra: Pécsely egyedi tájértékei (<i>forrás: BfNPI adatszolgáltatása</i>)	67
50. ábra: A Pécselyen található egyedi tájértékek elhelyezkedése (<i>forrás: BfNPI</i>)	68
51. ábra: A Pécselyen található dűlők elhelyezkedése (<i>forrás: BFKH FTFF VINGIS</i>)	69
52. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület által érintett helyrajzi számok	70
53. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen található jelölőhelyek ..	70

54. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kijelölés alapjául szolgáló jelölő és jelöltnek javasolt fajok (forrás: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016 és 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről)	71
55. ábra: A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület által érintett helyrajzi számok (forrás: 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről)	72
56. ábra: A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen található jelölő élőhelyek ..	72
57. ábra: A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kijelölés alapjául szolgáló jelölő és jelöltnek javasolt (forrás: A Pécselyi medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016 és 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről)	72
58. ábra: Az Országos Ökológiai Hálózat területeinek elhelyezkedése Pécselyen	74
59. ábra: Pécsely zöldterületek listája	75
60. ábra: A Pécselyen épült lakások építési idő szerint (db) (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)	78
61. ábra: A Pécselyen épült lakások szobák száma szerint (%) (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés) ..	78
62. ábra: A Pécselyen épült lakások alapterület szerint (%) (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)	78
63. ábra: Pécsely intézményei és szolgáltatói	79
64. ábra: Pécselyen található intézmények és az oktatási valamint orvosi szolgáltatások	80
65. ábra: Pécselyen található lakások megoszlása tulajdonjog szerint (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)	81
66. ábra: Pécselyen található régészeti lelőhelyek (forrás: Veszprém Megyei Kormányhivatal – Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása 2017. augusztus)	83
67. ábra: Pécselyen található műemlékek	85
68. ábra: Pécselyen található műemléki környezetek	85
69. ábra: Átnézeti helyszínrajz	87
70. ábra: Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve	91
71. ábra: Vízellátottság fejlődése 2000-2018 között	91
72. ábra: Szennyvízkezelés 2000-2018 között	93
73. ábra: Egy lakás átlagos gázfogyasztása Pécselyen 200-2017	94
74. ábra: Villamosenergia ellátottság változása 2000-2018 között	94
75. ábra: Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2018 között	95
76. ábra: Nitrátérzékeny területek Pécsely területén a 27/2006 /II.7. Korm.Rend. alapján	98
77. ábra: Trtv. szerinti OTT – kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	99
78. ábra: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – jó termőhelyi adottságú szántóterület	99
79. ábra: Talajértékszám Pécsely területén	99
80. ábra: VM Kormányhivatal–Bányafelügyelőségtől kapott felszínmozgások által veszélyeztetett területek lehatárolása ..	100
81. ábra: Pécsely területe Magyarország szeizmikus zónatérképén	100
82. ábra: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területek	101
83. ábra: A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek kategóriák szerint	101
84. ábra: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – Vízminőség-védelmi terület övezete Pécselyen	102
85. ábra: Nyílt karszterületek Pécsely területén	102
86. ábra: Hidrogeológiai védőterületek Pécsely területén	102
87. ábra: Monitoring pontok Pécsely területén	103
88. ábra: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint	103
89. ábra: Éves szennyezőanyag kibocsátás alakulása (kg/év) (adatforrás: OKIR LAIR, saját szerkesztés)	104
90. ábra: Éves szennyezőanyag kibocsátás alakulása telephelyekként (kg/év)	105
91. ábra: Háztartási gázfogyasztás, egy lakosra jutó háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége (1000 m3/fő) (forrás: TEIR)	105
92. ábra: A Pécselyről elszállított hulladék mennyisége és összetétele	107
93. ábra: Közműolló Pécsely területén (forrás: TEIR)	107

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Pécsely Község Önkormányzata az 52/2018. (VI. 25.) Kt. határozatában döntött a Településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK), a/2019. (VII.) Kt. határozatában pedig az új településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) készítéséről. Új településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TRE a teljes közigazgatási területre készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet mellékleteiben szereplő tartalommal.

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

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

A Település Arculati Kézikönyvét (TAK), és a településképi védelméről szóló rendeletet (TKR) Pécsely Önkormányzata 2017 decemberében elfogadta.

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

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

- I. Megalapozó vizsgálatok
- II. Településfejlesztési koncepció
- III. Településszerkezeti terv
- IV. Helyi építési szabályzat
- V. Alátámasztó javaslatok
- VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány
- VII. Környezeti értékelés

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

Jelen tervdokumentáció

Pécsely Község „új” Településfejlesztési koncepció, településképi eszközök, valamint „új” településrendezési eszközök készítése

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

c. Véleményezési tervdokumentáció.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Pécsely község a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Balatontól 5 km-re, Veszprém és Balatonfüred szomszédságában, a Pécselyi-medencében fekszik. A települést északról Vöröstó (egyetlen ponton érintkezik a közigazgatási határuk Barnag és Mencshely között), Barnag és Tótvázsony, keletről Balatonszőlős, délről Aszófő. Örvényes és Balatonudvari, nyugatról pedig Vászoly és Mencshely határolja.

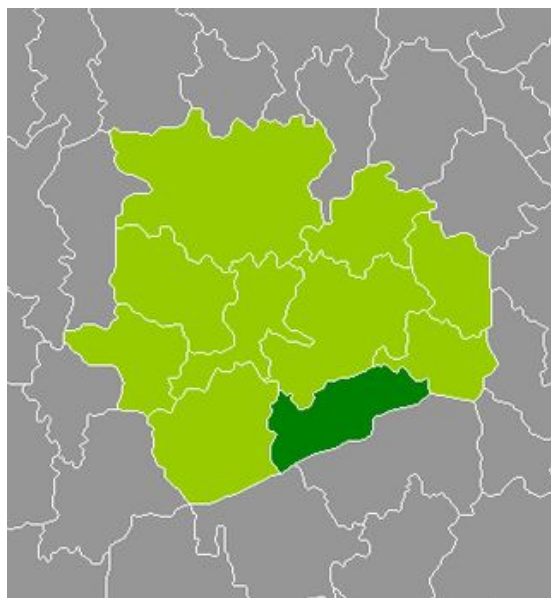


1. ábra: Pécsely elhelyezkedése



2. ábra: Pécsely szomszédos települései

Pécsely a Közép-Dunántúli Régióhoz tartozó település. A régió az ország harmadik legfejlettebb régiója. A település Veszprém megyén belül a Balatonfüredi járáshoz tartozik.



3. ábra: Balatonfüredi járás elhelyezkedése Veszprém megyében (www.wikipedia.org)

A Balatonfüredi járás Veszprém megyéhez tartozó járás, 2013 óta. A Balatonfüredi járás a járások 1983-as megszüntetése előtt is létezett. 1908-ban szervezték Zala vármegyében, 1946-ban átcsatolták Veszprém vármegyéhez, az 1950-es megyerendezéstől kezdve Veszprém megyéhez tartozott, és 1956-ban szűnt meg. Székhelye mindvégig Balatonfüred volt.

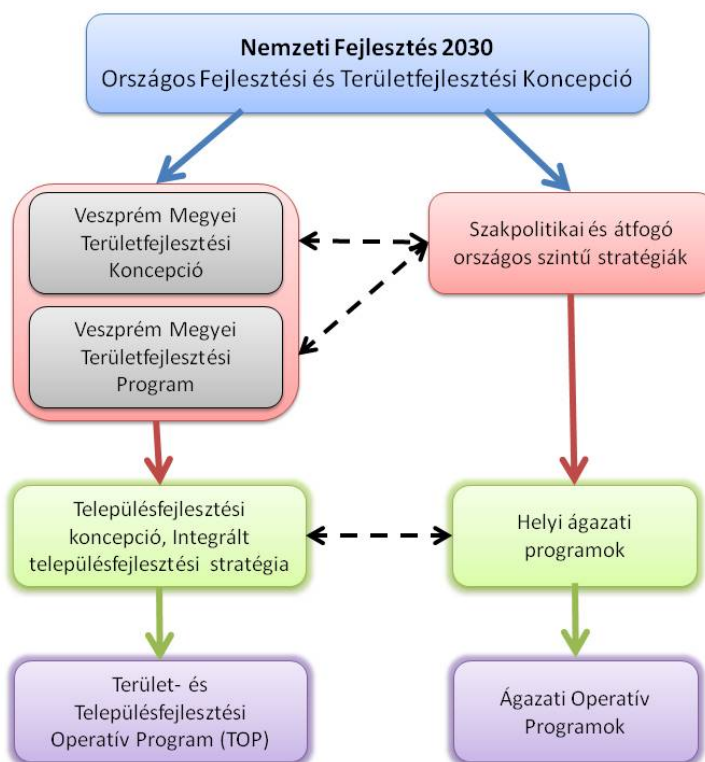
Az északi part településeivel együtt Pécsely is az egyik fontos európai főút (V. sz. Helsinki folyosó részeként működő) M7 autópálya közelében fekszik, attól légvonalban 20 km távolságra. A legrövidebb közvetlen összeköttetést a Badacsony és Szántód között közlekedő komp biztosítja a gyorsforgalmi úthoz.

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

A járás területe 357,75 km², népessége 24 250 fő, népsűrűsége pedig 68 fő/km² volt 2013 elején. 2013. július 15-én egy város (Balatonfüred) és 21 község tartozott hozzá.

1.1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A fejezet tartalmazza az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió, valamint Pécsely területileg releváns megyei és térségi területfejlesztési koncepciók és programok összefüggéseit. A különböző területi szintek területfejlesztési dokumentumainak összefüggéseit a következő ábra szemlélteti.



4. ábra: A terület- és településfejlesztési dokumentumok kapcsolata (forrás: TÁJOLÓ-TERV Kft. saját szerkesztés)

1.2. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)

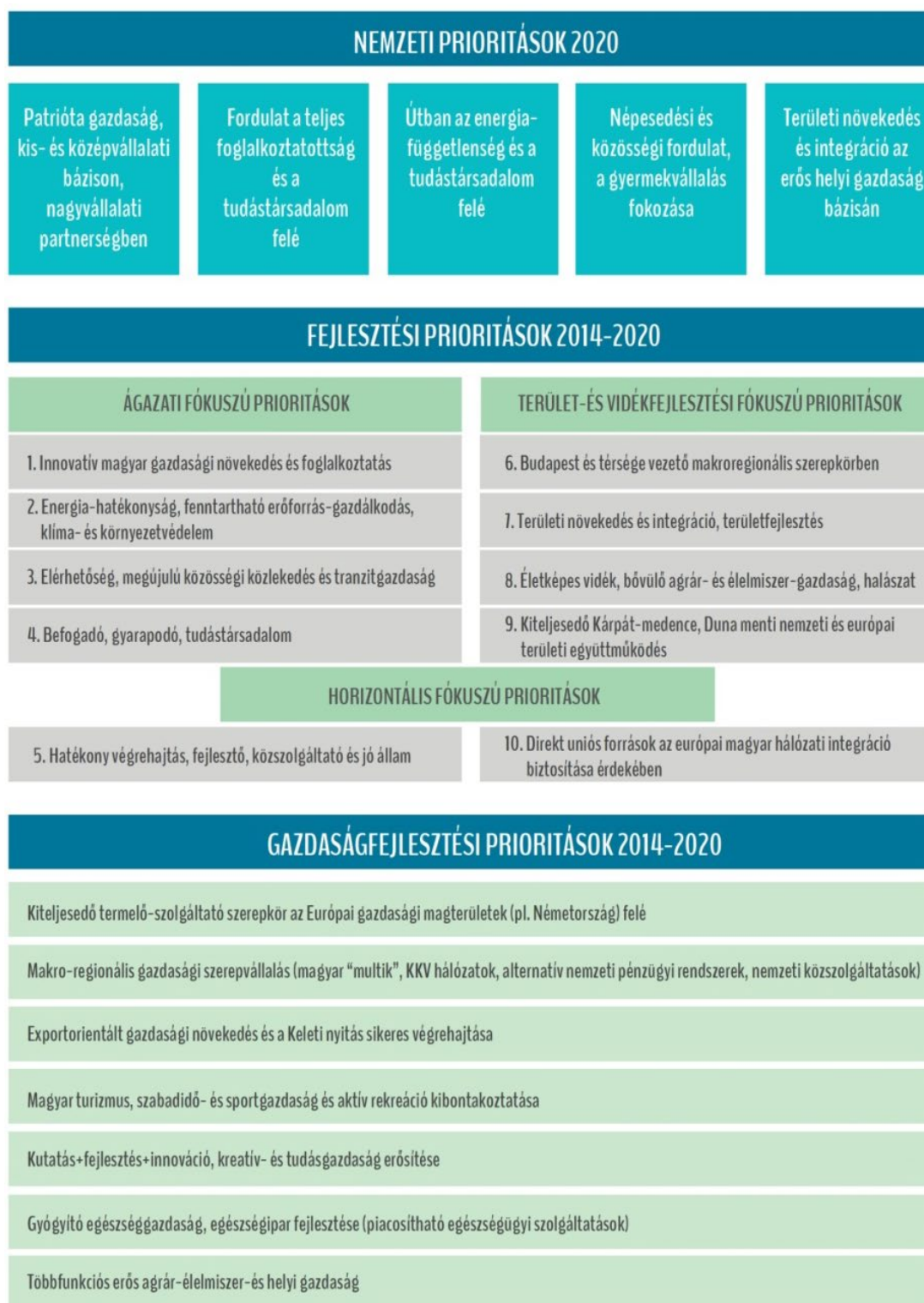
A „Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót” (továbbiakban: OFTK) az Országgyűlés az 1/2014.(I.3.) számú határozattal fogadta el. Az OFTK Magyarországon a legmagasabb szintű és jelentőségű fejlesztési dokumentum, amely összefoglalja a hazai fejlesztési célokat és igényeket, illetve meghatározza azok területi dimenzióit, ami a 2014–20-as európai uniós tervezési és költségvetési időszakra készülő tervdokumentumok megalapozását is szolgálja.

Az OFTK rögzíti Magyarország gazdasági, társadalmi, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből, illetve az EU 2020 Stratégia és a Nemzeti Reform Program vállalásaihoz illeszkedve az ország hosszú távú jövőképét, melynek elérése érdekében hosszútávú, átfogó fejlesztéspolitikai célokat fogalmaz meg. Az átfogó célok elérése érdekében az OFTK 13, az átfogó célokénál egyenként jóval szűkebb tárgykörű specifikus, nemzeti jelentőségű ágazati és területi tématerületeket felölelő célt tűz ki. Középtávon az OFTK kijelöli azokat a stratégiai fókuszokat, melyek az ország hosszú távú kibontakozását szolgálhatják, ez alatt a koncepció öt nemzeti fejlesztési prioritást fogalmaz meg. A horizontális szempontok az átfogó környezeti és társadalmi szempontokat jelentik meg, amelyeket a fejlesztéspolitika, a programtervezés és megvalósítás egészében érvényesíteni kell.

Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció	
JÖVŐKÉP	
Magyarország 2030-ban Közép-Európa gazdasági és szellemi központja, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal rendelkezik.	
Átfogó fejlesztési célok (2030-ig)	
1.	Értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés
2.	Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom
3.	Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme
4.	Térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet
Specifikus célkitűzések (13db)	
Szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok	
1.	Versenyképes, innovatív gazdaság
2.	Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság
3.	Életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás
4.	Kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I
5.	Értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom
6.	Jó állam, szolgáltató állam és biztonság
7.	Stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme
Területi specifikus célok	
1.	Az ország makro-regionális szerepének erősítése
2.	A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
3.	Vidéki térségek népességeltartó képességének növelése
4.	Kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése
5.	Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése
6.	Összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása
Nemzeti prioritások (2014-2020)	
1.	Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben
2.	Fordulat a teljes foglalkoztatottság és tudástársadalom felé
3.	Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé
4.	Népesedési és közösségi fordulat
5.	Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán
Horizontális szempontok	
1.	Befogadás – társadalmi felzárkózás
2.	Esélyegyenlőség megteremtése, nemzetiségi identitás erősítése
3.	Fenntartható fejlődés – fenntartható növekedés
4.	Értékmegőrzés és intelligens növekedés

1. táblázat: Az OFTK által meghatározott jövőkép és annak elérését szolgáló átfogó és specifikus célok

A nemzeti prioritások ágazati, terület- és vidékfejlesztési, horizontális fókuszú, illetve gazdaságfejlesztési prioritásait az alábbi ábra foglalja össze.



5. ábra: Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió prioritásai 2020 (forrás: OTFK)

Az OTFK Veszprém megyére a következő fejlesztési irányokat határozta meg:

- A közösségi közlekedést segítő kelet-nyugati irányú közlekedési infrastruktúra (8-as főút és vasútvonalak) hálózati fejlesztése, a városok közötti kapcsolat javítása.
- A helyi gazdaság jelenlegi teljesítő képességének, hozzáadott értékének emelése, új perspektivikus ágazatok és a „tudásalapú ipar” megerősödése.
- A megyében élők szaktudásának, képzettségi színvonalának növelése, a tudományos kutatás és fejlesztés feltételeinek, intézményeinek fejlesztése.

- Az ipari zónák rehabilitációjának folytatása, a turizmus és a koncentrált ipari tevékenységek környezetterhelésének minimalizálása.
- A megye határain túlnyúló egészségügyi szolgáltatások fejlesztése.
- A megye táji, természeti és műemléki értékeinek megőrzése, tematikus összekapcsolása, fenntartható hasznosítása, megismertetése.
- A karsztvíz ivóvízforrás védelmének fejlesztésével a környezet minőségének javítása és a Balaton táji, természeti védelmének növelése.
- A balatoni turisztikai körzet, mint rekreációs térség szolgáltatás- és minőségi kínálatának a szezonalitást oldó fejlesztése, koordinálása.
- A városok térségszervező szerepköreinek élénkítése, kooperálás; az aprófalvas és perifériális térségek komplex fejlesztése a népességmegtartás érdekében.
- A megyeszékhely és a városok a kultúra és az innovatív tudás központjai.

1.2.1. Veszprém megye területfejlesztési koncepciója

Veszprém Megye Területfejlesztési Koncepcióját a 62/2013. (XII.19.) MÖK határozattal fogadták el, mely 2017. május 25-én az 54/2017. (V.25.) MÖK határozat szerint módosításra került. A dokumentum szerint Veszprém megye jövőképe:

„A Dunántúl szívében fekvő, ezerarcú természeti környezettel rendelkező, tradícióit gondoskodva őrző Veszprém megye egészséges társadalmának alkotó munkaerejével, tudásával, innovációra való nyitottságával, feltörekvő gazdaságával vonzó, élhető és versenyképes térség.

Olyan terület, ahol jó és biztonságos az élet, kulturált a társadalom, megvalósul a kiemelkedő táji, természeti és az emberi erőforrások fenntartható használata. Javul a környezet minősége, a helyi társadalom rétegei széleskörű együttműködésének is köszönhetően erősödik a közösség megtartó ereje és az indokolatlan egyenlőtlenségek mérséklődnek.”

A koncepció Várpalota várostérsége vonatkozásában a következő fejlesztési célokat határozza meg:

Ipar- és gazdaságfejlesztés:

- Általános és alapvető területfejlesztési cél, hogy Várpalota - a Székesfehérvár-Várpalota-Veszprém-Ajka innovációs ipari tengely részeként - képes legyen befogadni és megtartani az országos fejlesztési energiákat, és azokat saját és a térségén belüli települések fejlődésére hasznosítani. Ennek elérését lehetővé tevő gazdaságfejlesztés (elsősorban ipar, kiegészítő jelleggel a mezőgazdaság és a turizmus) és közlekedésfejlesztés a térség fő célkitűzése.
- A térség fejlesztésének kulcskérdése az ipar újbóli fejlődési pályára állítása. Pozitívum, hogy itt nem idegen az ipar, ellentétben a megye sok más térségével. Megvan a múltja, hagyományai, infrastruktúrája, részben még szakemberbázisa is. A térség fejlesztésének sarkalatos pontja, hogy Várpalota gazdasága stabilizálódjon és növekedésnek induljon. A térség fejlődésének motorjává kell tenni Várpalotát, mivel az egész térség olyan mértékben fog fejlődni, ahogyan a térségközpont. Ezért kulcsfontosságú, hogy Várpalota Ipari parkja és a korábbról felhagyott iparterületek vonzóak legyenek a munkahelyet teremtő iparágak számára. Prioritás a vegyipar, gépgyártás, hulladék újrahasznosítás és az energetika iparágak megtelepítése, de nem támogatható a máshonnet kiszoruló környezetkárosító ipar térségbe hozása.
- Vegyipar erősödésének, betelepülésének elősegítése, meglévő létesítményeinek hasznosítása, fejlesztése a Várpalota-Pétfürdő-Berhida-Papkeszi-Balatonfűzfő vegyipari tengely fejlesztése révén.
- A térség kiváló szélviszonyainak köszönhetően megújuló energia hasznosításra a megye egyik leginkább preferálható területe (Tés, Jásd).
- Megújuló energiaforrások (pl: szél, nap) térnyerésének elősegítése, rendszerek létrehozása.
- A természetjáráshoz kapcsolódó turizmus és tömegsport fejlesztése.

Munkahelyteremtés:

- A gazdaságfejlesztéssel összefüggésben a térség fejlesztésének másik kiemelt célja a munkahelyteremtés. A helyi KKV-k csak kis foglalkoztatók, ezért a térségi munkanélküliség enyhítésére cél ipari nagy foglalkoztató(k) térségbe vonzása. Cél a fiatal jó szakemberek elvándorlásának megállítása, helyi munkalehetőség biztosításával. Szakemberutánpótlás terén cél a kapcsolat fejlesztése és szorosabbra fűzése a Pannon egyetemmel, ennek egyik módja a térségre specifikus képzési programok kidolgozása.

Térszerkezet fejlesztés:

- Közlekedésfejlesztés terén kiemelt cél a 8-as főút Várpalotát elkerülő szakaszának megvalósulása, a településközi útkapcsolatok javítása, és kapcsolódás a Balatoni kerékpárúthoz.
- A mezőgazdaság és a turizmus legfeljebb kiegészítő szerepű lehet, szerepük az önfoglalkoztatásban lehet jelentős. A térség tavainak lehetséges hasznosítása értékesítésre is termelő intenzív haltenyésztés és a horgászturizmus (Várpalota).
- Várpalota és Tés közötti úthálózati kapcsolat színvonalának emelése.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

2019. március 15. előtt külön-külön törvény tartalmazta az OTrT-t, és két kiemelt térség, a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülő Körzet területrendezési terveit. 2019. március 15-én hatályba lépett új törvény (Trtv.) egy törvényben, külön-külön részekben tartalmazza a Magyarország és a két kiemelt térség területrendezési tervét. A Trtv. Negyedik részében található a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (továbbiakban új BKÜTrT).

A területrendezési—településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az **Országos Területrendezési Terv** áll, amelyet a Trtv. Második része tartalmaz (továbbiakban új OTrT). Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

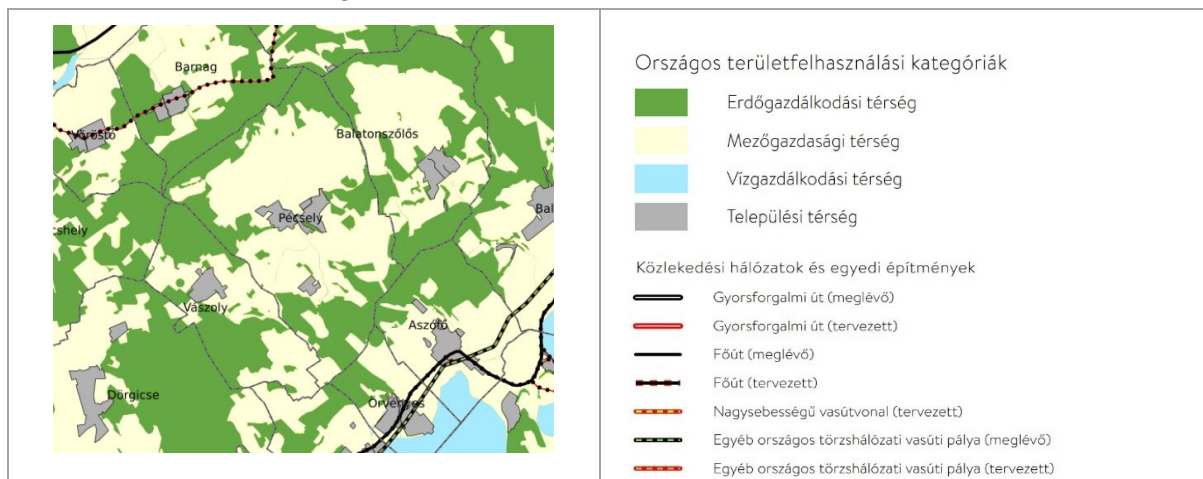
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával.

Pécselyrésze a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek**, ezért közigazgatási területére a BKÜTrT előírásai vonatkoznak.

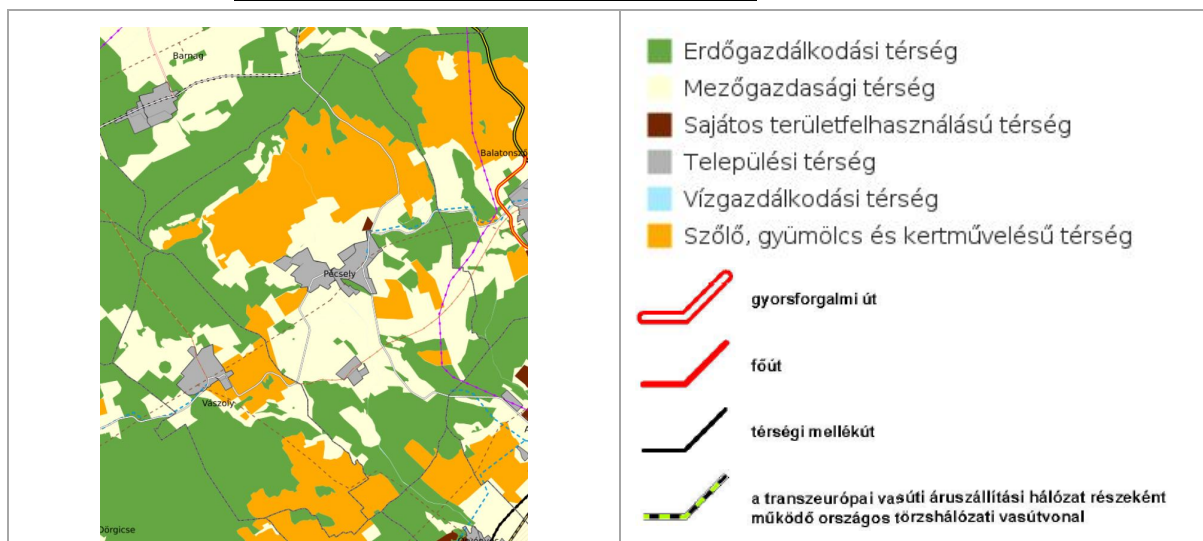
Az alábbiakban az új OTrT és az új BKÜTrT térszerkezeti terveinek majd az új országos és kiemelt térségi övezeteinek Pécsely közigazgatási területére vonatkozó előírásai kerülnek bemutatásra.

1.3.1. Térszerkezeti tervek

Az Ország Szerkezeti Terve 2019



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve



Érintett kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények
	— új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki; — új ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen; — az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csanak egyetlen települési területfelhasználási egységben sem helyezhető el; — településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki; — a település központi belterületéhez kapcsolódó általános gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani; — a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani
Sajátos területfelhasználású térség	a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület települési területfelhasználási egységbe sorolható;
Mezőgazdálkodási térség	a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;
Erdőgazdálkodási térség	az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell a

	településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni; a településrendezési eszközökben a védelmi és közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;
Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;
Vízgazdálkodási térség	a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

1.3.2. Térségi övezetek

A Trtv-ben a térségi övezetek rendszerében jelentős változások történtek:

- nem összes térségi övezet lehatárolását és előírásait tartalmazza a Trtv.. Egyes országos övezetek Trtv-ben kerültek szabályozásra, egyes országos övezetek külön miniszteri rendeletben kerülnek megállapításra. A miniszteri rendelet még jelent meg, tehát jelenleg csak a Trtv.-ben megállapított országos övezetek esetében van lehetőség az összevetés elvégzésére.
- jelentősen átalakult a BKÜTrT kiemelt térségi övezeteinek rendszere is, több térségi övezet megszűnt.

A Trtv. előírásai szerint azon új országosövezeteket, amelyeket külön miniszteri rendelet vezet be, a rendelet megjelenéséig az illetékes szerv adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni és a Trtv. előírásait kell alkalmazni.

A Pécsely közigazgatási területét érintő térségi övezeteket az alábbi csoportosításban mutatjuk be:

- A Trtv-ben lehatárolt és szabályozott országos övezetek
- Miniszteri rendeletben lehatárolt és szabályozott országos övezetek
- A Trtv-ben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek
- Miniszteri rendeletben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek

A Trtv-ben lehatárolt és szabályozott országos övezetek

	Trtv. melléklete	Országos övezetek	Érintettség
1	3/1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen
2	3/1	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen
3	3/1	Ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen
4	3/2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen
5	3/3	Erdők övezete	igen
6	3/4	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem
7	3/5	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem

A közigazgatási területet érintő országos övezetek:



**Ökológiai hálózat magterületének övezete
Településrendezésre vonatkozó előírások**

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai

hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c) 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény - a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és a víztorony kivételével - nem létesíthető;
- d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- e) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete Településrendezésre vonatkozó előírások

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

79. § Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a településrendezési eszközök készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét biztosítani kell;

- b) szántó művelési ágú területen - a Balatoni főépítész hozzájárulását követően - kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;
- c) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság, valamint a Balatoni főépítész hozzájárulása alapján történhet;
- f) 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény - a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és a víztorony kivételével - nem létesíthető;
- g) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető;
- h) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

**Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
Településrendezésre vonatkozó előírások**

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

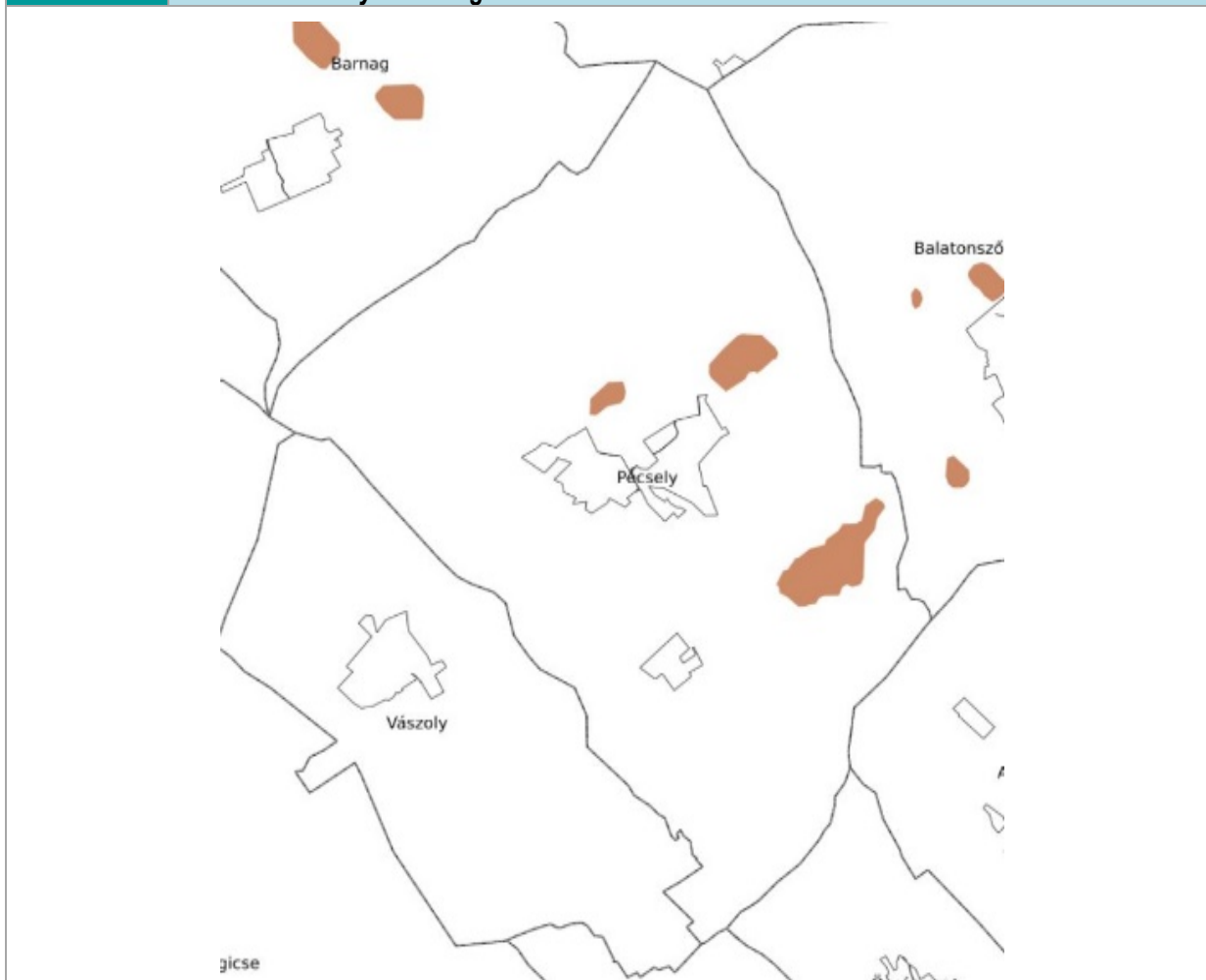
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

80. § Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény - út- és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el;
- b) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;
- c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;
- g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Trtv. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Településrendezésre vonatkozó előírások

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

85. § A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében a 28. § szerinti övezeti előírások mellett alkalmazandó, hogy az övezet területén csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható.

Trtv.	Erdők övezete
	
	Településrendezésre vonatkozó előírások
	29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. 86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet; b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell; d) az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

Miniszteri rendeletben lehatárolt és szabályozott országos övezetek

	9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet melléklete	Országos övezetek	Érintettség
1	1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
2	2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen
3	3	Tájképvédelmi terület övezete	igen
4	4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen
5	5	Nagyvízi meder övezete	nem
6	6	VTT-tározók övezete	nem

A közigazgatási területet érintő Miniszteri rendeletben lehatárolt és szabályozott országos övezetek:

Trtv.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
	
Településrendezésre vonatkozó előírások	
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.	
Trtv.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Településrendezésre vonatkozó előírások

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

- a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint
- b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

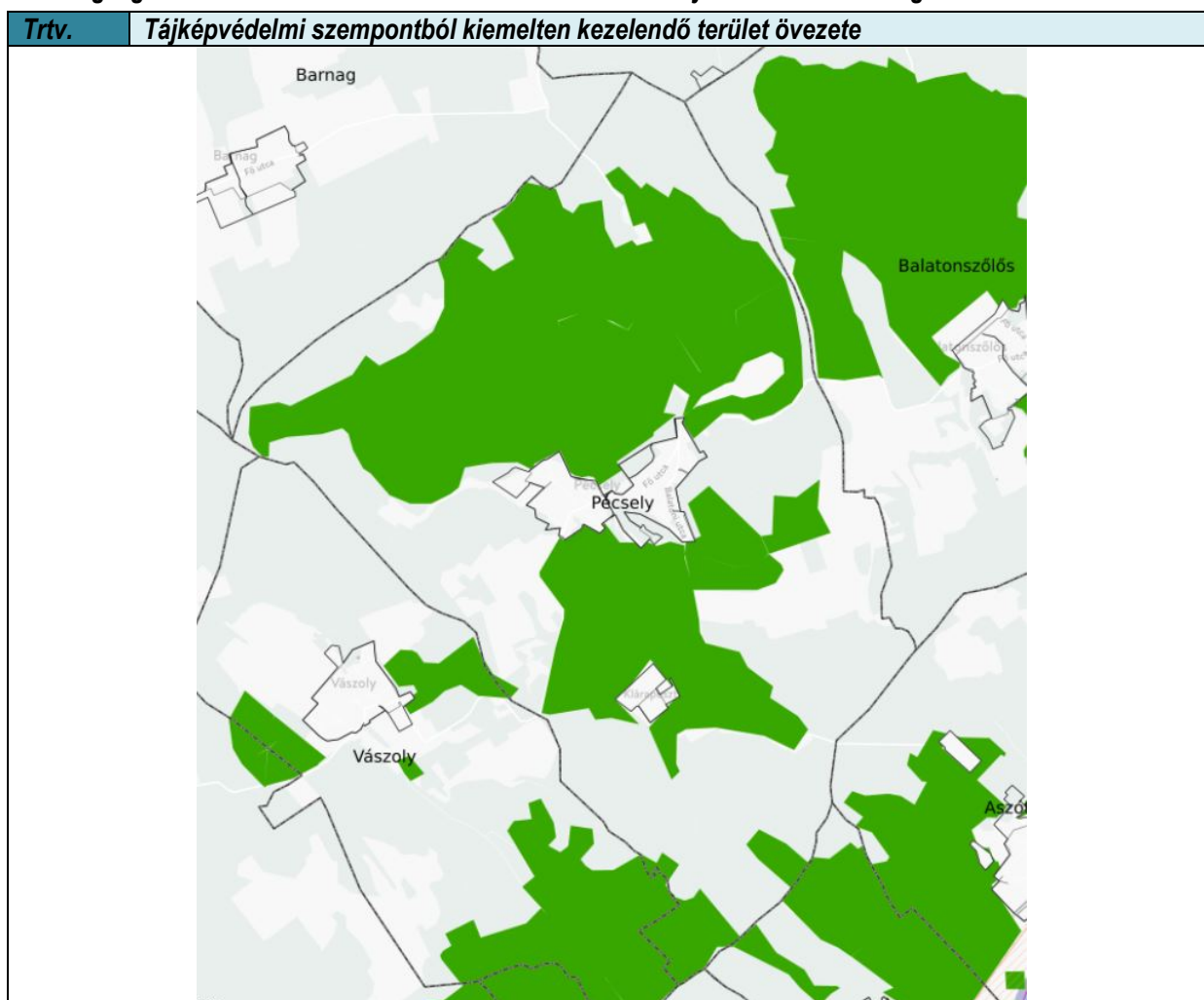
Trtv.	Tájképvédelmi terület övezete
	
Településrendezésre vonatkozó előírások	
4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	

Trtv.	Vízminőség-védelmi terület övezete
	
Településrendezésre vonatkozó előírások	
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.	

A Trtv-ben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek

	Trtv. melléklete	Kiemelt térségi övezetek	Érintettség
1	11/1	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
2	11/2	Tómeder övezete	nem
3	11/3	Kertes mezőgazdasági terület övezet	igen
4	11/4	Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	igen

A közigazgatási területet érintő Trtv-ben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek:



Településrendezésre vonatkozó előírások

81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;
- a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;
- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

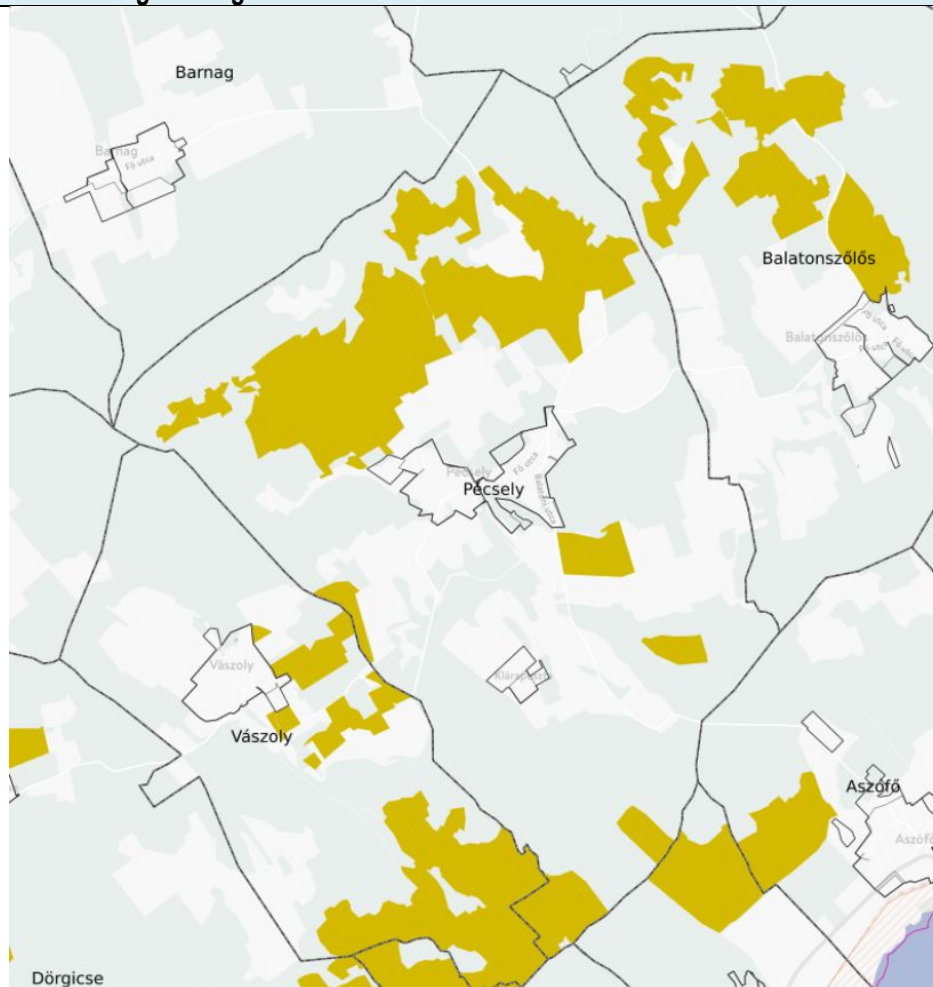
(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;
- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

Trtv. Kertes mezőgazdasági terület övezete



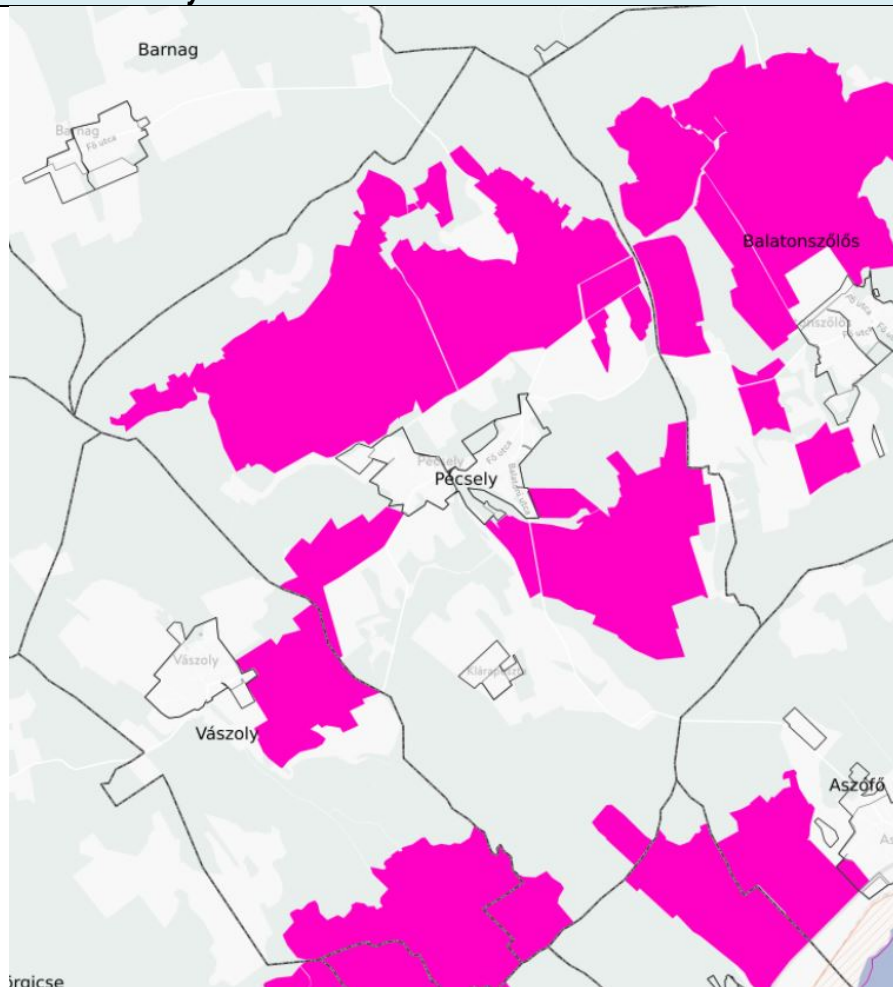
Településrendezésre vonatkozó előírások

84. § (1) A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítésénél kertes mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

- a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;
- b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m^2 , országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m^2 , kivéve, ha 2000. december 31. előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;
- c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
- d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűziztartó, állattartó épület nem helyezhető el; tűziztartó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- f) a 100 m^2 -nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- g) legfeljebb 30 m^2 bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- h) birtokközpont nem alakítható ki.

Trtv. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



Településrendezésre vonatkozó előírások

87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) telek belterületbe nem vonható;
- c) épület

ca) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken helyezhető el, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel,

cb) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken helyezhető el, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel;

d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;

e) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;

f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.

