

## 1. sz. melléklet

### A módosított Településszerkezeti Terv Szöveges ismertetése

#### 1. Belterületek alakulása ? beépítésre szánt területek alakulása

A korábbi, 261/2006. (IX. 29.) öh. sz. határozattal jóváhagyott Balatonkenese településszerkezeti tervéhez képest a belterület a település két pontján – a Hegyalja út kétoldalúsítása és a ?Kajári háromszög” települési szövetbe kapcsolása következtében - növekszik.

A beépítésre szánt területek vonatkozásában a Mol kút környékén kijelölt területek jelenlenek növekményt.

#### 2. A területfelhasználás szerkezete

A területfelhasználás szerkezetében jelentős változás nem történik. Lényegében néhány ponton az egyes területfelhasználási határok kisebb korrekciója, valamint két ponton a települési szövet kiterjesztése jelenti a módosítást. Ez utóbbi vonatkozásában

- a Hegyalja út kétoldalúsításával a jelenlegi területfelhasználási szerkezethez szervesen kapcsolódó üdülőterülettel (4.1ha), illetve
- a ?Kajári háromszög”-nél a térség ellátatlanságát pótló, s a városi rang hangsúlyozására is alkalmas településközpont vegyes területtel

egészül ki a jelenlegi területfelhasználási rendszer.

A területfelhasználáshoz tartozó építési használat - sűrűségi mutatók – vonatkozásában bizonyos pontokon a változtatási szándékok kismértékű intenzifikálást eredményeznek a jelenlegi értékekhez képest, de még így sem merítik ki a jogszabályban biztosított lehetőségeket.

A módosítás területfelhasználási szempontból az alábbi pontokat – ingatlanokat, illetve ingatlan csoportokat – érinti:

Hrsz	Helymeghatározás	A területfelhasználás változása
3700-02/13 3697	Parti sétány	Üh3-ból Üü8
3613/6, 5, 3612/2	Koppány sor (Poszeidon)	Üh3-ból Üü13
4846-4847/37	Kikötő u. (Kő réteg)	Keü1-ből Üü14
0205/7	?Kajári háromszög”	Ü-1 (Krek)-ből Vt13**
0205/26	Fortuna étterem, MOL kút környezete	Ü-1 (Kköz)-ből Gksz*
6057, 6065/2, 6078, 6077	Hegyalja u.	Mk-01-ből Üh12
2778	Brassó u. 5.	Üh1 <sup>k</sup> -ből Vt4
2361	Julcsi Büfé	útból Vt3
075	Juhodály (külterület)	Gmg-ből Kmü
4752/1	Kikötő utca 4.-6.	Ki-ből Üü16
1405/1	Dózsa Gy. U. - rendőrlakások	Lke1-ből Lk3
4718/5, 4718/4	Kenese vasútállomás	Kköv-ből Vt4
529/1	Soós-hegy	Mk1-ből ÜhS

Mindemellett a településszerkezeti terv biztosítja a belső szövet egyes alulhasznosított területeinek az aktivizálását, a még hasznosítatlan belterületek - foghíjtelkek -, valamint az újonnan belépő területek szerves bekapcsolását.

### 3. A lakóterületek rendezése

A módosítás lakóterületet érintő pontjai az alábbiak:

- a Dózsa György utcai rendőrlakások ingatlana vonatkozásában érint, miszerint kertvárosias lakóterületből kisvárosiasba kerül az 1405/1hrs. telek;
- a Fő utca páratlan oldalán tömbfeltáró út kerül kijelölésre a lakóterületből, s egyidejűleg az eddig összefüggő, kondicionáló hatású beépítetlen tömbbelsőbe épületek kerülhetnek.

Néhány esetben beépítetlen foghíjtelkeknel a kialakult telekmérethez alkalmazkodóbb értékre váltás történik az építési jellemzőknél.

A település lakóterületei zömében kialakult, a településközpontban még a faluközponti jelleget hordozó, ettől távolodva kertvárosias, vagy sajátos kertségi karakterű, vagy egy időben, együttesként kiépült falusias – esetenként kolóniás - tömbök. Ezek egy része rehabilitációra érett – a védelemre méltó örökséget hordozó tömbök -, vagy éppen átalakuló, intenzívebb kihasználásra alkalmas rekonstrukciós terület, illetve jó állagú, közelmúltban megvalósult lakóterület (például a csoportházas együttesek).