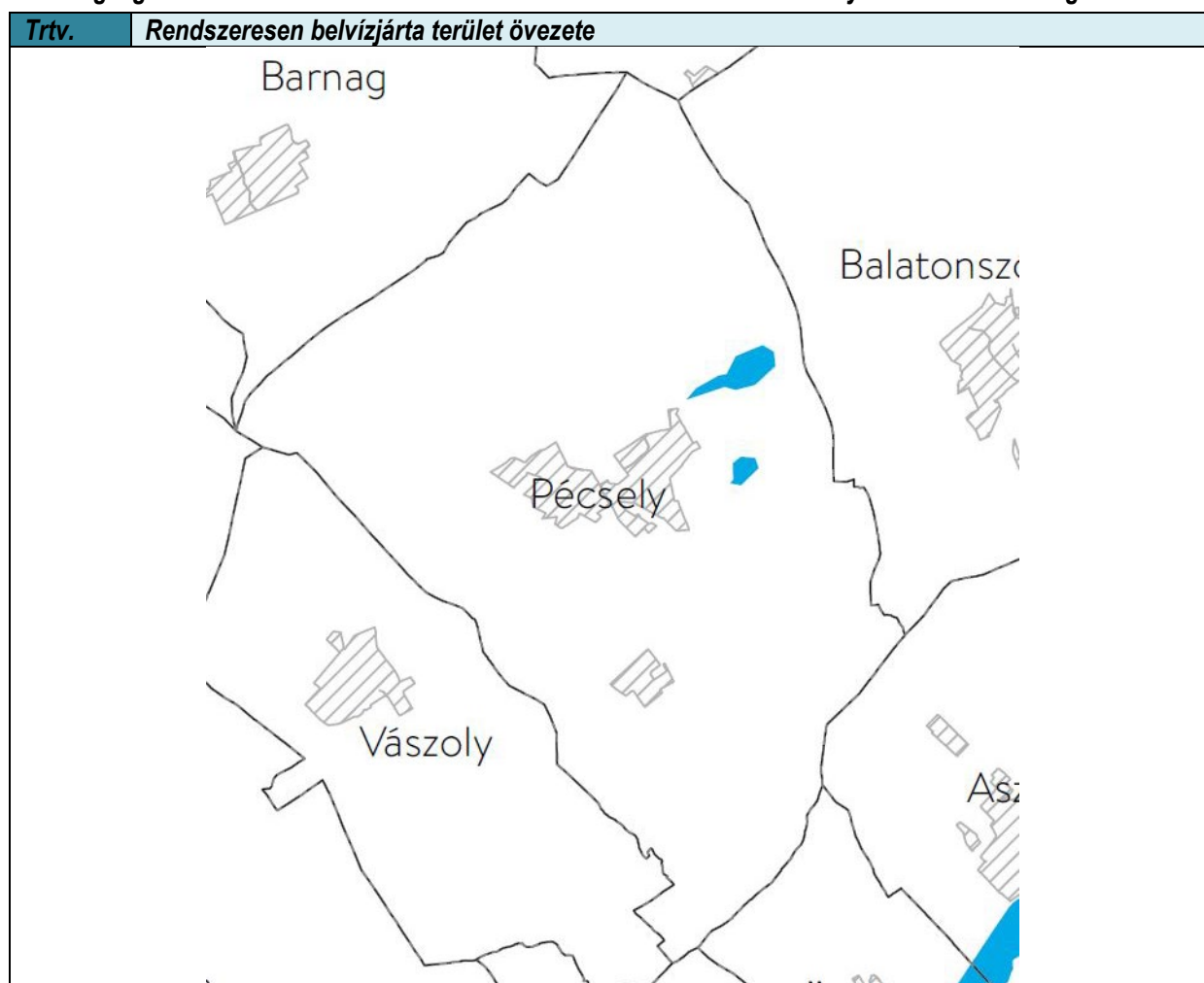
(2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni.

- (3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény helyezhető el, amelyről a településrendezési eszközökben rendelkezni kell.
- (4) A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet tartalmazza.
- (5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési águ telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.

Miniszeri rendeletben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek

	9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet melléklete	Kiemelt térségi övezetek	Érintettség
1	10	Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	nem
2	11	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen
3	12	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	nem
4	13	Vízéróziónak kitett terület övezete	igen
5	14	Általános mezőgazdasági terület övezete	igen

A közigazgatási területet érintő miniszeri rendeletben lehatárolt és szabályozott kiemelt térségi övezetek:



Településrendezésre vonatkozó előírások

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

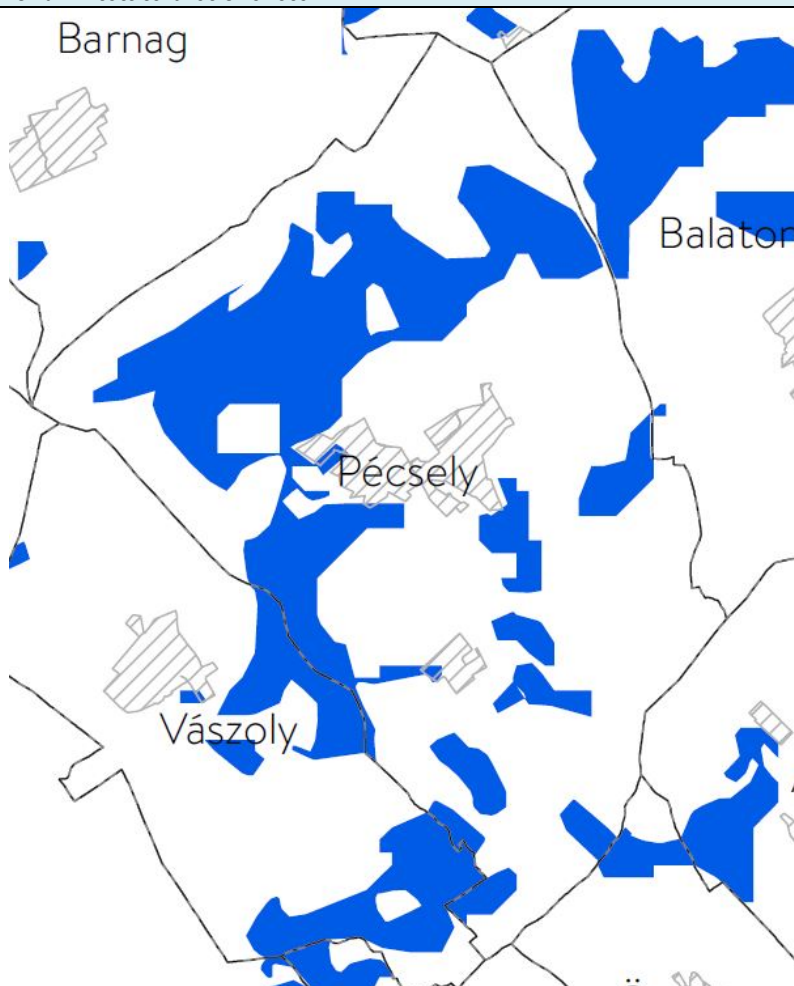
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

Trtv. Vízterületnek kitett terület övezete



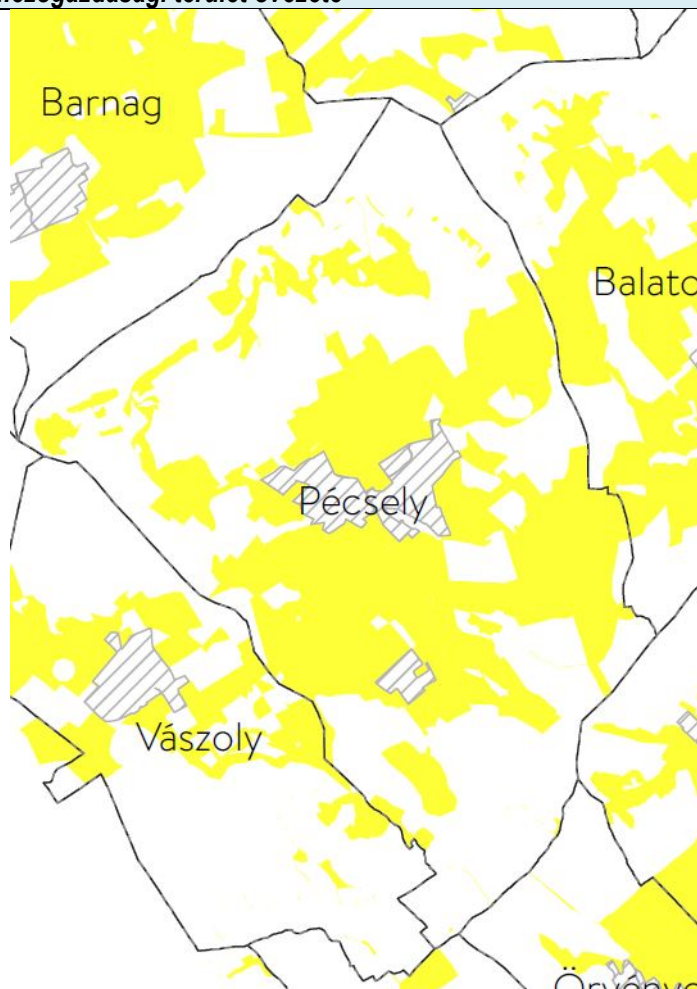
Településrendezésre vonatkozó előírások

12. § A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízterületnek kitett terület övezetében a következő előírások alkalmazandók:

a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;

- b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;
- c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;
- d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

Trtv. Általános mezőgazdasági terület övezete



Településrendezésre vonatkozó előírások

13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.

14. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

- a) szántó művelési ágba lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m^2 -t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gye, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat.

15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban lévő területen a következő előírások alkalmazandók:

a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,

cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telteken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m²-t nem haladhatja meg,

cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m² területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:

a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

17. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont - a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével - a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m²-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m² nagyságú bruttó alapterülettel.

(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telkek területének 25%-át nem haladhatja meg.

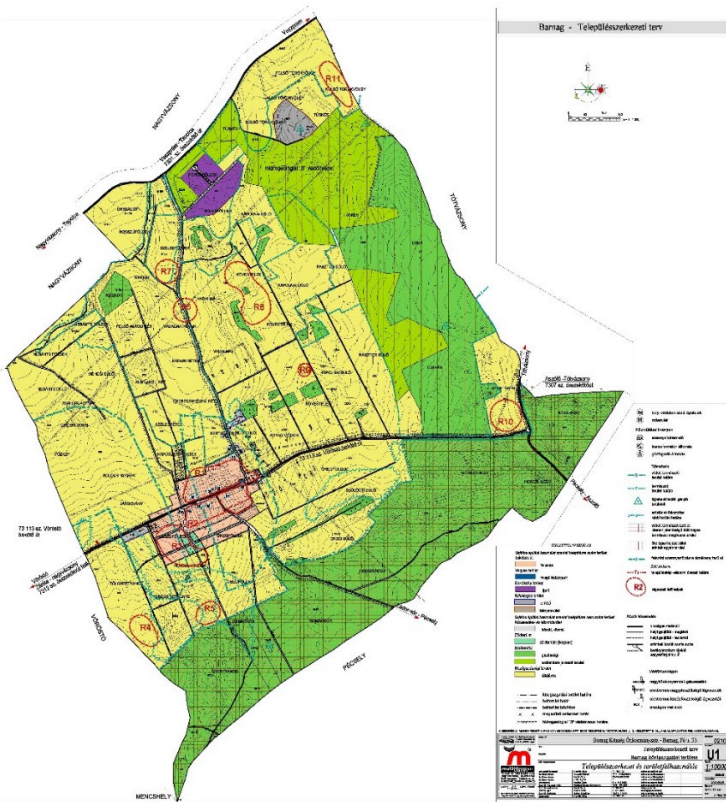
(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertes mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai

A települést északról Vöröstó (egyetlen ponton érintkezik a közigazgatási határuk Barnag és Mencshely között), Barnag és Tótvázsony, keletről Balatonszőlős, délről Aszód. Örvényes és Balatonudvari, nyugatról pedig Vászoly és Mencshely határolja. A szomszédos települések településrendezési eszközeinek Pécsely fejlesztését gátló vagy befolyásoló tényezőiről nincs tudomásunk.

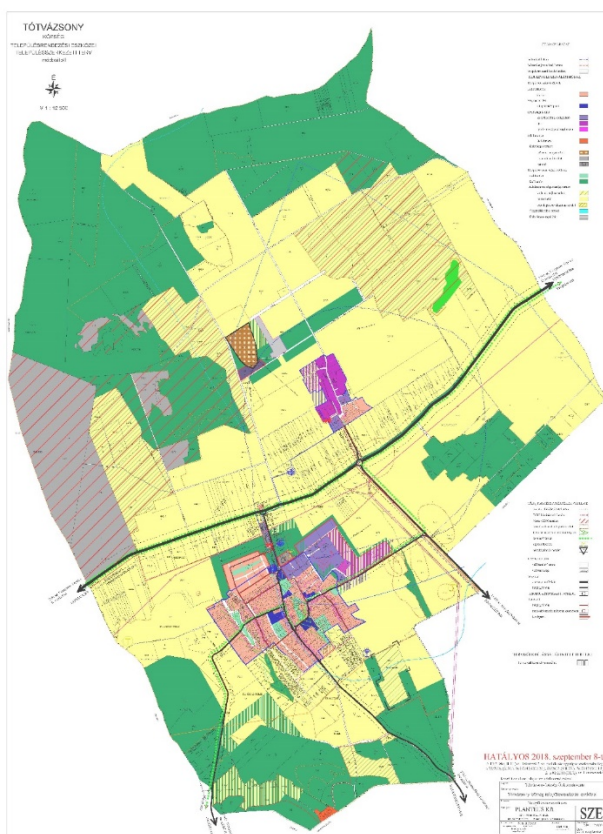
Barnag

A település déli oldala határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek, védett természeti terület (Natura2000, országos ökológiai hálózat) található, melyek Pécsely közigazgatási területén folytatódik.



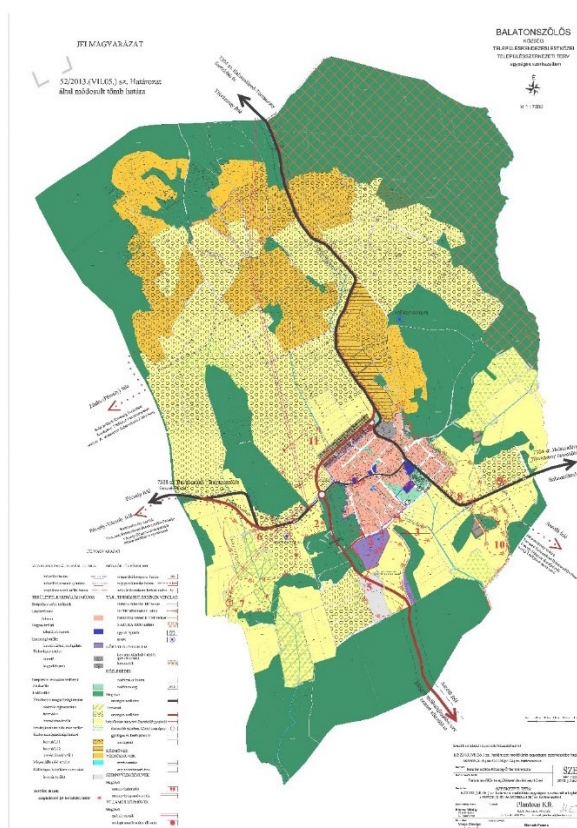
Tótvázsony

A település délnyugati sarka, egy rövid szakaszon határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek, amelyek az országos ökológiai hálózat részét képezik, ezek Pécsely közigazgatási területén folytatódnak.



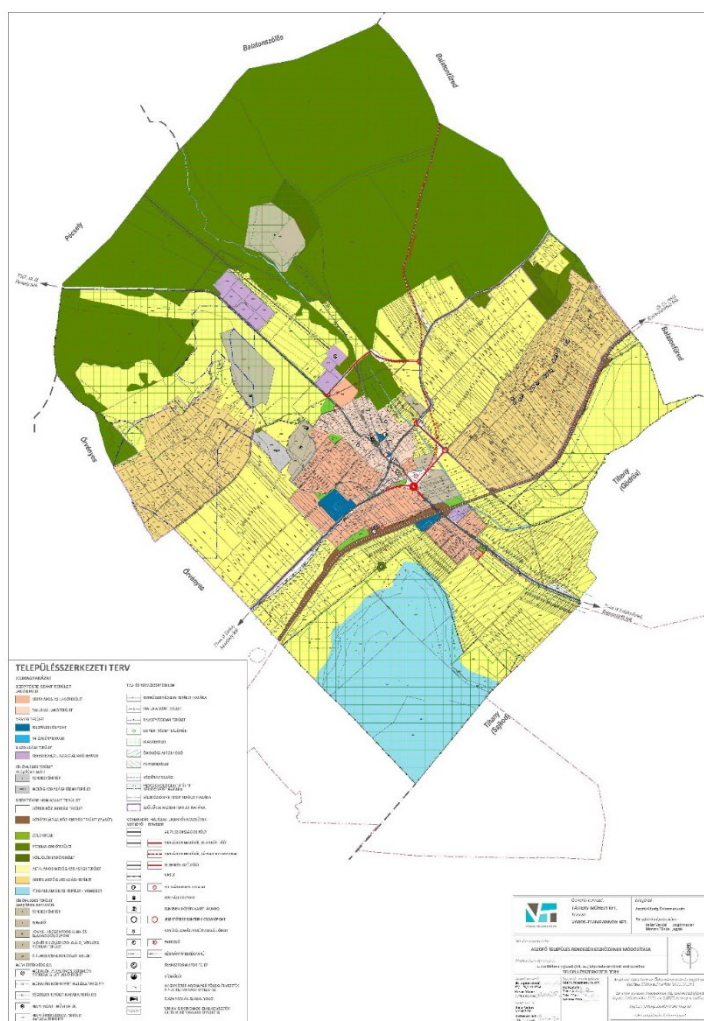
Balatonszőlős

A település nyugati oldala határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek, általános borvidéki mezőgazdasági és általános mezőgazdasági területek találhatók. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek valamint a nemzeti parki terület átnyúlik Pécsely közigazgatási területére.



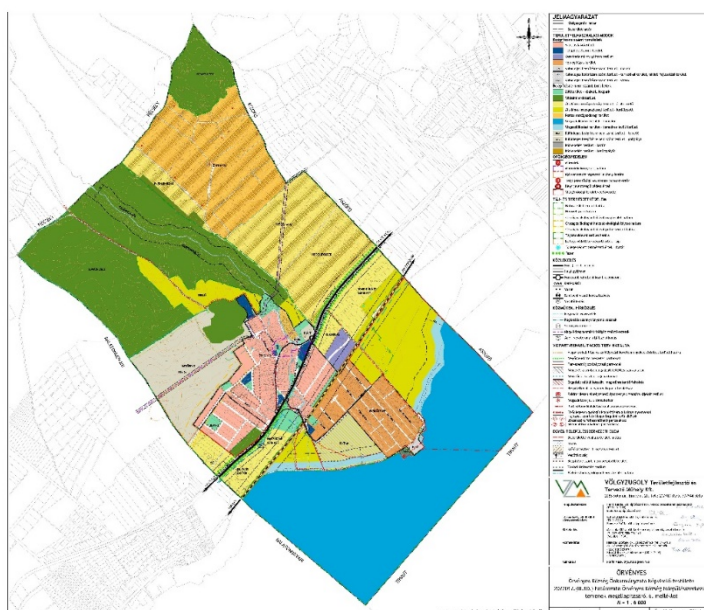
Aszófő

A település északnyugati oldala határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek találhatók. Aszófő tájképvédelmi területe, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, Natura2000 terület és a nemzeti parki terület Pécsely területén folytatódik. A település vízműkútjának hidrogeológiai „B” védőidoma átnyúlik Pécsely területére.



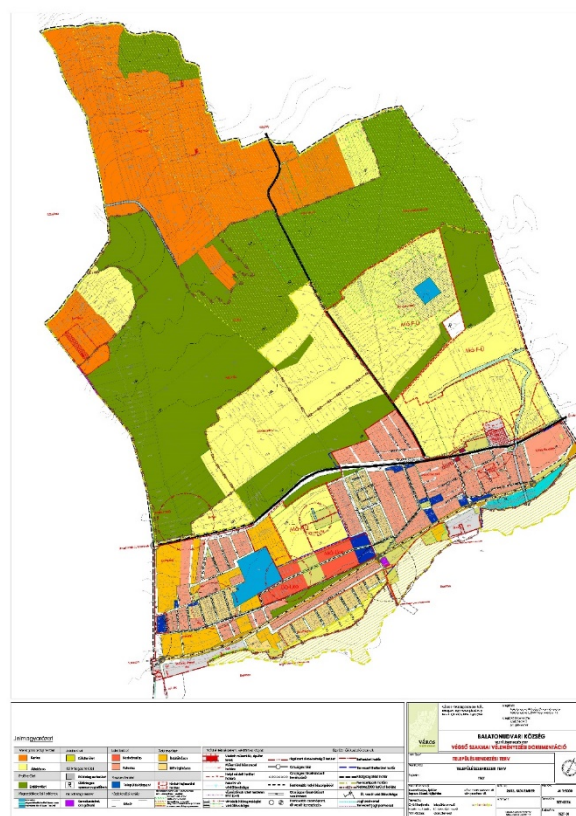
Örvényes

A település északi oldala határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek, általános mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági területek találhatók. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, Natura2000 terület és a nemzeti parki terület Pécsely területén folytatódik.



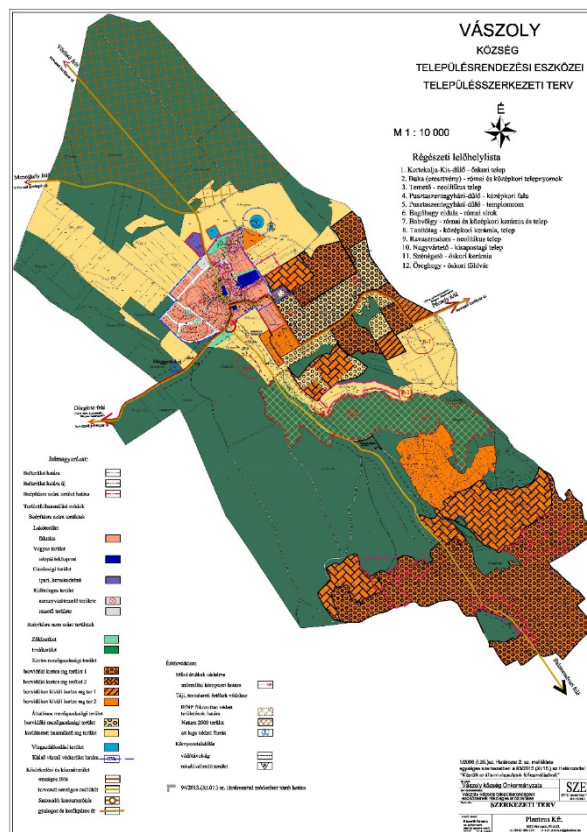
Balatonudvari

A település északkeleti oldala határos Pécsellyel egy rövid szakaszon. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek találhatók. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, Natura2000 terület és a nemzeti parki terület Pécsely területén folytatódik. A település vízműkútjának hidrogeológiai „B” védőidoma átnyúlik Pécsely területére.



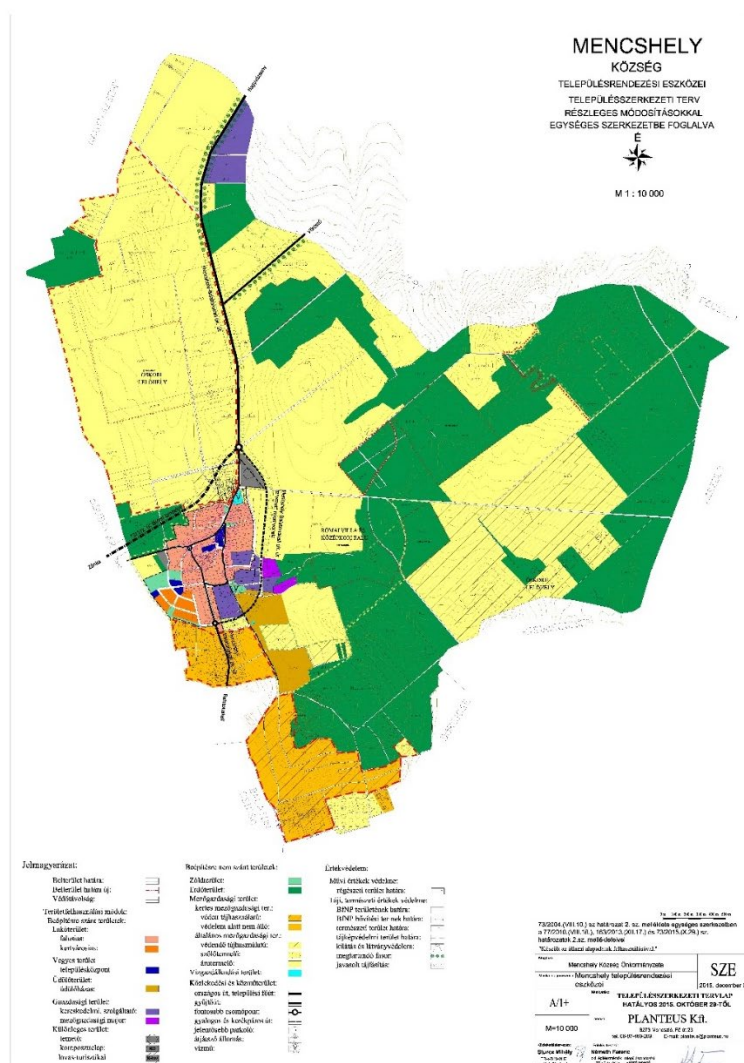
Vászoly

A település keleti oldala határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek, borvidéki és borvidéken kívüli általános mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági területek találhatók. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, Natura2000 terület és a nemzeti parki terület Pécsely területén folytatódik. A település vízműkútjának hidrogeológiai „A” és „B” védőidoma átnyúlik Pécsely területére.



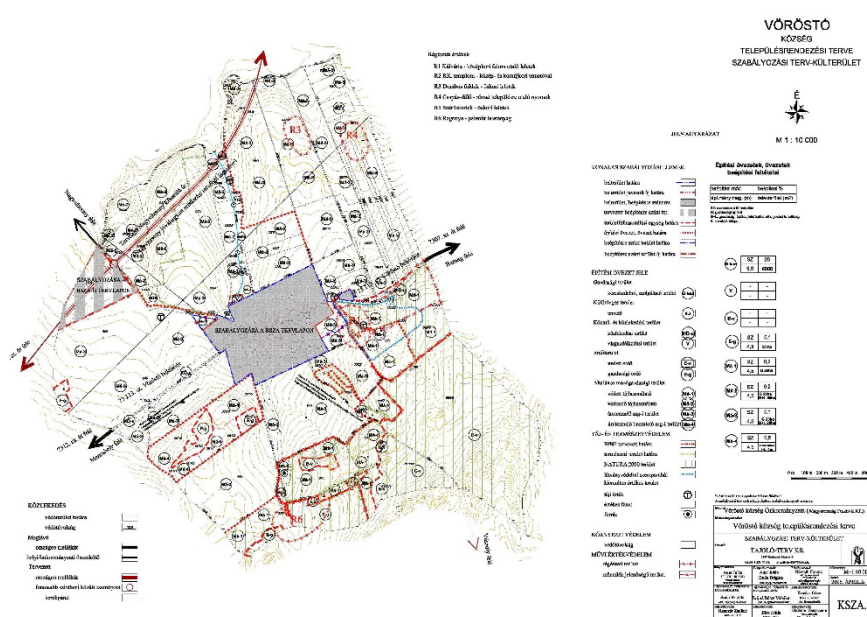
Mencshely

A település délkeleti oldala határos Pécsellyel egy rövid szakaszon. A közös közigazgatási határ mentén erdőterületek találhatók. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 terület és a nemzeti parki terület Pécsely területén folytatódik.



Vöröstó

A település délkeleti sarka egyetlen ponton határos Pécsellyel. A közös közigazgatási határpont közelében erdőterületek találhatók. A Natura2000 terület Pécsely területén folytatódik.



1.4.1. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A településnek jelenleg, a településrendezési eszközökkel párhuzamosan készül a fejlesztési koncepciója, amelynek megalapozását képezi jelen dokumentum is.

1.4.2. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A településnek jelenleg készül a fejlesztési koncepciója, amelynek megalapozását képezi jelen dokumentum is. Pécsely hatályos településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával nem rendelkezik.

1.5. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Pécsely község Önkormányzata nem kötött településfejlesztési, illetve településrendezési szerződés(ek)e)t.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Pécsely község jelenleg hatályos rendezési tervét a képviselő-terület 7/2005. (X. 3.) sz. rendeletével fogadták el
Módosítások:

- 1/2016. (II. 1.) önkormányzati rendelet és 15/2016. (I. 25.) sz. határozat.
- 6/2017. (IV. 13.) önkormányzati rendelet és 58/2017. (IV. 10.) sz. határozat.
- 77/2018. (XI. 19.) sz. képviselőtestületi határozat (egységesbe került be).
- 13/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet és 114/2018. (XII. 20.) sz. határozat.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult, ill. meg nem valósult elemek

A hatályos településrendezési eszközök a Hosszú utca végében településközpont vegyes területet valamint a Templom utca, Hosszú utca között lakóterület fejlesztési területet jelölnek. Ezek a fejlesztések nem valósultak meg a településen, továbbá a temetőbővítési területe is megfelelő méretű.

A tervek a belterülettől délre, Klára-pusztá mellett üdülőházak területet jelöl, melyen máig nem kezdődött beruházás.

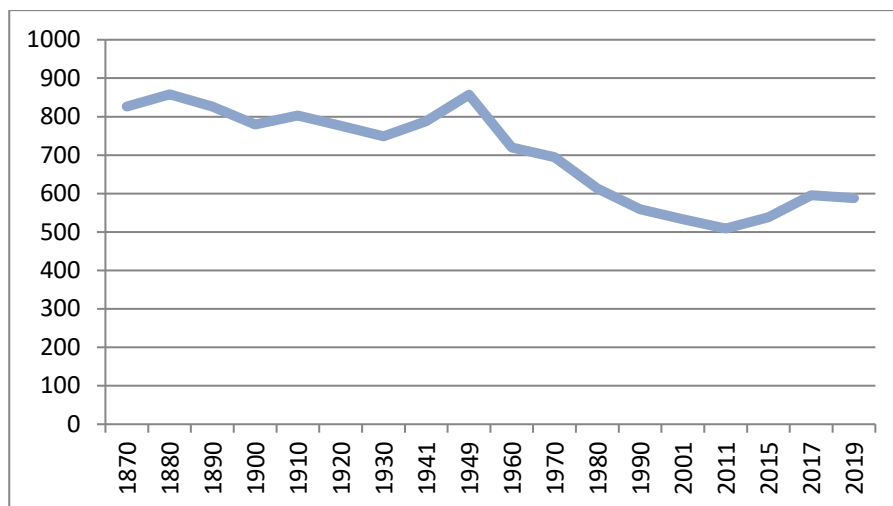
1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Demográfia

Pécsely község, Veszprém megyében, valamint a kistérségében a kisebb méretű községek közé tartozik. 2019-ben 588 fő élt a településen (www.nyilvantarto.hu). Népsűrűségét tekintve (29 fő/km²) a ritkábban lakott települések közé tartozik. Az országos átlag 105 fő/km². Ennek oka az alacsony lakosságszámhoz viszonyított viszonylag nagy kiterjedés.

A település demográfiáján látszik, hogy az 1870-es évektől az 1950-es évekig viszonylag stagnáló tendencia mutatkozott, majd egy növekedési ugrás után az utóbbi 40-50 évben látványosan csökkent a község lakos száma. 2011-től kezdve látható enyhe növekedési tendencia.



6. ábra: Lakosságszám alakulása Pécsely területén 1870-től napjainkig (forrás: www.nepesseg.com)

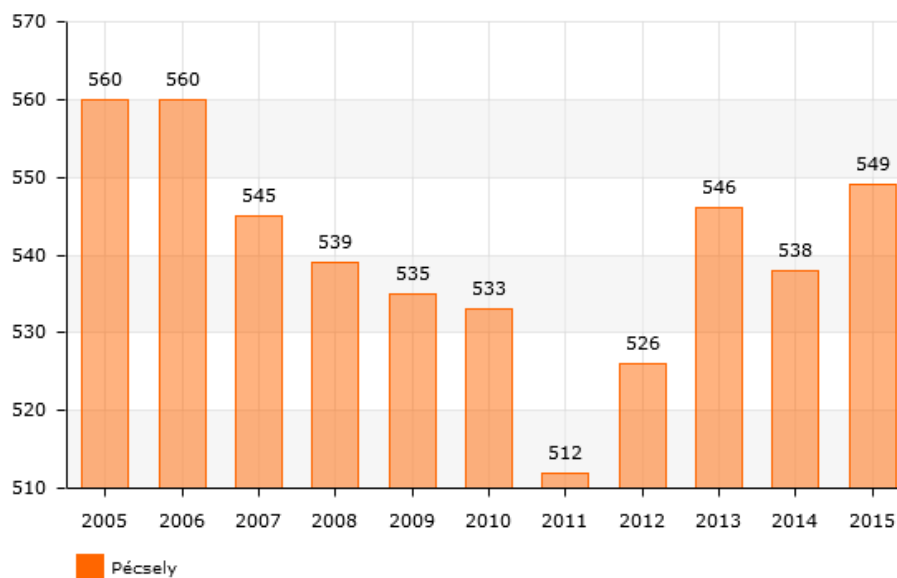
Terület	1970	1980	1990	2001	2011
Pécsely (fő)	695	613	559	533	509
Pécsely lakossága az előző időpont arányában (%)		88 %	91 %	95 %	95 %
Balatonfüredi járás (fő)	18.690	21.931	22.684	21.962	22.308
Balatonfüredi járás lakossága az előző időpont arányában (%)		117 %	103 %	96 %	102 %

2. táblázat: Lakónépesség alakulása Pécsely és a Balatonfüredi járás területén a népszámlálások idején (forrás: KSH)

A fenti táblázatból megállapítható, hogy Pécsely lakónépesség-számának alakulása nem követte a Balatonfüredi járás trendjét. A járásban a 2000-es évek elején tapasztalható csökkenést kivéve, folyamatosan nőtt a lakónépesség száma. Pécselyen az utóbbi 40 évben a lakónépesség folyamatos csökkenése figyelhető meg.

Az alábbi ábra jól szemlélteti, hogy a 2005-ös évektől kezdve 2011-ig folyamatos lakosságszám-csökkenés volt tapasztalható a településen, majd 2012-től napjainkig növekedés tapasztalható.

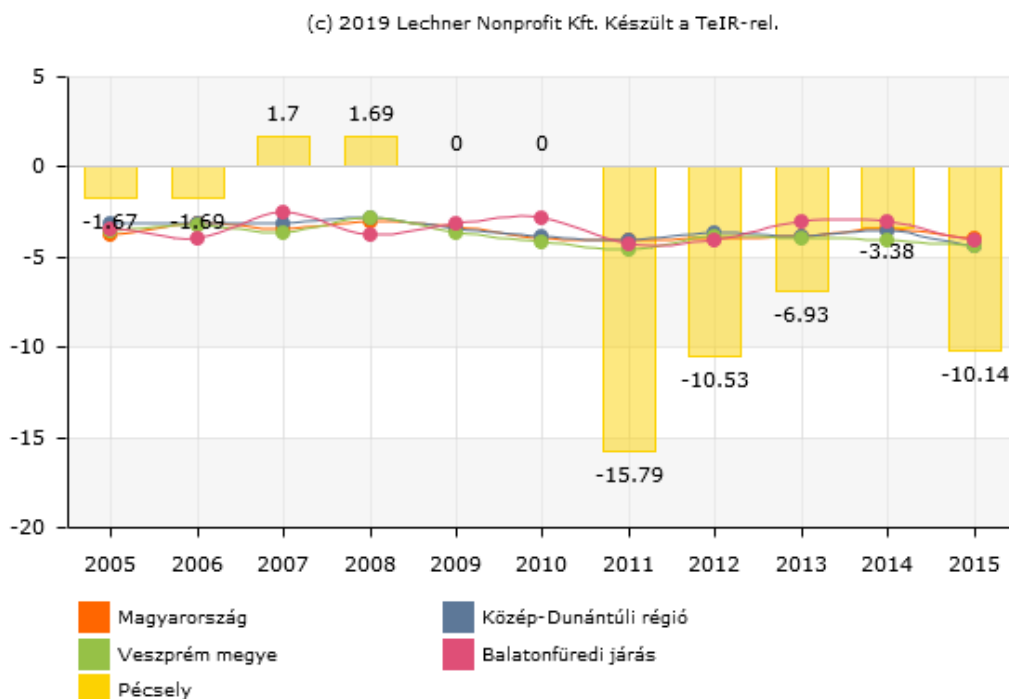
(c) 2019 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.



7. ábra: Lakónépesség száma az év végén Pécsely területén (forrás: TeIR)

A lakosságszám változását két tényező befolyásolja, egyrészt a természetes szaporodás vagy fogyás, másrészt a vándorlási egyenleg.

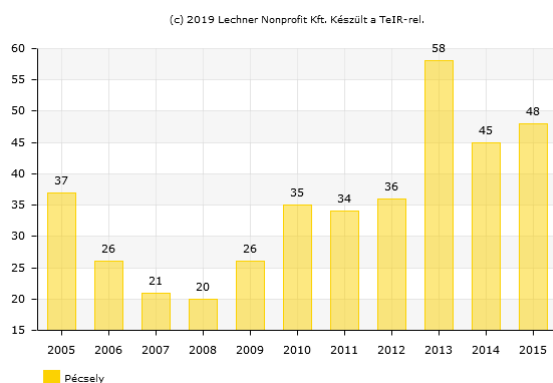
A természetes szaporodás vagy fogyás az élveszületések és a halálozások számának különbségét mutatja. Pécselyen az utóbbi 15 évben csak két évben (2007-ben és 2008-ban) haladta meg az élveszületések száma a halálozások számát, két évben pedig természetes szaporodás 0 volt. A többi évben követi a megyei tendenciát, mely stabil fogyást mutat.



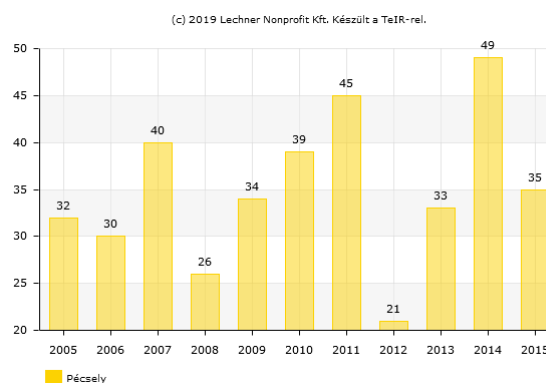
8. ábra: Természetes szaporodás, fogyás (ezrelék) 2005-2015 között Pécsely területén (sárga oszlop), a megyei tendenciához viszonyítva (forrás: TeIR)

A vándorlási egyenleg a településre beköltözők és a kiköltözők különbségét jelenti. Az odavándorlások tekintetében Pécselyen évente átlagosan 35-50 fő volt érintett 2005 és 2012 között. 2013-tól ugrásszerűen megnőtt az odavándorlók száma (58 fő), majd 2014-re enyhén visszaesett, de még így is a 2000-es éveknél nagyobb számban érkeznek új lakosok.

A Pécselyről 2005 és 2015 között elvándorlók száma már ingadozóbb képet mutatott. Elmondható, hogy az átlagos elvándorlás 30-40 fő között mozgott évente. Az elvándorlók száma ettől kiugró értéket 2011-ben és 2014-ben produkált, mikor 45 fő felett volt az érték.

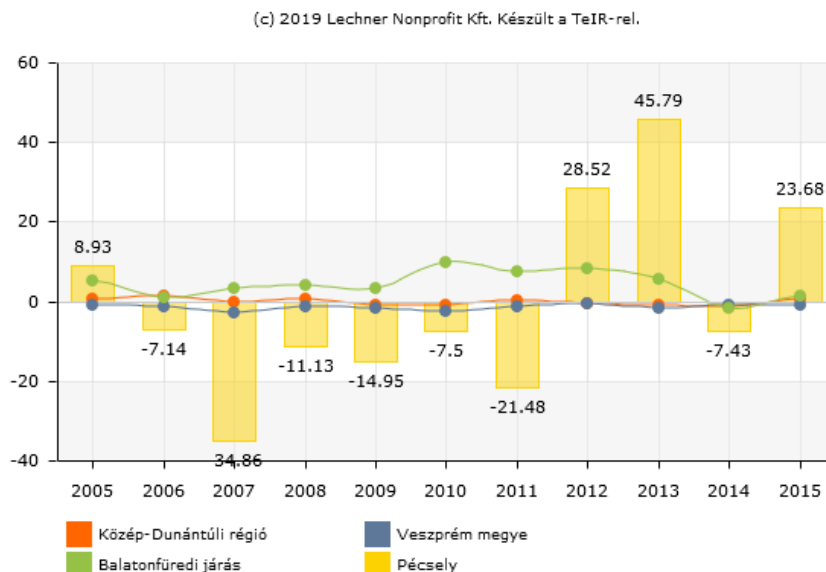


9. ábra: Odavándorlások száma Pécselyen (fő) (forrás: TeIR)



10. ábra: Elvándorlások száma Pécselyen (fő) (forrás: TeIR)

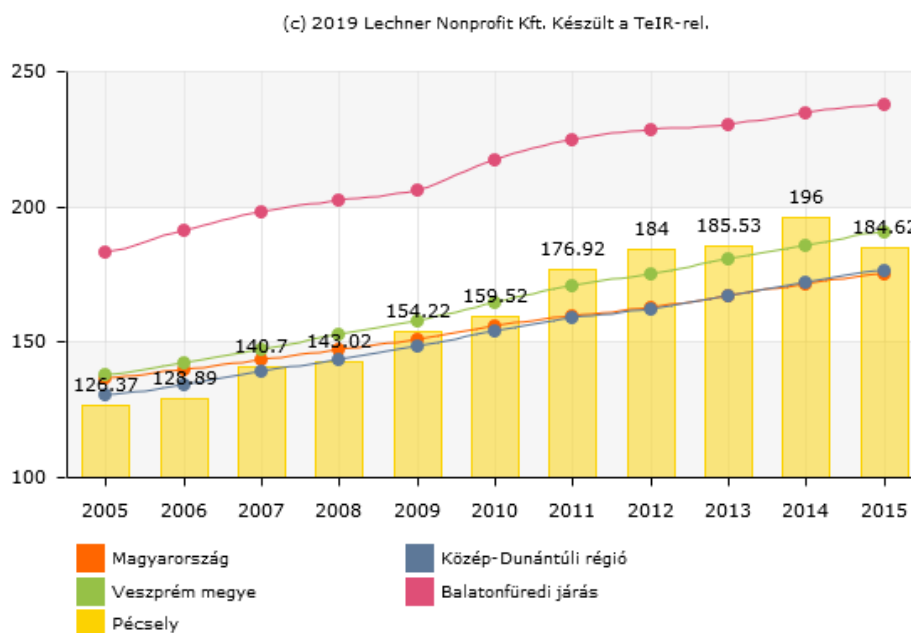
A vándorlási egyenleg ábra jól szemlélteti a településen folyó tendenciákat. Míg a régióban és a megyében 2005 és 2015 között a vándorlási egyenleg közel nulla volt, vagy enyhe kivándorlás volt jellemző, addig a Balatonfüredi járásban a bevándorlás volt meghatározó. Pécselyen a vándorlási egyenleg több évben is ingadozott, 2006 és 2011 között a kivándorlás volt jellemző, míg 2012-től erőteljes bevándorlás volt tapasztalható.



11. ábra: Vándorlási egyenleg Pécsely területén, a járási, megyei és országos tendenciához viszonyítva (forrás: TeIR)

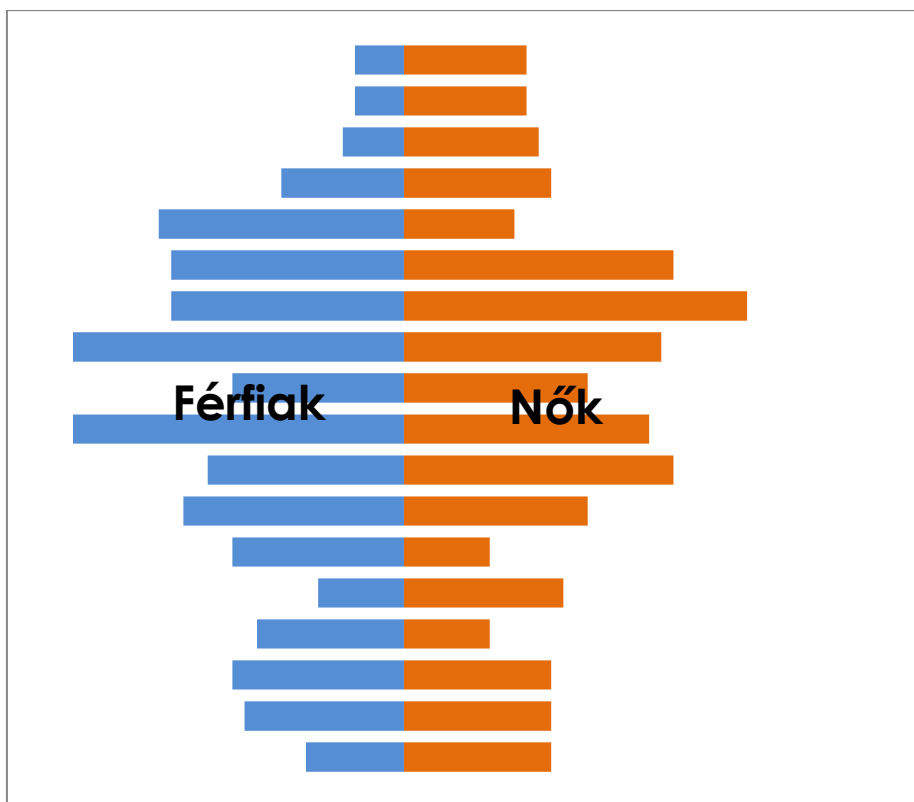
Pécsely lakosságának nemi aránya az utóbbi 10 évben stabil képet mutat. A 2011-es népszámlálás alapján a férfi lakónépesség száma (170 fő) közel ugyanannyi, mint a női lakosok száma (184 fő).

A népesség korösszetételét tekintve megállapítható, hogy az országos, és megyei trendekhez hasonlóan, Pécselyt is az öregedés jellemzi. Az alábbi - öregedési mutató ábra - az állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 60-x évesek számát mutatja. Az ábrából látható, hogy Pécsely öregedési mutatója az országos trendeket követi. A településen 2015-ben mért érték a megyei és a járási érték alatt maradt. Az országos mutató ugyanakkor 174,76, a megyei pedig 190,28.



12. ábra: Öregedési mutató Pécsely területén, a járási, megyei és országos tendenciához viszonyítva (forrás: TeIR)

A 2011-es népszámlálási adatok alapján megrajzolt korfa jól szemlélteti Pécsely lakosságának kor-, és nembeli összetételét. Az ábra alapján megállapítható, hogy a település középkorú lakosainál a férfiak vannak többségben, az idős korosztálynál viszont a nők. A népesség korösszetétele enyhén öregedő.



13. ábra: Pécsely korfája a 2011-es népszámlálás alapján (TÁJOLÓ-TERV Kft. saját szerkesztés, adatforrás: KSH)

Háztartás, család

Pécsely területén a 2011-es népszámlálás során összesen 199 háztartást regisztráltak. A háztartások közel 70%-a (141 db) családháztartás.

A családok száma Pécselyen 141 db, ennek kb. 50%-ban él gyermek (70 db család).

A száz háztartásra jutó foglalkoztatottak száma 2011-ben 104 fő volt. Ez a szám a kb. a Veszprém megyei értékkel egyezik meg. (103 fő). Az országos átlag 2011-ben 95 volt.

Nemzetiségek

A 2011-es népszámlálás során a népesség 1,2%-a (28 fő) vallotta magát valamilyen hazai nemzetiséghez tartozónak, mely jóval elmarad a megyei átlagtól (5,2%). A település teljes lakosságának 95 %-a magyar (486 fő), 2%-a német (10 fő), 3 fő pedig román nemzetiségűnek vallotta magát.

Iskolai végzettség

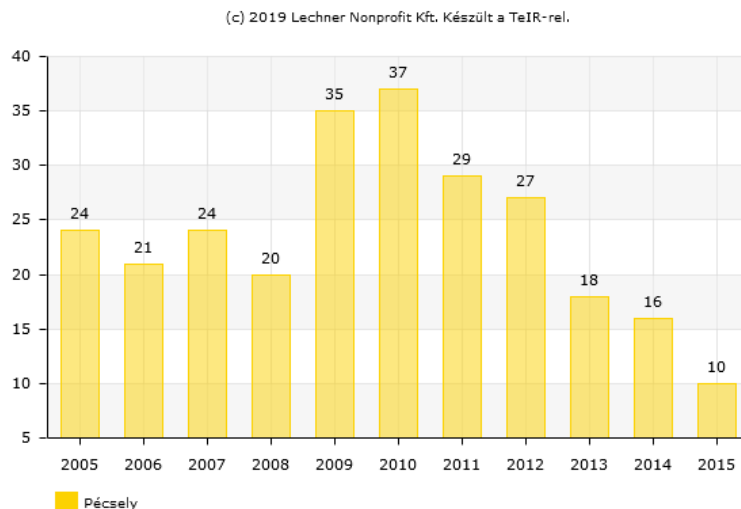
A 2011-es népszámlálás adatai alapján Pécsely iskolázottsági szintjét az alábbi adatok jellemzik. A járási arányokhoz képest az érettségit és a felsőfokú iskolát végzettek aránya a településen valamivel kevesebb. A településen 5 fő iskolázatlan (1%), általános iskola nyolcadik osztályát a lakosság 30%-a (144 fő), érettségi nélküli középfokú iskolát 27%-a végzett (131 fő). Érettségivel 17% (80 fő), felsőfokú oklevéllel pedig 12% (61 fő) rendelkezik.

Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

Az ország népessége gazdaságilag aktív, valamint a gazdaságilag nem aktív (inaktív kereső, eltartott) népességből tevődik össze. A gazdaságilag aktív népesség aránya a 2011-es népszámlálási adatok alapján, Pécsely községben nem változott a 2001-es népszámlálási adatokhoz képest (2001-ben 236 fő, a lakosság 44,2 %-a, 2011-ben 207 fő, 40%). Arányaiban szintén nem változott az inaktív keresők aránya (2001-ben 161 fő, 30,2%, 2011-ben 164 fő 32%), sem az eltartottak száma 2011-ben (2001-ben 119 fő, 22,3%, 2011-ben 105 fő 20,6%).

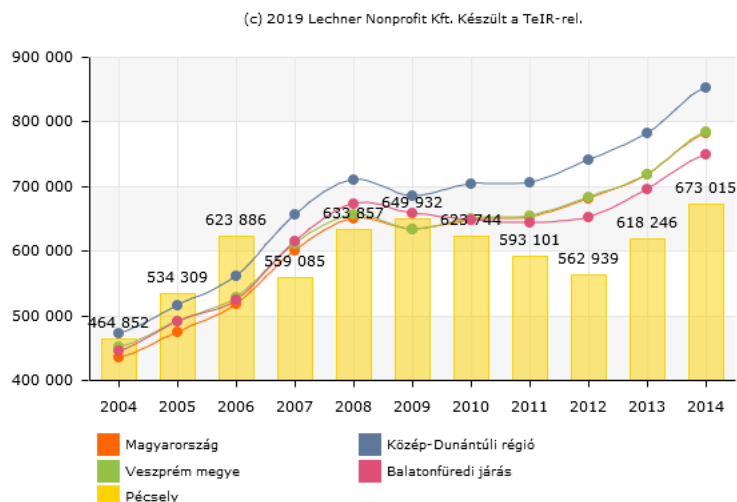
A munkanélküliek száma 2011-hez képest viszont duplájára nőtt (2001-ben 17 fő, lakosság 3,2%-a, 2011-ben 33 fő, lakosság 6,5%-a). A TeIR-ben található adatok alapján megfigyelhető a 2005 és 2015 között regisztrált munkanélküliek száma. A grafikonon jól látszik, hogy a gazdasági válság idején nőtt a munkanélküliség a településen, mely folyamat mind országos, mind megyei, járási szinten is megfigyelhető volt. 2013-tól csökkent a

regisztrált munkanélküliek száma. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat honlapján (<https://nfsz.munka.hu/Lapok/Default.aspx>) megtalálható adatok alapján 2018. decemberi állapot szerint Pécselyen mindössze 15 fő munkanélkülit regisztráltak, mely a munkaképes korú népesség százalékában 3,64%.



14. ábra: Regisztrált munkanélküliek száma (forrás: TeIR)

Pécselyen az elmúlt tizenöt évben, az egy lakosra jutó összes nettó jövedelem, ingadozó képet mutat. Nem követi az országos, a megyei és a járási tendenciát. Míg az előbbieknél a válság után történt csak enyhe visszaesés, addig Pécselyen már 2007-ben erős csökkenés volt tapasztalható, majd kis növekedés után, 2010-2012 között tovább csökkent a nettó jövedelem.



15. ábra: Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (forrás: TeIR)

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

A településen nincsenek jelentősebb szociális feszültségek, társadalmi konfliktusok. A városon belül nem jellemző a térbeli kirekesztés, a szegregáció jelenléte, nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum feltételeinek.

A közösségi élet szinterei sokrétűek lehetnek, ilyenek a lakóközösségek, a munkahelyek, önkormányzati intézmények, a templomok, a civil szervezetek.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők

A településen élők identitásának erősítésében kiemelt szerepe van elsősorban a közösségteremtő, a közösségi élményeket nyújtó akciók, rendezvényeknek, az identitást elősegítő civil szervezeteknek, baráti köröknek, sportegyesületeknek.

A település rendezvényei:

- Nemzeti ünnepek
- Falunapok
- Vers és Dalok, a költészet napja alkalmából
- Pécselyi kirándulások
- Adventi Ünnepekör
- Karácsonyi ünnepség
- Gyereknapi
- Csipke szakkör
- Húsvéti ünnepekör
- Nőnap bál
- Morzsa Party – Jótékonyági futóverseny
- Szilveszteri batyus bál
- Halloween-party

Pécsely jelentősebb **civil szervezetei**:

Ismeretterjesztés, oktatás: "Beszélő Kövek" Alapítvány, A Pécselyi Általános Iskola és Óvoda Gyermekeiért Közalapítvány, Balaton-felvidéki Nemzeti Oktatási Nevelési Közhasznú Alapítvány, Balaton-felvidéki Turisztikai Közhasznú Egyesület, Vízimentésért Alapítvány

Sport, szabadidő: Kinizsi Lovasklub Klárapusztá, Lövész és Tömegsport Klub Pécsely, Pécselyi Sportegyesület, Gella Túra Egyesület

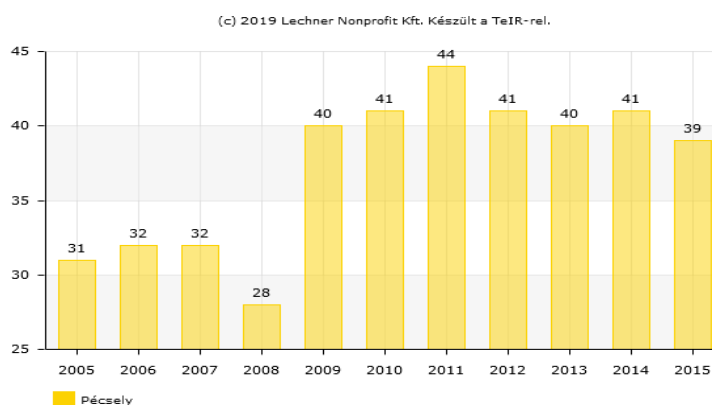
1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások

A településen megtalálható humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy, szociális ellátás, kultúra, sport stb.) jelentősen meghatározzák az ott élők életminőségét.

Pécsely községben a nevelési, oktatási rendszer felépítése a következő: a településen működik a Tündérkert Óvoda–Kökörcsin tagóvoda. Az óvoda 50 gyerek befogadására alkalmas. 2009-2012 között egy csoporttal, azóta 2 csoporttal üzemel. A fenntartó a Köznevelési Intézményfenntartó Társulás, 8230 Balatonfüred, Szent István tér 1. A napközi otthonos óvoda, mely Pécsely, Balatonszőlős, Dörgicse, Vászoly Község Önkormányzatának tulajdonát képezi (külön megállapodással).

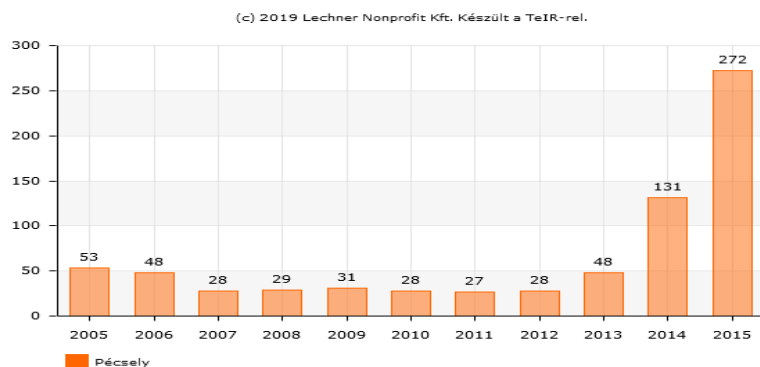
2015-ben az óvodába beíratott gyermekek száma 39 fő volt (forrás: TeIR).



15. ábra: Óvodába beírt gyermekek száma (fő) (forrás: TeIR)

A településen egy **általános iskola** található a Balatonfüredi Eötvös Loránd Általános Iskola Pécselyi Tagintézménye. Fenntartó és működtető 2014.09.01-től Klebelsberg Intézményfenntartó Központ 1051 Budapest, Nádor u. 32.

Az általános iskolai tanulók száma 2007 óta folyamatosan növekedett, melyet az alábbi grafikon szemléltet.



16. ábra: Általános iskolai tanulók száma (gyógypedagógiai oktatással együtt) (fő) (forrás: TeIR)

Tanév	Általános iskola 1-4. évfolyamon tanulók száma (gyógypedagógiai oktatással együtt) (TS 1801)	Általános iskola 5-8. évfolyamon tanulók száma (gyógypedagógiai oktatással együtt) (TS 1901)	Általános iskolások száma	Napközis általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (iskolaotthonos tanulókkal együtt) (TS 1701)	
	fő	fő	fő	fő	%
2011/2012	28	na	na	25	na
2012/2013	48	na	na	31	na
2013/2014	86	45	131	18	13,7%
2014/2015	167	105	272	19	7,0%
2015/2016	199	150	349	17	4,9%
2016/2017	na	na	na	na	na

ábra: Általános iskolában tanulók száma, általános iskolai napközis tanulók száma (forrás: Pécsely HEP 2018-2023)

Az önkormányzat üzemelteti a Községi Könyvtárat (Templom u. 96.). A könyvtárban eMagyarország Pont működik. Ennek keretében négy korszerű számítógép, egy multifunkcionális nyomtató valamint szélessávú Internet-elérhetőség várja az érdeklődőket.

Pécsely község területén az önkormányzat alap egészségügyi ellátást, orvosi ügyeletet, fogorvost és terhesgondozást tart fenn.

1.8.2. Esélyegyenlőségbiztosítása

Pécsely Község önkormányzata és intézményei munkája során érvényesül az esélyegyenlőség. Az egyenlő bánásmód érvényesítése érdekében elfogadott esélyegyenlőségi tervvel rendelkezik a település (2018-2023).

Pécsely település Önkormányzata az Esélyegyenlőségi Program elfogadásával érvényesíteni kívánja:

- az egyenlő bánásmód, és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét,
- a diszkriminációmentességet,
- szegregációmentességet,
- a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket. A köznevelési intézményeket – az óvoda kivételével – érintő intézkedések érdekében együttműködik az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

A Helyi Esélyegyenlőségi Program öt különböző célcsoportra fókuszál (romák és/vagy mélyszegénységben élők, gyermekek, idősek, nők és fogyatékkal élők).

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

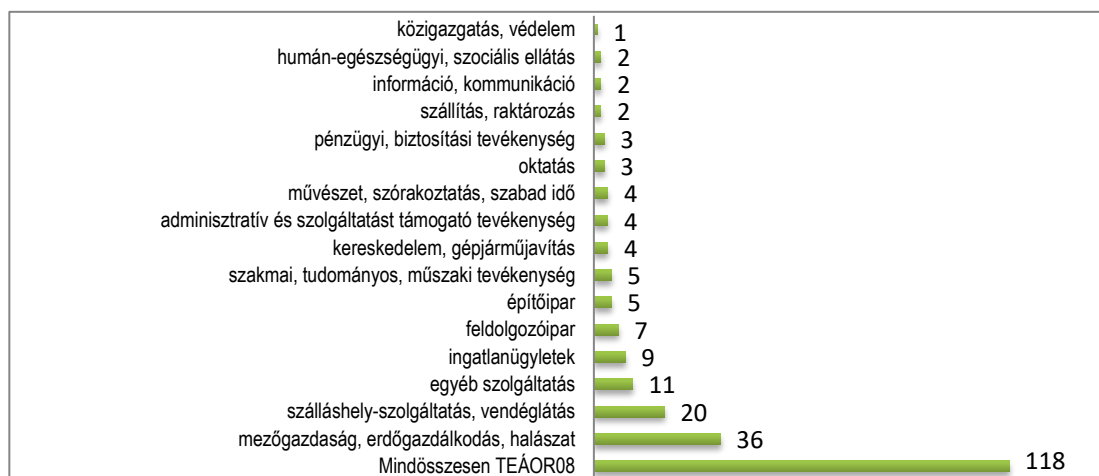
Pécsely község Veszprém megyében a Balaton-felvidéken található. A község a balatonfüredi kistérség területén, a Balatontól 5 km-re, Veszprém és Balatonfüred szomszédságában, a dombokkal övezett Pécselyi-medencében fekszik. Veszprém megyét az országosnál kedvezőbb gazdasági aktivitás jellemzi, mely a hazai átlagot meghaladó foglalkoztatási aránynak és az alacsonyabb munkanélküliségnek köszönhető. A megye gazdaságilag aktív népességének aránya a Közép-Dunántúl átlagától 0,7 százalékponttal maradt el, a régió megyéi közül itt volt a legalacsonyabb mutató értéke. (forrás: KSH 2011. ÉVI NÉPSZÁMLÁLÁS 3. Területi adatok 3.19. Veszprém megye)

Pécsely lakossága 2017 év elején 596 fő volt, közúti megközelíthetőségét a 7307 sz. illetve a 7338 sz. út valamint a vasút, biztosítja. A Balaton északi partján haladó 71-es főútról Aszód felől, Balatonudvarinál vagy Balatonakalinnál is letérhetünk Pécsely felé. Északról a 77 sz. főútról letérve, Tótvázsonyon keresztül érhetjük el Pécselyt. Ennek köszönhetően a település kiemelkedő turisztikai célpont, mely számos szálláshellyel várja látogatóit.

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

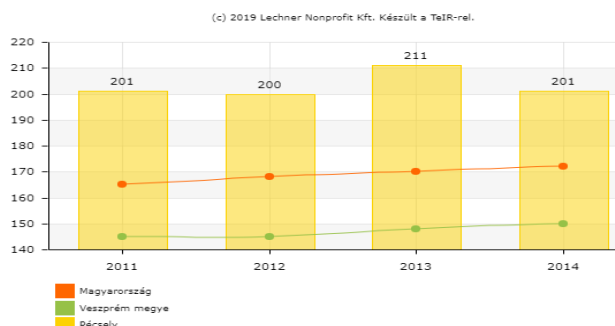
Pécsely természeti adottságai és a Balaton közelsége miatt a mezőgazdaság mellett elsősorban a turizmus a húzóágazat, de az apró településen jelentős az ipar jelenléte is: a két legnagyobb cég a Klára-Pusztai Ipari Park Kft. és a Ferrocom Kft. vasüzeme.

A település északi fele éli tájolású domboldal, amely kitűnő adottságokkal rendelkezik a kertes művelés, szőlőművelés számára. Itt hatalmas zártkert alakult ki. A fennmaradó terület nagy része dombos, erdős terület, de a medencei fekvésből adódóan szép számmal találhatóak szántóföldi művelésre alkalmas földek is. A legtöbb vállalkozás tehát a „Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat” ágazatban regisztrált. Ezt követi szorosan a szállás és egyéb szolgáltatások.



17. ábra: Regisztrált gazdasági szervezetek száma (db) 2018-ban (forrás: KSH)

Az 1000 lakosra jutó vállalkozások száma stagnál az elmúlt években, de így is jócskán meghaladja a megyei és országos értékeket. A vállalkozások túlnyomó többsége egyéni vállalkozás.



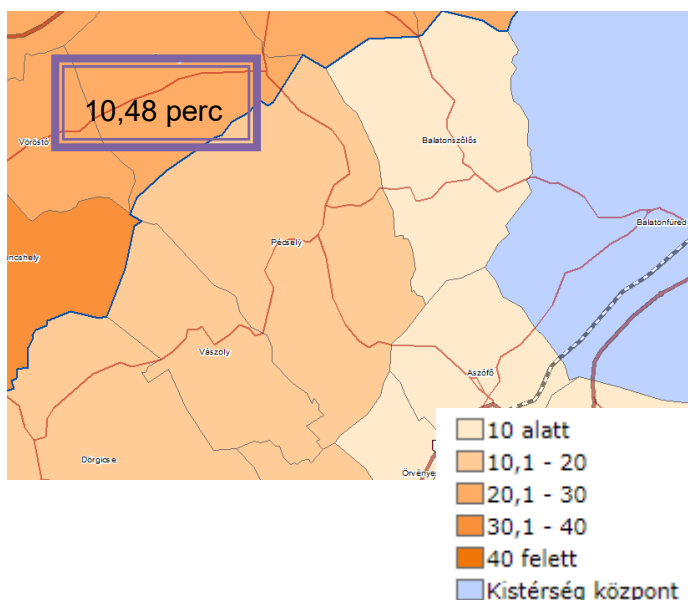
18. ábra: 1000 lakosra jutó vállalkozások száma 2011-2014 között Pécselyen a térségi tendenciákhoz viszonyítva (forrás: TEIR 2019.05.15.)

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

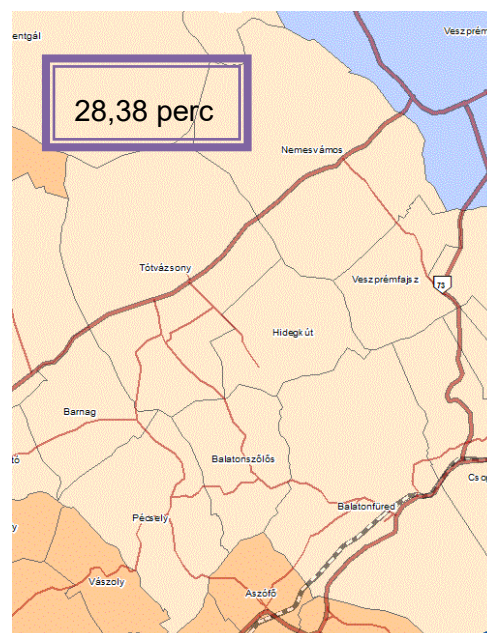
A település egyik legfontosabb gazdasági fejlesztése a Klára-pusztai ipari park kialakítása. Az ipari parkban vállalkozóbarát környezetet szolgálja ki a már betelepült és várja az új vállalkozásokat. Az új ipari komplexum az egykori kastély épületétől nem messze épült, az egykori Tsz. majorsági területen. Mivel a területhez közel védelemre javasolt épület van, a területet illetve környezetének kialakítására különös figyelmet kell szentelni. A településképi arculati kézikönyv javaslata a növényvel történő takarás, hogy a meglévő illetve újonnan tervezett épületek látványa ne rontsa a védendő érték, épület látványát. A meglévő épületek látványa már a műútról is zavaró a területen, így azok párkány és gerincmagasságának megváltoztatása nem kívánatos, illetve az új épületek méreteit a meglévőkhez kell igazítani. (forrás: Pécsely TAK 2017)

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

A gazdasági versenyképesség szempontjából meghatározó a település elérhetősége. Pécsely közúti megközelíthetősége jónak mondható. A községtől délre halad a 73 sz. főút északra pedig a 77 sz. Pécselyről a járásszékhely, Balatonfüred mindössze 11 perc alatt, a megyeszékhely, Veszprém, pedig hozzávetőlegesen fél óra alatt elérhető. Ez megyei viszonylatban az átlagosnál némiképp jobbnak számít, hiszen az átlag valamivel több, mint 45 perc. A legközelebbi autópálya csomópont a településtől már messzebb, körülbelül 52 perc autóútra van. Ez elmarad az átlagtól.

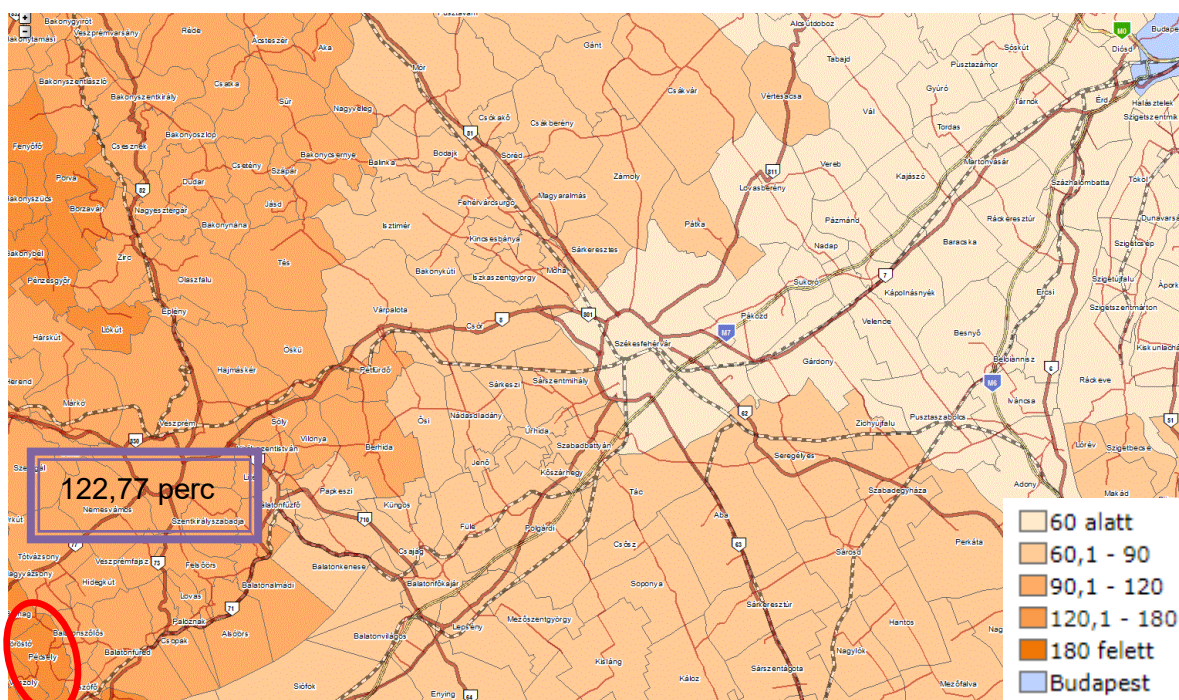


19. ábra: A járásszékhely - Balatonfüred elérési ideje Pécselyről 2016-ban (forrás: TEIR térinformatika 2019. 05. 16.)

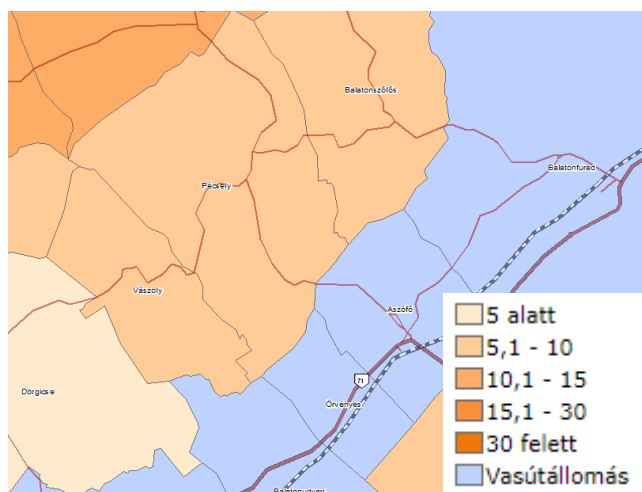


20. ábra: A megyeszékhely - Veszprém elérési ideje Pécselyről 2016-ban (forrás: TEIR térinformatika 2019. 05. 16.)

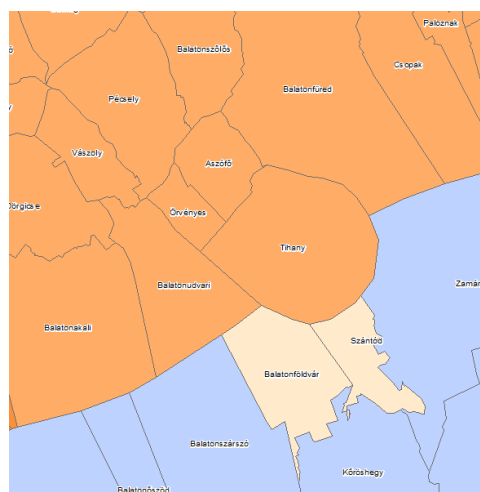
Pécselyről a főváros, Budapest hozzávetőlegesen 123 perc alatt elérhető, ami az országos átlagtól pár perccel elmarad. (lásd az alábbi ábrák) Pécselynem rendelkezik vasútállomással, viszont 6 perc alatt elérhető a legközelebbi vasútállomás. A helyi állomás hiánya azonban mégis némiképp hátrányt jelent elérhetőség szempontjából.



20. ábra: Budapest elérési ideje Pécselyről 2016-ban (forrás: TEIR térinformatika 2019.05.16.)



21. ábra: Vasútállomás elérési ideje Pécselyről 2016-ban
(forrás: TEIR térinformatika 2019.05.16.)



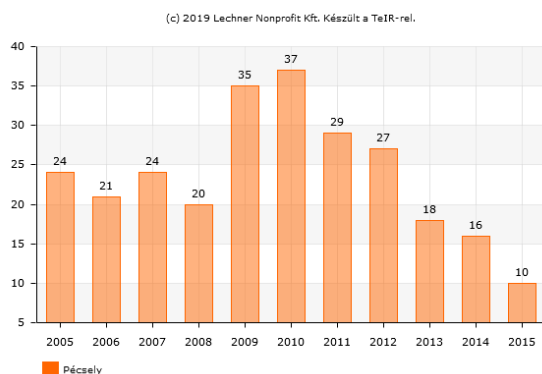
22. ábra: Autópálya csomópont elérési ideje Pécselyről 2016-ban (forrás: TEIR térinformatika 2019.05.16.)

A gazdaság alakulását egyértelműen befolyásolja a helyi népesség képzettsége. Pécselyen a népesség iskolai végzettségének alakulását az alábbi táblázatban figyelhetjük meg. A középiskolát szakmai oklevéllel, érettségivel végzők száma valamint az felsőfokú végzettséggel rendelkezők számát hasonlítjuk össze. Mindhárom csoport esetében megfigyelhető az iskolázottak számának csökkenése, azonban az iskolázottak aránya nő. Ez azt jelenti, hogy bár a település népessége csökkent, ehhez viszonyítva többen tanultak, mint a korábbi években. A leglátványosabb az egyetem, főiskolát végzettek számának nagyfokú növekedése: 10 év alatt a számuk csaknem háromszorosára nőtt. A szakmai képzettséggel rendelkezők és az érettségizettek aránya kis mértékben ugyan, de nőtt. A felsőfokú végzettséget szerzők számának növekedése és a szakmával rendelkezők számának kisebb fokú csökkenése azonban munkaerőhiányhoz vezethet a szakmunkák és a fizikai munkák tekintetében.

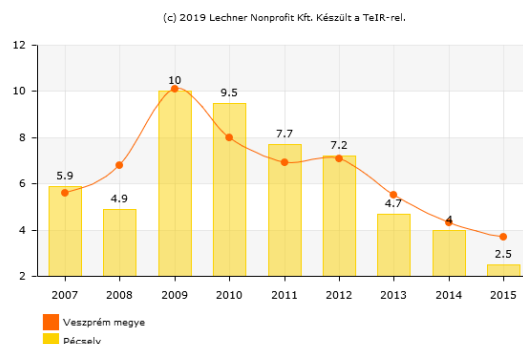
Népszámlálási évek	Szakmai oklevéllel rendelkezők (érettségi nélkül) (fő)	Középiskolai végzettségűek, érettségizettek (fő)	Egyetemi, főiskolai végzettségűek (fő)	Összesen (fő)
2001	138	83	23	548
2011	131	80	61	475
23. ábra Legmagasabb iskolai végzettség alakulása Pécselyen (forrás: saját szerkesztés KSH Népszámlálás 2001, 2011 adatok alapján)				
	Szakmai oklevéllel rendelkezők (%)	Érettségizettek (%)	Egyetemi, főiskolai végzettségűek (%)	
Országos				
2001	19,1	25,3	11,0	
2011	21,8	29,9	16,9	
Veszprém megye				
2001	23,2	22,9	9,15	
2011	26,7	28,0	13,9	
Pécsely				
2001	25,2	15,1	4,2	
2011	27,6	16,8	12,8	
24. ábra: 7 éves és idősebb népesség legmagasabb iskolai végzettség szerint (forrás: saját szerkesztés KSH Népszámlálás 2001, 2011 adatok alapján)				

Veszprém megye népességének iskolázottsági színvonala az elmúlt évtizedekben jelentősen nőtt: emelkedett a középfokú és a felsőfokú végzettségűek népességen belüli aránya, és egyre kevesebben vannak azok, akik csak alapfokú végzettséggel rendelkeznek. A népesség közel kétharmada csak az anyanyelvén képes kommunikálni, azonban a fiatal korcsoportokban és a legalább érettségizettek körében már jellemző legalább egy idegen nyelv ismerete. A megyében, eltérően az országos adatoktól, a németnyelvet többen ismerik, mint az angolt, aminek hátterében a megye idegenforgalmi érintettsége és az itt élő német nemzetiségűek állnak. (forrás: 2011. ÉVI NÉPSZÁMLÁLÁS, Területi adatok, Veszprém megye)

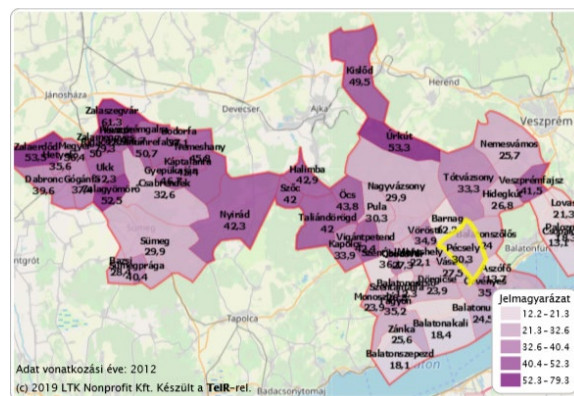
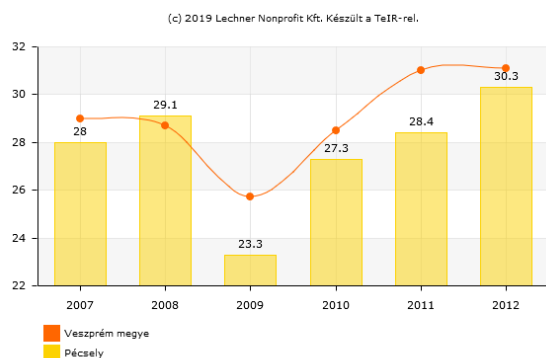
Pécsely helyzetét a fenti táblázatokban hasonlítjuk össze a megyei és országos tendenciákkal. Az adatok alapján látható, hogy Pécsely a szakmai oklevéllel rendelkezők arányának tekintetében az országos és megyei átlag felett van. Az érettségizettek aránya azonban mind az országos, mind a megyei átlagtól elmarad, csakúgy, mint a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya, annak ellenére, hogy 2011-re jelentősen növekedett a számuk.



25. ábra: Regisztrált munkanélküliek száma (fő)



26. ábra: Regisztrált munkanélküliek száma száz 15-59 éves állandó lakosra.



27. ábra: Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak megoszlása az aktív korúak arányában (%)

Veszprém megyében a gazdaságilag aktív népesség aránya az elmúlt népszámláláshoz képest nőtt. A változás csak részben kedvező, mivel ezen belül a foglalkoztatottak aránya kissé, a munkanélküliek száma jelentősen emelkedett. Az aktivitás növekedése a nyugdíj előtt álló korosztályoknál jelentkezett, amelynek háttérében a nyugdíjba vonulási szabályok változása áll. Pécsely foglalkoztatási aránya körülbelül megegyezik, a munkanélküliek aránya pedig alacsonyabb a megyei aránynál. A regisztrált munkanélküliek száma 2010 óta folyamatosan és jelentős mértékben csökken, 2015-ben mindössze 10 ember volt munkanélküli. A munkanélküliek aránya alacsonyabb a megyei átlagnál viszont az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportban dolgozók aránya viszonylag magas, az aktív korúak 30%.

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Lakóingatlanok tekintetében Pécselyen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár ~180 000 forintról ~170 000 forintra csökkent, ami megközelítőleg 10 000 forintos visszaesést jelent. 2019 márciusában az átlag négyzetméterár 168 747 forint volt ami jelentősen elmarad mind az országos átlagtól - 275 531 Ft és a megyeitől is - 236 598 Ft. Az országos jellemzőket tekintve, ugyanebben az időben, az átlag négyzetméter ár ~260 000 forintról ~370 000 forintra nőtt, ami körülbelül 110 000 forintos emelkedés. Veszprém megyében is emelkedtek az elmúlt 5 évben a négyzetméterárak, az országos átlagot is meghaladó 140 000 forinttal. Megállapítható, hogy Pécselyen alacsonyabban a négyzetméterárak, mint a megyei vagy az országos átlag, és a négyzetméterárak sem növekedtek az elmúlt években.

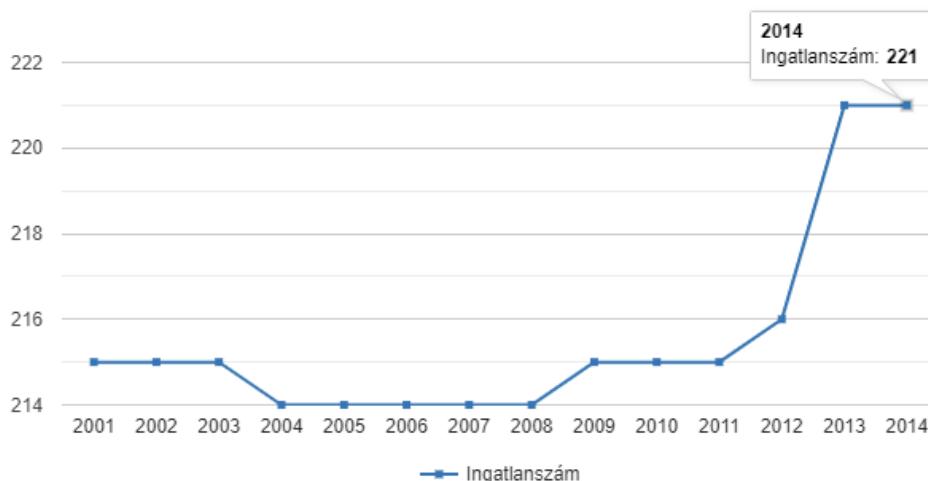
	Átlag m ²	Átlag m ² ár (Ft)	Legkisebb m ² ár (Ft)	Legnagyobb m ² ár (Ft)
Magyarország	126	275 531	80 434	567 073
Veszprém megye	155	236 598	54 400	543 972
Pécsely	61	209 894	180 909	225 333

28. ábra: Négyzetméterárak alakulása országos és megyei viszonylatban, 2019 március 1-jén
(forrás: <http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Pécsely>)

	Átlag ár (Ft)	Legkisebb ár (Ft)	Legnagyobb ár (Ft)
Magyarország	27 579 569	100 000	2 000 000 000
Veszprém megye	25 605 576	100 000	1 590 250 000
Pécsely	26 023 617	2 500 000	99 900 000

29. ábra: Ingatlanárak alakulása országos és megyei viszonylatban, 2019 március 1-jén
(forrás: <http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Pécsely>)

A lakóingatlanok száma Pécsely településen 2009-ben 215 darab volt, mely 2014-re 221 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Pécsely településen a lakóingatlanok száma 5 év alatt 2.79%-kal, azaz 6 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 1 darabbal növekedett meg. (forrás: <http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Pécsely>)



30. ábra: Az ingatlanok számának alakulása Pécselyen 2001-2014 között

(forrás: <http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Pecsely>)

Tovább vizsgálva a népszámlálási adatokat megállapítható, hogy a településen a lakások számához viszonyítva a nem lakott lakások aránya 9,5-10%-a volt az elmúlt két népszámlálás alkalmával. A településen nem található lakásra használt üdülő.

Népszámlálás éve	Lakások száma (db)	Lakott lakás (db)	Nem lakott lakás (db)	Nem lakott lakások aránya (%)	Üdülő
2001	259	189	25	9,65	43
2011	222	195	25	9,90	–

31. ábra: Lakásállomány és lakók viszonyának alakulása Pécselyen

(forrás: saját szerkesztés KSH Népszámlálás 2001, 2011 adatok alapján)

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Pécsely Község Önkormányzata képviselő-testülete a 2017. évi költségvetését az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk. (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 3/2018. (II. 16.) önkormányzati rendeletével határozta meg, melyet legutóbb a 4/2019. (III.18.) önkormányzati rendelettel módosított.

Az Önkormányzat bevételeit, egyezően a kiadási főösszeggel, a Képviselő-testület 116.289.883,- Ft-ban állapította meg.

Bevételek

A 2018. évi költségvetés bevételi oldalának legnagyobb részét a költségvetési bevételek tették ki, azon belül is a közhatalmi bevételek és a működési bevételek.

MEGNEVEZÉS	2018. évi eredeti előirányzat	I. Módosítás	II. Módosítás	III. Módosítás	IV. Módosítás	Eltérés
I. Működési célú támogatások államháztartáson belülről	33 655 434	34 003 915	41 947 155	42 710 795	43 418 795	708 000
II. Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről	0	0	0	0	0	0
III. Közhatalmi bevételek	20 250 000	20 250 000	20 250 000	20 250 000	20 250 000	0
IV. Működési bevételek	7 100 000	7 862 520	7 862 520	7 862 520	7 862 520	0
V. Felhalmozási bevételek	0	177 480	177 480	177 480	177 480	0
VI. Működési célú átvett pénzeszközök	0	0	0	0	0	0
VII. Felhalmozási célú átvett pénzeszközök	0	0	0	0	0	0
Költségvetési bevételek összesen:	61 005 434	62 293 915	70 237 155	71 000 795	71 708 795	708 000
VIII. Finanszírozási bevételek						
1. Költségvetési hiány belső finanszírozására szolgáló finanszírozási bevételek	38 541 663	42 894 625	42 894 625	42 894 625	42 894 625	0
2. Költségvetési hiány külső finanszírozására szolgáló finanszírozási célú pénzügyi műveletek bevételei	544 230	544 230	544 230	580 230	1 686 463	1 106 233
Finanszírozási bevételek összesen:	39 085 893	43 438 855	43 438 855	43 474 855	44 581 088	1 106 233
Bevételek összesen:	100 091 327	105 732 770	113 676 010	114 475 650	116 289 883	1 814 233

32. ábra :Pécsely község 2018. évi bevételeinek a főbb bevételi jogcímek szerinti megoszlása

(forrás: 4/2019. (III.18.) önk. rendelet 1. sz. melléklete)

Kiadások

A kiadások előirányzatainak meghatározásánál elsődleges célja az Önkormányzatnak, hogy a kötelező feladatok ellátása nem kerülhet veszélybe.

Az alábbi táblázat bemutatja Pécsely 2018. évi működési, felhalmozási és finanszírozási célú kiadásokat.

Működési kiadások	70 233 994	71 757 546	73 774 517	74 538 157	74 538 157	0
Önkormányzat	70 233 994	71 757 546	73 774 517	74 538 157	74 538 157	0
Felhalmozási kiadások	24 264 708	27 675 808	31 075 808	31 710 808	31 710 808	0
Fejlesztési kiadások	0	0	0	0	0	0
Beruházás	2 400 000	5 067 000	5 767 000	6 402 000	6 402 000	0
Felújítás	21 789 708	22 533 808	25 233 808	25 233 808	25 233 808	0
Egyéb felhalmozási kiadások	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	0
Tartalékok	3 900 984	4 607 775	7 134 044	6 499 044	8 313 277	1 814 233
Általános	3 900 984	4 607 775	6 970 984	6 335 984	6 335 984	0
Téli rezsielőlegkifizetés támogatás	0	0	0	0	708 000	708 000
Közfoglalkoztatás támogatási előleg 2019.	0	0	163 060	163 060	163 060	0
Állami támogatás megelőlegezés 2019.	0	0	0	0	1 106 233	1 106 233
Költségvetési kiadások összesen:	98 399 686	104 041 129	111 984 369	112 748 009	114 562 242	1 814 233
Hiteltörlesztés						
Állami támogatás megelőlegezés visszafizetés	1 691 641	1 691 641	1 691 641	1 727 641	1 727 641	0
Finanszírozási kiadások összesen:	1 691 641	1 691 641	1 691 641	1 727 641	1 727 641	0
Kiadások összesen:	100 091 327	105 732 770	113 676 010	114 475 650	116 289 883	1 814 233

33. ábra: Pécsely község 2018. évi bevételeinek a főbb bevételi jogcímek szerinti megoszlása

(forrás: 4/2019. (III.18.) önk. rendelet 1. sz. melléklete)

A 2018. évi tervezett bevételek és kiadások alakulása miatt módosították az előirányzatokat. Az eltérés értéke 1 814 233 Ft.