A teendők változatlanul azonosak a korábbi TRT-ben kifejtettekkel, azaz a rendezési feladatok:

- a lakóterületek közötti színvonalkülönbségek csökkentése (intézményi és infrastruktúrális ellátottság, műszaki állapot, stb.);
- a történelmi szövethez tartozó lakóterületek – elsősorban az egykori faluközpont – színvonalas, városi minőséget is reprezentáló rehabilitációja,
- különös figyelem fordítandó arra, hogy a település domborzatot követő térbeli tagoltságának karakterét megtörő intenzitás-növekedés – pl. hátsó kertek beépülése - ne történhessen, illetve koordináltan, részterületi tervekkel megalapozottan történjen;
- új lakóterületek előkészítése (tervi megalapozás, elő-közművesítés, tulajdonviszonyok, ingatlanok rendezése).

Mindezekhez szükség van az önkormányzati szerepvállalásra, kiemelt figyelemmel kell kezelni a telekalakítási tervek szakmai koordinálását, az építési előírásokban rögzített tanulmánytervi és látványtervi megalapozást, valamint az egyes feladatokhoz kötelezően előírt szakhatósági vélemények beszerzését.

### 4. Az üdülőterületek rendezése

A módosítással az üdülőterületek rendszere nem változik, csupán néhány ponton mértéktartó beépítési lehetőség növelés, illetve építménymagasság emelés történik.

A település üdülőhelyé válását a XX. század első harmadában kiépült balatonakarattyai üdülőtelepe, szállodája, s a jó hírű fürdőkultúrája alapozta meg. A kezdeti korszakra jellemző tóparti 30 holdas liget mára eltűnt, a túlépítés, a zsúfoltság lett a jellemző. A vízparthoz közeli üdülőterületeknél a part menti nem beépíthető sávokon túl a nem beépíthető hátsókertek megőrzése fontos feladat. A vízparti zóna építési lehetőségeit a TNM rendelet időközbeni módosítása is befolyásolta.

Továbbra is aktuálisak az alábbi rendezési feladatok:

- az értékes építészeti egységet képviselő balatonakarattyai üdülőtelep helyi védelmét – telexszerkezet, karakter, egyedi értékek – továbbra is biztosítani kell;
- a parti sáv további intenzifikálását meg kell akadályozni – a vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban -, ugyanakkor a rekonstrukcióra, revitalizációra érett üdülőterületek megújítását szorgalmazni kell összefüggésben a kapcsolódó közterületek felújításával, rekonstrukciójával;
- a rekreációt szolgáló létesítmények – parti sétány, játszó- és sportpályák, stb. - felszereltségét meg kell újítani, s korszerű eszközökkel javasolt gazdagítani;
- az új, illetve a még be nem épült, tájkarakter szempontjából különleges adottságú Soós-hegyi üdülőterületeken a telkek kialakítását és beépíthetőségét látványtervet is tartalmazó beépíthetőségi tanulmánytervvel kell előkészíteni.

## 5. A településközpont vegyes területek rendezése

A város területén az alapfokú oktatási, művelődési és az alapfokú ellátó létesítmények településközpont vegyes besorolással szerepelnek. Az ellátást biztosító intézmények körében feltárt fejlesztési igények, valamint a prognosztizálható bővítések a településszerkezeti terv vonatkozásában csak kismértékű változtatást jelentenek. A településközpont még jelentős területi tartalékokkal rendelkezik.

A módosítás eredményeképpen kiegészült a vegyes területek rendszere:

- a "Kajári háromszög" területével és a vasút túloldalán az állomásépület telkének átsorolásával, valamint;
- a Julcsi büfé környezetében, és a Brassó utcában egy-egy ingatlan településközpont vegyes területbe sorolásával.

Rendezési feladatok:

- a település arculatilag fontos pontjain - a településközpontban, valamint a "településkapukban" - igényes építészeti kompozíciójú, jó arányú épületek elhelyezhetőségét kell biztosítani a szabályozási tervben meghatározott építési jellemzők betartásával. E pontok közül kiemelkedik az újonnan beépítésre szánt területként – egyben belterületként - kijelölt "Kajári háromszög" néven ismertté vált zóna;
- a város vegyes területeinek rekonstrukcióját szorgalmazni kell, az átépítések, korszerűsítések során az építészeti illeszkedésre figyelemmel kell lenni, valamint a kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra – pl. parkolók, közhasználatú terek, zöldfelületek – kiépítését is egyidejűleg biztosítani kell.