Pécsely Önkormányzatának vagyona a nemzeti vagyon része, amely törzsvagyonból és üzleti vagyonból áll. A törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon körébe tartozó vagyon lehet forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes törzsvagyon. Forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény, vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelenné nyilvánít;- korlátozottan forgalomképesek a közművek,

intézmények és középületek, továbbá a helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok és ingók. A törzsvagyon korlátozottan forgalomképes tárgyairól törvény, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni. (1990. évi LXV.tv.79.§.(2) a./b.) Pécsely Önkormányzata vagyonának tételes listáját az 1.14.3. fejezet tartalmazza

Pécsely gazdasági programja 2019 évig szól: Pécsely Község Önkormányzatának Gazdasági Programja 2014-2019. A program kialakításának legfőbb célja volt, hogy „biztosítsa a község működőképességét, az önkormányzat kötelező és önként vállalt közfeladatainak ellátásához szükséges gazdasági alapokat megteremtse, a feladatokat önkormányzati-társulási fenntartású intézményrendszeren keresztül elláthassa a takarékoság, a gazdaságosság és hatékonyság elveinek figyelembe vételével. A Képviselő-testület célkitűzése, hogy a fejlesztésekkel, felújításokkal szebb és jobb környezetet biztosítson az itt élők számára. Fontos feladatnak tartják a múlt értékeinek megőrzése, a jelen lehetőségeinek kiaknázása.” (forrás: Pécsely Község Önkormányzatának Gazdasági Programja 2014-2019)

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

A gazdasági program kiemelte, hogy a beruházási, fejlesztési célok meghatározásánál elsőbbséget kell élveznie a folyamatban lévő beruházásoknak:

- Köztemető rendezése, ravatalozó felújítása
- Katolikus temetőben ravatalozó kialakítása
- Meglévő járdák felújítása
- Új járdaszakasz kialakítása (káposztáskert felőli rész)
- Meglévő közvilágítás fejlesztése
- Korszerűbb, jobb gépek beszerzése a közterületek karbantartásához

A község „komfortosságát” szolgáló további beruházási, fejlesztési célok:

- Meg kell építeni a község járda nélküli utcáiban a gyalogjárdákat
- Új buszvárók telepítése
- Tovább kell bővíteni a csapadékvíz-elvezető hálózatot
- Az elektronikus ügyintézés megvalósítása érdekében fejleszteni kell az Önkormányzat számítástechnikai eszközrendszerét
- A Közútkezelő Kht-vel közösen meg kell valósítani az utak melletti csapadékvíz-elvezetők karbantartását, meglévő utak folyamatos karbantartását

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

A gazdasági élet fejlesztése, a munkahelyteremtés, a község eltartó-képességének erősítése stratégiai feladat. Megvalósítása összetett, több elemből álló munkát igényel. Ezek közül a legfontosabbak:

- Vállalkozásösztönzés
- Ingatlanok hasznosítása
- Infrastruktúra fejlesztése
- A ciklus végére turisztikai lehetőségek kiaknázása
- Szebb környezet kialakítása

Szem előtt kell tartani, hogy a gazdaságban továbbra is dominálnak a balatonfüredi, szolgáltatási szektorban meglévő, az idegenforgalomhoz és a közszférához kötődő munkahelyek, továbbá a helyi ipari- és mezőgazdasági vállalkozók által létrehozott munkahelyek. Fentiek figyelembe vételével folyamatosan kapcsolatot kell tartani a gazdasági élet szereplőivel, bevonva őket a község fejlesztési irányainak kialakításába, a megvalósításba. A helyi beruházásoknál – törvényes kereteken belül – előnyben kell részesíteni a helyi vállalkozásokat.

Idegenforgalmi szempontból is szükséges további felújítások, rekonstrukciók:

- Folytatni kell a Zádor-vár rekonstrukcióját, kilátó felújítását
- Információs rendszer (eligazító táblák) fejlesztése
- Zöldfelületek karbantartása, virágosítása

1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

Minden település, így Pécsely számára is prioritást élveznek a megtérülő, stabil önkormányzati bevételt termelő fejlesztések. Ezzel szorosan összefügg a munkahelyteremtés és a lakosság életkörülményeinek folyamatos

javítása. Számos tényezőt figyelembe kell venni a munkahely teremtetési célok kialakításakor, például a helyi és a környező települések, illetve a térség igényeit, az általános munkaerő piaci trendeket ahhoz, hogy hosszútávon is stabilan működő vállalkozási formákat lehessen megteremteni.

Munkahelyteremtő fejlesztési célkitűzések:

- Turisztikai szempontból hasznosítható mezőgazdasági utak felújítása
- Zádor vár – mint turisztikai célpont – fejlesztése
- Zádor vári út felújítása

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

Pécsely önkormányzati tulajdonú ingatlanjait a VR-V4 jelű tervlap tartalmazza.

1.10.6. Intézményfenntartás

A 2011. évi CLXXXIX törvény (Mötv.) értelmében Pécsely község a következő létesítmények és intézmények fenntartásáról gondoskodik.

Pécselyben található óvoda, Tündérkert Óvoda Kökörcsin tagóvoda. Az óvoda 50 gyerek befogadására alkalmas. A fenntartó a Községi Intézményfenntartó Társulás, 8230 Balatonfüred, Szent István tér 1. A Pécsely Fő u.183. sz. alatti (379/11 hrsz) 1806m² területű ingatlanon lévő napközi otthonos óvoda, mely Pécsely, Balatonszőlős, Dörgicse, Vászoly Község Önkormányzatának tulajdonát képezi (külön megállapodással). A feladatok ellátásához rendelkezésre állnak még az intézményben leltár szerint nyilvántartott álló eszközök. A költségvetését az Önkormányzati költségvetési rendeletében évenként állapítja meg

A település iskolája a Balatonfüredi Eötvös Loránd Általános Iskola Pécselyi Tagintézménye. Fenntartó és működtető 2014.09.01-től Klebelsberg Intézményfenntartó Központ 1051 Budapest, Nádor u. 32.

Az önkormányzat üzemelteti a Községi Könyvtárat (Templom u. 96.). A könyvtárban eMagyarország Pont működik. Ennek keretében négy korszerű számítógép, egy multifunkcionális nyomtató valamint szélessávú Internet-elérhetőség várja az érdeklődőket.

Az önkormányzat alap egészségügyi ellátást, orvosi ügyeletet, fogorvost és terhesgondozást tart fenn.

1.10.7. Energiagazdálkodás

Országos szinten előirányzat a 97/2005. (XII. 25.) OGY határozat az Országos Területfejlesztési Konceptióról alapján:

„A területfejlesztési tevékenység a társadalmi jólét biztosítása érdekében nem hagyhatja figyelmen kívül az erőforrások magas szintű védelmét és ezek megújuló képességére épülő, hosszútávú használatának biztosítását. Az egyes térségek adottságainak megfelelően biztosítani szükséges az erőforrásokhoz való méltányos és a jövő generációk érdekét is tekintetbe vevő hozzáférést úgy, hogy az ne veszélyeztesse a rendelkezésre álló erőforrások természetes megújulását és a környezet, illetve a környezeti elemek minőségét. Ezért a területfejlesztés célja különösen:”

- a helyi anyag és energiagazdálkodási rendszereknek az ökológiai terhelhetőségéhez igazodó kialakítása;
- környezeti fenntarthatóság;
- az alternatív természeti erőforrások és energianyelési lehetőségek feltárása és hasznosítása;
- a helyi piacok működésének ösztönzése;
- mező-, és erdőgazdálkodás, a vízgazdálkodás, a környezet-és természetvédelem összehangolt komplex fejlesztési programjainak kialakítása;
- fel kell tárnai a táji területi rendszerek működését, változási tendenciáikat, kataszterbe kell venni a térségek természeti környezet értékei térinformatikai alapú, integrált területi környezeti információs rendszerek hálózatát kell.

Pécsely, a többi magyarországi településhez hasonlóan, döntő részben külső forrásból származó primer és szekunder energiaforrásokat használ, vagyis ez az alaphelyzet jelentős energiafüggőséget eredményez. Ennek következménye, hogy a település közösségének többek közt nincs vagy minimális a ráhatása az energiaforrások árképzésére. Ennek bizonyos területeken (közösségi intézmények, lakossági ingatlanok, vállalkozások) történő oldása több szempontból is előnyös lehet, de ez távlatos közösségi energiapolitikát igényel, amelyben nagy szerepe lehet az energiatakarékosságnak, az energiahatékonyság javításának (fogyasztásban és termelésben

egyaránt), és a helyi, megújuló energiaforrások feltérképezésének és átgondolt, finanszírozható hasznosításának. Az Önkormányzat folyamatosan dolgozik a település energetikai korszerűsítésén.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése tartalmazza a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokat, ezen belül a településüzemeltetési feladatokat. A helyi önkormányzat önként vállalt feladatai:

Az önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen:

- a településfejlesztés,
- a területrendezés,
- az épített és természeti környezet védelme,
- a vízrendezés és csapadékvíz elvezetés,
- a csatornázás,
- a köztemető fenntartása,
- a helyi közutak, közterületek fenntartása,
- a köztisztaság, valamint a településtisztaság biztosítása,
- gondoskodás a helyi tűzvédelemről, a közbiztonság helyi feladatairól,
- közreműködés a helyi energiaszolgáltatásban, a foglalkoztatás megoldásában,
- gondoskodás az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi-, a szociális ellátásról, gyermek-és ifjúságvédelmi feladatokról,
- a közösségi térbiztosítása, közművelődési, tudományos, művészeti tevékenység, sport támogatása,
- a nemzeti és etnikai kisebbségek jogainak érvényesülésének és az egészséges életmód közösségi feltételeinek megteremtése.

A települési önkormányzat köteles gondoskodni:

- az egészséges ivóvíz ellátásról,
- óvodai nevelésről,
- az általános iskolai oktatásáról és neveléséről,
- az egészségügyi és szociális alapellátásról,
- a közvilágításról,
- a helyi közutak és köztemetők fenntartásáról
- a nemzeti és etnikai kisebbségek jogainak érvényesüléséről

A helyi közszolgáltatások körében a képviselő-testület önként vállalt feladatként gondoskodik:

- a településfejlesztésről,
- vízrendezés és csapadékvíz elvezetésről,
- a lakásgazdálkodásról,
- a szennyvízcsatornázásról,
- a közterületek fenntartásáról, a köztisztaság és településtisztaság biztosításáról,
- közösségi tér biztosításáról
- közművelődési-, könyvtári feladatokról,
- gyermek és ifjúságvédelmi feladatokról.

A településüzemeltetési szolgáltatások ellátását, biztosítását Pécsely Önkormányzata külső cégek bevonásával végzi, melyek az alábbiak:

Szolgáltatás	Szolgáltató neve	Szolgáltató címe
Vízi közmű és szennyvíz szolgáltató	Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.	8200 Veszprém, Pápai út 41.
Gáz szolgáltató	NKM Nemzeti Földgázszolgáltató Zrt.	1081 Budapest, Fiumei út 9-11.

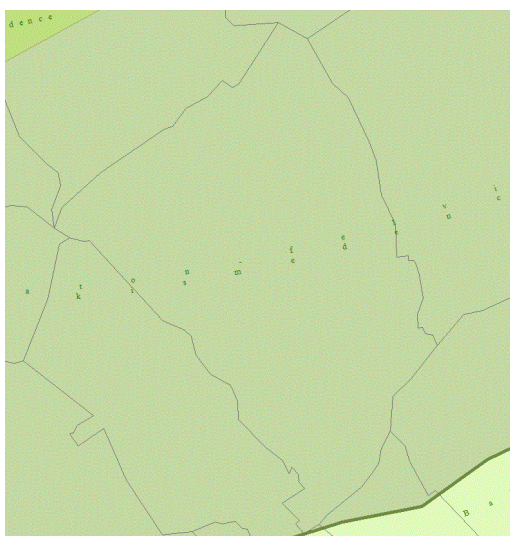
Áramszolgáltató	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.	8201 Veszprém, Pf.: 9.
Közüvilágítás	KÖZVIL Zrt.	1125 Budapest, Szarvas Gábor út 20-22.
Hulladékgyazdálkodás	Balatonfüredi Hulladékgyazdálkodási Nonprofit Kft.	8230 Balatonfüred, Fürdő u.20.
Kéményseprő-ipari szolgáltatás	BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Gazdasági Ellátó Központ	1149 Budapest, Mogyoródi út 43. (székhely) Veszprém, Almádi út 3. (ügyfélszolgálat) 1903 Budapest, Pf.: 314. (levelezési cím)
Helyközi közösségi közlekedés	Északnyugat-magyarországi Közlekedési Központ Zrt.	9700 Szombathely, Körmendi út 92.

34. ábra: Településüzemeltetési szolgáltatók listája

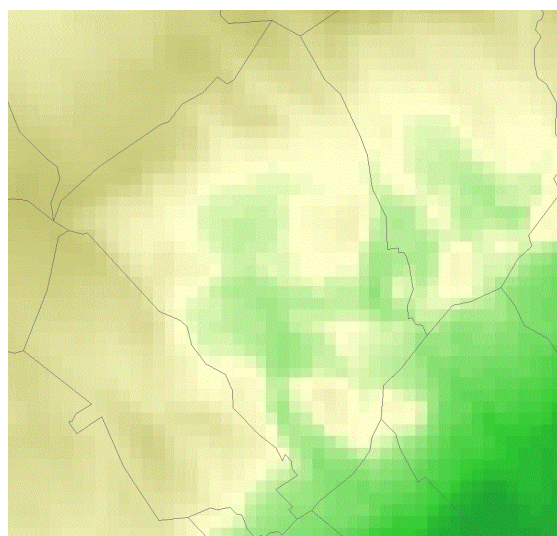
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Pécsely község Veszprém megyében, a Balatontól 5 km-re, Veszprém és Balatonfüred szomszédságában. **Természeti földrajzi** tekintetben Pécsely a Balaton-felvidék és kismencedéi kistájhoz tartozik. (Dövényi, 2010)(lásd. az alábbi ábrát)



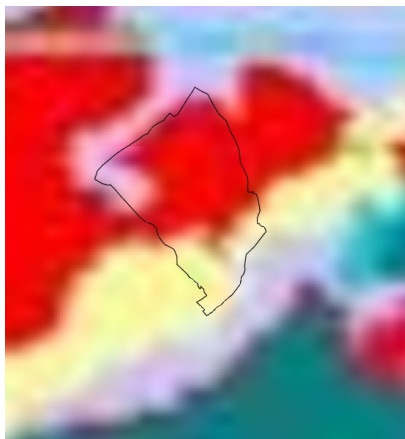
35. ábra: Földrajzi tájak elhelyezkedése Pécsely területén
(forrás: http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/2019.01.14.)



36. ábra: Pécsely domborzati adottságai
(forrás: http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/2019.01.14.)

Pécsely a dombokkal övezett Pécselyi-medencében fekszik. Domborzatára a medencei fekvés jellemző: a település közigazgatási területét (főként nyugatról, északról és keletről) dombok határolják, míg a település a köztük fekvő sík területen épült. A község szőlődűlői a déli fekvésű domboldalakon a település fölött alakultak ki. (lásd. a fenti ábrát ill. a TK-V4 jelű tervlapot)

Földtani adottságok tekintetében Pécsely területén három eltérő típusú üledék alkotja a talajképző kőzetet: a település túlnyomó része harmadkori és idősebb üledéken fekszik, az északi településszélen mészkő, dolomit a talajképző kőzet, a déli határszélen pedig a homokkő jellemző. Ezeken az üledékeken 2 féle talaj alakult ki: a mészkőn rendzina talajok, a harmadkori üledéken és homokkővön pedig Ramann-féle barna erdőtalajok.



mészkö, dolomit
harmadkori és idősebb üledék
homokkő

37. ábra: Pécsele és térségének földtani adottságai
(forrás: Talajképző közet 2008, MTA TAKI GIS Labor)



rendzina talajok
Ramann-féle barna erdőtalajok

38. ábra: Genetikus talajtípusok Pécsele és térségében
(forrás: Magyarország genetikai talajtérképe 2008, MTA TAKI GIS Labor)

Vízrajz tekintetében Pécsele Séd vízgyűjtő területéhez tartozik, a területnek a Balaton felé van lefolyása. A talajvíz 4-6 méter között érhető el, mennyisége nem számottevő. Jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. A nitrát sok helyen koncentrálódik, így Pécsele teljes területe is nitrátérzékeny terület besorolást kapott. A rétegvíz mennyisége csekély, az ártézi kutak száma kicsi, mélységük a 100 m-t ritkán haladja meg, de vízhozamuk általában jelentős. (Dövényi, 2010)

Pécsele közigazgatási területén a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balatoni vízügyi Kirendeltsége az illetékes hatóság. Pécsele fő vízfolyása az Örvényesi-Séd.

A **kistájéghajlatát** tekintve mérsékeltén hűvös-mérsékeltén száraz, de már a mérsékeltén nedves határán. A Balatonhoz közeli területek éghajlata mérsékeltén meleg. Az évi napsütéses órák száma 1970-2000 körüli. Az évi középhőmérséklet 9,5 – 9,7°C körül alakul, Mencshely körzetében csak 9,2°C. Az évi csapadék összege a középső és DNY-i részeken 650-680 mm körül alakul. (Dövényi, 2010) A medence a délnyugati- északi-északkeleti szelektől védett.

A Balaton-felvidék potenciális erdőterület, de az évezredes emberi jelenlétnek köszönhetően a művelésre alkalmas medencékben – így Pécsele is – a szántó- és gyepgazdálkodás, a meleg hegyoldalakon a szőlő- és gyümölcsstermesztés vált meghatározóvá. A mészkö hegyeken molyhos-tölgyesek (molyhos tölgy–*Quercus pubescens*, virágos kőris–*Fraxinus ornus*, bokros koronafűt–*Hippocrepis emerus*, sziklai sás–*Carex halleriana*, nagyzezerjőfű–*Dictamnus albus*, pusztai szélfű–*Mercurialis ovata*, pázsitos nőszirm–*Iris graminea*, pilisi bükköny–*Viciasparsiflora*), a pedimenteken, fejlettebb takarójú részeken cseres tölgyesek jellemzők, melyeket az évszázadokon át jellemző erdei legeltetés, ill az erdőgazdálkodás hatásai változó mértékben alakítottak. A többnyire ugyancsak sokrétűen hasznosított mezofil erdők (gyertyános-tölgyesek, néhány ponton bükkösök) kis térfoglalásúak, a flórajukat tartja néhány, a Délnyugat-Dunántúlra jellemző elem (májvirág–*Hepatica nobilis*, délvideki perje-szittyó–*Luzula forsteri*, tarka lednek–*Lathyrus venetus*). Értékes edafikus társulások

- a D-i lejtők szubmediterrán és endemikus fajokban gazdag karsztbokorerdei
(cserszőmörce–*Cotinus coggygria*, sárga koronafűt–*Coronilla coronata*, nizzai zörgőfű–*Crepis nicaensis*, gatyás saláta–*Lactuca viminea*),
- a dolomit-sziklagyepjei
(magyar gurgolya–*Seseli leucospermum*, kékes borkóró–*Thalictrum pseudominus*, deres csenkesz–*Festuca pallens*, délvideki árvalányhaj–*Stipa eriocaulis*, sulyoktáska–*Aethionemasaxatile*, ezüstös útifű–*Plantago argentea*),
- a lejtősztyepjei
(lappangó sás–*Carex humilis*, magyar szegfű–*Dianthus pinnatifidus*, sárga iglice–*Ononis spinosa*, Orlay-murok–*Orlaya grandiflora*, borzas szulák–*Convolvulus cantabrica*, vetővirág–*Sterbergia colchiciflora*, őszi csillagvirág–*Prospero elisae*, vitézvirág–*Anacamptis pyramidalis*).

APécsele- és a Káli-medencében alföldi erdőssztyep-fajok (réti őszirózsa–*Aster sedifolius*, bárányüröm–*Artemisia pontica*, hengeres peremizs–*Inula germanica*) találtak menedéket. A csátés, szittyós és kékperjés láprétek

lokálisan jelentős ritkaságokat (lisztes kankalin–*Primula farinosa*, illatos hagyma–*Allium suaveolens*) őriznek. (Dövényi, 2010)

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Tájérténeti vizsgálat

Pécsely már a bronzkorban és a rómaiak idején is lakott település volt. A népvándorlás korának valamint az avarok időszakának emlékei nem ismertek Pécsely területén. A középkori Pécsely falu kialakulására döntő hatással volt az az öt vízfolyás, amely Pécsely-patak néven egyesült, és amely a Balatonba vitte a környező magaslatokról folyó vizet. Ezekre a gyorsfolyású patakokra számos vízimalom épült. Az első vízimalom említése 1244-ből való, mely a Hosszú-hegy tövében, a Zádor – kútnál eredő bővizű patakra települt. A Balatonba futó vizek mellett a falu kialakulásának másik tényezője volt az is, hogy két ősi út vonal keresztezte egymást a térségben. Az egyik a Balaton É-i partvonalán húzódott Balatonfüredig. Innen, hogy kikerülje a Tihanyi – félszigettől északra elkerülő lápok és vízállásos területeket, az út Balatonszőlős felé kanyarodott. A XIII. században fokozatosan széthulló királyi – királynéi birtokokból nem csak egyházi intézmények, de magánszemélyek is részesültek. A XIII. század végén már kisnemesi birtokokkal is találkozunk Pécsely faluban. Minden valószínűség szerint ez az oka annak, hogy az addig egységes Pécsely település részekre bomlott, s kapott egymástól megkülönböztető neveket. Így a történelmi forrásokban és térképeken Nagypécsely, Alsó-Pécsely (ami nem más, mint Kispécsely, a mai Klára-pusztá), Felső-Pécsely (ami Nemespécsellyel azonos) területi megnevezésekkel, nevekkkel találkozunk. Nagypécsely falurész elsősorban az óbudai prépostság birtoka volt. Alsó-Pécsely falurészbe volt birtokos a tihanyi apátság és a veszprémi káptalan. A Felső- vagy Nemespécsely pedig részben országos nemesek, részben a veszprémi káptalan és az óbudai prépostság egyházi nemeseinek birtokában volt. (Pécsely TAK 2017)

A török háborúk derekára – a XVII. század elejére – már csak két falunév élt: Nagypécsely, valamint annak egyik részét képező Felső-pécsely, melyet 1696-tól Nemespécselynek kezdtek nevezni. Kispécsely viszont teljesen eltűnt. 1711-ben pestis járvány dült sokan meghaltak és a falu tetemes adósság terheli. 1714-ben súlyos természeti csapás zúdul a vidékre: jégeső semmisítette meg a környék és a falu szőlőit. A XVII. század végétől szétváló Nagypécsely és Nemespécsely nemcsak földrajzilag vált el, de lakosságuk rendi hovatartozás szempontjából is elkülönült egymástól, ami elkülönülés még napjainkban is érezteti hatását. Az 1700 évi összeírás szerint Kispécsely-pusztán egy kis malom volt. Ez feltehetően azonos azzal a malommal, amely még a XX. század elején is működött a Pécsely-patakon, Kispécsely-pusztától délre. Nagypécselyen a XVII-XVIII. században emlegették a Tipos-malmot, ez is működött még a XX. század elején a Pécsely-patakon. Egy 1743 évi ügyirat említést tettegy elpusztult malomról is a csókamáli – pusztá malomról, mely azonos volt a hajdani Zádor – malommal. Molnár Nagy János, volt vászolyi molnár 1783-ban Kispécsely-pusztán, a Pécsely-patakon felül csapott kerekű vízimalmot épít. Az első katonai felmérés (1780-1784 között) (lásd az alábbi ábrán) térképén NemesPétsöl és KisPétsöl szerepel, a patakok mentén vízállásos/üde gyepekkel. A dombtetőkön erdőborítás jellemző, a fennmaradó sík területek mezőgazdasági művelés alatt állhattak. (Pécsely TAK 2017)

A második katonai felmérés (1806–1869 között) (lásd az alábbi ábrán) és a harmadik katonai felmérés (1872-1884 között) (lásd az alábbi ábrán) térképein jelentős változás nem figyelhető meg a területhasználatokat vagy a település nagyságát illetően. 1856-57 évben megkezdtek itt is a földterületek felmérését követően azok tagosítását. Az évszázados birtokhatárok és területek megszűntek, valósággal újra parcellázták a határt. Az úrbírság felszámolását követően Nagypécselyen és Nemespécselyen új birtokviszonyok jöttek létre. 1886-ban a térségben is pusztított a filoxéra vész. 1890-re Kenesétől Tihanyig minden szőlő elpusztult. Még 1873-ban Nemespécselyen 488 k.hold szőlőt műveltek, 1895-re mindössze 8 k.hold maradt meg. (Pécsely TAK 2017)

A XX. század első évtizedének jelentős közigazgatási eseménye volt, hogy 1907-ben a tapolcai járásból levált a balatonfüredi járás, melyhez a továbbiakban Nemespécsely és Nagypécsely is tartozott. 1908-ra a szorgalmas gazdák mindenütt befejezték a szőlők rekonstrukcióját, a filoxéravész pusztítása nyomán. 1909. július 1-én megnyílt a Budapest-Tapolca közti vasútvonal, amely ugyan átlagosan 5 km-re délre haladt el – Balatonfüred, Aszód, Örvényes, Udvari vonalán – nemes- és Nagypécsely községektől, mégis nagy jelentőségű volt a további gazdasági fejlődésre. Megoldódott a Tapolcával és Szombathellyel való vasúti összeköttetés, s így könnyebbé vált a nagy és régi hagyományokkal rendelkező ausztriai (stájerországi) borkelvelő piacok megközelítése. Közigazgatási esemény volt 1909-ben, hogy Kispécsely-pusztá – Nemeskispécselypusztá néven – Nemespécsely község külterületi lakóhelyévé vált. 1933-ban bevezették mindkét községbe a villanyvilágítást. A XX. század közepén véget ért a falvak párhuzamos élete, és 1942. január 1-ével – az akkori Belügyminisztérium rendelete alapján Nagypécsely és Nemespécsely községet – Nemespécsely néven egyesítették. A földreform utolsó

mozzanata 1947 november 1-ével zárult le, amikor az úrbéres közbirtokosságnak a két településrész között elterülő legelőjét községfejlesztési célokra vették igénybe. Majd évek, évtizedek múltával valóban itt épült ki a két községrészt összekötő épületsor, valamint több középület: óvoda, orvosi rendelő és orvosi lakás. (Pécsely TAK 2017)

Az ipar államosítása csak annyiban érintette Nemespécsely községet, hogy a határában – a Pécsely-patakra – épített, és évszázados múlttal rendelkező vízimalmokat is államosították, illetve leállították, ezzel egy sok évszázados iparág tűnt el Pécselyen. 1950. október 1-jétől, ugyancsak belügyminiszteri utasításra – megszüntették a község Nemespécsely elnevezését, és újra az ősi, egységes Pécsely nevet vette fel a község, melyet napjainkban is visel. Pécselynek ekkor 857 lakosa és 199 lakóháza van. Az 1980-as években Pécselyt – társközségeivel együtt – üdülőkörzetté nyilvánították. Napjainkban a településnek közel hatszáz állandó lakosa van. A lakosság mellett jelentős számú üdülőtulajdonos lakja időszakosan, jellemzően nyári időszakban a falut. (forrás: Pécsely TAK 2017)



39. ábra: Pécsely az első katonai felmérésen
(forrás:mapire.eu)



40. ábra: Pécsely a második katonai felmérésen
(forrás:mapire.eu)



41. ábra: Pécsely a harmadik katonai felmérésen
(forrás:mapire.eu)

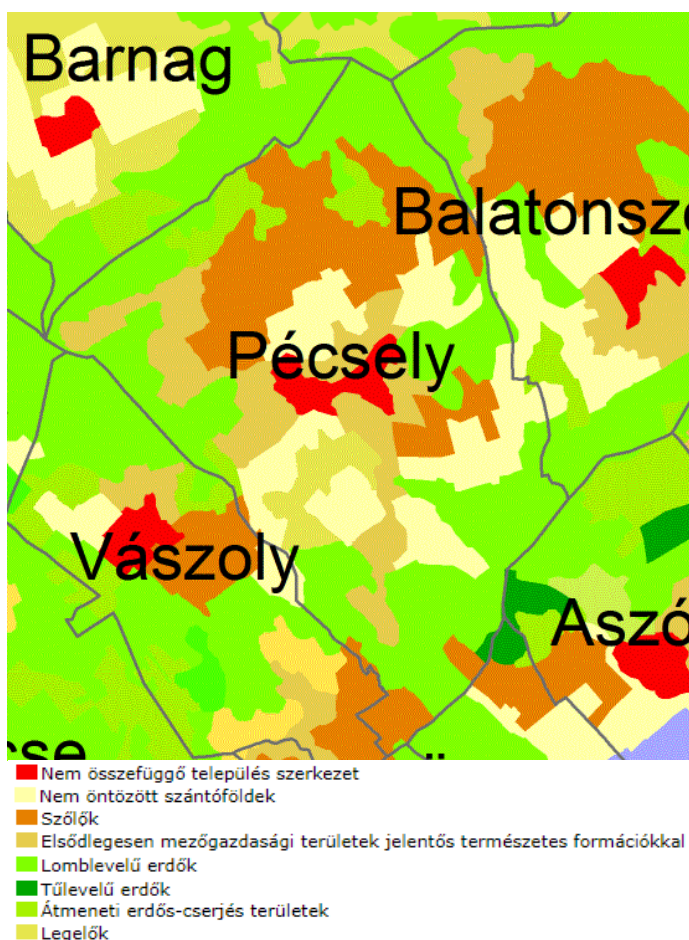


42. ábra: Pécsely műholdképe
(forrás: maps.google.hu)

1.12.2.2. Tájhasználat, tájszerkezet

Pécsely változatos domborzati viszonyai, kultúrtörténeti értékei, jó infrastrukturális kapcsolatai kedvező lakókörnyezetet jelentenek. A 600 lakosú kistelepülés a Balaton-felvidék egyik szép fekvésű részén, a Pécselyi-medencében található. Balatonfüredtől tíz, a Balatontól öt km-re Tihanytól északra fekszik.

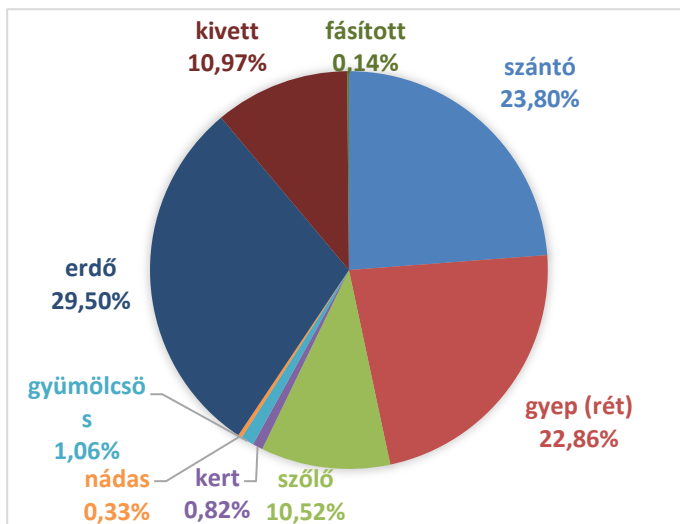
A medencét körülölelő dombok csúcsain a lomblevelű erdők dominálnak, míg a déli fekvésű lejtőkön nagyterjedésű igen kiemelkedő minőségű szőlődűlők találhatóak. A településhez közel fekvő sík területeken pedig a mezőgazdasági területek dominálnak.



43. ábra: Pécsely tájszerkezete (CorineLandCover 2012)

Pécselyen a domborzati viszonyoknak, mikroklimának és egyéb természeti adottságoknak megfelelően alakultak ki a tájhasználatok. A szőlőművelés történelmi jelentőségű, a település déli fekvésű lejtőin igen nagy hagyománya van a szőlőtermesztésnek és borkészítésnek. A domborzati viszonyoknak megfelelően a dombok csúcsain és északi oldalán a lomblevelű erdők uralkodnak. A medence természeti értékekben rendkívül gazdag, ezen felül tájképi jelentősége is kiemelkedő.

Művelési ágak tekintetében a szántók és gyepek nagyjából egyforma kiterjedésűek, egyforma jelentőséggel bírnak a településen. Ezeket követik az erdőterületek és a szőlőterületek. A fennmaradó területen gyümölcsös, kert, nádas és fásított terület művelési ágak jellemzőek. A művelésből kivont terület – azaz a település belterülete a teljes közigazgatási terület közel 11%-a.



44. ábra: Pécsely közigazgatási területének művelési ágak szerinti megoszlása százalékosan (adatforrás: földhivatali alaptérkép, saját szerkesztés)

Pécsely közigazgatási területének művelési ágak szerinti megoszlását lásd a KV-V2 jelű tervlapon.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természetiértékek, területek

Pécsely védett, védendő táji-, természetiértékeit a TK-V1 és a TK-V2 jelű tervlapok tartalmazzák.

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A tájképvédelmi területeket a Trtv. és a 9/2019 MvM. rendelet szabályozza és határolja le. Pécsely a Balaton Kiemelt üdülőkörzethez tartozó település, így területére a Trtv. szerinti BKÜTrT által lehatárolt és szabályozott „A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket övezete” a hatályos.

Pécsely területén a kertes, borszőlő termőhelyi kataszteri területek valamint a településtől délre fekvő gyepek-erdős, részben Natura2000 területek kerültek.



45. ábra: a Trtv. szerinti BKÜTrT által lehatárolt „A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket övezete” Pécsely területén

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Magyarországi természetvédelmi oltalom alatt álló területek

Nemzeti parki területek

Pécsely teljes közigazgatási területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelettel kihirdetett védett természeti területére esik (nemzeti parki terület). A rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a nemzeti park védett, a 3. sz. és 4. sz. melléklete pedig a nemzeti park fokozottan védett területeinek ingatlannyilvántartási számait, melyek az alábbiak:

Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe- Pécsely
A község teljes kül- és belterülete.
Balaton-felvidéki Nemzeti Park fokozottan védett területe - Pécsely
0190/2-ből 1 B, 0191/2/b, 0192, 0193/b, 0197, 0202/2/a, 0202/2/c

46. ábra: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe által érintett helyrajzi számok
(forrás: 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről)

Tájvédelmi körzet

Pécsely közigazgatási teljes területét lefedi a Pécselyi-medence tájvédelmi körzet, melynek létesítéséről a 23/1997. (VIII. 1.) KTM rendelet határozott.

A rendelet védetté nyilvánítja „Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet elnevezéssel az Aszód, Balatonfüred, Balatonszőlős, Balatonudvari, Dörgicse, Mencshely, Örvényes, Pécsely, Vászoly községhatárokonban lévő, az 1. számú mellékletben felsorolt ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú, 5780 hektár kiterjedésű területet. A Tájvédelmi

Körzet területe tartalmazza az Országos Természetvédelmi Tanács 1195/94. számú határozatával védetté nyilvánított Pécselyi Zádor-kút, valamint a 3/1987. (VII. 10.) OKTH rendelkezéssel létesített Aszófői erdő Természetvédelmi Területeket.

A Tájvédelmi Körzet területéből fokozottan védetté nyilvánította a 2. számú mellékletben felsorolt ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú, valamint erdőtervi jelű, összesen 90 hektár kiterjedésű területet.

A védetté nyilvánítás célja a területen lévő növény- és állatfajok, természetes erdő- és növénytársulások, jellegzetes tájképi adottságok, kultúrtörténeti értékek, valamint a táj jellegét meghatározó földfelszíni formák, felszíni vizek megóvása, fenntartása. A Tájvédelmi Körzet természetvédelmi kezelését a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság látja el.

A Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai- Pécsely
A község teljes kül- és belterülete.
A Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeinek ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai - Pécsely
0190/2 hrsz.-ból az 1B erdőgazdasági üzemtervi jelű terület, 0191/2B, 0192, 0193/B, 0197, 0202/2A, 0202/2C

47. ábra: A Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai
(forrás: 23/1997. (VIII. 1.) KTM rendelet a Pécselyi-medence Tájvédelmi Körzet létesítéséről)

Ex lege védett források Pécsely közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján 30 db forrás vízhozama haladja meg az 5 l/p értéket, ezáltal ex lege védelem alatt áll. A források elhelyezkedését a TK-V1 jelű tervlap tartalmazza, valamint lásd. az alábbi ábrát.



Az ex lege védett források az alábbi hrsz-ú földrészleteket érintik:

077, 1732/1, 067/18, 070/19, 069/8, 069/9, 069/4, 066, 0100/9, 06/1, 111/2, 55/1, 28, 021/5, 031/11, 451/2, 0163/11, 0184/9

48. ábra: Ex lege védett források Pécsely területén
(forrás: BfNPI adatszolgáltatása)

Ex lege védett lápok Pécsely közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nem találhatók.

Ex lege védett földvárak és kunhalmok Pécsely közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nem találhatók.

Ex lege védett víznyelők Pécsely közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nem találhatók.

Ex lege védett barlangok Pécsely közigazgatási területén az Országos Barlangnyilvántartás adatai illetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nem találhatók.

Országosan védett természeti területek és természeti emlékek nem találhatók a településen.

Helyi védett természeti területek nem találhatók Pécsely közigazgatási területén.

Egyéb magyarországi védettség

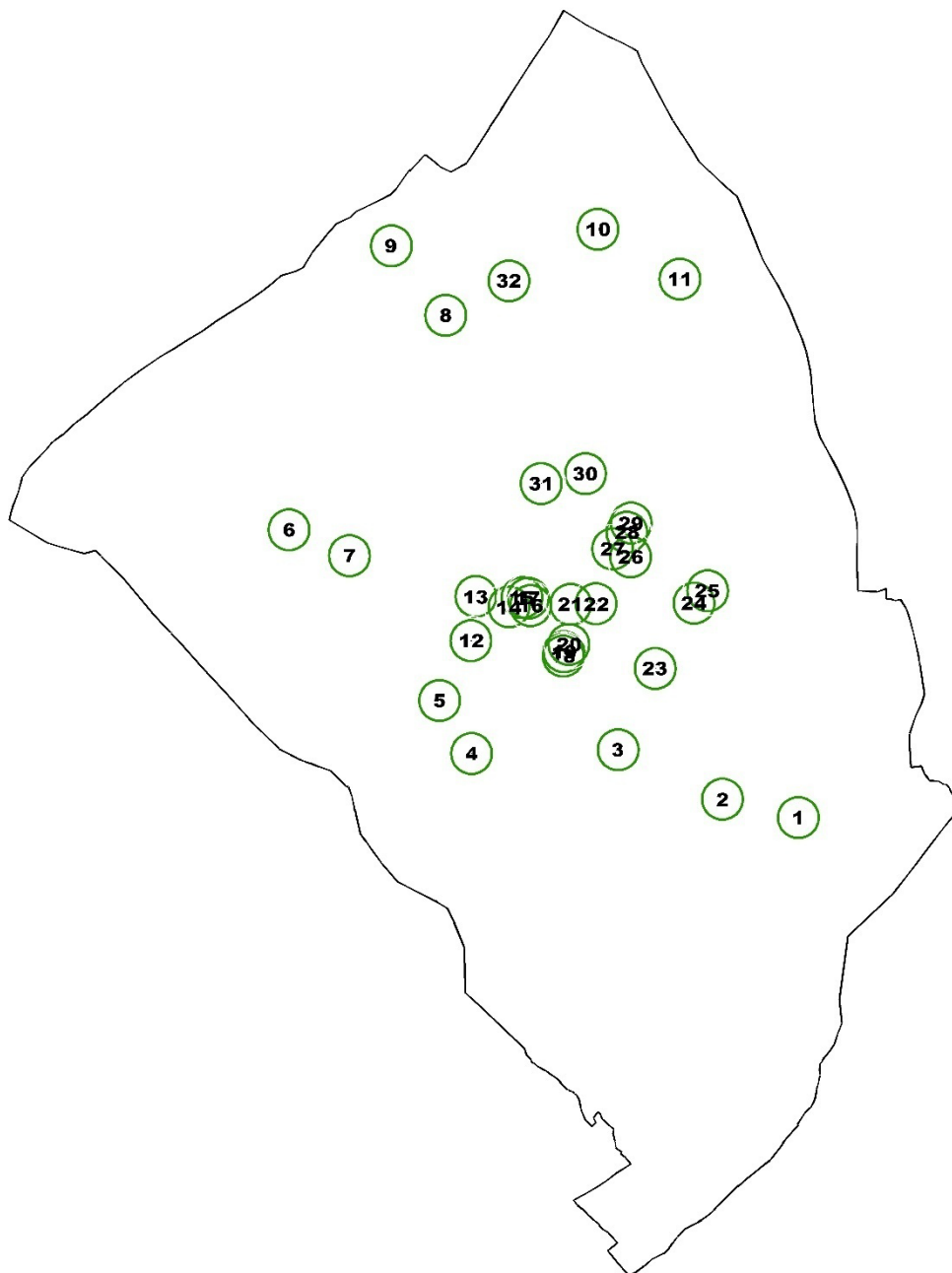
Pécsely területén 32 db **egyedi tájérték**¹ található a BFNPI adatszolgáltatása alapján, melyek az alábbiak:

Név	Tipizálás	Hrsz	Főbb jellemzők	Szükséges intézkedés
Kis pince	Pince	1913	Nádtetős, vegyes falazatú kis pince, szegmentíves fa kapuval. Durván vakolt falmezőn simított vakolatsáv díszítésekkel, homokbarna alapon fehér vakolatsávokkal. A hagyományos pinceépületek szép, jellemző példája.	Megőrzés
Külszíni fejtés, volt dolomitbánya	Külszíni fejtés	0184/2	Felhagyott bányagödrök, visszatelepülő dolomit-vegetációval, jól látható a feltárt kőzet rétegződése.	Megőrzés, karbantartás
Gémeskút	Kút	0145/1	5 m magas, fából készült kútág beton kútgyűrűvel, fagerendákból rótt kávéval.	Megőrzés, karbantartás
Szalai-malom	Malom	0113/2	Vegyes falazatú épület deszkázott oromzattal. Az első részét átépítették. A mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos emlék.	Felújítás, hasznosítás
Gyurgyalag fészektelep	Fészektelep	0108/1	A köztől 5 m-re, 2,5 m magas löszfalba települt, kb. 30 fészekhelyből áll. Gyomtársulás veszi körül, néhány kőrissel.	élőhely megőrzése
Cseresznyefa	Fa	1754	Cseresznyefa (Cerasus avium), mintegy 8 m magas, koronaátmérője 8 m. Törzsátmérője 40 cm. Néhány ága elhalt.	Megőrzés, kezelés
Kútfői forrás	Forrás	1732	Terméskő falazatú, rajta betongyűrű található. Környezetében idős fűzfák.	Megőrzés, a helyhez illő forrásfoglalás kialakítása
Istálló pince almafával	Pince	970/2	Mintegy 12 m hosszú, hagyományos elrendezésű földszintes pince, mindkét oldalon a tető túlnyújtása alatt bővítménnyel. Cseréptetős, hagyományos kéménnyel, az ormfalon szegmentíves fa kapuval és vakolatsávokkal, vakolatmezőben betű és évszám látható. Hagományos homokszín és fehér színezéssel. Az épület mellett almafával.	Megőrzés
Zádor-forrás	Forrás	067/18	Terméskő falból fém csövön kivezetett forrásvíz. A kifolyó medre 10-15 m hosszan kőből kirakott, beton peremmel. A forráshoz lépcső vezet, körülötte kis tisztás. A forrás környezetében padok és asztal kihelyezve.	Megőrzés, környezetrendezés
Istálló pince	Pince	624	Kőből készült, vakolat nélküli, cseréptetős kis pince, egyik oldalon istálló bővítménnyel. A pince falán szerkezeti hibára utaló repedés van. Az épület mellett pad áll, körülötte gyümölcsfák. A pince terepbe süllyesztése, elhelyezése tipikus.	Felújítás, szerkezeti hiba javítása
Idős körtefa	Fa	565	mintegy 10 m magas, 8 m törzsátmérőjű idős körtefa (Pyrus domestica). Törzsátmérő 40 cm. Sok ága elszáradt, a föllette húzódo elektromos légvezeték is veszélyezteti.	Kezeléssel megőrzés, majd pótlás
Pumpás kút	Kút	20090	A köztől mellett álló kút kb 60 cm magas, fémből készült, festett. Beton alapon áll.	Megőrzés, karbantartás
Kerekes kút	Kút	110	1,5 m magas, fémből készült és zöldre festett kerekes kút. Beton kiöntő vályúval és térburkolattal. Gyepes környezetben.	Megőrzés, karbantartás
I. világháborús emlékmű	Emlékmű	17	Betonból készült emlékmű, egymásra helyezett, keskenyedő oszlop és fűzés díszítések. Lent márványtáblán az elesettek neve és felirat: HŐSÖKÉRT NEMESPÉCSÉLY KÖZSÉG.	Megőrzés, környezetrendezés
Himfy vendéglő	Közüintézmény épülete	168	Himfy vendéglő, volt papi szállás épülete. Földszintes, vegyes falazatú ház, nagy udvarral, régi fakapuval. Nevét a régebben Himfy-várnak nevezett Zádor-várról kapta.	Megőrzés, használat

¹Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelyek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

Vízmerítő	Kút	20090	Szögletes beton elemekkel kiépített vízmerítő. A hídról lépcső vezet hozzá, környezetét benőtte a növényzet.	Megőrzés, környezetrendezés
Kőhid	Híd	20090	Változó, 5-10 m közötti szélességű terméskő híd. Koriátja 50 cm vastag terméskő fal beton fedlappal.	Megőrzés, karbantartás
Petrikowsky család síremléke	Síremlék	3	A kőlappal fedett sírrész 5x5 m-es, fehér kovacsoltvas kerítéssel körülvéve. Előtte márvány síremlék áll, felirattal.	Megőrzés, karbantartás
Cséry család síremléke	Síremlék	3	A nemesi család síremléke 5x5 m-es kőlappal fedett. 3 m magas, műköből készült emlékoszloppal, rajta márványtábla és kovacsoltvas domborművek. Az elhunytak nevei bevésve. A síremlék környezete rendezett.	Megőrzés, karbantartás
Kelemen család síremléke	Síremlék	0154/3	5x5 m-es sírbolt. Az oszlopszerű síremlék vörös homokkőből szépen faragott, oszlopokkal, timpanonnal, fogasléc díszítésekkel. 2 m magas, fehér márványtáblákon rajta az elhunytak neve.	Megőrzés, karbantartás
II. világháborús emlékhely	Emlékmű	377	Kopjafaszerű 5 faragott oszlopból álló csoport, kőrakás felett. A hősök nevét a négy szélső oszlopra vésték, az ötödik, középső oszlop síró alakot ábrázol. Rendezett zöldfelületen elhelyezett emlékmű.	Megőrzés, karbantartás
Pumpás kút	Kút	380	Vasból készült, zöldre festett pumpás kút. 2m magas, beton alapon áll, beton kiöntővel. Környezete gondozott.	Megőrzés, karbantartás
Idős molyhos tölgy	Fa	1431	12-14 m magas, mintegy 18 m lombkorona átmérőjű molyhos tölgy. Törzsátmérője 50 cm. Igen jó állapotú, szép habitusú, látványban meghatározó.	Megőrzés
Csertölgy	Fa		12-15 m magas, 15 m lombkorona átmérővel, 50 cm-es törzsátmérővel idős csertölgy. (Quercuscerris). Igen szép formájú szoliter fa, egészséges, tájképben meghatározó.	Megőrzés
Fás legelő	Fás legelő	234/5	Körülbelül 1 ha területű fás legelő, tölgyfákkal.	Megőrzés
volt kovácműhely	Műhely	310	Egyoldalon nyitott kőépület nyeregtetővel, cserépfedéssel. Mellette kő itatóvályú. Egykor kovácműhely volt, ma melléképület.	Megőrzés, bemutatás
Kerekes kút	Kút	20121	1,5 m magas, vasból készült, zöldre festett kútszerkezet. Beton alapon, előtte beton kiöntővel.	Megőrzés
I. világháborús emlékmű	Emlékmű	330	3 m magas, vörös homokkőből készült, tetején sast ábrázoló emlékmű. Fehér márványtáblán felsorolva a hősök nevei. Rendezett zöldfelületen áll.	Megőrzés
Kőkereszt	Feszület	328	6 m magas kőkereszt korpuszal. Alul faragott talappal és felirattal. Négy betonoszlopra erősített fém csőkorlát veszi körül.	Megőrzés
Forrás	Forrás	021/1	A forrásfogalás mohával benőtt betongyűrű. Nyárfasor vezet hozzá.	megtisztítás, környezetrendezés
Kereszt	Feszület	017/5	Beton kereszten pléh Krisztus. A talpazat terméskővel burkolt. Elülső oldalán felirattal: Isten dicsőségére emeltete Dr. Magyar Béla és neje 1932.	Megőrzés
Kő határmezsgye	Határjelző kőrakás		Kőből rakott határjelzés, 0,5-1 m magas kőszáv.	Megőrzés, bemutatás

49. ábra: Pécsely egyedi tájértékei (forrás: BfNPI adatszolgáltatása)



50. ábra: A Pécselyen található egyedi tájértékek elhelyezkedése (forrás: BfNPI)

Pécsely területén **történeti kert** nem található.

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



Nemzetközi védettség alatt álló területek

Natura 2000 területek

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek) kijelölésére az Európai Unió csatlakozás kötelezte az országot². A jelenleg hatályos 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szerint Pécsely közigazgatási területét a következő európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület érinti:

- Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján érinti Pécsely település közigazgatási területét. A teljes kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kiterjedése 1206,66 ha, mely Pécselyenközigazgatási területén 306,72 ha és az alábbi földrészeket érinti:

Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) - Pécsely
0112, 0113/2, 0113/3, 0113/4, 0114, 0115, 0116/3, 0116/4, 0116/5, 0116/6, 0116/7, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0127, 0128, 0129, 0130/1, 0130/2, 0131, 0132, 0137, 0139/2, 0142, 0143, 0147, 0163/4, 0163/5, 0164, 0165/3, 0165/4, 0166, 0167, 0168, 0169/1, 0169/2, 0171, 0172, 0173/1, 0173/2, 0174, 0175, 0176, 0177, 0178, 0179/1, 0179/2

52. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület által érintett helyrajzi számok
(forrás: 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről)

Natura 2000 élőhely kód	Natura 2000 élőhely név
6190	Pannon sziklagyepek (Stipo-Festucetaliapallentis)
6240*	Szubpannon sztyeppék
6510	Sík- és dombvidéki kaszálórétek (Alopecuruspratensis, Sanguisorbaofficinalis)
9130	Szubmontán és montán bükkösök (Asperulo-Fagetum)
9150	A Cephalanthero-Fagion közép-európai sziklai bükkösei mészkövön
91H0*	Pannon molyhos tölgyesek Quercuspubescens-szel
91M0	Pannon cseres-tölgyesek
*kiemelt jelentőségű jelölő élőhely	

53. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen található jelölőélőhelyek
(forrás: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016)

Magyar név	Latin név	Védettségi szint	Természetvédelmi érték (HUF)
Jelölő fajok			
Magyar tarsza	(<i>Isophyacostata</i>)	fokozottan védett	100 000
Nagy hörcsincér	(<i>Cerambyxcerdo</i>)	védett	50 000
Nagy szarvasbogar	(<i>Lucanuscervus</i>)	védett	10 000

²A területlehatárolást Európai Unió irányelvek (a Természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv és a Madárvédelmi irányelv) határozták meg. Az egységes európai ökológiai hálózat kialakításának célja, hogy biztosítsa bizonyos természetes élőhelytípusok, valamint bizonyos fajok élőhelyei kedvező állapotának fenntartását, vagy adott esetben helyreállítását természetes kiterjedésükön, illetve elterjedési területükön belül. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló jogszabály először 2006-ban, a hatályos településszerkezeti terv elfogadását követően jelent meg, melyet azóta többször is módosítottak.

Gyászincér	(<i>Morimusfunereus</i>)	védett	50 000
Nagy tűzlepke	(<i>Lycaenadispar</i>)	védett	50 000
Vérű- hangyaboglárka	(<i>Maculineaaleius</i>)	védett	50 000
Lápi tarkalepke	(<i>Euphydryasaurinia</i>)	védett	50 000
Jelölő értéknek javasolt közösségi jelentőségű fajok			
Kék pattanóbogár	(<i>Limoniscusviolaceus</i>)	fokozottan védett	100 000
Skarlátbogár	(<i>Cucujuscinnaberinus</i>)	védett	5 000

54. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kijelölés alapjául szolgáló jelölő és jelöltnak javasolt fajok

forrás: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016 és 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről)

Természetvédelmi fő célkitűzések:

- A jelölő erdei élőhelyeken a természetszerű felújítások elősegítése, az ezeket akadályozó, nehezítő vagy akár lehetetlenné tevő hatások – közöttük az élőhely vadeltartó képességét meghaladó nagyvadállomány kedvezőtlen hatásának – elhárítása.
- A sekély és igen sekély talajú erdőkben – molyhos tölgyesekben (91H0*), szubmontán és montán bükkösökben (9130), valamint a *Cephalanthero-Fagion* közép-európai sziklai bükkösei mészkövön (9150) - a fahasználat (egészségügyi termelés is) minimalizálása, egyes részterületeken elhagyása.
- A területen a jelölő (gazdasági jelentőségű) erdei élőhelyek – típusonként külön vizsgált – korosztályszerkezete esetében az idős állományok (80 év fölött) legalább 20%-os arányának biztosítása, továbbá a fekvő- és álló holt fa mennyiségének növelése.
- Az őshonos fajokból álló erdőkben a folyamatos erdőborítást biztosító üzemmódok bevezetése.
- A pannon molyhos tölgyesek *Quercuspubescens*-szel (91H0*), a pannon gyertyánostölgyesek *Quercuspetraea*-val és *Carpinusbetulus*-szal (91G0*), valamint a pannon cseres-tölgyesek (91M0) élőhelyek kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása és fejlesztése, különösen az élőhelyek faállomány-szerkezetének térbeli és korosztálybeli tagolásával, idős állományrészek, faegyedek fenntartásával, valamint a holt faanyag mennyiségének növelésével.
- A sík- és dombvidéki kaszálórét (6510) területén – a jelölő magyar tarsza (*Isophyacostata*) előfordulása esetén – a kaszálási időpont és mód fajvédelmi szempontok szerinti végrehajtása.

További célkitűzések:

- A területen található feketefenyő elegyes molyhos tölgyes erdőállományok természetes átalakulási folyamatai érvényesüljenek.
- A gyepek élőhelytípusok fokozódó cserjésedésének megakadályozása cserje-irtással és – amennyiben a hatályos jogszabályok lehetővé teszik – a gyepterületek extenzív legeltetésével.
- A területen, elsősorban a xilofág rovarfajok (nagy hörcsincsér, szarvasbogár) állományainak fennmaradása érdekében, a csúcshártya faegyedek, odvas fák kímélete szükséges.

A terület rendeltetése:

- A kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű élőhelytípusok és fajok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása.
- A Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve az ennek megőrzését, fenntartását biztosító gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

(forrás: Az Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016)

A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján érinti Pécsely település közigazgatási területét. A teljes kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kiterjedése 866,53 ha, mely Pécselyenközigazgatási területén 234,04 ha és az alábbi földrészeket érinti:

Pécselyi-medence (HUBF20014) - Pécsely

050/2, 050/3, 050/4, 050/5, 050/6, 050/7, 050/8, 050/9, 063/1, 063/2, 063/3, 063/4, 063/5, 063/6, 064, 065/2, 065/4, 065/6, 065/7, 065/8, 065/9, 065/10, 065/11, 070/15, 070/16, 070/17, 071, 072/1, 072/2, 073, 074/1, 074/2, 075/2, 075/3, 075/4, 075/5, 076, 077, 078/1, 078/2, 078/3, 079, 080/1, 080/2, 082, 083/1, 083/3, 083/4, 083/5, 084, 085, 086/1, 086/2, 087, 088/1, 088/2, 089, 090, 091/1, 091/2, 092/1, 092/2, 092/3, 0101/1

55. ábra: A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület által érintett helyrajzi számok
(forrás: 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről)

Natura 2000 élőhely kód	Natura 2000 élőhely név
5130	Boróka (<i>Juniperus communis</i>)-formációk fenyérekben vagy mészkedvelő gyepekben
6210	Meszes alapkőzetű féltermészetes száraz gyepek és cserjésedett változataik (<i>Festuco-Brometalia</i>)
6240*	Szubpannon sztyeppék
9150	A <i>Cephalanthero-Fagion</i> közép-európai sziklai bükkösei mészkövön
91G0*	Pannon gyertyános-tölgyesek <i>Quercus petraea</i> -val és <i>Carpinus betulus</i> -szal
91H0*	Pannon molyhos tölgyesek <i>Quercus pubescens</i> -szel
91M0	Pannon cseres-tölgyesek

*kiemelt jelentőségű jelölő élőhely

56. ábra: A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen található jelölő élőhelyek
(forrás: A Pécselyi medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016)

Jelölő értéknek javasolt közösségi jelentőségű élőhely: 6110* Mészkedvelő vagy bazofil varjúhájás gyepek (*Athyso-Sedion albi*), 6510 Sík- és dombvidéki kaszálórét (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis), 9180* Lejtők és sziklatörmelékek *Tilio-Acerion*-erdői.

Magyar név	Latin név	Védettségi szint	Természetvédelmi érték (HUF)
Jelölő fajok			
Leánykökörcsin	(<i>Pulsatilla grandis</i>)	védett	10 000
Nagy hörcsincér	(<i>Cerambyx cerdo</i>)	védett	50 000
Nagy szarvasbogar	(<i>Lucanus cervus</i>)	védett	10 000
Gyászincér	(<i>Morimus funereus</i>)	védett	50 000
Vérű-hangyaboglárka	(<i>Maculinea teleius</i>)	védett	50 000
Díszes tarkalepke	(<i>Euphydryas maturna</i>)	védett	50 000
Sárga gyapjasszövő	(<i>Eriogaster catax</i>)	védett	50 000
Hegyesorrú denevér	(<i>Myotis blythii</i>)	védett	50 000
Közönséges denevér	(<i>Myotis myotis</i>)	védett	50 000
Jelölő értéknek javasolt közösségi jelentőségű fajok			
Kék pattanóbogar	(<i>Limoniscus violaceus</i>)	fokozottan védett	100 000
Nyugati piszcedenevér	(<i>Barbastellabarbastellus</i>)	fokozottan védett	100 000
Nagyfülű denevér	(<i>Myotis bechsteinii</i>)	fokozottan védett	100 000
Skarlátbogár	(<i>Cucujus cinnaberinus</i>)	védett	5 000

57. ábra: A Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kijelölés alapjául szolgáló jelölő és jelöltnek javasolt (forrás: A Pécselyi medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016 és 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről)

Természetvédelmi fő célkitűzések:

- A pannon gyertyános-tölgyesek *Quercus petraea*-val és *Carpinus betulus*-szal (91G0*) és pannon cseres-tölgyesek (91M0) területén kerülni kell a nagy kiterjedésű egykorú erdőfoltok kialakulását, a homogén tér- és korszerkezetet pedig javítani kell.
- Hosszú távon az egykorú erdőfoltok kezelésénél előtérbe kell helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító üzemmódokat.
- A jelölő erdei élőhelyeken a természetszerű felújításokat kell elősegíteni. Az utóbbiakat akadályozó, neheztető vagy akár lehetetlenné tevő hatásokat – közöttük a nagyvadállomány kedvezőtlen hatásának – el kell hárítani.

- A területen a jelölő erdei élőhelyek – típusonként külön vizsgált – korosztályszerkezete esetében az idős állományok (80 év fölött) legalább 20%-os arányának biztosítása, továbbá a fekvő- és álló holt fa mennyiségének növelése.
- A sekély talajú meredek lejtőkön kialakult sziklai erdők és molyhos tölgyesek elsődlegesen védelmi rendeltetésűek, a fahasználat kizárólag a védelmi rendeltetésnek történő megfelelés érdekében, annak elősegítése céljából történhet. A fahasználat minimalizálása, egyes területeken pedig teljes elhagyása szükséges. Az ide tartozó állományokat vágáskor nélküli, faanyagtermelést nem szolgáló üzemmódú erdőként javasolt kezelni.
- A sekély és igen sekély talajú pannon molyhos tölgyesekben (91H0*), valamint a Cephalanthero-Fagion közép-európai sziklai bükkösei mészkövön (9150, 9180) a fahasználat (egészségügyi termelés is) minimalizálása, egyes részterületeken elhagyása.

További célkitűzések:

- A területen található feketefenyő elegyes molyhos tölgyes erdőállományok természetes átalakulási folyamatai érvényesüljenek.
- A gyepek élőhelytípusok fokozódó cserjésedésének megakadályozása cserjeirtással és – amennyiben a hatályos jogszabályok lehetővé teszik – a gyepterületek extenzív legeltetésével (cserjeirtás esetében ellenőrzött módon, cserjesávok meghagyásával, ill. a boróka (*Juniperus communis*)-formációk fenyéreként vagy mészkedvelő gyepekben (5130) területén a boróka kíméletével).
- A területen előforduló xilofág rovarfajok (nagy hörcsincsér (*Cerambyx cerdo*), szarvasbogár (*Lucanus cervus*), stb.) és denevérfajok (hegyesorrú denevér (*Myotis blythii*), közönséges denevér (*Myotis myotis*), stb.) állományainak fennmaradása érdekében a csúcshártya faegyedek, odvas fák kímélete szükséges.
- A leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*) állományait virágzási időben a vadállomány károsításától védeni kell.
- A sárga gyapjasszövő (*Eriogaster catax*) védelme érdekében az erdőszegélyek teljes kímélete, a cserjésirtások fajvédelmi szempontokat figyelembe vevő megvalósítása szükséges.

A terület rendeltetése:

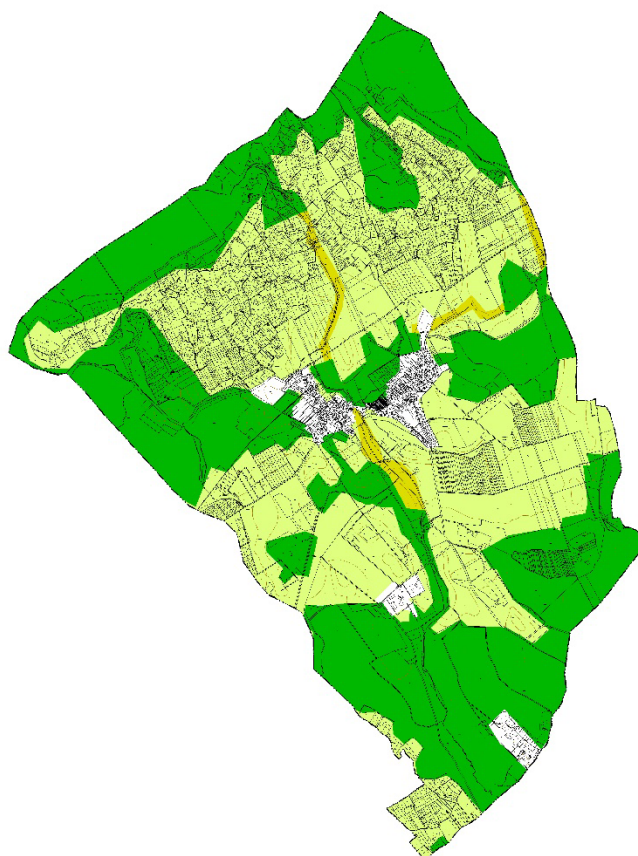
- A kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű élőhelytípusok és fajok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása.
- A Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve az ennek megőrzését, fenntartását biztosító gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

(forrás: A Pécselyi medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, Csopak 2016)

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján Pécsely beépített területein (lakóterület, Klára-pusztá) kívül a teljes közigazgatási területe az országos ökológiai hálózat területei közé tartozik:

- **magterület**³: a településszéleken található dombos-erdős területek tartoznak ide,
- **ökológiai folyosó**⁴: a vízfolyások menti területen tartoznak ide,
- **pufferterület**⁵: a fennmaradó külterületek mind ebbe az övezetbe kerültek.



58. ábra: Az Országos Ökológiai Hálózat területeinek elhelyezkedése Pécselyen

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A Pécsely területén fennálló tájhasználati, illetve ökológiai konfliktusok az alábbiakban összegezhetők:

- A szőlőművelő, kertes mezőgazdasági terület fekvéséből adódóan vonzó lehet lakás céljára letelepülőkhöz számára ezzel veszélyeztetve a védendő tájhasználatokat: a szőlőművelést illetve a kertművelést.
- A kertes területek domboldali fekvéséből adódóan messziről is jól beláthatóak, így az itt megnövekvő beépítési arány illetve magas, nem a hagyományos épületekhez hasonló új épületek megjelenése rendkívül negatívan befolyásolná nem csak a település, de az egész környék számára a domboldal tájképi értékét.
- Az település iparterülete közvetlenül az Öreg-hegyi riviéra Natura2000 terület és egyben az országos ökológiai hálózat magterülete mellett fekszik, potenciálisan veszélyeztetve a védendő természeti értékeket.

³magterület (OÖH): „...olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életközösségeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.” (OTrT 2. § 16. pont)

⁴ökológiai folyosó (OÖH): „...olyan többnyire lineáris kiterjedésű folyamatos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok), amelyek döntő részben természetes eredetűek és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.” (OTrT 2. § 22. pont)

⁵pufferterület (OÖH): „...olyan rendeltetésű területek, melyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatásait, amelyek a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.” (OTrT 2. § 23. pont)

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Egy település „életében”, a zöldfelületnek, azaz a növényzettel fedett területek összességének meghatározó szerepe van. A növényzet települési környezetre gyakorolt hatása sokrétű, egyszerre többféle funkciót is betölt, úgymint: ökológiai-, funkcionális-, településszerkezeti- és esztétikai szerep. A zöldfelület, mint biológiailag aktív felület, jelentős ún. kondicionáló hatással bír a környezetre: kedvezően befolyásolja a klímát, a levegőminőséget, a vízháztartási viszonyokat, a felszíni és felszín alatti vizek minőségét, megakadályozza a talaj mennyiségi és minőségi romlását. E sokrétű szerepkörnek a zöldfelületek akkor tudnak optimálisan megfelelni, ha rendszerbe szervezettek.

1.13.1. A települészöldfelületrendszer elemei**1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek**

A település zöldfelületi rendszerének elemei

- belterületi erdők
- a közterületi közhasználatú zöldfelületekből (közpark, közkert, fásított közterek),
- a zöldfelületi intézményekből (temető, sportpálya),
- a zöldfelületekkel rendelkező intézményekből (iskola, óvoda),
- a közhasználat elől elzárt zöldfelületekből (családi házak kertjei, gazdasági területek zöldfelületei stb.)
- Zöldhálózati összekötő elemek melyek az előzőekben felsoroltak összekapcsolását biztosító zöldfelületi elemekből, közlekedési területek zöldfelületeiből (út menti zöld sávok, fasorok) áll.

Belterületi erdők

A település hatályos szabályozási terve alapján a templommal szemközt az Iskola utca mögötti terület valamint a Fő utca és Vásártér utca sarkán található terület került erdőként szabályozásra. A érintett telkek: 4 hrsz-ú (egy része), 379/28 hrsz-ú illetve a 291 hrsz-ú (egy része) telkek belterülethez tartoznak és a szabályozási terv alapján Ev-védelmi erdő övezetébe tartoznak. A Nemzeti Élelmiszerlánc Biztonsági Hivatal Erdészeti Igazgatósága nyilvántartása alapján a 4 hrsz-ú telkek erdőhöz tartozó része erdőtervezett, a 37/A jelű erdőtaghoz tartozik. A 379/28 hrsz-ú telkek egésze erdőként szabályozott, de csak egy része tartozik az erdőterv hatálya alá, a 39/A jelű erdőtaghoz tartozik. A 291 hrsz-ú erdő nem erdőtervezett.

Közterületi közhasználatú zöldfelületek, zöldterületek

A zöldterületek közé az állandóan növényzettel fedett közhasználatú zöldfelületek tartoznak. Pécsely hatályos településrendezési eszközei több zöldterületet is jelölnek a településen, melyeket közkert, közpark és egyéb zöldfelület kategóriákba sorolnak. Az alábbi táblázat összefoglalja Pécsely zöldterületeit:

	TSZT-n	SZT-n	Teljes hrsz-ek	Érintett hrsz-ek
1	zöldterület	Z-2		95/1, 95/2, 98, 99, 100
2	zöldterület	Z-2		67/1
3	zöldterület	Z-2	11/1, 11/2	8, 9, 10
4	zöldterület	Z-1	172, 170	171
5	zöldterület	Z-2	176-189	190-198
6	zöldterület	Z-2		300
7	zöldterület	Z-2		297
8	zöldterület	Z-2		409/24
9	zöldterület	Z-1		380/2, 379/39

59. ábra: Pécsely zöldterületek listája

A zöldterületek a két történeti településrész közti szakaszon a templom környezetében találhatóak valamint a telekstruktúra, településszerkezetből adódó, egyéb módon nem hasznosítható területek illetve a Vásártér utcai temető mentén a lakóterület felé jelöltek ki zöldterületeket.

Zöldfelületi intézmények

Zöldfelületi intézmények közé tartoznak azok a létesítmények, melyek zöldfelület nélkül nem tudják betölteni funkciójukat. A településen két típusú zöldfelületi intézmény található: temető és sportpálya. A zöldfelületi rendszer fontos közhasználatú eleme a belterület ÉK-i szélén fekvő különleges sportterület - futballpálya, mely a 021/6hrsz-útelket érinti. Minden oldalról beépítetlen, erdős területek határolják. A sportpálya területe a testedzés és aktív kikapcsolódás színtere, mely igen fontos szerepet tölt be a település rekreációs lehetőségeinek bővítésében, a település zöldfelületei használati értékének növelésében.

A település fő temetője a 3 hrsz-ú telken fekszik a templomtól délre vezető út végén. A temető bővítési területe 1, 2 és 4 hrsz-ú telkek, jelenleg cserjés-erdős területek. A település másik temetője a Vásártér utcai temető a 299 hrsz-ú telek.

Zöldfelülettel rendelkező intézmények

Főként a közintézményekre jellemző, hogy rendeltetésük betöltéséhez zöldfelületre, kertre van szükség. A település életében főleg kondicionáló és esztétikai szerepet töltenek be. Zöldfelülettel rendelkező intézmények közé tartozhatnak tehát az iskolák, óvodák továbbá minden olyan intézmény, mely jellemzően kerttel, zöldfelülettel rendelkezik.

A településen ilyen intézmények a Tündérkert Óvoda Kökörcsin tagóvoda illetve a Balatonfüredi Eötvös Loránd Általános Iskola Pécselyi Tagintézménye, melyek nélkülözhetetlen része a kert, ám egyik intézmény kertje sem jelentős méretű. Az óvoda udvarán játszótér, míg az iskola udvarán sportpálya található. Annak ellenére, hogy az intézmények rendeltetésükből adódóan a lakosság csupán egy részének, valamint meghatározott időben nyújt rekreációs lehetőséget, a zöld növényzettel borított felület kondicionáló szerepe meghatározó lehet a település központi részén.

Közhatalászat elöl elzárt zöldfelületek

Ide tartoznak a lakó-, üdülő-, hétfégi házak kertjei. A település egésze alapvetően falusias jellegű. Emiatt a beépített lakóterületeken belül, a lakóházak kertjeinek meghatározó szerepük van a település zöldfelületi rendszerében. Habár a közhatalászat elöl elzártak, a jelentős növényzettel borított felületek településre gyakorolt pozitív hatásai a magánkertekben is jelentkeznek. Nem csak például kondicionáló hatásuk jelentős, de az előkertek a településképet / utcaképet is pozitívan befolyásolhatják. A legtöbb magánkertre jellemző a magas zöldfelületi borítottság, főként díszkertek, nagy gyepfelülettel, változatos fákkal, cserjékkel.

Zöldhálózati összekötő elemek

A zöldhálózati összekötőelemek az utak és vízfolyások menti zöldfelületeket jelentik, melyek a közparkokat és egyéb szigetszerű zöldfelületi elemeket összekötik, rendszerbe foglalják.

A település fő vízfolyása az Örvényesi-Séd, mely a falu közepén folyik keresztül. A patakot többszintű, dús növényzet kíséri, környezete szépen karbantartott, ugyanakkor fontos élőhely valamint átszellőző csatorna.

Az utak menti zóldsávok jellemzően keskenyek, gyepes borításúak, fasorokat nem találunk. Az utcakép egységes, ám zöldfelület tekintetében egyáltalán nem gazdag vagy változatos.

1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

Összességében a község területén több településrendezési eszközökben kijelölt zöldterület is található, melyek azonban funkciójukat tekintve nem töltik be a közpark illetve közkert szerepét. A nagy részük gyepes, de sok fás illetve cserjékkel sűrűn benőtt terület is szerepel köztük. A meglévő zöldterületek így kondicionáló szerepüket betöltik, azonban rekreációs lehetőséget nem biztosítanak.

A kondicionáló szerepű zöldfelületi elemek területi aránya a településen viszonylag magas, ám minőségében nem mindenhol kielégítő. A legtöbb közhasználatú zöldfelületen a gyepes borítású területek dominálnak. Értékes, korosabb fák főként csak a magánkertekben találhatóak. Az egyes zöldfelületi elemeket összekötő vonalas, utak menti területeken is jellemzően szegényes a növényi színteztettség, legtöbbször az utak menti zöldfelületek is gyepborításúak, fás szárú növényzet csak néhány rövidebb útszakaszon jellemző.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

- Nincs rekreációs funkcióval ellátott közkert, közpark.
- Nincs közösségi játékokat és pihenést szolgáló zöldfelület (csak az óvoda/iskola játszótére)
- Zöldhálózati összekötő elemek növényzete szegény, színteztsége nincs.
- Közhasználatú zöldfelületek és zöldterületek esztétikai értéke nem meghatározó a településen, nincs egységes arculat.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználásvizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A települést két történelmileg kialakult részre oszthatjuk, melyek máig megmaradtak. A református templom, és a mellette kanyargó Pécsely-patak kapcsolja össze a két településrészt. A település formáját a domborzati viszonyok alakították ki: az eredetileg együttes Nagypécselyi településrész északi oldalán hosszú szalagtelkek alakultak ki, a déli oldalon pedig a telkek rövidek, és inkább halmazos rendszert mutatnak. *(forrás: Pécsely TAK 2017)*

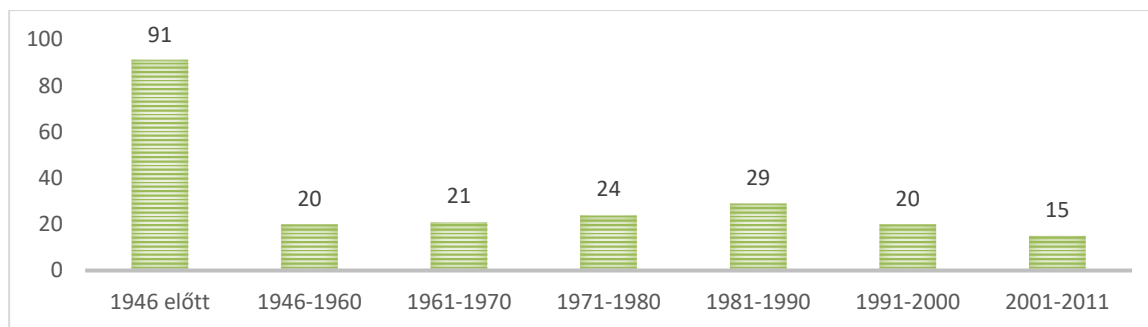
A Nemespécselyi településrész klasszikus keresztutcs-útifalu. A református templom tornya a környező dombokról nézve magasan kiemelkedik, a település köré és közé települt zöldfelületek koronaszintjéből. Az utcaképet máig meghatározza a régi népi építészet. Ma is szép számmal sorakoznak az utcákban azok a népi lakóházak, melyek a XVIII-XIX. században épültek, és szerencsére az újonnan épület épületek is jól illeszkednek – a népi elemeket átvéve, megtartva hagyományos lakóházak stílusához. Ezek, a népi építészet gyöngyszemei alkotják nagyrésztben a település mai képét. *(forrás: Pécsely TAK 2017)*

A történeti településmagot elhagyva, új telekcsoporth kialakulásával találkozunk az aszfófi útra kanyarodva. Itt a helyi építészeti hagyományokat teljes mértékben mellőző egy-két szintes lakó épületek épültek az 1980-as korszak elvárásainak megfelelően. A település déli részén alakult ki a mai iskola, az egykori katolikus iskola bővítéseként, illetve a szomszédságában – a régi feltehetően tároló épület felhasználásával - egy kisebb ipari terület. A településhez tartozik Klára-pusztá. Az egykori kastély épületétől nem messze kiépült (volt Tsz. majorsági területen) egy új ipari komplexum. *(forrás: Pécsely TAK 2017)*

A település megjelenéséhez hozzátartozik szőlőhegy, melynek meghatározó elemei a pincék, présházak. A népi építészet sajátos megoldásait tükröző, esztétikailag és néprajzi szempontból értékes épületek megőrzése kiemelten fontos a település és az egész Balaton-felvidék jövője szempontjából. Pécsely területének jelentős része szőlőkataszterbe tartozik, szőlőhegyei kiemelten értékesek. A falutól a Balaton irányába, az aszfófi út mentén két kisebb szőlőhegy, a Nyáló-hegy és a Meggy-hegy (Megye-hegy) foglal helyet, a települést északi irányból pedig a Pécselyi-medence peremhegyei ölelik körül. E nagy kiterjedésű terület számos hegyrészt, dűlőt foglal magába. A vászolyi illetve örvényesi határresznél szintén rendelkezik szőlőhegyi parcellákkal. A szőlőfeldolgozás, bortárolás céljára emelt, szórta elhelyezkedő épületek változatos alaprajzúak, többnyire a szintvonalakra merőlegesen, a lejtők irányába nézve emelték ezeket. A tájkarakter szempontjából fontos, hogy megelőzzük a szőlőhegyi léptékbe nem illeszkedő, túlméretezett vagy formájában, arányaiban elrugaszkodott épületek létrejöttét. *(forrás: Pécsely TAK 2017)*

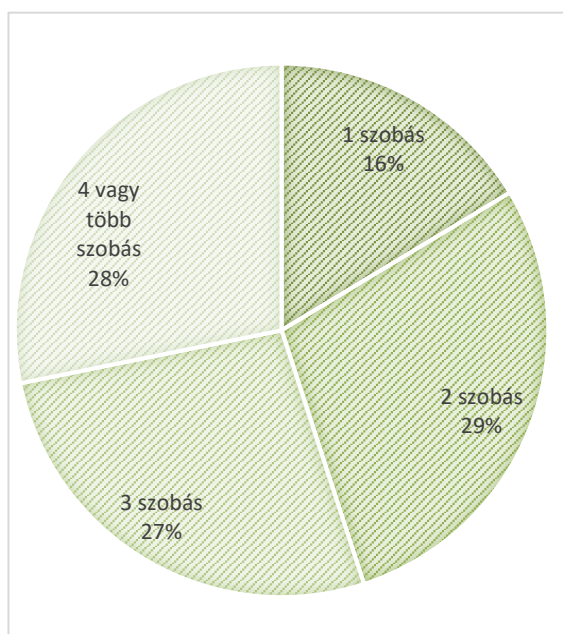
1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Pécsely lakásállományát vizsgálva, láthatjuk, hogy 1946 előtt csupán 91 lakásból állt a falu, ezt követően azonban minden tíz évben 20-30 lakás épült egészen 2000-ig. Ezt követően enyhén csökkenni kezdett ez a tendencia és 2001-2011 között már csak 15 lakás épült. Lásd az alábbi ábrán.

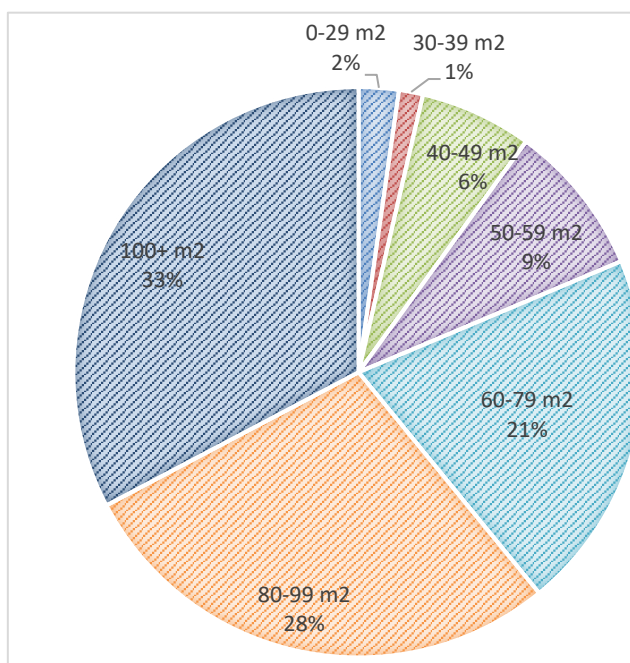


60. ábra: A Pécselyen épült lakások építési idő szerint (db) (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)

Pécselyen túlnyomó részt családi házak épültek, melyek nagyjából azonos arányban 2, 3, 4 vagy annál több szobával rendelkeznek. Ez nem meglepő, hiszen a lakások kertes családi házak. A lakások méretét tekintve legnagyobb arányban a 100 m²-t meghaladó alapterületű lakások fordulnak elő, de igen jelentős a 80-99 m² közötti illetve a 60-79 m²-es lakások aránya is. Ennél kisebbek csupán elenyésző számban vannak jelen. Ez a méretbeli jellemző lakások szobaszámában is megmutatkozik: a lakások csupán 16%-a 1 szobás, a többi mind 2, 3, 4 vagy több szobával rendelkezik. (lásd az alábbi ábrákat) Összességében megállapítható, hogy Pécselyen a legtöbb lakás nagyméretű, több mint 60 négyzetméteres és legalább 2 vagy több szobával rendelkezik.



61. ábra :A Pécselyen épült lakások szobák száma szerint (%) (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)



62. ábra: A Pécselyen épült lakások alapterület szerint (%) (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)

Pécsely termőföldjeinek művelési ágak és minőségi osztályok szerinti besorolását a KV-V2 jelű tervlap tartalmazza.

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Pécsely jelenleg hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2005.(X.3.) sz. rendeletével fogadták el. A település közigazgatási területét építési szempontból beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.

Pécselyen a beépített és **beépítésre szánt** területek építési használatuk alapján az alábbi területfelhasználási övezetekre tagolódnak: lakóterület –falusias, vegyes terület –településközpont vegyes illetve központi vegyes terület, gazdasági terület –kereskedelmi, szolgáltató, üdülőterület –üdülőházas, valamint különleges terület –Zádorvár területe, temető és sportterület.

A **beépítésre nem szánt** területek Pécselyen közlekedési és közmű terület (országos közutak, helyi közutak), zöldterület, erdőterület –védelmi, továbbá mezőgazdasági –kertes mezőgazdasági terület, általános, és vízgazdálkodási terület területfelhasználási övezetekre tagolódnak.

1.14.1.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

Pécsely településen a lakó funkció dominál. A település területén főként a helyi lakosság kiszolgálására találhatók funkciók. A pécselyi Polgármesteri Hivatal (Pécsely,Vásártér utca 148/a) ad helyet Pécselyi Önkormányzati Hivatalnak. Pécsely közigazgatási területén az alábbi intézmények és alapvető szolgáltatók találhatók:

<i>Intézmény</i>	<i>Név</i>	<i>Cím</i>
óvoda	Tündérkert Óvoda Kökörcsin tagóvoda	Iskola u. 181.
általános iskola	Balatonfüredi Eötvös Loránd Általános Iskola Pécselyi Tagintézménye	Iskola u. 180.
családsegítő és gyermekjóléti szolgálat	Balatonfüredi Szociális Alapszolgáltatási Központ térsegi családsegítője – Illikmann Gabriella (szerdánként 9:30-12:30)	önkormányzat által biztosított hivatalos helyiség
egészségügyi ellátás	Orvosi rendelő	Iskola u. 181.
	Tehesgondozás	
	Iskola- és óvodaegészségügyi rendelés	
	Közzeti Fogorvosi Rendelő	Templom u. (167/4 hrsz)
	Közzeti Egészségügyi Tanácsadó Helyiség	
művelődési ház, közösségi ház	Kultúrház	Templom u. 7.
könyvtár	Közzégi Könyvtár	Templom u. 96.
posta	Pécsely postapartner	Templom u. 7.
templomok	Pécselyi Református Egyházközség temploma	Templom utca (173/2 hrsz)
	Római katolikus egyház Krisztus Király Iskolakápolna	Iskola u. 142.

63. ábra: Pécsely intézményei és szolgáltatói

A Pécselyen található intézményekfő feltáró útvonala mentén helyezkedik el, így az egész település számára könnyen elérhetőek. A településközponttól mért 1000m-es sugarú kör az egész lakóterületet lefedi.



64. ábra: Pécselyen található intézmények és az oktatási valamint orvosi szolgáltatások

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

Pécselyen nem jellemzőek az alulhasznosított barnamezős területek.

1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Pécselyen nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum vagy a szegregációval veszélyeztetett terület feltételeinek.

1.14.2. A telekstruktúravizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Pécsely településformáját a domborzati hatások alakították. Az eredetileg egyutcás Nagypécselyi településrész északi oldalán hosszú szalagtelkek alakultak ki, még a déli oldalon a telkek rövidek, és inkább halmazos rendszert mutatnak.

Pécsely település telekméreteit a VR-V5-a, VR-V5-b és VR-V5-c jelű tervlapok ábrázolják.

A lakóterület telekméretei változatosak. A történelmi településrészen kialakult telkek méretei általában 800-2000 m² közöttiek. Találkozhatunk azonban 400-800 m²-es apró telkekkel valamint a nagynak számító 2000-5000 m²-es és akár 10 000m²-t meghaladó méretű telkekkel, ezen belül igen sokféle méretű és alakú telek megtalálható.

A településmagtól kifelé haladva egyre jellemzőbbek a hosszú, szalagszerű telkek melyek akár 2000-3000 m²-esek is lehetnek, valamint a szabályosan mérnökileg megtervezett téglalap alakú 800 m² körüli telkek.

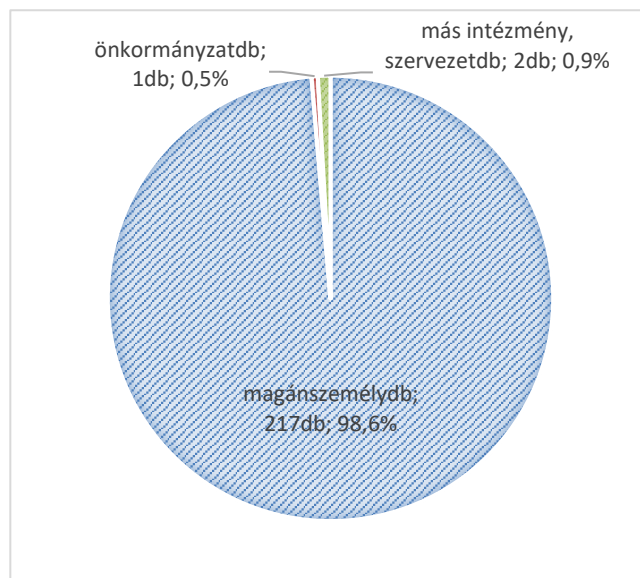
A Szőlőhegy telkeinek átlagos mérete 2000m² és 1 hektár között alakul, de előfordulnak az 1 hektárt is meghaladó telkek is.

A külterület jelentős része a szántóföldi illetve erdőművelés alatt áll, így a telkek mérete is ennek megfelelően alakul. A külterületen általában 1-10 hektár közötti a telkek mérete. (lásd: VR-V5-a, VR-V5-b, VR-V5-c tervlapok)

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

Pécsely ingatlanjainak tulajdonjogi megoszlását a VR-V4 jelű tervlap tartalmazza.

Pécselyen túlnyomó részben a lakások magánszemélyi tulajdonban vannak. A 2011 évi népszámlálás adatait vizsgálva látható, hogy a lakások 98,6%-a magánszemélyek tulajdonát képezik. 2011-ben mindössze 1 db volt önkormányzati tulajdonban, ami az összes lakás 0,5%-a, más intézmény, szervezet tulajdonában lévő lakások száma 2011-ben 2 db volt, ami 0,9%. (lásd az alábbi ábrát valamint a VR-V4 jelű tervlapot)



65. ábra: Pécselyen található lakások megoszlása tulajdonjog szerint (adatforrás: KSH Népszámlálás 2011, saját szerkesztés)

1.14.3. Önkormányzatit tulajdonkataszter

Pécsely Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlanokat a VR-V4 jelű tervlap tartalmazza.

1.14.4. Az épületállomány és a környezetgeodéziafelmérése

A község épületállományát és a környezetet a településtervezéshez szükséges léptékben az önkormányzati adatszolgáltatásként kapott digitális földhivatali-ingatlannyilvántartási alaptérkép tartalmazza.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. Funkció, kapacitás

A település épületeinek funkcióit a VR-V7-a és a VR-V7-b jelű tervlapok ábrázolják.

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A település telkeinek beépítettségét a VR-V6-a, VR-V6-b és a VR-V6-c jelű tervlapok ábrázolják.

A településközpontvegyes területbe a templom az iskola és a vendéglő tartozik. Ezeken a területeken 900- 1500 m² a kialakítható legkisebb telekméret és a beépítés módja szabadon álló. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20% és 30%.

A központi vegyesterület a település új közintézmény területe, mely bizonyos, települési szerepen túlmutató igényeket is kielégíti. A további beépítés előtt az egész övezetre kiterjedő látványtervet kell készíttetni, melynek Önkormányzat általi jóváhagyása után lesz adható építési engedély. Legkisebb telekméret 5000 m², központi vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%.

A lakóterületeken, az oldalhatáron álló beépítés alakult ki, de itt is vannak területek, ahol engedélyezett a szabadonálló beépítés. A beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 30%. Az övezetben általában 7 m az előkert.

A szőlőhegy területén a beépítettség a legtöbb esetben az 3%-ot sem éri el, nagy többségében a szőlőműveléshez használt épület került elhelyezésre. A kertes mezőgazdasági övezetekben a minimális teleknagyság 3000 m², a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke pedig 3%.

(lásd: VR-V6-a, VR-V6-b és VR-V6-c tervlapok)

1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom

Mindkét településrészen jellemzően földszintes lakóházakat találunk, de előfordulnak tetőtér beépítéses vagy több szintes házak is, főleg az újabb településrészekben. (forrás: Pécsely TAK 2017)

A lakóterületen az épületek jellemzően magas tetővel (nyeregtetővel) épültek. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40- 45° között alakul. A tetőfedés anyaga általában égetett agyagcserép ill. ahhoz hasonló egyéb héjalás, de előfordul hagyományos szürke palafedés valamint nádfedés is. (forrás: Pécsely TAK 2017)

A szőlőhegyen is jellemzően cserép vagy nádfedésű földszintes kő vagy téglaházak jellemzőek, színük vakolat esetén fehér vagy a nyers kő színe. Az épületek tetőhajlásszöge 45°. A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme miatt az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással létesíthető. (forrás: Pécsely TAK 2017)

1.14.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Pécsely településformáját a domborzati hatások alakították. A településen előforduló felszíni kőzetek változatossága, a geomorfológiai sajátosságok és a környezeti tényezők hatásai rendkívül változatos képet, sokszínűséget eredményeznek. (forrás: Pécsely TAK 2017)

Az eredetileg egyutcás Nagypécselyi településrész északi oldalán hosszú szalagtelkek alakultak ki, még a déli oldalon a telkek rövidek, és inkább halmazos rendszert mutatnak. A Nemespécselyi településrész klasszikus keresztutca-útifalu. A nagypécselyi részen az utcaképet ma is meghatározza a régi népi építészeti. A település déli részén alakult ki a mai iskola, az egykori katolikus iskola bővítéseként, illetve a szomszédságában – a régi feltehetően tároló épület felhasználásával - egy kisebb ipari terület. (forrás: Pécsely TAK 2017)

Nem szabad figyelmen kívül hagyni a településhez tartozó Klára-pusztai részt sem. Az egykori kastély épületétől nem messze kiépült (volt Tsz. majorsági területen) egy új ipari komplexum.