## 6. Rekreációs, pihenési célú különleges (intézményi) területek rendezése

Jelenleg elsősorban a vízparti zónák biztosítják az aktív szabadidő eltöltés és pihenés differenciált területi feltételeit. A fejlesztési területek – Ü-1 övezetek – bekapcsolódásával a helyzet pozitív irányban változni fog.

A jelenlegi rekreációs létesítményi infrastruktúra eszközei:

- a szabadidős, rekreációs különleges területként besorolt fizető strandok, vízi-telepek, kikötői, egészségügyi, kemping és szabadidőközpont területek, emellett
- a településen meglévő, vagy e célra kijelölt sportterületek, mely utóbbiak közé tartozik az eddig még nem hasznosított, Öreghegy lábánál - a Bocskai utca folytatásában vezető út mentén - elhelyezkedő sport célú különleges terület.

A rendezési feladatok:

- A BTSZ szerinti minőségi turisztikai fejlesztési területeken megvalósítható fejlesztéseket támogatni kell, egyidejűleg biztosítva e területek harmonikus településképi illeszkedését a történeti táj- és építészeti karakterhez;
- törekedni kell arra, hogy a rekreációs célú különleges területeken történő rekonstrukciókkal, illetve az újonnan belépő területekkel várhatóan megnövekedő idegenforgalommal arányosan az ellátó létesítmények is kiépüljenek, s az egyéb infrastruktúrális fejlesztések is megvalósuljanak..

## 7. Nem rekreációs célú különleges intézményi területek rendezése

A különleges területek közül a vízpart-rehabilitációval érintett zónában, a volt szennyvíztisztító telkén speciális különleges intézmény egészíti ki a meglévő rendszert.

Rendezési feladat:

- ezen ingatlanon a különleges nevelési, oktatási terület kialakulását elő kell segíteni.

## 8. Gazdasági területek rendezése

A módosítás nem érintette a gazdasági területek rendszerét, csupán egy esetben – juh-hodály – gazdasági területek övezetéből különleges területek övezeten belüli mezőgazdasági üzemi terület övezetébe történt átsorolás.

## 9. Zöldterületek, zöldfelületek és erdőterületek rendezési javaslata

### Zöldterületek, zöldfelületek

A módosítás során a beépítésre szánttá minősítés következtében – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – kisebb elemekkel kiegészült a település zöldterületi rendszere.

A rendezési feladatok az alábbiak:

- a zöldterületek minőségi fejlesztését folytatni kell, ennek folyamatosságát településrendezési eszközökkel is biztosítani kell;
- az egyes zöldfelületi elemek közötti zöld kapcsolatot elsősorban fasorok, zöld sávok létesítésével, valamint a beépítetlen hátsóterek kondicionáló hatásának fenntartásával kell biztosítani;
- zöldfelületi rendszer meglévő elemeit védeni kell, s területének szerves bővítési lehetőségeit elsősorban a parti területek e célra kijelölt zónáiban, illetve a beépítésre szánttá minősítéssel kijelölt új zöldterületeken biztosítani kell;
- jelentős zöldterületi többletet nyújt a településen a vízpart rehabilitációs terv, melynek egyes elemei mára még nem kerültek kialakításra, így nem aktivizáltak. Szorgalmazni kell ezek mielőbbi kiépítését, azaz a települési zöldszerkezetbe történő bekapcsolását;
- Balatonakarattyán az utcák fásított kivételben kerültek kialakításra. A mára 60-70 éves kort elérő fasorok közül néhány védelemre javasolt. Az előregedett (elsősorban gyümölcsfa) fasorok pótlásáról, felújításáról gondoskodni kell.

### Erdők

Az erdők vonatkozásában a külterületen a legfontosabb feladat az erdők fafaj állományának minőségi javítása.

A belterületi erdőkkel kapcsolatos rendezési feladatok:

- a belterület talajvédelmi erdői közül az erős lejtés-szögű, illetve felszínmozgásra érzékeny területek véderdőinek faállományát minőségi javítással kell felújítani,
- a még ki nem alakított véderdőnek kijelölt zónákban - a korábban üdülőterületi besorolású, de valójában felszínmozgásra fokozottan érzékeny területeken - az erdősítést mielőbb meg kell valósítani.