A település megjelenéséhez hozzátartozik a kimagasló jelentőségű szőlőhegyi kultúrtáj, melynek meghatározó elemei a szőlők közé épült pincék, préházak. A népi építészeti sajátos megoldásait tükröző, esztétikailag és néprajzi szempontból értékes épületek megőrzése kiemelten fontos a település és az egész Balaton-felvidék jövője szempontjából. (forrás: Pécsely TAK 2017)

Pécsely területének jelentős része szőlőkataszterbe tartozik, szőlőhegyei kiemelten értékesek. A falutól a Balaton irányába, az aszfóti út mentén két kisebb szőlőhegy, a Nyáló-hegy és a Meggy-hegy (Megye-hegy) foglal helyet, a települést északi irányból pedig a Pécselyi-medence peremhegyei ölelik körül. E nagy kiterjedésű terület számos hegyrészt, dűlőt foglal magába. A vászolyi illetve örvényesi határresznél szintén rendelkezik szőlőhegyi parcellákkal. A szőlőfeldolgozás, bortárolás céljára emelt, szórta elhelyezkedő épületek változatos alaprajzúak, többnyire a szintvonalakra merőlegesen, a lejtők irányába nézve emelték ezeket. (forrás: Pécsely TAK 2017)

A medence épületektől mentes térszínein természetvédelmi szempontból értékes élőhelyeket találunk, köztük vízjárta térségeket, melyek a védett növény- és állatfajok számára kulcsfontosságúak. (forrás: Pécsely TAK 2017)

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Pécsely 2017-ben készült településképi arculati kézikönyve alapján a történeti településmag Nagypécsely településrész területe az alábbi: a Fő utca mindkét oldala; a Vásártér utca 310 -316; 318 hrsz.-ú ingatlanai.

A lehatárolt terület egyetlen utcából áll, a Fő utcából. A területet dk-i irányban a Vásártér utca, majd az útelágazást elérve az Iskola utca egy szakasza határolja, ÉNY-i oldalon a szalagtelkek felületét a keresztező külterület határa zárja.

A régi térképek alapján megállapítható, hogy az egyutcás terület ény-i oldalán a klasszikus szalagtelkek húzódnak, még dk-i oldalán a telkek rövidek – melyek a Fő utcáról és a Vásártér illetve az Iskola utcáról nyílnak – halmazos rendszerben alakultak ki.

Az épületek jellemzően nagyrészt előkert nélküliek, - egyes esetekben kisebb előkerteket találunk – az épületek oromfalas homlokzatukkal állnak az utca vonalán. Az oromfalak jellemzően túl nyúlnak a tető síkján, lezárásuk általában „macskalepcsős” kialakítással történik. Ritkább esetben a tető – kis kinyúlással - fölé nyúlik az oromfalnak. (forrás: Pécsely TAK 2017)

1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Pécselyen a Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján 16 régészeti lelőhelyet tartanak számon. (lásd az alábbi táblázatot)

#	Lelelőhely azonosítója	Lelelőhely neve	Védelem típusa	Érintett HRSZ-ok	EOV koordináták	
					Y	X
1	9032	Református templom környéke	szakmai	215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 202, 201, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 235, 204, 203, 55/4, 237, 238, 236/1, 236/2, 175, 200, 199, 234, 231, 232, 233, 368, 371, 373, 374/1, 377/2, 377/1, 365, 195, 198, 378	554131	179828
2	9033	Református templom	szakmai	55/1, 173, 55/3, 379/28, 6, 174	553939	179749
3	9034	Zádorvár	szakmai	070/16, 070/18, 070/19, 070/17	552958	181745
4	9035	Felső-Zádori-malom	szakmai	067/12, 067/18, 067/11, 065/2, 066, 067/16, 065/7, 067/15, 067/17, 886, 887, 902, 901, 900	553160	181776
5	9036	Csapás alja	szakmai	0100/6, 0100/7	552443	179650
6	9037	Eb-hegy	szakmai	1746, 1747, 097, 1732/6, 1732/7, 1732/8, 1725, 1726, 1729, 1727, 1730, 1731, 1732/9, 1732/10	552711	179961
7	9038	Homokbánya	szakmai	0100/8, 097, 1656, 1662, 1667/2, 1658, 1657, 1664, 1665, 1659/2, 1659/1, 1660	553018	180025
8	9039	Köves-telek	szakmai	07, 06/3	553772	180252
9	9040	Kápolnai-dűlő	szakmai	017/11, 019/1, 019/2, 019/5, 019/6, 019/7, 020, 021/5, 022, 023/3, 023/4, 023/5, 023/6, 024, 07, 021/6	554430	180587
10	9041	Szép-magas	szakmai	0111, 0112, 0108/3, 0120	553474	178805
11	9042	Nyáló-hegy	szakmai	1426/2, 1424/1, 1423/2, 1426/1, 1424/2	554735	179167
12	9043	Vekenye	szakmai	0204/1, 0204/2	555774	178993
13	9044	Kispécselypuszta	szakmai	0163/11, 0163/13	554515	178064
14	9045	Pogány-pince	szakmai	0190/2	556238	178560
15	48259	Vásártér utca	szakmai	409/21	554440	179926
16	71159	Varjas-kút	szakmai	017/11, 022, 023/3, 023/4, 023/5, 023/6, 023/7	554179	180810

66. ábra: Pécselyen található régészeti lelőhelyek (forrás: Veszprém Megyei Kormányhivatal – Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása 2017. augusztus)

1.14.6.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A településképi, település arculatának védelmét Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017 (XII.22.) önkormányzati rendelete „A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL” biztosítja.

Településképi szempontból meghatározó területek:

1. Az egykori Nagypécsely településrész területe / a Fő utca mindkét oldala; a Vásártér utca 310 -316; 318 hrsz.-ú ingatlanai/
2. Az egykori Nemespécsely településrész területe / A Templom utca mindkét oldala, a közök területei, a Hosszú utca, a Református templom területe /
3. Az új falurész / Az Vásártér utca keleti oldala, a Balatoni út keleti oldala, az Iskola utca déli oldala; az Általános Iskola területe , a gazdasági terület és a Zádor vendéglő területe /
4. Külterület: Az egykori Kis – Pécsely puszta / ma Klára - puszta területe /
5. Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe / Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)/

A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások

1. A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.

2. Az új építményeket a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
3. A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.
4. A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
5. Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épületparamétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell.
6. Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése csak a szakmai konzultáció pozitív minősítése alapján lehetséges.

1.14.6.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület

Világörökségi és világörökségi várományos terület nem található Pécsely területén.

1.14.6.5. Műemlék, műemlékegyüttes

Pécsely településen Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján az alábbi műemlékek találhatók:

#	Műemlék neve	Műemlék címe	Védelem	Védési ügyiratok	Érintett helyrajzi számok
1.	lakóház	Hosszú u. 67.	Műemlék	6820/1972. OMF	121
2.	gazd.ép.	Hosszú u. 67.	Műemlék	6820/1972. OMF	121
3.	lakóház, istálló, pajta ex-lege műemléki környezete	Hosszú u. 67.	Műemlék	6820/1972. OMF	121
4.	Lakóház ex-lege műemléki környezete	Templom u. 85.	általános műemléki védelem		153/1
5.	présház ex-lege műemléki környezete	Templom u. 85.	általános műemléki védelem		153/1
6.	Présház	Templom u. 85.	általános műemléki védelem		153/1
7.	Pécsely, Zádorvár műemlék "műemléki környezet"	Szőlőhegy 166.	általános műemléki védelem		1632
8.	Lakóház	Szőlőhegy 194.	általános műemléki védelem		1086/6
9.	Lakóház	Szőlőhegy 214.	általános műemléki védelem		992/4
10.	présház	Hosszú utca 68.	általános műemléki védelem		123/2, 123/1
11.	Présház	Hosszú u. 69.	Műemlék	6820/1972. OMF	122
12.	Présház	Hosszú u. 67.	Műemlék	6820/1972. OMF	121
13.	Lakóház	Meggy-hegy	Műemlék	18337/1977. OMF	1913
14.	Lakóház és gazdasági épület	Meggy-hegy 56.	általános műemléki védelem		1926
15.	Zádor vár romjai	Derékhegy 174.	általános műemléki védelem		1082/2
16.	lakóház	Hosszú u. 71.	általános műemléki védelem		126

17.	gazd.ép.	Templom utca 85.	általános műemléki védelem		153/1
18.	lakóház, istálló, pajta ex- lege műemléki környezete	PUSZTAVÁR, Zádori dűlő	Műemlék	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[- MM]	070/17

67. ábra: Pécselyen található műemlékek

(forrás: Veszprém Megyei Kormányhivatal – Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása 2017. augusztus)

1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Pécsely területét nem érinti.

1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Pécsely településen Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján az alábbi műemléki környezetek találhatók:

#	Műemléki környezet neve	Műemlék címe	Védelem	Védési ügyiratok	Érintett helyrajzi számok
1	pince		Műemléki környezet		122, 123/1, 123/2, 128, 127, 110, 103, 120, 03
2	Présház		Műemléki környezet		121, 123/2, 126, 127
3	Présház		Műemléki környezet		1912, 1914, 1915, 1916, 1917, 0184/6
4	lakóház, istálló, pajta	Zádori dűlő	Műemléki környezet	2811/1967. OMF	070/17, 070/16, 070/18, 070/19, 068, 067/13, 070/15

68. ábra: Pécselyen található műemléki környezetek

(forrás: Veszprém Megyei Kormányhivatal – Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása 2017. augusztus)

1.14.6.8. Nemzeti emlékhely

Pécsely területét nem érinti.

1.14.6.9. Helyi védelem

Pécselyen jelenleg egy épület sem áll helyi védelem alatt.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat Helyi védettségre javasolta az alábbi épületeket:

- Hosszú u. hrsz: 105/1, 113, 148, 75,
- Templom u. hrsz: 58, 173

A településképi arculati kézikönyv (2017) helyi védett területté nyilvánítását javasolta az alábbi értékeket:

- **Az egykori Nagypécsely településrész területén:**

A Fő utca, a Vásártér utca és az Iskola utca a településrészt érintő szakasza –az utcakép védelme fontos a település turisztikai vonzereje szempontjából. A védelemhez szükséges felméréskor kiindulásnak kell tekinteni a XIX. századi kataszteri térképet. A térkép alapján beazonosítható, ma is meglévő épülettömegeket védelem alá kell venni, a telek és településszerkezet megtartása végett. Szintén védelem alá kell helyezni azokat az épületeket, melyek még ma is egykori formájukban megmaradtak, fennmaradtak. A területen meglévő, helyi védettségre javasolt épületek, és építmények listája:

- Vásártér utca (hrsz.: 311)
- Vásártér utca 167 (hrsz.: 310)
- Az első világháborús emlékmű a 330 hrsz-

- Kőkereszt a 328 hrsz-ú közterületen
 - A néhai Vitéz Keresztesy György háza – Fő u. 119 (hrsz.: 285)
 - A régi Marton – ház (hrsz.: 331)
 - Miklós –féle régi nemesi ház a Fő utca 115
 - Kiss Gyula háza a Fő utca 122.
 - Kalmár – féle ház a Fő utca 115.
 - Fő utca 333 hrsz. –ú ingatlan melléképülete
 - Fő utca 238 hrsz. –ú ingatlan melléképülete
 - A katolikus kápolna az Iskola utcában
 - Sebők Sándor háza az Iskola u. 144.
- **Az egykori Nemespécsely településrész területén:**
- Református templom
 - Egykori volt református paplak- 1893-ból - Templom u. (hrsz.:168)
 - Az egykori református iskola épülete – Templom u. (hrsz.: 156)
 - az egykori Csizmadia –féle kocsmá épülete a Templom utcában
 - A Fejes-féle ház a Hosszú utcában
 - A Perikovszky – féle ház
 - Kutasy – féle régi nemesi ház (hrsz.: 56) a Templom utcában
 - Templom u. hrsz.: 161 – lakóház
 - Hosszú utca 58 hrsz. – lakóház
 - Első világháborús emlékmű a templom utcában
- **Az új falurészen:**
- A volt római katolikus iskola épülete az Iskola utcában
 - A katolikus harangláb a 385 hrsz-ú közterületen
 - Volt magtár épület a gazdasági területen
- **Az egykori Kis – Pécsely pusztán /ma Klára - puszta területe/:**
- A kúria, és épületei
 - Kőkereszt a terület bejáratí részén
- **Történelmi szőlőhegyek területén**
- Présház, Bogoma 689/2. hrsz
 - Présház, Cina-völgy 1171/1. hrsz.
 - Présház, Cina-völgy 1180/1. hrsz.
 - Présház, Cina-völgy 1755. hrsz.
 - Présház, Öreg-hegy 745/2. hrsz
 - Présház, Zádor 1026. hrsz.
 - Présház, Fecskefarki dűlő 854. hrsz.
 - Présház, Fecskefarki dűlő 834/2. hrsz.
 - Présház, Öreg-hegy 770/6. hrsz.
 - Présház, Nyáló-hegy 1412/3. hrsz.
 - Présház, Kispécsely-hegy 2118/2. hrsz.
 - Présház, Hideg-hegy 1313/1. hrsz
 - Présház, Derék-hegy 1638. hrsz
 - Présház, Zádor 988/1. hrsz
 - Présház, Új-hegy 523. hrsz
 - Présház, Kispécsely-dűlő 2025. hrsz
 - Kereszt a Zádor-vár felé vezető út mentén
 - Kereszt a Kispécsely-dűlőben
 - Kőrakások, kőszáncok, támfalak
 - Kutak

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

- Helyben kevesebb közügy intézésére van lehetőség.

- Az értékes épületek, építmények nem állnak védelem alatt. Védelem hiányában az értékes épületek fennmaradása nem biztosítható, megsemmisülés, állagromlás.
- Forráshiány miatt az értékes épületállomány állagromlása
- Községi terek hiánya

1.15. Közlekedés

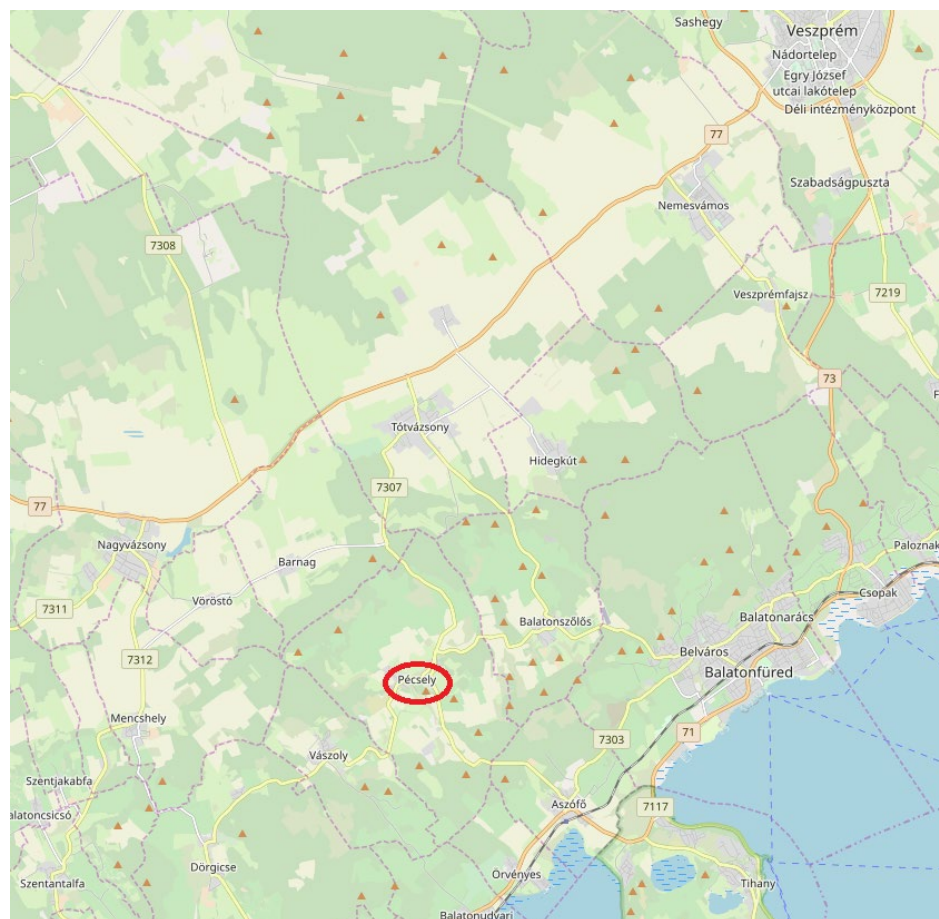
A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szentbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

1.15.1. Hálózatokéshálózatikapcsolatok

1.15.1.1. Nagytérési kapcsolatok

Pécsely község Veszprém megyében, a Balaton-felvidéken található, Keszthelytől kb. 23 km távolságra. A Pécselyi-medencében fekvő település, a Balaton északi partjától kb. 5 km-re és Balatonfüredtől kb. 10 km-re helyezkedik el. A település két főút között található - 71. sz. főút és a 77. sz. főút -, az utóbbi közvetett kapcsolatot biztosít a falu és a megyeszékhely között a 7307.j., Tótvázsonyon keresztül haladó országos mellékúton.



69. ábra: Átnézeti helyszínrajz

1.15.1.2. Közúti kapcsolatok

Gyorsforgalmi úthálózati kapcsolatok

Az északi part településeivel együtt Pécsely is az egyik fontos európai főút (V. sz. Helsinki folyosó részeként működő) M7 autópálya közelében fekszik, attól légvonalban 20 km távolságra. A legrövidebb közvetlen összeköttetést a Badacsonyi és Szántód között közlekedő komp biztosítja a gyorsforgalmi úthoz.

A települést érintő, megközelítését közvetlenül kiszolgáló főúthálózati elemek az alábbiak:

Főúthálózati elemek

Országos főutak

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

Országos mellékutak

— 7307. j. Aszófő-Tótvázsony összekötő út

Útkategória: **K. V. B.**

A 7307. j. út külterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, zöld sávval és egy-, vagy kétoldali nyílt árkos csapadékvíz-elvezetéssel kiépített.

— 7338. j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út

Útkategória: **K.V. B.**

A 7338. j. út külterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, zöld sávval és egy-, vagy kétoldali nyílt árkos csapadékvíz-elvezetéssel kiépített.

Meglévő úthálózat forgalmi terhelése

**7307. j. (Aszófő-Tótvázsony) összekötő út
(0+000 – 5+350 km szelvények között)**

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
765	175	2	0	4	10	3	6	0	16	40	7	1030

**7307. j. (Aszófő-Tótvázsony) összekötő út
(5+350 – 12+625 km szelvények között)**

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
789	137	26	0	6	5	1	6	0	16	31	8	1077

**7338. j. (Balatonakali-Balatonszőlős) összekötő út
(0+000 – 13+335 km szelvények között)**

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
1017	135	5	0	0	11	0	0	0	23	59	2	1234

**7338. j. (Balatonakali-Balatonszőlős) összekötő út
(13+896 – 17+041 km szelvények között)**

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
453	116	27	0	4	6	1	1	0	7	3	1	675

A fenti adatok a Magyar Közút Nonprofit ZRt. által végzett 2017. évi országos forgalomszámlálás adatait tükrözik. Jelentősebb forgalomterhelés nem jelentkezik a település közigazgatási területét érintő egyik országos mellékúton sem.

Kapacitásszámítás:

A vonatkozó utági műszaki előírás (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” – e-UT 03.01.11.) szerint:

Külterületen 2x1 forgalmi sávú utak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: 1200 Ejm/h kétirányban, az eltérhető: 1700 Ejm/h kétirányban.

10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható:

7307. j. összekötő út:

$F_m = 108 \text{ Ejm/h} \lll 1700 \text{ Ejm/h}$, vagyis a legnagyobb forgalmat lebonyolító útszakaszon a mért forgalom is nagymértékben alulmúlja az út megfelelő szolgáltatási szintjéhez tartozó forgalomnagyságot.

7338. j. összekötő út:

$F_m = 123 \text{ Ejm/h} \lll 1700 \text{ Ejm/h}$, vagyis a legnagyobb forgalmat lebonyolító útszakaszon a mért forgalom is nagymértékben alulmúlja az út megfelelő szolgáltatási szintjéhez tartozó forgalomnagyságot.

Belterületen 2x1 forgalmi sávok esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: 1400 Ejm/h kétirányban, az eltűrhető: 1800 Ejm/h kétirányban.

7307. j. összekötő út:

$F_m = 108 \text{ Ejm/h} < 1400 \text{ Ejm/h}$, vagyis a legnagyobb forgalmat lebonyolító útszakaszon mért forgalom is nagymértékben alulmúlja az út megfelelő szolgáltatási szintjéhez tartozó forgalomnagyságot.

7338. j. összekötő út:

$F_m = 123 \text{ Ejm/h} < 1400 \text{ Ejm/h}$, vagyis a legnagyobb forgalmat lebonyolító útszakaszon mért forgalom is nagymértékben alulmúlja az út megfelelő szolgáltatási szintjéhez tartozó forgalomnagyságot.

Kötőtpályás kapcsolatok

Pécsely község közigazgatási terület nem érinti semmilyen kötőtpályás közlekedési nyomvonal, a legközelebb eső kötőtpályás kapcsolatot a 29. sz. vasútvonal jelenti, amelyet a 7307. j. összekötő úton keresztül lehet megközelíteni 6 km távolságban.

1.15.2. Közútközlekedés

1.15.2.1. Helyi közúthálózat

Főúthálózat

A helyi főúthálózat az országos közúthálózat településen áthaladó egyes szakaszaiból épül fel:

- 7307. j. összekötő út átkelési szakasza (Balatoni út, Vásártér utca)

Útkategória: B.IV.b.C.

A 7307. j. összekötő út az átkelési szakaszán belterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sávval és zöldsávokkal kiépített, a csapadékvíz elvezetése nyílt árkokkal biztosított. Az út bizonyos szakaszain a gyalogosok számára nem biztosított a közlekedési felület.

- 7338. j. összekötő út (Templom utca, Iskola utca)

Útkategória: B.IV.b.C.

A 7338. j. összekötő út az átkelési szakaszán belterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sávval és zöldsávokkal kiépített, a csapadékvíz elvezetése nyílt árkokkal biztosított. Az út bizonyos szakaszain a gyalogosok számára nem biztosított a közlekedési felület.

Mellékutak:

A helyi közúthálózatban jelenleg gyűjtőúti szerepet betöltő utak nem találhatók.

Kiszolgáló utak

Útkategória: B.VI.d.C.

A település közúthálózatában kiszolgáló úti funkciót betöltő utak:

- Templom utca
- Hosszú utca
- Fő utca
- Iskola utca

A belterületen található kiszolgáló utak hálózatát kétirányú forgalom, jellemzően nyílt árkos (vagy hiányzó) csapadékvíz-elvezetés, zöldsávok és a járdák hiánya jellemzik.

A településen jellemzően közúti jelzőtáblák határozzák meg a forgalmi rendet és az elsőbbségi viszonyokat, a keresztezésekben is.

1.15.3. Közösségiközlekedés

Közúti közösségi közlekedés

Helyközi autóbusz közlekedés

A községben közlekedő helyközi autóbuszoknak 3 megállója található. A járatok az országos úthálózati elemeit használják.

Megállóhelyek:

- Pécsely, kultúrház
- Pécsely, óvoda
- Pécsely, iskola
- Pécsely településre érkező Volán járatok:
- 7348 Veszprém – Balatonfüred – Dörgicse
- 7358 Veszprém – Balatonfüred – Dörgicse
- 7364 Veszprém – Tótvázsony - Balatonfüred
- 7673 Balatonfüred – Pécsely – Tótvázsony – Nagyvázsony
- 7682 Balatonfüred – Pécsely – Balatonakali – Dörgicse vasútállomás
- 7686 Balatonfüred – Tótvázsony

Ellátottság:

A település lakóterületének kb. a 80 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátottnak (300 m gyaloglási távolságot feltételezve a megállókig, amely rendkívül jó arány).

1.15.4. Kerékpárosés gyalogos közlekedés

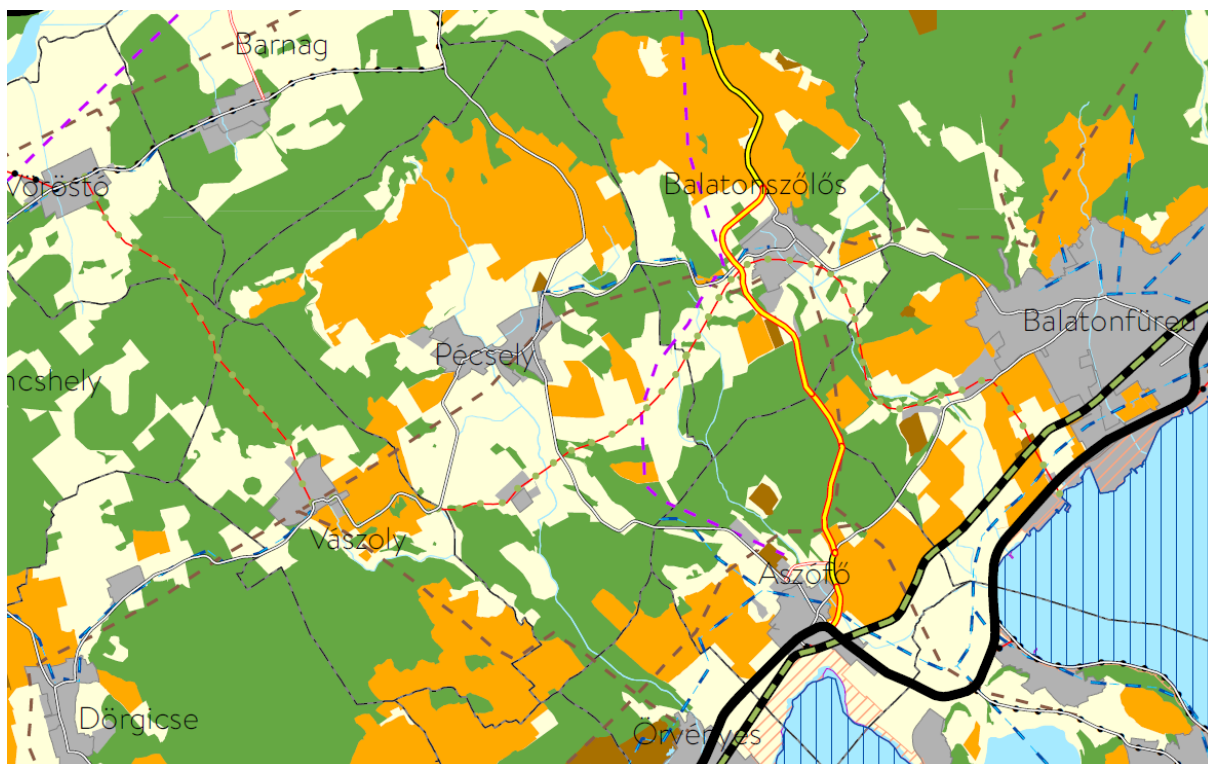
A településen jelenleg jellemző nem csak a kis lakóutcákban, de a főutak némely szakaszain is a járdák hiánya.

A községben jelenleg egyetlen eleme sem található kerékpáros infrastruktúrának, de a települést terhelő kis közúti forgalom miatt nem is feltétlen szükséges azok kiépítése a belterületen.

1.15.5. Parkolás

A községre a kiépített parkolófelületek megléte nem jellemző. A személygépjárműveiket a lakosság zöme a lakóingatlanokon belül tárolja. A főbb forgalomvonzó létesítmények környezetében (pl. Polgármesteri Hivatal) sem található kiépített parkolóhelyek, azonban rendelkezésre állnak üres felületek, ahol az oda érkezők tárolhatják járműveiket amíg végeznek az ügyintézésel.

1.15.6. Felsőbbrendű tervek áttekintése



70. ábra: Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve nem jelöl új, országos jelentőségű közlekedéshálózati fejlesztéseket Pécsely területén, vagy közvetlen környezetében.

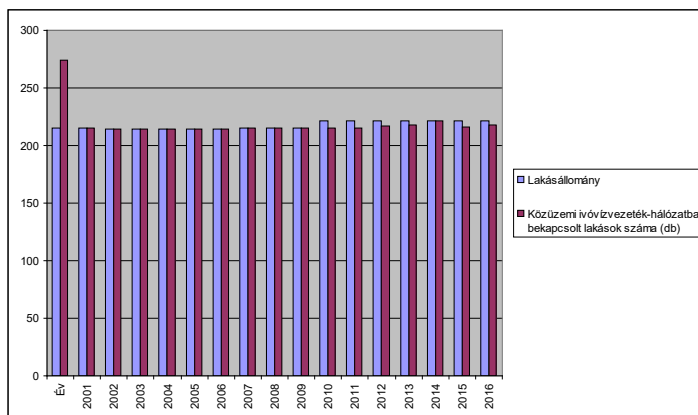
1.16. Közművesítés

1.16.1. A településjelenlegi közművesítéséről

1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás

Pécsely közigazgatási területén a vízellátást a BakonykarsztZrt. Nagyvázsonyi Üzemvezetősége biztosítja a településen üzemelő kutaktól kiépített vízellátó hálózati rendszeren keresztül.

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségének tekinthető, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 10,3 km vízelosztó vezeték üzemel a településen.



71. ábra: Vízellátottság fejlődése 2000-2018 között
Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy 2001-ben 274, az akkori hivatalos lakásállományt meghaladó számú lakásbekötést tartottak nyilván a településen, ami az üdülőingatlanokat jelenthette. A következő évtől kezdve 2018. január 1-éig a bekötési arány nagyjából teljes ellátottságra állt be a hivatalos lakásállománnyhoz viszonyítva.

(Pécsely hivatalos lakásállománya és állandó lakónépessége 2000 óta lényegében nem változott.)

Az ellátottság azt jelzi, hogy Pécsely területén lényegében a teljes lakosság számára megoldott a közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás. Ezt annyiban fenntartásokkal kell kezelni, hogy a KSH nyilvántartása üdülő ingatlanokat

nem tart nyilván a településen. 2000 óta hivatalosan egy üdülő sem létesült, ami aligha valószínű. Általánosságban megállapítható, hogy a Derék (Zádor)-hegyen létesült üdülőingatlanok számára biztosított a vezetékes ivóvízellátás. Az el nem látott ingatlanok ivóvízigényei a közhálózatra telepített közkifolyókról biztosítható, illetve egyéb igényekre a telkeken belül létesített házi kutak is rendelkezésre állnak.

A településen a KSH nyilvántartása alapján 3 db közkifolyó üzemel, de a szolgáltató 5 közkifolyót tart nyilván.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is – fenntartási költségeik csökkentésére – jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízáadó rétegből nyert víz, amely vízminőségi adottságai már nem tekinthetők ivóvíz minőségűnek.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település közüzemi ivóvízhálózatán keresztül 20,24 ezer m³ vizet szolgáltatottak 2017-ben a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 100,45 l/fő,nap. A valóságban ez az érték alacsonyabb érték, mert a statisztika nem számol lakóként az üdülőtelkek lakosságával, viszont a Derék (Zádor)-hegy üdülőtelkei rendelkeznek vezetékes ivóvízellátással.

A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél magasabb 120 l/fő,nap érték körül várható a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, így a már ellátott fogyasztók esetében is számolni kell a vízigény növekedésével.

Pécsely területén a házi kutakból származó vizet a locsoláson túl részben vagy egészben az ingatlanok vízigényének biztosításához is hasznosítják.

Vízellátás műszaki hálózati rendszere (vízbázis, hidrogeológia, hálózati rendszer)

A településen a 067/18 telken üzemel egy forrásfoglalás, amelyről a település és a szomszédos Balatonszőlős vízellátása is biztosított. Az elosztóhálózatban az előírt víznyomást a településtől északra a Zádor-vár alatt kialakított 150 m³-esmagastároló medence biztosítja.

Pécsely közigazgatási területét a Pécsely-Balatonszőlős ivóvízellátó víziközmű rendszer hidrogeológiai védőterületein túl érinti Vászoly, Balatonudvari és Aszód településeken üzemelő vízműkutak hidrogeológiai védőterületei is. A hidrogeológiai védőterületeken a jogszabályok korlátozzák a telkek használati módját.

Tűzvíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzvíz ellátást. Az utóbbi időben a hatóság az NA 100-asnál szűkebb szakaszokra telepített tűzcsapokat már nem feltétlenül fogadja el elégséges kapacitásúnak, az ilyen szakaszok felbővítése legalább NA 100-as méretre a jövőben szükségessé válhat.

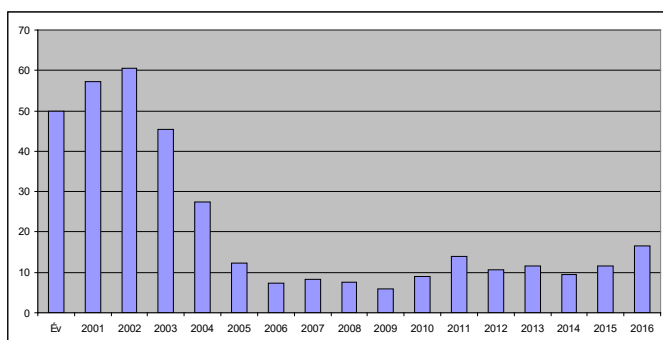
1.16.1.2. Szennyvízelvezetés

Pécsely közigazgatási területén 2003-ban épült ki a közcsatornás szennyvízelvezető rendszer, amit jelenleg a BakonykarsztZrt. üzemeltet Nagyvázsonyi Üzemvezetőségén keresztül. A Pécsely területéről elvezetett szennyvíz a Balatonszőlőssel közös szennyvízelvezető víziközmű rendszer közvetítésével kerül Aszód településre átvezetésre, ahol a DRV Zrt. Balatonfüred központú regionális szennyvízelvezető víziközmű hálózatába kerül bevezetésre a szennyvíz. A szennyvíz végül a Balatonfüredi Szennyvíztisztító Telepen kerül kezelésre, ahonnan tisztítást követően a Balatonba kerül.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécsely a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. Jelenleg csak Pécsely belső lakóterületén és a Csikós-Lovasudvar területén üzemel szennyvízelvezető közhálózat, amit célszerű lenne először a Derék (Zádor)-hegy ivóvízzel ellátott üdülőterületének utcáiban is kiépíteni, később pedig a Barnag felé vezető út melletti telkek szennyvízelvezetését kellene kiépíteni, hogy a „Balaton-törvényben” előírt 80%-ot teljesíteni tudja a település, mert jelenleg csak 73%-os a szennyvízhálózatra kötött lakások aránya. Ehhez hozzákalkulálva a nyaralótelkeket minden valószínűség szerint bőven 70% alatti a csatornázott beépített telkek aránya.

A hazai gyakorlat szerint a szennyvíztárolók többsége sajnos szikkasztóként üzemel.

A Pécsely területén a keletkező szennyvíz összegyűjtése elsődlegesen gravitációs hálózattal történik, a hálózat mélypontjában kialakított átemelővel megtámogatva.



72. ábra: Szennyvízkezelés 2000-2018 között

Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy 2003-ig a településen a közcsonna-hálózat hiánya miatt jelentős volt a talajba szikkasztott szennyvíz mértéke, ami a hálózat kiépülését követően jelentősen javult. 2017-ben átlagosan napi 16,6 m³ szennyvíz szikkadt a talajba.

Pécsely területén jelentős a házi kutakból származó víz aránya még jelenleg is nagyjából a szolgáltatott szennyvíz fele vélhetően a telkeken belüli szennyvíztároló medencékből szikkad a talajba. 2017-ben a település területéről a vezetéken szolgáltatott vízből is átlagosan napi körülbelül 16 m³ került a talajba szikkasztásra szennyvízként.

Szennyvízelvezetés műszaki hálózati rendszere (szennyvízkezelés, hálózati rendszer)

A település végátemelője az általános iskola épülete mögött üzemel a patakmeder bal partján, ahonnan a szennyvíz DN 110-es nyomott célvezetékekkel jut Balatonszőlős területére, ahonnan Balatonszőlős szennyvizével közösen kerül Aszófő település szennyvízelvezető hálózatába, majd végül az Aszófő déli oldalán haladó regionális szennyvízelvezető vezeték közvetítésével a balatonfüredi szennyvíztisztító telepre. A gravitációs hálózat NA 200-as csatornaszakaszokból áll. A gravitációs hálózaton kívül a végátemelőhöz vezet egy a Csikós-Lovasudvar szennyvizét szállító nyomott szennyvízvezeték is.

1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

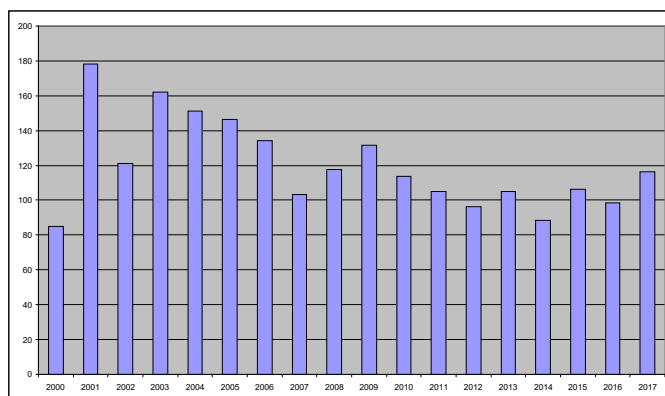
A csapadékvíz elvezetés a településen a legtöbb utcában nyílt árokkal megoldott, néhány kisebb utcában hiányzik csak a kialakított csapadékvíz-elvezető rendszer. A belterületi víz elvezető árok túlnyomó többsége burkolat nélküli, ahonnan a csapadékvizek jelentős része a földbe elsikkad még a végbefogadóba érkezésük előtt. A belterületől északra elhelyezkedő hegyről és forrásokból származó vizet szállító Örvényesi-Séd vezeti el a belterületi csapadékvizeket is, amikkel kiegészülve végül Örvényes területén torkollik a Balatonba.

1.16.2. Energiaközművek

1.16.2.1. Energiagazdálkodás és energiaellátás

A megújuló energiahordozók hasznosítása bár még nem jellemző a településen, de elvértve látható már a napenergia hasznosításának lehetőségét biztosító napkollektor/napelem panelek alkalmazása. A megújuló energiahordozók közösségi célú hasznosításának mértéke energiagazdálkodási szempontból jelenleg még nem jelentős a településen.

A település központi belterületén energiaellátásra a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, és a vezetékes földgáz is rendelkezésre áll, míg külterületen a villamosenergia mellett a tartályos gáz, illetve jellemzőbben a hagyományos energiahordozók érhetőek el. A 2010-es évek környékén több évig a hagyományos energiahordozók felé fordult a lakosság a vezetékes energiahordozók helyett, de ez a tendencia ismét visszaszorulni látszik.



73. ábra: Egy lakás átlagos gázfogyasztása Pécselyen 200-2017

Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy míg 2003-ban 162 nm³/hó, addig 2014-ben már csak 88 nm³/hó volt egy lakás átlagos gázfogyasztása, ami 2017-re 116 nm³/hó átlagos értékig emelkedett vissza.

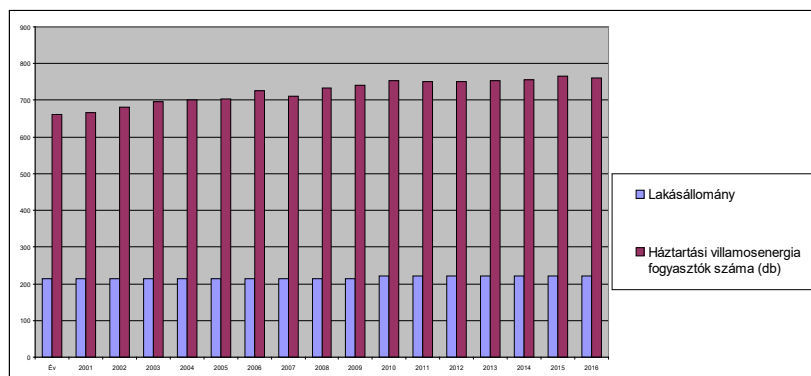
A két, vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórta, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1960 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

1.16.2.2. Villamosenergia ellátás

Pécsely villamosenergia igényeit az E.ON ÉDÁSZ Zrt. Aszófő közigazgatási területén üzemelő nagy-/középfeszültségű alállomásról kiinduló közepfeszültségű nyomvonalak biztosítják. Az alállomások betáplálása Litér 400/132kV-os alállomástól történik, ami több betáplálási irányból is csatlakozik az országos villamosenergia átviteli hálózathoz.



74. ábra: Villamosenergia ellátottság változása 2000-2018 között

Forrás: KSH

A diagram alapján megállapítható, hogy a villamosenergia ellátás teljes körűnek tekinthető.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a teljes lakásállományt jelentősen meghaladja a háztartási villamosenergia fogyasztók száma. A statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes és egyéb fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település lakossági villamosenergia fogyasztása 1044 MWh volt 2017-ben. Az egy fogyasztóra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztás 114 kWh volt. Ez az érték meglehetősen alacsony, de árnyalja a képet, hogy a fogyasztók kis része – nagyjából a fogyasztók harmada – tekinthető állandó lakosnak, a többi fogyasztó a nyaralóingatlanok számát jelezheti. A település fogyasztása várhatóan emelkedni fog, különös tekintettel a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedésére.

Villamosenergia hálózati rendszere

A Pécsely területén üzemelő oszloptranzformátorokat felfűző 22 kV-os hálózat a kiefeszűtsűgű hálózathoz hasonlóan légvezetűkes kialakítású. A telepűlés közűpfeszűtsűgű hálózata légvezetűkes kialakítású, földkábél csak a temető mellett létesűlt.

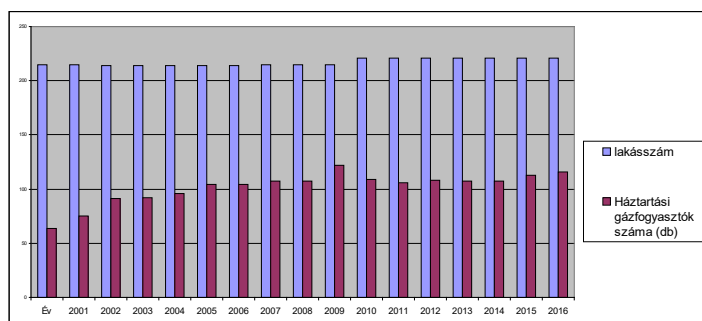
A fogyasztói tranzformátor állomásokról táplált kiefeszűtsűgű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszűtsűgű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetűkes formában.

A telepűlés közvilágítása kiefeszűtsűgű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A telepűlésre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

Az Aszfűű alállomás felé haladó légvezetűk áthalad Pécsely dél-keleti külterűletén.

1.16.2.3. Gázellátás

A telepűlésen az automatikus űzemvitelre is alkalmas termikus célű energiaeállításra a földgázellátást építették ki. A telepűlés belterűletén 11,2 km földgázelosztó hálózat űzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2018. január 1-én 134 lakás, a lakásállomány 52 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Komfortos életkűrűlműny lehetűségét nyűjtó szolgáltatásként a földgáz tűtési célra a hálózatra csatlakozott háztartási fogyasztók mindegyike hasznosította.



75. ábra: Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2018 között

Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy 2001-ben 64 lakás, az akkori lakásállomány 30 %-a, 2018. január 1-én pedig 116 db lakás, a lakásállomány 52 %-a rendelkezőt vezetűkes földgázellátással.

A földgázbekötéssel a lakások automatikus űzemvitelű termikus energiaeállítását valósították meg, csökkentve a jelentűsebb kűrűnyezet terhelést okozó hagyományos energiahordozó tűtési célű hasznosítását.

A statisztikai nyilvántartás a kűzműfogyasztással kapcsolatos értékelűsekre is lehetűséget nyűjt. A telepűlés lakossági gázfogyasztása 2017-ben 162 ezer m³ volt, ekkor a gázfogyasztók kűzűl az egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 116 nm³/hű, amelybűl számolt csűcsigűny átlagosan 0,5 nm³/hű. Ez a mutató azt jelzi, hogy nem mindegyik gázfogyasztó háztartásban hasznosítják a gázt komplexen és ahol tűtésre is hasznosítják, ott is még inkább csak egy-egy gázkonvektor űzemeltetnek. Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigűny nűvekedése, a cirko rendszerű központi tűtési rendszerek terjedése, ami a földgázfogyasztás nűvekedését fogja eredményezni.

Földgázellátás hálózati rendszere

Pécsely földgázellátó hálózatanak űzemeltetűje a Magáz Kft. A telepűlésre 1999-ben került bevezetésre a vezetűkes földgáz. A telepűlés földgázellátása Raposka nagy/nagyközűp-nyomásű gázátadó állomásról biztosított a Dabronc-Tapolca DN250-es nagynyomásű földgáz szállítűvvezetűkrűl. Az átadótűl kiindulű DN 250-es nagyközűp-nyomásű vezetűk többek kűzűl a Dűrgicse területén űzemelő 3500 nm³/óra kapacitásű nagyközűp-/közűpnyomásű nyomásssabályozó állomást látja el. A Dűrgicse területén űzemelő műtűrgy látja el Dűrgicse és Pécsely gázfogyasztűin tűl Balatonakali, Balatonszűlűs, Őrvűnyes és Vászoly telepűléseket is.

Az átadó állomástűl Vászoly felűl érkezű DN110-es közűpnyomásű földgázelosztó vezetűk látja el Pécsely és rajta keresztűl Balatonszűlűs gázfogyasztűit.

Pécsely területén az utcákban közűpnyomásű vezetűkek űzemelnek, amikrűl a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítű kisnyomásű gáz elűállítás telenként elhelyezett egyedi nyomásssabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásssabályozók általában az elűkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásssabályozó is. A helyi, egyedi nyomásssabályozótűl indulű kisnyomásű hálózatrűl lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

1.16.2.4. Tűvhűellátás

Pécsely kűzigazgatási területén kűzcélű tűvhűellátó hálózat nem űzemel.

1.16.2.5. Egyéb energiaellátás

A településen kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 52 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 48 %-ának egy részében azonban ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozókat hasznosítják. Ezeknél az ingatlanoknál hőtermelésre a szén és a fa használata a jellemző, bár elvétel a kistartályos PB gáz használata is előfordulhat. Ezek kívül elméletileg a hűtő-fűtő légkondicionálók, illetve a megújuló energia használatával is helyettesíthető a fosszilis energiahordozók közvetlen hasznosítása. A gázhálózatba még be nem kötött ingatlanok inkább a külterületen elszórva helyezkednek el üdülőtelkek képében, amelyeknek a hálózatba bekötése nem is lenne célszerű, de aránytalan költséggel is járna.

Az egyéb energiahordozóval történő ellátást érintően meg kell említeni, hogy a településen háztartásoknak-üdülőknél szolgáltatott átlagos havi gázmennyiségben az utóbbi bő tíz évben sokáig erősen csökkenő tendencia mutatkozott, ami mélypontját 2014-ben érte el, amikor a 2001-es érték szűk fele volt a földgázfogyasztás. Ez a tendencia az utóbbi években látszik ismét emelkedésbe fordulni, így 2017-ben már a 2001-es mennyiség bő 65%-át használták el ismét a településen. Energiahatékonysági fejlesztések bizonyos mértékig indokolhatták volna a csökkenő tendenciát, de olyan mértékű csökkenő tendencia azt jelezte, hogy egyre többen próbálták csökkenteni a gázfogyasztásukat alternatív energiahordozók alkalmazásával. Az egyes gazdasági nehézségekkel küzdő ingatlanulajdonosok a fenntartási költségeik csökkentése érdekében rákényszerültek arra, hogy – ha az ingatlan alkalmas hagyományos energiahordozó hasznosítására –, a termikus hőellátásukra legalább részben és időszakosan, költségeik csökkentése érdekében földgáz helyett hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítsanak. Ezzel azonban a település környezetterhelését növelték.

1.16.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

Pécsely területén a napenergia és a biomassza-biogáz érhető el gazdaságos mennyiségben megújuló energiaforrásként.

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak. Pécsely területén körülbelül 1980 óra a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni, bár a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülése hosszabb időt vehet igénybe.

A vizsgálatok szerint országosan is egyre növekszik a napenergia hasznosításának helyi jelentősége.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása képzelhető el Pécsely területén. A fotovoltaiikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elértárással a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.

Biomassza-biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható.

Az elégetése során keletkező CO₂ miatt, ma már nem tekintik teljesen környezetbarát alternatívának, mert bár az elégetése előtti oxigén termelése és az elégetése során keletkező CO₂ közel egyensúlyban van, de amíg az oxigén termelése a beépített környezettől távolabb valósul meg, addig a környezetterhelő kibocsátás a beépített területen jelentkezik.

Geotermikus energia

A geotermikus energia hasznosításakor a föld belső hőjét csapoljuk meg. Geológiai adottságok befolyásolják ennek az energiaforrásnak a rendelkezésre álló mennyiségét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, bár elméleti szinten geotermikus erőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.

Pécsely területén a föld hőjének telken belül realizálható hasznosítására van csak lehetőség a talajhő hasznosításán keresztül, bár a hőszivattyú használatának, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

1.16.4. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgáz hasznosításával biztosított, helyi és központi hőbázis segítségével.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, szigetelések, homlokfalli hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak, utóbbi időben kiegészülve megújuló energiaforrás (napenergia) hasznosítási lehetőséggel.

1.16.5. Elektronikushírközlés

1.16.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

Az ország többi településhez hasonlóan Pécsely területén is eredetileg oszlopokra fektetett távközlési hálózatot alakítottak ki, de ez a kialakítás már mind karbantartás, mind adatátviteli paraméterek szempontjából előnytelen kialakítást jelent, így a légvezetékes kialakítást idővel várhatóan alépítménybe helyezett hálózat váltja majd fel.

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

A település távközlési hálózatának kiépítése a 90-es évek végén történt. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 179 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 83,7 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent, így 2014-ben a lakásszám növekedése ellenére is csak 82 lakásfővonal üzemelt, ami a lakásállomány 37 %-át fedte le, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégítésére lehetőség van. 2015 óta az egyéni lakásfővonalak számát már nem is rögzítik a statisztikai nyilvántartásban.

A 2018 elején Pécsely közigazgatási területén 79 egyéni fővonalat tartottak nyilván.

1.16.5.2. Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. üzemelteti. A közeljövőben a DIGI Távközlési Kft. is tervezi antennák elhelyezését.

Jelenleg az ágazat vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 16 szolgáltatót tart nyilván, de közülük 3 szolgáltató még nem is tervezi a szolgáltatás megkezdését, másik 3 szolgáltató pedig a beadotthatáridőig még nem kezdte meg a szolgáltatást. Természetesen a többi szolgáltató bár rendelkezésre áll, nem biztos, hogy igénybe is veszik a szolgáltatásukat. Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

1.16.5.3. Vezetékes és vezetékek nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező konfliktusok feltárhatók legyenek.

A szolgáltatókról az NMHH nyilvántartást vezet, nagy számuk a teljes körű közvetlen elérést tervezői oldalról nem teszi lehetővé. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Az ágazat 81 szolgáltatásra jogosult távközlési szolgáltatót tart nyilván Péteri területén, bár közülük 19 szolgáltató szünetelteti a korábbi szolgáltatási jogát, 7 szolgáltató pedig még meg sem kezdte a szolgáltatást. Tényleges hálózattal csak 2 szolgáltató (UPC, Telekom) rendelkezik a településen.

A településen a kábel TV szolgáltatás 2000 előtt kiépült. A digitális jelre átállással lehetővé vált nagyságrendileg több adat továbbítása a hálózaton, ami lehetővé tette a műsorszolgáltatás mellett a tartalomszolgáltatás megjelenését is (videotéka, internet, egyéb). Ezek alapján jelenleg már nem különíthető el önállóan a kábel TV szolgáltatás a többi vezetékes távközlési szolgáltatástól, de lassan a vezetékek nélküli szolgáltatások is egyenrangúvá válnak.

A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 3 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

Pécsely területén a statisztikai adatok alapján, 2018 elején 87 internet előfizetőt tartottak nyilván. Az internet előfizetők a kábeltelevízió hálózaton keresztül vették igénybe a szolgáltatást. Ezt az ellátottságot tovább növeli a mobilkészülékek szinte korlátlan rendelkezésre állása. A szélessávú internethez férés lehetőségének országos szintű fejlesztésével kialakuló nagyon kedvező infokommunikációs lehetőséggel a település lakosságának a helyben tartása javulhat.

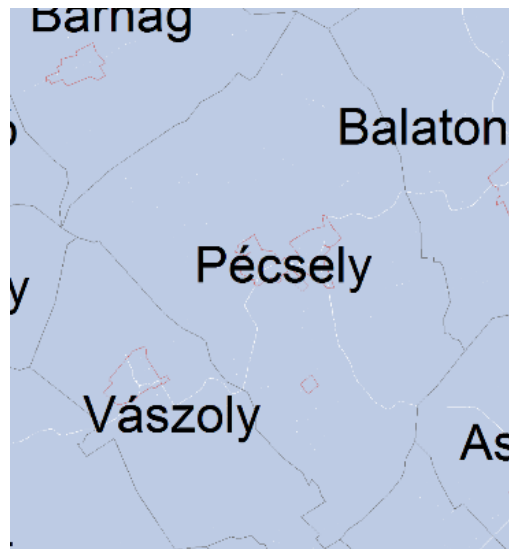
1.17. Környezetvédelem

Pécsely környezetvédelmi jellemzőit a KV-V1 jelű tervlap tartalmazza.

1.17.1. Talaj

A település földtani közeg, talajtani adottságai a 1.12.1. fejezetben ismertetésre kerültek. Az egyes külterületi ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti minőségi osztályba tartozását a KV-3. tervlap mutatja be.

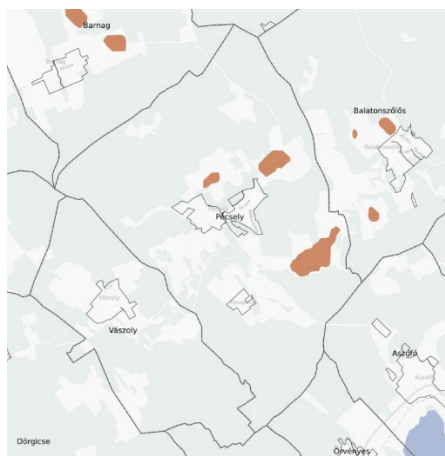
A 27/2006. (II.7.) a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló kormányrendelet alapján kijelölt **nitrátérzékeny** területeket az ábra mutatja be. Az ábrán látható, hogy a teljes település nitrátérzékeny. A 2013. szeptember 1-jétől kijelölt nitrátérzékeny területeken az 59/2008 (IV.29.) FVM rendelet szerinti Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat előírásait 2014. szeptember 1-jétől alkalmazni kell. Ez szabályozza többek között a szerves trágyával kijuttatható nitrogén mennyiségét, valamint a gazdálkodót gazdálkodási napló vezetésére kötelezi.



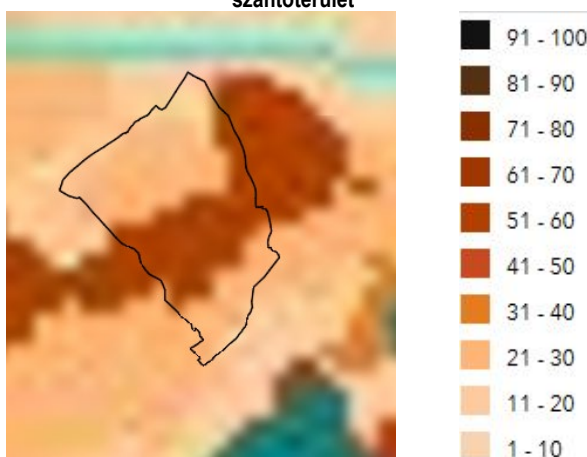
76. ábra: Nitrátérzékeny területek Pécsely területén a 27/2006 /II.7. Korm.Rend. alapján

(forrás: TEIR, http://gis.teir.hu/teirgis_termeszetvedelem/)

A 2019-ben elfogadott Országos Területrendezési Terve Pécsely közigazgatási határán belül lehatárol kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületeket.



77. ábra: Trtv. szerinti OTrT – kiváló termőhelyi adottságú szántóterület



79. ábra: Talajértékszám Pécsely területén
(forrás: Talajértékelés 1:100 000, MTA TAKI GIS Labor, 1996)



78. ábra: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – jó termőhelyi adottságú szántóterület

A talajok minőségére a talajértékszám segítségével következtethetünk, mely érzékelteti a talaj termékenységét, 1-től 100-ig terjedő pontértékekkel közelíti meg a talajminőségben fennálló különbségeket. Pécsely tekintetében két érték kategória figyelhető meg: a 21-30 és az 51-60 közötti tartomány. A közigazgatási terület északi és déli pereme tartozik a gyengébb kategóriába (21-30 között) a domborzati viszonyokból kifolyólag, míg a település középső része –a medence belső, jobb tulajdonsággal bír, itt a földeket 51-60 közöttire értékelték.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály tájékoztatása alapján, Pécselyen az alábbi minőségű termőföldek az átlagosnál jobb minőségűek:

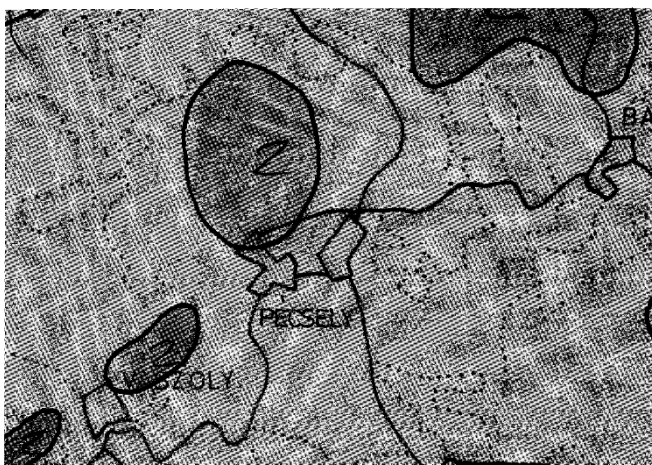
Művelési ág	Minőségi osztály
Gyümölcsös	2.
Gyümölcsös	3.
Gyümölcsös	4.
Kert	2.
Kert	3.
Kert	4.
Kert	5.
Kert	6.
Szántó	1.
Szántó	2.
Szántó	3.
Szőlő	3.
Szőlő	4.
Legelő	1.
Legelő	2.
Rét	2.
Rét	3.
Fásított terület	2.
Fásított terület	3.

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 10. melléklete Pécselyt nem tartalmazza ásványi nyersanyag-gazdálkodási övezettel érintett településként. A település területén nincs működő vagy felhagyott bánya

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 12. melléklete Pécselyt nem tartalmazza a földtani veszélyforrással érintett terület övezettel érintett településként.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal–Bányafelügyelőség az alábbi tájékoztatást adta:

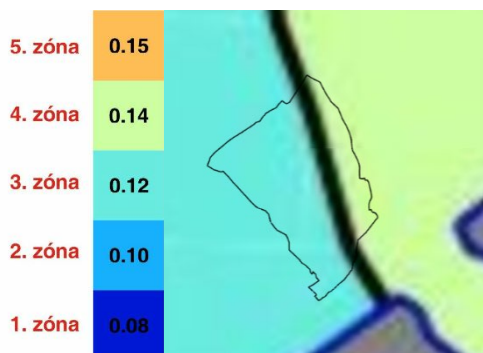
- Pécsely közigazgatási területen jelenleg nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely, bányaterület nincs.
- Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe Pécsely É-i külterületének egy részét, belterületét is érintve, potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé sorolja.



2-es számmal jelölt foltok: potenciálisan felszínmozgás-veszélyes terület

80. ábra: VM Kormányhivatal–Bányafelügyelőségtől kapott felszínmozgások által veszélyeztetett területek lehatárolása

A felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek olyan jelenlegi állapotukban stabil területek, amelyek nem megfelelő emberi beavatkozás vagy szélsőséges időjárás hatására instabillá válhatnak. Ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni, a terület stabilitásának megőrzése érdekében.



81. ábra: Pécsely területe Magyarország szeizmikus zónatérképén

Pécsely területe Magyarország szeizmikus zónatérképén, az 1-5. skálán nagyrészt a 3. zónába, a keleti településszél pedig a 4. zónába esik, ami azt jelenti, hogy körülbelül átlagos a földrengések előfordulásának esélye.

1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

A település vízrajzi adottságait az 1.12.1. Természeti adottságok c. fejezet ismerteti.

1.17.2.1. Felszíni vizek állapota

A település területe a Balaton részvízgyűjtőn, a4-2 Balaton közvetlenvízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységen foglal helyet. A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltségéhez tartozik. A település legjelentősebb **felszíni vízfolyása** az Örvényesi-Séd.

Az alegység területén a felszíni vizek monitoringja több helyen folyik. A felszíni vizek esetén a monitoring kiterjed az ökológiai és a kémiai állapot szempontjából indikatív biológiai elemek és speciális veszélyes anyagok meghatározására, valamint azokra a fizikai, kémiai paraméterekre és hidromorfológiai jellemzőkre, amelyek az ökológiai állapotot befolyásolják. Az Örvényesi-Séden egy pontos, a Balatoni torkolata előtt van monitoring pont, ami Pécsely közigazgatási területén kívül esik.

A vízgyűjtő-gazdálkodási alegységen a vízminőség javítását célzó intézkedések közül:

- a „Tápanyag kihelyezés tényleges korlátozása az alapot meghaladó mértékben” szántó és ültetvény területeken az EU Nitrát Irányelvben és a Közös Agrárpolitikára vonatkozó rendeletben foglaltak szerint, nitrát-érzékeny területeken, erózió-érzékeny területeken, valamint a vízfolyások mellett kijelölt védősávokban. Az intézkedés az okszerű tápanyag használatot írja elő, lényegében a „Helyesmezőgazdasági gyakorlat (HMGY)” kötelező szabályainak betartását jelenti, mint alapintézkedés. Ezen alapintézkedésnél azonban szigorúbb korlátot ír elő 4 víztestre (ahol igazoltan jelentős a felszíni vízből érkező tápanyagterhelés: Burnót-patak, Kéki-Séd, **Örvényesi-Séd és mellékága**, Táskai-külvízi-csatorna) az önkéntes agrár-környezetvédelmi célprogram (ÁKG) keretében. Ez akkor alkalmazandó, ha a tápanyag bevitel az állapotértékelés eredményével igazoltan kockázatot okoz.
- „Mederrehabilitáció kategóriától és típustól (nagy folyó, kis és közepes vízfolyás, mesterséges vízfolyás, állóvíz) függő módszerekkel”. Ennek célja a meder és a part morfológiai állapotának javítása, amilyen mértékben ezt az elismert emberi igények és elfogadható költségek lehetővé teszik. Az indokolt árvízi és belvívelöntési biztonsághoz vagy öntözővíz igényhez tartozó levezetési kapacitást, a hajózóútra vonatkozó követelményeket, az települési, üdülőtérületi és rekreációs igényeket, valamint a feliszapolódás várható mértékét részletes adatgyűjtés, társadalmi-gazdasági elemzés és az alapozó intézkedések figyelembevételével kell meghatározni. 24 víztesten került előírásra az intézkedés, ebből két esetben: **Örvényesi-Séd és mellékága** és Büdösgáti-víz alsó, természetvédelmi relevanciával is rendelkezik.

(forrás: Balaton közvetlen tervezési alegység VÍZGYŰJTŐ-GAZDÁLKODÁSI TERV, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, 2016. április)

A település „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben és a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel nem érintett és belvízzel sem veszélyeztetett.

1.17.2.2. Felszín alatti vizek állapota

A **felszín alatti vizeknek** kiemelt szerepe van az ivóvízellátásban és balneológiai hasznosításban. A fenntartható használat érdekében fontos a minőség és a mennyiség megőrzése. Pécsely a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletalapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település.

A közigazgatási területen a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti besorolás alapján:

- fokozottan (és kiemelten) érzékeny: 1a - üzemelő és távlati ivóvízbázisok kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső-, külső-, és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei,
- fokozottan (és kiemelten) érzékeny 1b (azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók,
- érzékeny besorolású területek: 2a (azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi mértéke meghaladja a 20 mm/évet)



 Fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület

82. ábra: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területek

(219/2004 (VII.21.) Korm. rendelet 2. melléklete 2a. térkép)



 1a,  1b,  2a

83. ábra: A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek alkategóriák szerint

(219/2004 (VII.21.) Korm. rendelet 2. melléklete 3a. térkép)

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



84. ábra: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – Vízhatalom-
védelmi terület övezete Pécselyen

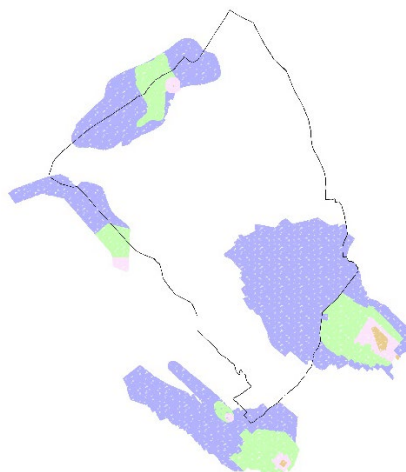
Pécsely közigazgatási területének egy része **nyílt karszterület**. A természetvédelmi törvény (1996. évi LIII. tv.) értelmében a nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.



85. ábra: Nyílt karszterületek Pécsely területén

Pécsely közigazgatási területét négy üzemelő
ivóvízbázis hidrogeológiai védőterülete érinti:

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



86. ábra: Hidrogeológiai védőterületek Pécsely területén

A VKI monitoringot a felszín alatti vizek vizsgálatának egyes szabályairól szóló 30/2004. (XII. 30.) KvVM rendelet szabályozza. A felszín alatti vizek mennyiségi monitoringját „a vízrajzi feladatok ellátásáról” szóló 45/2014. (IX. 23.) BM rendelet szabályozza.

Pécsely területén az alábbi monitoring kutak találhatók:

Monitoring pont neve	Figyelő / termelő	Mennyiségi mérés	Kémiai mérés feltáró	Forrás / kút	Mérőszervezet mennyiségi monitoring	Mérőszervezet kémiai monitoring
Pécsely -1	figyelő	vízszint		kút	vízhasználó	VIZIG
Pécsely Zádor-forrás	termelő		sérülékeny külterületi	forrás		vízhasználó



87. ábra: Monitoring pontok Pécsely területén

(forrás: Balaton közvetlen tervezési alegység VÍZGYŰJTŐ-GAZDÁLKODÁSI TERV, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, 2016. április)

1.17.3. Levegőtisztaságvédelme

A légszennyezés terjedési lehetőségeit a domborzat, természeti adottságok és az uralkodó szélirány határozzák meg. A medence fekvéséből adódóan a település szélről védett a legtöbb irányból, ez azonban az átszellőzést is nehezíti.

Pécsely területén nem található légszennyezettség-mérő állomás. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Pécsely a 10. számú légszennyezettségi zónába (Az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) tartozik. A települések területének szennyező anyagok szerinti típusát a KvVM rendelet 1. számú melléklete rögzíti, melyek besorolása Pécsely területén az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

88. ábra: Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint

A táblázatban található jelölések magyarázata az alábbiakban olvasható:

A „D” zóna-besorolás azon területeket jelöli, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3-6. sorában szereplő anyagok esetében a célértékek között van.

Az „E” csoportba tartozó területeken a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

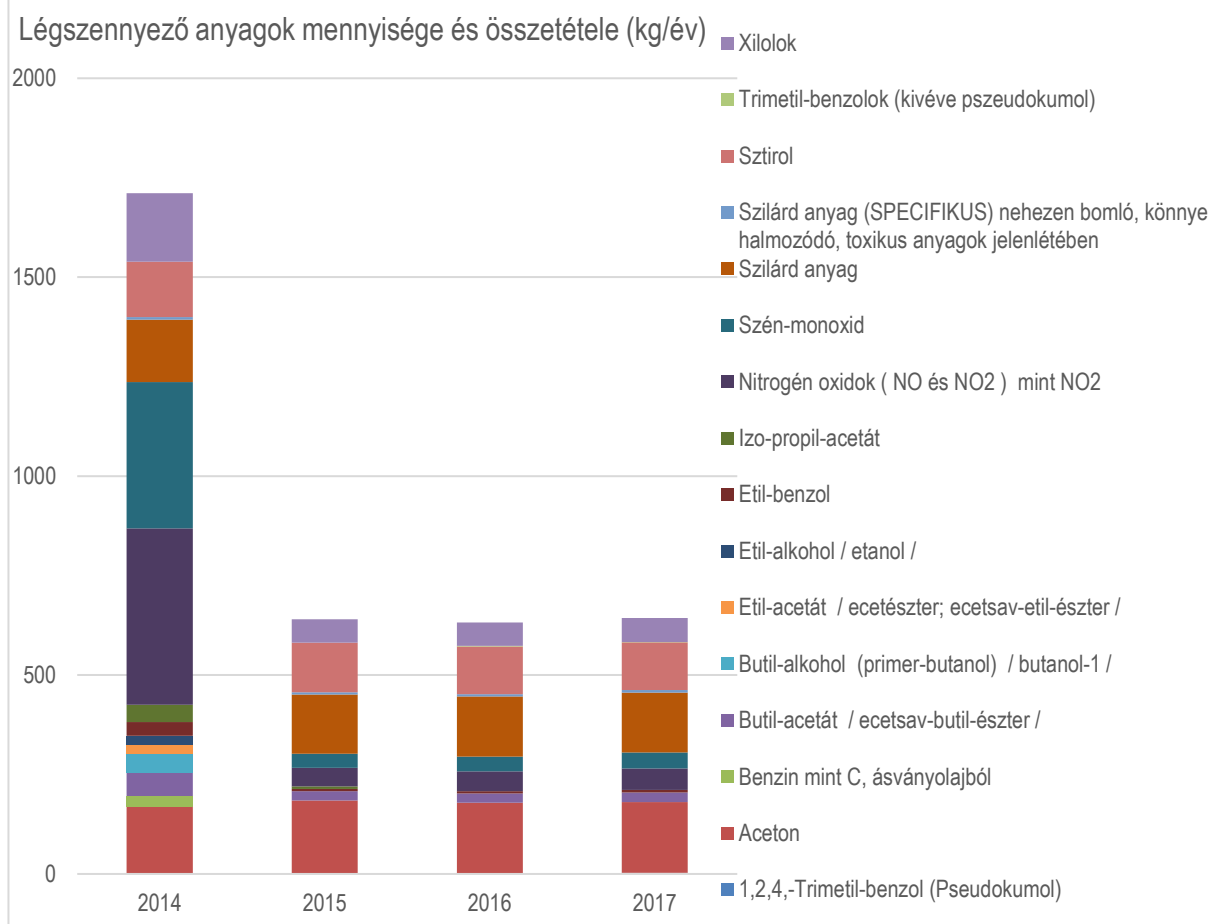
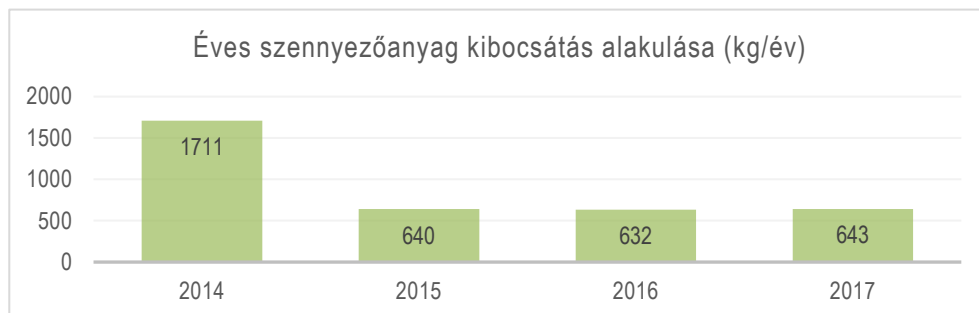
Az „F” csoportba azon területek kerültek besorolásra, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Az „O-I” csoportba pedig azon területek kerültek, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

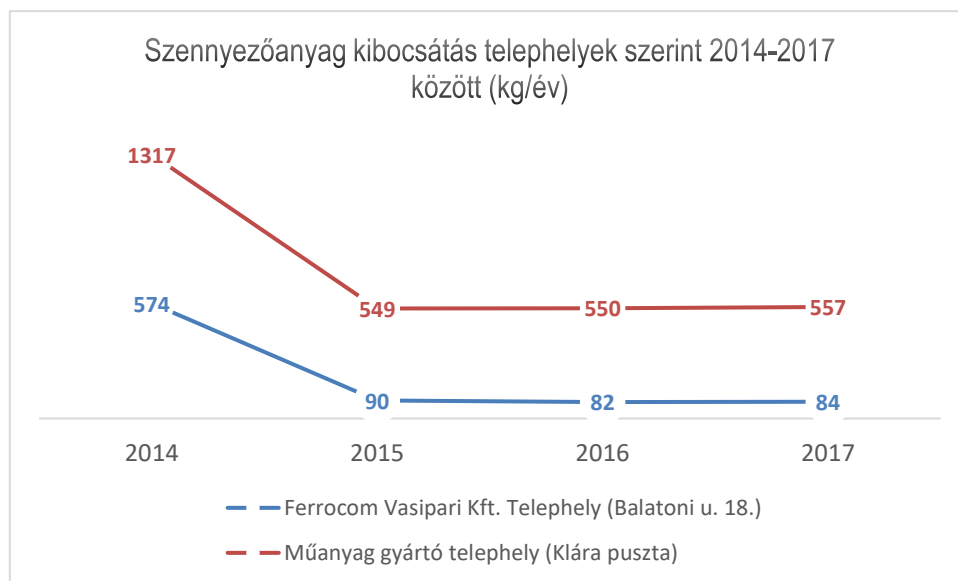
A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség Pécsely területén kifejezetten kedvező, egyedül a PM_{10} benz(a) pirén (BaP) van a felső vizsgálati küszöb illetve a célérték között valamint a szálló por (PM_{10}) értéke lépi át az alsó vizsgálati küszöböt, de nem haladja meg a felsőt.

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területnek Pécsely teljes területe.

Az OKIR LAIR (Légszennyező anyagok kibocsátása) adatbázisában Pécsely területére vonatkozóan két telephely rendelkezik bejelentett pontforrással, Ferrocom Vasipari Kft. Telephely (Balatoni u. 18.) és egy műanyag gyártó telephely (Klára pusztá területén). Az alábbi ábrák szemléltetik az éves szennyezőanyag kibocsátást a rendelkezésre álló adatok alapján az utolsó 4 évre vetítve. A grafikonokon az látszik, hogy 2015-re történt egy erős visszaesés a szennyezőanyag mennyiségében, ezt követően stagnálni kezdett az érték. Ám összességében még így is nagyon alacsonynak számít a szennyezőanyag kibocsátás. Mind a vasipari, mind a műanyaggyártó üzem légszennyezőanyag-kibocsátása jelentős mértékben visszaesett 2015-ben és azóta tartják azt az értéket.



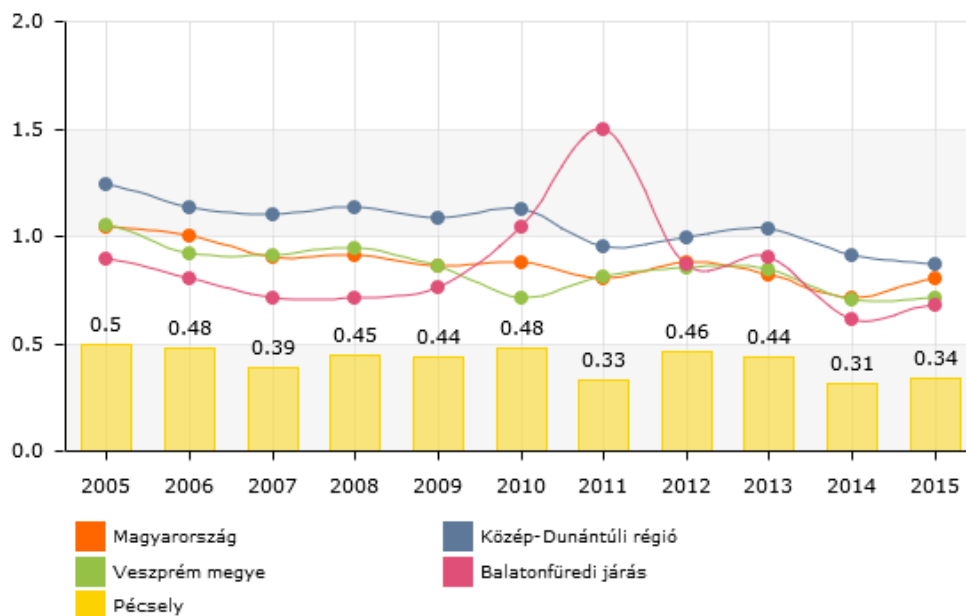
89. ábra: Éves szennyezőanyag kibocsátás alakulása (kg/év) (adatforrás: OKIR LAIR, saját szerkesztés)



90. ábra: Éves szennyezőanyag kibocsátás alakulása telephelyeként (kg/év)

A légszennyezéshez jelentősen hozzájárul a közlekedésből és a téli fűtésből származó szennyezés is. A szilárd burkolattal nem rendelkező utak mentén száraz nyári időszakban jelentős a porterhelés. A település gázfogyasztását az alábbi ábra szemlélteti. Az ábrán Pécsely egy lakosára jutó háztartás részére szolgáltatott gáz mennyisége (1000 m³/fő) látható az országos, régiós, megyei, járási fogyasztáshoz képest. Pécsely gázfogyasztása mindegyik értéktől jócskán elmarad, így feltételezhető, hogy téli időszakban a fűtés nagy részét fa/széntüzeléssel oldja meg a lakosság, mely légszennyezettség szempontjából igen terhelő.

(c) 2019 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.



91. ábra: Háztartási gázfogyasztás, egy lakosra jutó háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége (1000 m³/fő) (forrás: TEIR)

1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

1.17.4.1. Közúti zajterhelés

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

1.17.4.2. Vasúti zajterhelés

Pécsely közigazgatási területén nem halad át vasútvonal. A vasúti zaj- és rezgésterhelés nem figyelhető meg a településen.

1.17.4.3. Légi közlekedés

A településen a légi közlekedéstől származó zajterhelés nem figyelhető meg.

1.17.4.4. Üzemi zajterhelés

A község területén nincs tudomásunk zajterhelést okozó ipari létesítményről.

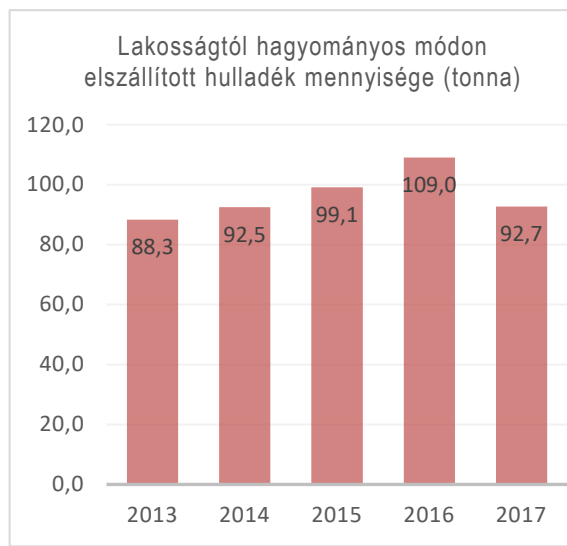
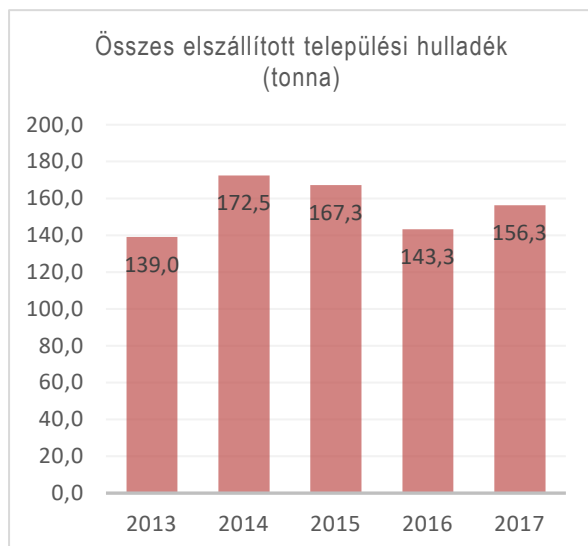
1.17.5. Sugárzásvédelem

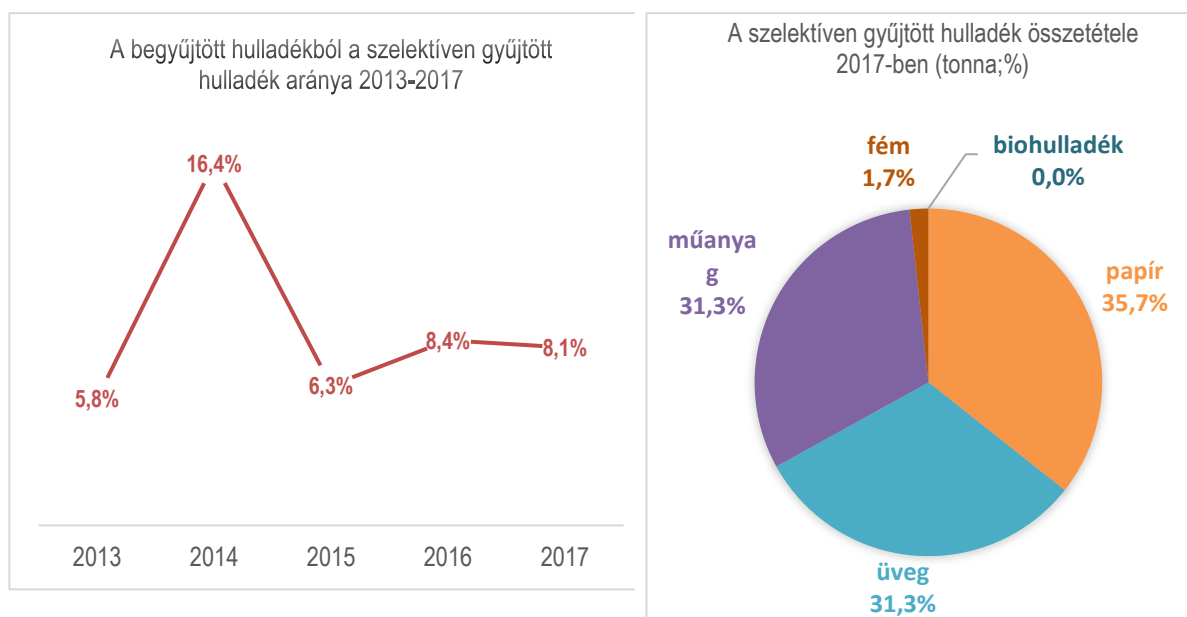
A sugárzásból származó szennyezésre, illetve veszélyforrásra Pécsely közigazgatási területén nem rendelkezünk adattal.

1.17.6. Hulladékkezelés

Pécsely területén a **kommunális szilárd hulladék** szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A településen a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátását a Balatonfüredi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi. A településen nem található hulladékudvar. A legközelebbi hulladékudvar Veszprémben a Kistó u. 8. sz. alatt található, ahol a pécselyi lakosok elhelyezhetnek előre szelektált hulladékokat.

A KSH adatai alapján Pécselyben 2013-2017 közötti időszakban az összes elszállított települési hulladék mennyisége nem mutat egyértelműen növekvő vagy csökkenő tendenciát, tulajdonképpen stagnál 140-170 tonna között. A lakosságtól hagyományos módon elszállított települési hulladék esetében is hasonló a helyzet, 2013-hoz képest nőtt, majd 2017-ben visszaesett a 2014 évi mennyiségre.





92. ábra: A Pécselyről elszállított hulladék mennyisége és összetétele

(forrás: KSH, saját szerkesztés)

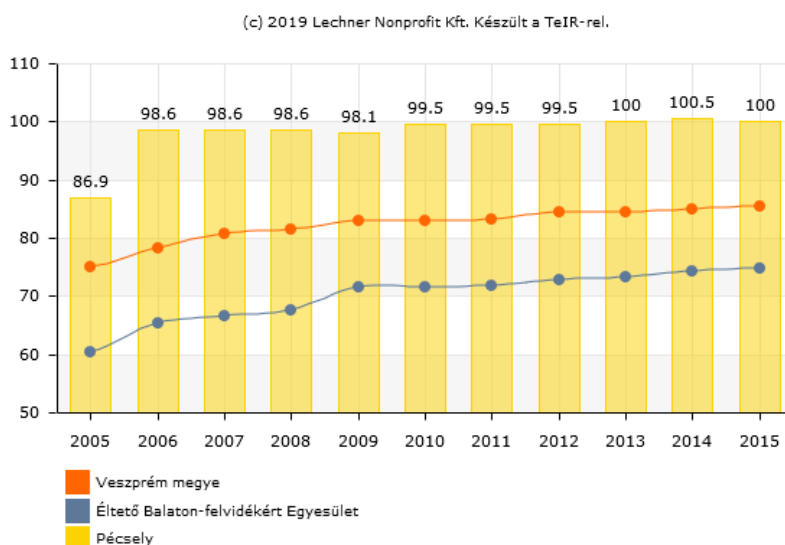
A községben **szelektív hulladékgyűjtés** házhoz menő rendszerben végzik, havonta 1 alkalommal. A gyűjtés során a következő típusú hulladékok kerülnek elszállításra: műanyag- és fém csomagolási hulladék, valamint a papírhulladék. A településen nem található szelektív sziget.

A KSH adatai alapján Pécsely területéről a lakosságtól begyűjtött szelektív hulladékok mennyisége 2017-ben 12,6 tonna volt. Ez abban az évben a lakosságtól begyűjtött 156,3 tonnának csupán az 8,1 %-a volt.

A szelektíven gyűjtött hulladék összetétele szinte azonos arányban oszlik meg az üveg, papír és műanyag között. A **zöldhulladék** díjmentesen helyezhető el az Aszfófi úti, volt kommunális szilárd hulladéklerakó telep területén létesült Térségi Komposztáló Telepen (Balatonfüred, Aszfófi út, 087/1 hrsz.).

Veszélyes hulladék elhelyezésére szintén Veszprémben, a Kistó u. 8. sz. alatt található lakossági Hulladékgyűjtő udvarba van lehetőség.

Pécsely víziközmű szolgáltatója a Bakonykarszt Zrt. Pécsely község közműollója, vagyis a **szennyvízhálózatra** kapcsolt lakások aránya az **ivóvízhálózatra** csatlakozók arányához képest 2013 óta 100%-os.



93. ábra: Közműolló Pécsely területén (forrás: TEIR)

A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a Kontirak Kft. (Telephelye: 8230 Balatonfüred, Vázsonyi út 31/b., a továbbiakban: Közszolgáltató) jogosult és köteles ellátni a megrendelések alapján. A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvizet kizárólag a kijelölt ártalmatlanító helyen lehet elhelyezni, amely a Bakonykarszt Zrt. (8200 Veszprém Pápai út 41.) Nagyvázsonyi telepe.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

Pécsely lakott területein nem figyelhető meg vizuális környezetterhelés: a közterületek, zöldsávok általában rendezettek, út menti nagyméretű reklámtáblák nem találhatók.

1.17.8. Árvízvédelem

Pécsely közigazgatási határán belül árvízi előntésre nem kell számítani. Ez természetesen nem zárja ki, hogy hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadék nem okozhatna helyi vízelöntést, vízkár „árvízi” eseményt. Az így jelentkező vízkár nagy valószínűséggel a vízelvezető rendszer kialakításának és annak karbantartásának hiányosságából ered.

Pécsely a 18/2003. (XII. 9.) KVM - BM A települések ár-és belvíz-veszélyeztetettség alapon történő besorolásáról című együttes rendeletében nem szerepel veszélyeztetett településként.

Pécsely a 10/1997. (VII. 17.) KHVM rendelet az árvíz- és a belvízvédekezésről szóló rendeletében nem szerepel veszélyeztetett településként.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

- A település teljes területe nitrátérzékeny.
- Alacsony a gázfűtést használók aránya, ami a téli szezonban a légszennyezettség romlását okozza.
- Pécsely területét érintik nyílt karszt területek, melyek a felszín alatti vizek szempontjából kiemelten érzékeny területek, a település területét érintő mindkét ivóvízbázis minőségét veszélyezteti.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.18.1. Építésföldtanikorlátok

1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A település területén nincs sem működő sem felhagyott bánya.

Pécsely területén Országos Barlangnyilvántartás adatai alapján barlang nem található.

1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

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

1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei

Pécsely területe Magyarország szeizmikus zónatérképén, az 1-5. skálán nagyrészt a 3. zónába, a keleti településszél pedig a 4. zónába esik, ami azt jelenti, hogy körülbelül átlagos a földrengések előfordulásának esélye.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A települést magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy Pécsely területét nagyvízi meder nem érinti, és figyelmet igénylő belvízveszélyes terület sincs a közigazgatási határán belül. A település felszíni vízfolyásai közül egyedül az Örvényesi-Sédet érheti esetleg jelentős vízhozam, a vízfolyások és árkok túlnyomó többsége csak ideiglenes vízlevezetésre került kialakításra.

1.18.2.1. Árvízveszélyes területek

Pécsely teljes közigazgatási területén árvízveszéllyel nem számolnak az országos és megyei tervek.

A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „árvízi” elöntés „villám-árvíz” a vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

1.18.2.2. Belvízveszélyes területek

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszint elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvíz-állás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzíti, amely szerint Pécsely közigazgatási területe nem tartozik a veszélyeztetett települések közé.

1.18.2.3. Mély fekvésű területek

A településen vannak mélyebb fekvésű területrészek, amelyek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalak mentén alakultak ki, illetve a síkföldrajzi fekvésen belül is mélyebben fekvő településrészek. A település mély fekvésű területein, ha annak geológiai adottsága miatt kellő szikkasztó képességgel nem rendelkezik, vagy közel a talajvízszint a mély fekvésű területen összegyűlő csapadékvíz rövidebb hosszabb ideig megállhat. A mély fekvésű területen, ha rövidebb-hosszabb ideig megmarad a víz, az még nem minősül belvízzel veszélyeztetett területnek, mivel mély fekvésű terület megfelelő vízrendezésével a vízállásossága kezelhető.