## 10. Táj- és természetvédelem

A Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által megadott védett (országos) területek megtartásáról a TRT az oltalom jelölésével gondoskodik.

A ma hatályos településrendezési terv a korábban helyi védelemre javasolt kertek vonatkozásában a teljes tilalommal járó korlátozás helyett gazdasági épületek elhelyezhetőségét biztosítja oly módon, hogy kétlépcsős engedélyezési eljárást javasol, azaz látványtervvel alátámasztott építési helykijelölő tanulmánytervvel megalapozott elvi engedélyezési szakasz kötelező beiktatását rendeli el. (A benyújtandó dokumentációnak tartalmaznia kell az ingatlan részletes ökológiai vizsgálatát, növényzetének teljes körű felmérését.) Az e vonatkozású területeket a módosítás nem érinti.

Továbbra is kiemelkedő tájképi elem a szakadó part, melyre, mint jellegzetes táji elemre érvényes az általános tájvédelem. Fő szempont a kilátás és a látványvédelem. Ez a védelem kiterjed a véderdővel

jellemzett szakadó parti területekre. A hatályos TRT szerint a pontos terület lehatárolását részletes vizsgálatok alapján lehet elkészíteni. E feladat továbbra is aktuális, mivel eddig nem készült el.

#### 11. Mezőgazdasági területek rendezési javaslata

A módosítás csak igen kismértékben érinti a mezőgazdasági területeket. Elsősorban övezethatár pontosítással a térségi szerkezeti tervben kijelölt mezőgazdasági térség területe 3,8%-kal csökken. Változatlanul fennáll, hogy a Balaton Törvény által lehatárolt C1 és C2 szőlőkataszteri alövezetek művelési korlátozást jelentenek. Tekintettel arra, hogy a levegőszennyezés a szőlőművelésre erősen negatív hatással van, a fennálló ellentmondást (a levegőszennyezés megszűnéséig) csak a szőlőkataszter felülvizsgálatával (elsősorban a C1 területekre vonatkozóan) oldható fel.

#### 12. Környezetvédelem

A módosítás környezetvédelmi szempontból nem okozott változást, továbbra is aktuálisak korábbi feladatok, illetve állapotjavítási célok:

##### Levegőtisztaság védelem

Legfontosabb szennyező források a fűzfői ipari kibocsátók, valamint a közúti közlekedés.

A közúti közlekedésből származó levegőszennyezés várhatóan jelentősen fog csökkenni az M8 elkerülő út megépülésével. Egyedül a Gáspár telep 71-es út melletti üdülőterülete helyzete romlik a tervezett forgalomtechnikai megoldás miatt (körforgalom). Itt további védősávok telepítése szükséges.

##### Zajvédelem

Legfontosabb zajforrás a közúti közlekedés. Az M8 megépülésével a 71-es út menti területek zajártalma jelentősen csökkenni fog.

##### Talaj-talajvíz védelem

A felszíni csapadékvíz elvezetés megoldásával (jelenleg tervezés alatt van) a talajelsodródás mértéke csökkenni fog. A csatornázás kiépítése a felszín közeli talajrétegek elszennyeződését megállította.

##### Hulladékgazdálkodás

Az intézményes hulladékelszállítás a községben megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés bizonyos elemei a településen már jelen vannak, sürgető a rendszer teljes kiépítése. A legsúlyosabb környezetvédelmi probléma az illegális hulladéklerakás, melynek felszámolására a község komoly erőfeszítéseket tesz. A javasolt hulladéktömörítő kitelepítésével (a gazdasági területen) és a komposzt lerakó felszámolásával a helyzeten javítani kell.

#### 13. Települési értékek védelme

A módosítás lényegében nem érinti a települési értékek védelmét, rendszerét, eszközeit, csupán a helyi védelem egy objektumról törlésre kerül. (A KÖH kérésére kiegészült a HÉSZ a régészeti védelem területeinek a listájával.)

#### 14. Közlekedés

A módosítás nem érinti a közlekedési rendszert. A településen néhány közterület kismértékű korrekciója, illetve pontosítása csak a szabályozási terven követhető, területfelhasználás vonatkozásában két esetben egy-egy rövid utca-szakasz megszűnik, s a szomszédos területfelhasználási besorolásba kerül – ezzel gazdaságossági szempontból a kétoldali kiszolgálás helyzete felszámolódik.