A mély fekvésű területről a vízelvezetést a csapadékvíz elvezetés rendezésének keretében kell megoldani, hogy indokolatlanul ne alakuljon ki vízállásos terület.

A mély fekvésű területet viszont célszerű a felszíni- és csapadékvíz gyűjtésben igénybe venni. A vízelvezetés rendszerében víz visszatartásban a mély fekvésű terület szerepet tölthet be, kisebb földmunkával lehet víztározóként, záportározóként hasznosítani. Ez esetben célszerű területét vízgazdálkodási területté átminősíteni. A vízutánpótlásának a megoldásáról is gondoskodni kell, hogy elkerülhetők legyenek a terület környezetét terhelő káros hatások (szúnyog-tanya kialakulás) előfordulása.

1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem

A vízügyi ágazat nyilvántartása szerint a településen eredő vízfolyások nem igényelnek vízügyi szintű árvízvédelmet. A település déli részén a vízfolyások felduzzasztásával egy tó került kialakításra, ami segítséget jelent egy villámárvízi esemény kezelésében. Az esetleg szükségessé váló árvízvédelmi műtárgyak kialakításáról és karbantartásáról a település veszély-elhárítási és vízkár-elhárítási terve tartalmazhat megfelelő utasítást.

Ezekon kívül Pécsely területén is előfordulhatnak vízelöntések, vízállások szélsőséges csapadékesemény következtében, aminek hatására keletkező helyi vízkár elhárítása a helyi katasztrófavédelem feladata.

1.18.3. Egyéb

1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 12. melléklete Pécselyt nem tartalmazza a földtani veszélyforrással érintett terület övezettel érintett településként. A Veszprém Megyei Kormányhivatal–Bányafelügyelőség megerősítette, hogy Pécsely közigazgatási területén jelenleg nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely vagy bányaterület nincs. A Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe szerint azonban Pécsely É-i külterületének egy részét, belterületét is érintve, potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé tartozik.

1.18.3.2. Mélységi, magassági korlátozások

Pécsely területén mélységi, magassági korlátozásokról nincs információnk.

1.18.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Vízmű forrásfoglalása és annak kijelölt hidrogeológiai védőidomai és védőterületei
- Vízépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátemelő műtárgyak szaghatásvédelmi területe

3. Csapadékvíz elvezetés

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

4. Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, és oszloptengelyétől mért maximum 7-7 m-es biztonsági övezete

Szénhidrogén ellátás

- Települési középnyomású földgázelosztó hálózat, és 4-4 méteres biztonsági övezete

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 10. melléklete Pécselyt nem tartalmazza ásványi nyersanyag-gazdálkodási övezettel érintett településként. A település területén nincs működő vagy felhagyott bánya

1.20. Klíma

Pécsely éghajlati adottságait az 1.12.1. fejezet tartalmazza.

A települési klíma kialakulása alapvetően a település méretétől, a településszerkezettől, a beépítettség mértékétől, a burkolt és a zöldterületek arányától, a belterületi zöldfelületek minőségétől, az ipari-gazdasági és egyéb tevékenységek valamint infrastrukturális adottságok által okozott környezetterheléstől függ. A települési klíma általában hűtőbblettel, megváltozott lefolyási és légáramlási viszonyokkal, valamint levegőminőségi problémákkal jellemezhető.

Pécsely beépítettsége nem intenzív, valamint arányaiban magas a zöldfelületek aránya, mind a közterületen, mind a telkeken belül. Ezen tulajdonságok pozitívan befolyásolják a település mikroklímáját. A település közigazgatási területén kevés gazdasági-ipari létesítmény működik, amelyek nem okoznak jelentős szennyezést. Negatív azonban a közlekedésből (burkolatlan utak okozta porzás) és a téli fűtésből származó szennyezés is. Ez a negatív hatás a közlekedés fejlesztésével, forgalomszervezési és szabályozási eszközökkel mérsékelhető, valamint a gázfűtéses lakások arányának növelésével. Fontos még megemlíteni a település klimatikus adottságait pozitív irányban befolyásoló tényezőit a belterületi vízfolyást, amely az azt kísérő zöldsávval együtt segíti a település átszellőzését.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

2.1.1. Településhálózat

Pécsely község Veszprém megyében a Balaton-felvidéken található. A község a balatonfüredi kistérség területén, a Balatontól 5 km-re, Veszprém és Balatonfüred szomszédságában, a dombokkal övezett Pécselyi-medencében fekszik.

A községtől délre halad a 73 sz. főút északra pedig a 77 sz. Pécselyről a járásszékhely, Balatonfüred mindössze 11 perc alatt, a megyeszékhely, Veszprém, pedig hozzávetőlegesen fél óra alatt elérhető. Pécsely nem rendelkezik vasútállomással, viszont 6 perc alatt elérhető a legközelebbi vasútállomás.

2.1.2. Társadalom

Pécsely község, Veszprém megyében, valamint a kistérségében a kisebb méretű községek közé tartozik. 2019-ben 588 fő élt a településen (forrás: www.nyilvantarto.hu).

A település demográfiáján látszik, hogy az 1870-es évektől az 1950-es évekig viszonylag stagnáló tendencia mutatkozott, majd egy növekedési ugrás után az utóbbi 40-50 évben látványosan csökkent a község lakos száma. 2011-től kezdve látható enyhe növekedési tendencia.

Pécselyen az utóbbi 15 évben csak két évben (2007-ben és 2008-ban) haladta meg az elveszületések száma a halálozások számát, két évben pedig természetes szaporodás 0 volt. A többi évben követi a megyei tendenciát, mely stabil fogyást mutat.

A településen nincsenek jelentősebb szociális feszültségek, társadalmi konfliktusok. A településen belül nem jellemző a térbeli kirekesztés, a szegregáció jelenléte, nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum feltételeinek. A településen élők identitásának erősítésében kiemelt szerepe van elsősorban a közösségteremtő, a közösségi élményeket nyújtó akciók, rendezvényeknek, az identitást elősegítő civil szervezeteknek, baráti köröknek, sportegyesületeknek.

2.1.3. Gazdaság

Pécsely község Veszprém megyében, a Várpalotai járásban helyezkedik el. Veszprém megyét az országosnál kedvezőbb gazdasági aktivitás jellemzi, mely a hazai átlagot meghaladó foglalkoztatási aránynak és az alacsonyabb munkanélküliségnek köszönhető. A megye gazdaságilag aktív népességének aránya a Közép-Dunántúl átlagától 0,7 százalékponttal maradt el, a régió megyéi közül itt volt a legalacsonyabb a mutató értéke.

Pécsely lakossága 2017 év elején 596 fő volt, közúti megközelíthetőségét a 7307 sz. illetve a 7338 sz. út valamint a vasút, biztosítja. A Balaton északi partján haladó 71-es főútról Aszód felé, Balatonudvarinál vagy Balatonakalinál is letérhetünk Pécsely felé. Északról a 77 sz. főútról letérve, Tótvázsonyon keresztül érhetjük el Pécselyt. Ennek köszönhetően a település kiemelkedő turisztikai célpont, mely számos szálláshellyel várja látogatóit.

Pécsely természeti adottságai és a Balaton közelsége miatt a mezőgazdaság mellett elsősorban a turizmus a húzóágazat, de az apró településen jelentős az ipar jelenléte is: a két legnagyobb cég a Klára-Pusztai Ipari Park Kft. és a Ferrocom Kft. vasüzeme.

A település északi fele déli tájolású domboldal, amely kitűnő adottságokkal rendelkezik a kertes művelés, szőlőművelés számára. Itt hatalmas zártkert alakult ki. A fennmaradó terület nagy része dombos, erdős terület, de a medencei fekvésből adódóan szép számmal találhatóak szántóföldi művelésre alkalmas földek is. A legtöbb vállalkozás tehát a „Mezőgazdaság, erdőgazdaság, halászat” ágazatban regisztrált. Ezt követi szorosan a szállás és egyéb szolgáltatások.

2.1.4. Táji és természeti adottságok

Természetföldrajzi tekintetben Pécsely a Balaton-felvidék és kismedencei kistájhoz tartozik.

Pécsely **domborzatára** a medencei fekvés jellemző: a dombokkal övezett Pécselyi-medencében fekszik.

Földtani adottságok tekintetében Pécsely területén három eltérő típusú üledék alkotja a talajképző kőzetet: a település túlnyomó része harmadkori és idősebb üledéken fekszik, az északi településszélen mészkő, dolomit a talajképző kőzet, a déli határszélen pedig a homokkő jellemző. Ezeken az üledékeken 2 féle talaj alakult ki: a mészkőn rendzina talajok, a harmadkori üledéken és homokkővön pedig Ramann-féle barna erdőtalajok.

Vízrajz tekintetében Pécsely a Séd vízgyűjtő területéhez tartozik, a területnek a Balaton felé van lefolyása. A talajvíz 4-6 méter között érhető el, mennyisége nem számottevő. Jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. A nitrát sok helyen koncentrálódik, így Pécsely teljes területe is nitrátérzékeny terület besorolást kapott. A rétegvíz mennyisége csekély, az ártézi kutak száma kicsi, mélységük a 100 m-t ritkán haladja meg, de vízhozamuk általában jelentős.

A kistáj **éghajlatát** tekintve mérsékeltén hűvös-mérsékeltén száraz, de már a mérsékeltén nedves határán. A Balatonhoz közeli területek éghajlata mérsékeltén meleg.

A Balaton-felvidék potenciális erdőterület, de az évezredes emberi jelenlétnek köszönhetően a művelésre alkalmas medencékben –így Pécselyen is– a szántó- és gyepgazdálkodás, a meleg hegyoldalokon a szőlő- és gyümölcsstermesztés vált meghatározóvá.

A Rtv. szerinti BKÜTrT alapján Pécsely területén a kertes, borszőlő termőhelyi kataszteri területek valamint a településtől délre fekvő gyepek-erdős, részben Natura2000 területek kerültek a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe”.

Pécsely teljes közigazgatási területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelettel kihirdetett védett természeti területére esik (nemzeti parki terület), egyes területeit pedig fokozottan védetté nyilvánították. Pécsely közigazgatási teljes területét lefedi a Pécselyi-medence tájvédelmi körzet, melynek létesítéséről a 23/1997. (VIII. 1.) KTM rendelet határozott.

Ex lege védett források Pécsely közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján 30 db forrás vízhozama haladja meg az 5 l/p értéket, ezáltal ex lege védelem alatt áll.

Ex lege védett lápok, földvárak, kunhalmok, víznyelők és barlangok a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nem találhatók.

Helyi védett természeti területek nem találhatók Pécsely közigazgatási területén.

Pécsely területén 32 db **egyedi tájérték**⁶ található a BFNPI adatszolgáltatása alapján.

Pécsely területén **történeti kert** nem található.

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

A jelenleg hatályos 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről (**Natura2000**) szerint Pécsely közigazgatási területét a következő európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület érinti:

- Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- Pécselyi-medence (HUBF20014) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján Pécsely beépített területein (lakóterület, Klára-pusztá) kívül a teljes közigazgatási területe az **országos ökológiai hálózat** területei közé tartozik:

- magterület : a településszéleken található dombos-erdős területek tartoznak ide,
- ökológiai folyosó: a vízfolyások menti területen tartoznak ide,
- puffterület : a fennmaradó külterületek mind ebbe az övezetbe kerültek.

2.1.5. Zöldfelületek

Pécsely falusias jellegű település, sok zöldfelülettel rendelkezik.

A település hatályos szabályozási terve alapján a templommal szemközt az Iskola utca mögötti terület valamint a Fő utca és Vásártér utca sarkán található terület került erdőként szabályozásra. A érintett telkek: 4 hrsz-ú (egy

⁶Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

része), 379/28 hrsz-ú illetve a 291 hrsz-ú (egy része) telkek belterülethez tartoznak és a szabályozási terv alapján Ev-védelmi erdő övezetébe tartoznak. A Nemzeti Élelmiszerlánc Biztonsági Hivatal Erdészeti Igazgatósága nyilvántartása alapján a 4 hrsz-ú telek erdőhöz tartozó része erdőtervezett, a 37/A jelű erdőtaghoz tartozik. A 379/28 hrsz-ú telek egésze erdőként szabályozott, de csak egy része tartozik az erdőterv hatálya alá, a 39/A jelű erdőtaghoz tartozik. A 291 hrsz-ú erdő nem erdőtervezett.

A zöldterületek a két történeti településrész közti szakaszon a templom környezetében találhatóak valamint a telekstruktúra, településszerkezetből adódó, egyéb módon nem hasznosítható területek illetve a Vásártér utcai temető mentén a lakóterület felé jelöltek ki zöldterületeket.

Zöldfelületi intézmények közé tartoznak azok a létesítmények, melyek zöldfelület nélkül nem tudják betölteni funkciójukat. A településen két típusú zöldfelületi intézmény található: temető és sportpálya. A zöldfelületi rendszer fontos közhasználatú eleme a belterület ÉK-i szélén fekvő különleges sportterület - futballpálya, mely a 021/6 hrsz-ú telket érinti. Minden oldalról beépítetlen, erdős területek határolják. A sportpálya területe a testedzés és aktív kikapcsolódás színtere, mely igen fontos szerepet tölt be a település rekreációs lehetőségeinek bővítésében, a település zöldfelületei használati értékének növelésében.

A település fő temetője a 3 hrsz-ú telkeken fekszik a templomtól délre vezető út végén. A temető bővítési területe 1, 2 és 4 hrsz-ú telkek, jelenleg cserjés-erdős területek. A település másik temetője a Vásártér utcai temető a 299 hrsz-ú telek.

A településen zöldfelülettel rendelkező intézmények a Tündérkert Óvoda Kökörcsin tagóvoda illetve a Balatonfüredi Eötvös Loránd Általános Iskola Pécselyi Tagintézménye, melyek nélkülözhetetlen része a kert, ám egyik intézmény kertje sem jelentős méretű. Az óvoda udvarán játszótér, míg az iskola udvarán sportpálya található. Annak ellenére, hogy az intézmények rendeltetésükből adódóan a lakosság csupán egy részének, valamint meghatározott időben nyújt rekreációs lehetőséget, a zöld növényzettel borított felület kondicionáló szerepe meghatározó lehet a település központi részén.

Ide tartoznak a lakó-, üdülő-, hétvégi házak kertjei. A település egésze alapvetően falusias jellegű. Emiatt a beépített lakóterületeken belül, a lakóházak kertjeinek meghatározó szerepük van a település zöldfelületi rendszerében. Habár a közhasználat elől elzártak, a jelentős növényzettel borított felületek településre gyakorolt pozitív hatásai a magánkertekben is jelentkeznek. Nem csak például kondicionáló hatásuk jelentős, de az előkertek a településképet / utcaképet is pozitívan befolyásolhatják. A legtöbb magánkertre jellemző a magas zöldfelületi borítottság, főként díszkertek, nagy gyepfelülettel, változatos fákkal, cserjékkel.

A település fő vízfolyása az Örvényesi-Séd, mely a falu közepén folyik keresztül. A patakot többszintű, dús növényzet kíséri, környezete szépen karbantartott, ugyanakkor fontos élőhely valamint átszellőző csatorna.

Az utak menti zöldsávok jellemzően keskenyek, gyepes borításúak, fasorokat nem találunk. Az utcakép egységes, ám zöldfelület tekintetében egyáltalán nem gazdag vagy változatos.

Összességében a község területén több településrendezési eszközökben kijelölt zöldterület is található, melyek azonban funkciójukat tekintve nem töltik be a közpark illetve közkert szerepét. A nagy részük gyepes, de sok fás illetve cserjékkel sűrűn benőtt terület is szerepel köztük. A meglévő zöldterületek így kondicionáló szerepüket betöltik, azonban rekreációs lehetőséget nem biztosítanak.

A kondicionáló szerepű zöldfelületi elemek területi aránya a településen viszonylag magas, ám minőségében nem mindenhol kielégítő. A legtöbb közhasználatú zöldfelületen a gyepes borítású területek dominálnak. Értékes, korosabb fák főként csak a magánkertekben találhatóak. Az egyes zöldfelületi elemeket összekötő vonalas, utak menti területeken is jellemzően szegényes a növényi színtezettség, legtöbbször az utak menti zöldfelületek is gyepterítésűek, fás szárú növényzet csak néhány rövidebb útszakaszon jellemző.

2.1.6. Épített környezet

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

Pécsely településen a lakó funkció dominál. A település területén főként a helyi lakosság kiszolgálására találhatók funkciók. A pécselyi Polgármesteri Hivatal (Pécsely, Vásártér utca 148/a) ad helyet Pécselyi Önkormányzati Hivatalnak. Pécsely közigazgatási területén az alábbi intézmények és alapvető szolgáltatók találhatók.

A lakóterület telekméretei változatosak. A történelmi településrészen kialakult telkek méretei általában 800-2000 m² közöttiek. Találkozhatunk azonban 400-800 m²-es apró telkekkel valamint a nagynak számító 2000-5000 m²-es és akár 10 000m²-t meghaladó méretű telkekkel, ezen belül igen sokféle méretű és alakú telek megtalálható.

A településmagtól kifelé haladva egyre jellemzőbbek a hosszú, szalagszerű telkek melyek akár 2000-3000 m²-esek is lehetnek, valamint a szabályosan mérnökileg megtervezett téglalap alakú 800 m² körüli telkek.

A Szőlőhegy telkeinek átlagos mérete 2000m² és 1 hektár között alakul, de előfordulnak az 1 hektárt is meghaladó telkek is.

A külterület jelentős része a szántóföldi illetve erdőművelés alatt áll, így a telkek mérete is ennek megfelelően alakul. A külterületen általában 1-10 hektár közötti a telkek mérete.

A településen túlnyomó részt családi házak épültek, így a lakásállományt vizsgálva megállapítható, hogy Pécselyen a legtöbb lakás nagyméretű, több mint 60 négyzetméteres és legalább 2 vagy több szobával rendelkezik.

Pécselyen a beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk alapján az alábbi területfelhasználási övezetekre tagolódnak: lakóterület –falusias, vegyes terület –településközpont vegyes illetve központi vegyes terület, gazdasági terület –kereskedelmi, szolgáltató, üdülőterület –üdülőházas, valamint különleges terület –Zádor-vár területe, temető és sportterület.

A beépítésre nem szánt területek Pécselyen közlekedési és közmű terület (országos közutak, helyi közutak), zöldterület, erdőterület –védelmi, továbbá mezőgazdasági –kertes mezőgazdasági terület, általános, és vízgazdálkodási terület területfelhasználási övezetekre tagolódnak.

Pécselyen nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum vagy a szegregációval veszélyeztetett terület feltételeinek.

Pécselyen a Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján 16 régészeti lelőhelyet tartanak számon.

Pécsely településen Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján 18 műemlék és 4 műemléki környezet található.

A településkép, település arculatának védelmét Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017(XII.22.) önkormányzati rendelete „A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL” biztosítja.

2.1.7. Közlekedés

Pécsely kistelepülés, úthálózat nem nagy kiterjedésű. Balatonhoz való közelsége miatt szezonálisan nagyobb az úthálózat forgalmi terhelése. Megközelítése két főút irányából, mellékutakon keresztül lehetséges. Az úthálózat kiépítettsége korlátozott. Jelentős hosszon kiépítetlenek a gyalogosközlekedést biztosító járdafelületek és a csapadékvizek elvezetését biztosító nyílt árkok is csak szakaszosan jelennek meg. Több utcában (pl. a Templom utcában – 7338. j. út) a nyílt árkok kialakítása olyan, hogy veszélyezteti a közúti forgalmat, mivel meredek rézsúvval épültek és az útpadka nagyon keskeny. Kiépített parkolók hiányában még az intézmények környezetében sem tekinthető megoldottnak a gépjárművek várakozása.

A faluban három buszmegálló található, amelyek megfelelő (kb. 80 %-os) lefedettséget biztosítanak a település lakói számára.

2.1.8. Közművek és elektronikus hírközlés

A településen élők életkörülményeit, a község környezeti állapotát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja. A komfortos életvitel feltétele a kedvező közmű-ellátottság, a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása. A település közműfejlesztése kisebb léptékben, de folyamatosan zajlott, így ma már a belső területen szinte teljes ellátottsággal rendelkezésre áll a kiépített hálózati rendszerén keresztül a villamosenergia ellátás, vezetékes vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a termikus energiaellátásra a földgázellátás. A csapadékvíz elvezetése túlnyomó többségben burkolat nélküli nyílt árkokkal történik, amikből a víz nagy része még a befogadó Örvényesi-Sédbe érkezést megelőzően a földbe szikkad.

A statisztikák alapján a település telkeinek 52 %-a teljes közműellátással rendelkezik. A telkek 21 %-a bár rendelkezik vezetékes szennyvízelvezetéssel, de a földgázellátása nem biztosított, míg a telkek 27 %-a csak az ivóvíz- és villamosenergia-hálózathoz csatlakozik. Azt meg kell említeni, hogy a Derék (Zádor)-hegyen létesült üdülőingatlanok számára biztosított a vezetékes ivóvízellátás, és a villamosenergia ellátás, de a fenti

statisztikákban nem szerepelnek, mint lakóingatlanok, így a tényleges közműellátottsági arányok eltérnek a hivatalos statisztikai értékektől.

A település területét érintik Pécsely-Balatszőlős, Vászoly, Balatonudvari és Aszófő ivóvízellátó víziközmű rendszerek hidrogeológiai védőterületei, valamint a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a település területe kiemelten érzékeny felszín alatti vizek és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. Ezek a vízbázis védelmet szolgáló korlátozó adottságok a szennyvízelvezetésére szigorú elvárásokat terhelnek.

Vizsgálva a háztartások villamosenergia fogyasztási adatait megállapítható, hogy az elmúlt tíz évben a villamosenergia fogyasztás 15 %-kal nőtt, ami arra utal, hogy egyre több lakásban üzemel klímaberendezés.

A településen élők életkörülményeinek, a község környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A föld feletti hálózatok szerencsére egyre nagyobb részben felszín alá kerültek áthelyezésre, így a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával, másrészt helyfoglalásukkal nem rontják a település arcát, és korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafásítás (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának lehetővé tételével.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-közterek látványát meghatározó közvilágítás. A település túlnyomó részén a közvilágítás sajnos még a kifestésszerű hálózat oszlopain elhelyezett lámpatestekkel történik.

A településen úgy a vezetékes, mint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás kiépítésre került és az igényeket ellátja. Az elektronikus hírközlési hálózat gerincszakasza már jellemzően földalatti elhelyezéssel üzemel a településen.

2.1.9. Környezetvédelem

Pécselyen jelenleg a település lakosságának életfeltételeit, a környezeti elemeket, a táji-, természeti értékeket veszélyeztető tartós környezeti terhelés nem áll fenn.

Pécsely közigazgatási területének teljes egésze nitrátérzékeny.

A 2019-ben elfogadott Országos Területrendezési Terv Pécsely közigazgatási határán belül lehatárol kiváló termőhelyi adottságú szántóterületeket. A Veszprém Megye Területrendezési Terve nem jelöl kiváló szántót.

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 10. melléklete Pécselyt nem tartalmazza ásványi nyersanyag-gazdálkodási övezettel érintett településként. A település területén nincs működő vagy felhagyott bánya

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 12. melléklete Pécselyt nem tartalmazza a földtani veszélyforrással érintett terület övezettel érintett településként. A Veszprém Megyei Kormányhivatal–Bánya felügyelőség megerősítette, hogy Pécsely közigazgatási területén jelenleg nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely vagy bányaterület nincs. A Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe szerint azonban Pécsely É-i külterületének egy részét, belterületét is érintve, potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé tartozik.

A település területe a Balaton részvízgyűjtőn, a 4-2 Balaton közvetlen vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységen foglal helyet. A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltségéhez tartozik. A település legjelentősebb **felszíni vízfolyása** az Örvényesi-Séd. A település „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben és a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel nem érintett és belvízzel sem veszélyeztetett.

A **felszín alatti vizek**nek kiemelt szerepe van az ivóvízellátásban és balneológiai hasznosításban. A fenntartható használat érdekében fontos a minőség és a mennyiség megőrzése. Pécsely a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település.

Pécsely közigazgatási területének nagy része **nyílt karszterület**. A természetvédelmi törvény (1996. évi LIII. tv.) értelmében a nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása. Pécsely közigazgatási területét két üzemelő ivóvízbázis hidrogeológiai védőterülete érinti: Pécsely, Zádor-forrás és Aszófő, Köbölkút-forrás és kutak.

A légszennyezés terjedési lehetőségeit a domborzat, természeti adottságok és az uralkodó szélirány határozzák meg. A medence fekvésből adódóan a település szélről védett a legtöbb irányból, ez azonban az átszellőzést is nehezíti.

Pécsely területén nem található légszennyezettség-mérő állomás. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Pécsely a 10. számú légszennyezettségi zónába (Az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat) tartozik. Az OKIR LAIR (Légszennyező anyagok kibocsátása) adatbázisában Pécsely területére vonatkozóan két telephely rendelkezik bejelentett pontforrással, Ferrocom Vasipari Kft. Telephely (Balatoni u. 18.) és egy műanyag gyártó telephely (Klára puszta területén). Összességében nagyon alacsonynak számít a szennyezőanyag kibocsátás, mind a vasipari, mind a műanyaggyártó üzem légszennyezőanyag-kibocsátása jelentős mértékben visszaesett 2015-ben és azóta tartják azt az értéket.

A légszennyezéshez jelentősen hozzájárul a közlekedésből és a téli fűtésből származó szennyezés is. A szilárd burkolattal nem rendelkező utak mentén száraz nyári időszakban jelentős a porterhelés.

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

A vasúti zaj- és rezgésterhelés, légi közlekedésből származó zajterhelés és üzemi zajterhelés nem figyelhető meg a településen.

A sugárzásból származó szennyezésre, illetve veszélyforrásra Pécsely közigazgatási területén nem rendelkezünk adattal.

Pécsely területén a **kommunális szilárd hulladék** szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A településen a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátását a Balatonfüredi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi. A településen nem található hulladékudvar. A legközelebbi hulladékudvar Veszprémben a Kistó u. 8. sz. alatt található, ahol a pécselyi lakosok elhelyezhetnek előre szelektált hulladékokat, veszélyes hulladékot is.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1. A folyamatokértékelése

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázateértékelés figyelembevételével.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

A település és környezetének fejlesztését befolyásoló tényezőket SWOT analízissel értékeltük.

➤ TELEPÜLÉSHÁLÓZAT, KÖZLEKEDÉS

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
— Az úthálózat forgalmi terhelése általában alacsony — Környezeti károkat nem okoz a forgalom nagysága — Jó közösségi közlekedési ellátottság — A burkolt utcák jól kerékpározhatók	— Gyalogosfelületek hiánya — Közterületek szélessége nem megfelelő (keskeny) — Zöldsávok, fasorok hiánya — Burkolatlan, vagy nem megfelelő szélességű utcák nagy aránya — Csapadékvíz-elvezetés hiánya — Meglévő árkok kialakítása gyakran nem megfelelő — Kiépített parkolóhelyek hiánya a forgalomvonzó létesítményeknél
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
— Közutak burkolása jelentős szolgáltatási szint növekedést jelentene — Járdák kiépítése nagymértékben növelné a gyalogosközlekedés biztonságát — Zárt csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése, vagy a nyílt árkok lefedése helyet biztosítana a gyalogos közlekedés számára — Parkolók kiépítése az intézményeknél jobb szolgáltatási színvonalat eredményezne.	— A gyalogosfelületek fejlesztésének hiánya a közlekedésbiztonság romlásával jár — A csapadékvíz-elvezetés megoldatlansága növekvő romlást okoz az útburkolat és a környező építmények állapotában — Ha a forgalom nagymértékben növekedni fog, az úthálózat kerékpározhatósága ellehetetlenülhet — Az útburkolatok kiépítésének és fenntartásának hiánya a jövőben a konfliktusok számának növekedéséhez és a fenntartáshoz szükséges források emelkedéséhez vezet — Kiépített parkolók hiányában a zöldsávban, vagy a keskeny útpályán parkoló gépjárművek konfliktusokat okozhat.

➤ TÁRSADALOM

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
— Stagnáló népességszám — Aktív civil szervezetek, színes közösségi élet, vonzó rendezvények — Aktív sportélet, civil szervezetek, számos közösségi program — Etnikai homogenitás, nincsenek szegregációs problémák	— Társadalom öregedése — Elvándorlás
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK

— A helyi identitás erősítése, a beköltözők integrálása a közösségi életbe a kulturális és a sportéleten, hagyományápoláson keresztül — Hatékony kommunikáció megteremtése a helyi vezetés, a lakosság, a gazdasági szereplők között — Szomszédos településekkel és a járással, történő együttműködések erősítése — Turisztikai vonzerő kiaknázása	— Gyors előregedés az elvándorlás fokozódása miatt, — Az előregedés miatt megnövekedő szociális terheket az intézményrendszer nem bírja — A helyi kötődés gyengülése és a kevésbé előnyös életkezdesi feltételek miatt a fiatalok elköltöznek
---	---

➤ GAZDASÁG

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
— Veszprém, Balatonfüred és Várpalota közelsége. — Jó közúti közlekedési kapcsolat az országos főközlekedési hálózathoz. — Kedvező foglalkoztatási mutatók. — Ipari park kialakítása a településen.	— A fejlesztési területek aktiválása csak alacsony ingatlan árak érvényesítése mellett lehetséges. — Tőkeerős vállalkozások száma alacsony. — A teljes település többféle természeti oltalom alatt áll, ami a gazdasági fejlesztés útjait erősen meghatározza.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
— Az önkormányzat tudatos turizmusfejlesztési tevékenysége . — Az új ipari park fellendülése, a beruházók kiszolgálását támogató önkormányzati fejlesztések. — Településmarketing eszközök felülvizsgálata.	— Fiatalok településről történő elvándorlása. — Hagyományos (mezőgazdaság–szőlőtermesztés, bortermelés) ágazatok leépülése. — Szakképzetlenség miatt a helyi gazdaság romlása.

➤ TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETEK

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
— Élő vízfolyás van a településen. — A magánkertek magas zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. — Rendkívül értékes védett illetve fokozottan védett hazai és nemzetközi szinten nyilvántartott természeti értékek a település teljes területét lefedik. — A településtől északra hagyományosan szőlőművelésű terület fekszik.	— A településen szennyeződésre kiemelten érzékeny nyitott karsztrendszer található és a vízbázis védelmi területek nagy kiterjedésűek — Nincs tervezett zöldfelületi rendszer, nem megfelelő összekapcsoltságú zöldfelületi elemek. — A településen nem található rekreációs funkcióval ellátott közpark, közpark. — Nincs közösségi játékokat és pihenést szolgáló zöldfelület. — Közhatalmatú zöldfelületek és zöldterületek esztétikai értéke nem meghatározó a településen, nincs egységes arculat.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
— Zöldfelületi-rendszer fejlesztése, zöldfelületi rendszer elemeinek kialakítása, közparkok, játszóterek kialakítása. — Rekreációs fejlesztések, kerékpárút-hálózat fejlesztése, egyben a turisztikai érték növelése. — A szőlőtermesztés és bortermelés erős turisztikai vonzerőt jelent.	— Természeti értékek károsodása a túlzott gazdaságfejlesztés és irányítatlan turizmus nyomán. — Kevés anyagi forrás zöldfelületek fenntartására így azok elhanyagolódnak, minőségük romlik. — A gazdasági területek menti tervezett zöldfelületek nem valósulnak meg környezeti és településképi problémát, konfliktust okoznak. — A természetvédelmi és tájkép-védelmi szempontból is igen értékes terület a gazdag

	élőhelyek és állatvilág fennmaradását az aktív turizmus veszélyezteti. — A szőlőtermesztés, bortermelés visszaszorulása az üdülőfunkció térnyerése miatt.
--	---

➤ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
— Megfelelő műszaki infrastruktúra ellátás — A településen találhatóak értékes történeti épületek, építmények. — Kellemes lakókörnyezet — Pécsely szomszédos településein és közeli nagyvárosokban az oktatás és munkalehetőségek rendelkezésre állnak. — Műemléki védelem alatt álló templomok	— Helyben kevesebb közügy intézésére van lehetőség. — Az értékes épületek, építmények nem állnak védelem alatt. — Közösségi terek hiánya
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
— Értékes épületek helyi védelem alá vonása — A település turisztikailag fejleszthető, szálláshelyek kialakításának lehetősége. — Pályázati források felhasználása a település arculatának fejlesztésére	— Védelem hiányában az értékes épületek fennmaradása nem biztosítható, megsemmisülés, állagromlás. — Forráshiány miatt az értékes épületállomány állagromlása — Európai Unió forrásai tekintetében élesedő verseny várható

➤ KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖZMŰVEK

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
— A település rendelkezik a biodiverzitás szempontjából fontos kertés (vagy zártkerti) területtel. — A településen teljes kiépítettséggel állnak rendelkezésre közműhálózatok. — A település patakja a települési csapadékok befogadása szempontjából fontos. — A villamosenergia-hálózat kiépített a településen. — A település közvilágítása kiépített. — Elektronikus hírközlés kiépítettsége.	— Szennyeződésre kiemelten érzékeny nyitott karsztrendszer és a vízbázis védelmi területek nagy kiterjedése. — Felszínmozgások tekintetében veszélyeztetett területek találhatóak a településen. — Csapadékvíz, felszíni vízelvezetések hiányosságai. — Ávillamosenergia elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott közvilágítású területek közvilágításának energetikai, mennyiségi és minőségi hiányosságai.
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
— A település csapadékvíz elvezető hálózatának mielőbbi gondos felülvizsgálata és fejlesztése szükséges. — Az árkok, vízfolyások medrét is fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a vízvisszatartás lehetőségét. — megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása — elektronikus hírközlési hálózatok széleskörű rendelkezésre állása	— Megfelelő vízvédelem hiányában az ivóvízbázis szennyeződése. — A volt zártkerti területek mezőgazdasági célú hasznosítása visszaszorul. — Megfelelő támogatási rendszer nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projektek beruházás gazdaságtalanság miatt nem indulnak el. — Megfelelő támogatás biztosítása nélkül a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés fejlesztése nem valósítható meg. — Megfelelő támogatás nélkül a klímaváltozás hatásaira való felkészülés lehetőségét (fásor

	telepítés napárményekolásra) gátolja a felszín felett még üzemelő közműnyomvonalak jelenléte és helyfoglalása.
--	--

A helyzetfeltárás készítésekor a közműellátás mértékének és módjának részletes vizsgálata elkészült. Megállapításra került, hogy a villamosenergia, a vezetékes vízellátás, a közcsontrós szennyvízelvezetés, valamint a vezetékes termikus energiaellátás (földgázellátás) kiépítettsége a beépített, illetve a beépítésre szánt területen a mennyiségi igények kielégítésére rendelkezésre áll. Az ellátottság mértékét érintően a felszíni vízrendezés területén vannak hiányok, amelynek még fejlesztési igények várhatóak.

A közműigények mennyiségi kielégítése mellett, a közműfektetés módját érintően még fejlesztési feladatok szükségesek. Ezeken a területeken jellemző föld felett üzemelő villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési elosztóhálózatok jelentős helyfoglalásukkal környezeti terhelést okoznak, amelynek a felszámolása hosszabb távú célként figyelembe veendő.

A közműveket érintően a feltáró vizsgálatok készítése során meghatározó szempontként jelentkezett, hogy az ismert és prognosztizált közműveket is érintő változásokhoz, a fenntarthatóság javítására, illetve a klímaváltozás kompenzálására miként tud a jelenleg üzemelő közmű infrastruktúra alkalmazkodni.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A településen élők számára az életterületet szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással, ezen belül közműellátással elégíthető ki. A közműellátás vonatkozásában így már nemcsak mennyiségi elvárások vannak, hanem minőségi ellátási színvonalával szemben is vannak elvárások.

A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az életterület fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet csak úgy, mint a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket.

A település jelentős hányadán ma még burkolatlan nyílt árkokkal történik a csapadékvíz elvezetése, ami a szélsőséges csapadékesemények kezelésére nem felel meg, ezért hosszabb távon a fejlesztése szükségessé válik.

A befogadó csatornába lökészerűen érkező csapadékvizek elvezetése nehézségeket, időnként elöntéseket okoz. Ennek elkerülésére a vízelvezető rendszert fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy számítani kell arra, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, ennek kezelésére a víz-visszatartás lehetőségére is fel kell készülni.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A várható felmelegedés, az enyhébb, rövidebb téli időjárás a téli fűtési szezont ugyan kedvezőbbé teszi, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem műszaki-gépészeti eszközökkel történő biztosítása elkerülhetetlen lesz. Amikor az átlagos napi középhőmérséklet 14 egymást követő napon meghaladhatja a 25 fokot, azt épületgépészeti beavatkozás nélkül már nem lehet elviselni.

A klímaváltozás kompenzálásához szükséges gépészeti berendezések energiaellátásához szükséges többlet igények a fenntartási költségeket növelnék. Ezért megoldást kell keresni — a komfortszint csökkentése nélkül — az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő.

Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia és távhő) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra a településen elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld és a levegő energiája hasznosítható.

Meg kell említeni, hogy a település arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítás, amely a település területén jellemzően csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

3.1.3.A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A településtervezésnek az egyik legfőbb funkciója, hogy összehangolja, a kitűzött célok teljesülése felé terelje a fejlesztés nagyszámú résztvevőjének gondolkodását és cselekvéseit. Ez akkor biztosítható, ha a fejlesztési és rendezési tervek szereplői között konszenzus alakul ki, és minél inkább teljes megegyezés van azok céljaiban. Általában a közérdek sem homogén. Az érdekérvényesítést elősegítendő jogszabályok szabályozzák a településrendezési tervek egyeztetési, véleményeztetési folyamatát a közérdek és a magánérdekek érvényesítésének viszonyát a településrendezési tervezésben.

A településeknek az a funkciójuk, hogy optimális térbeli, műszaki feltételeket biztosítsanak a települési társadalom életének. Mindezt természetesen csak az adott gazdasági lehetőségek keretein belül és az adott technikai lehetőségek szintjén tehetik.

Ebből következik, hogy a települések fejlődése, és a fejlődésbe való beavatkozások jellege, tartalma beépül az adott társadalom viszonyaiba. Mivel a társadalomnak egyáltalán nem mindegy, hogy a települések milyen térbeli keretet biztosítanak életfolyamataikhoz, a városépítés egész eddigi történetében nyomon követhető a települések fejlődésének valamilyen legitim társadalmi befolyásolása. Ez a funkciója a tervezésnek is.

A fejlesztési és rendezési tervek közötti alapvető különbségek:

A fejlesztési típusú tervdokumentumok a fejlesztési célokat jelölik ki és döntően gazdasági, terület- és településpolitikai megalapozottságúak, a rendezési tervek pedig döntően tér-műszaki jellegűek és a fejlesztési dokumentumokra épülve a területek felhasználási lehetőségeivel, s ezzel összefüggésben az építés lehetőségeivel, szabályozásával foglalkoznak.

A fejlesztési típusú tervdokumentumok a miért, a mit, a mikor és a miből kérdésekre adnak választ. A rendezési típusúak a hol és hogyan kérdéseket válaszolják meg. Míg a fejlesztési típusú tervek általában nem, vagy csak a tervet jóváhagyó szervezetre tartalmazznak kötelező előírásokat, a rendezési tervek szabályozási munkarészei viszont jogi hatállyal is bírnak. A mai hazai gyakorlatban a termőműveletek tehát fejlesztési és rendezési típusúakra osztoznak.

A két különböző típusú termőművelet között tehát kölcsönös, horizontális kapcsolatok vannak.

3.2. Problématérkép, értéktérkép

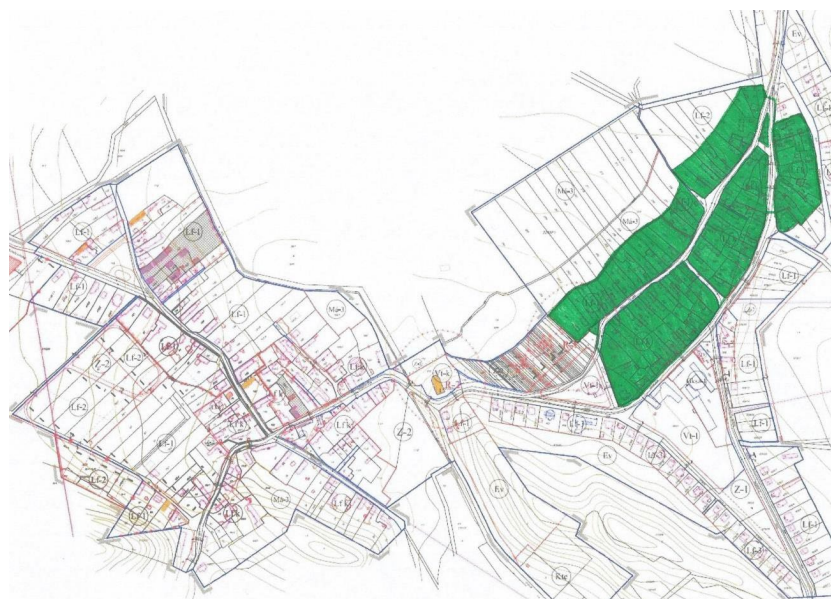
Pécsely értékeit és problémáit a VR-V8 jelű tervlap összegzi.

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Pécsely Településképi Arculati Kézikönyve (2017) az alábbi, településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeket határolja le:

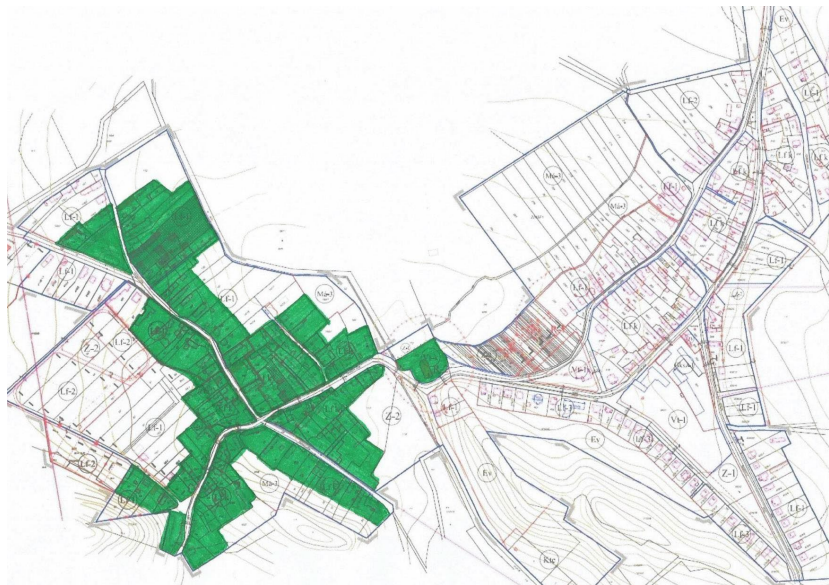
Az egykori Nagypécsely településrész területe – a Fő utca mindkét oldala; a Vásártér utca 310 -316; 318 hrsz.-ú ingatlanai



A lehatárolt terület egyetlen utcából áll, a Fő utcából. A régi térképek alapján megállapítható, hogy az egyutcás terület ény-i oldalán a klasszikus szalagtelkek húzódnak, még dk-i oldalán a telkek rövidek – melyek a Fő utcáról és a Vásártér illetve az Iskola utcáról nyílnak – halmazos rendszerben alakultak ki.

Az épületek jellemzően nagyrészt előkert nélküliek, - egyes esetekben kisebb előkerteket találunk – az épületek oromfalas homlokzatukkal állnak az utca vonalán. Az oromfalak jellemzően túl nyúlnak a tető síkján, lezárásuk általában „macskalépcsős” kialakítással történik. Ritkább esetben a tető – kis kinyúlással - fölé nyúlik az oromfalnak.

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



A lehatárolt terület a nagypécselyi résztől még ma is jól elválasztható. A templom, és a Pécselyi-Séd mint a terület kapuja, áll őrt. Az egykori nemespécselyi település két markáns utca mentén alakult ki, melyek ma is megvannak. Ez, a keletről nyugatra tartó fő út, a Templom utca, és a rá merőleges – észak-déli irányú – Hosszú utca. Szerencsére az egykori nemesi terület gazdag épített emlékekkel rendelkezik.

Az új falurész – Az Vásártér utca keleti oldala, a Balatoni út keleti oldala, az Iskola utca déli oldala; az Általános Iskola területe, a gazdasági terület és a Zádor vendéglő területe/



A terület beépítése a XX. század végének idejében történik. A beépítést a domborzati viszonyok erősen befolyásolták. A területen ugyan nem érződik, de mint ahogyan a térkép is mutatja, a falu lapos völgyes részében járunk. De nem csak a domborzat, hanem a közlekedési utak is „rendezik” a területet. Az Aszfóforre vezető közút itt találkozik a Fő utcával párhuzamosan futó Iskola utca egyik és másik ágával. A három utca által közbezárt területen helyezkedik el a település oktatási és gazdasági része. Nem igazán szerencsés a társítás, mert a gazdasági rész épületei, arculata, igen csak negatívan befolyásolják a terület arculatát, azonban a kialakulásuk a történelmi idők eredménye.

3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Pécselyen nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum vagy a szegregációval veszélyeztetett terület feltételeinek.

3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A településen nem találhatók egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek.