

# **ALSÓÖRS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

ALSÓÖRS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 38/2004 (IV. 8.)  
SZ. HATÁROZATA

(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

2015.

**ALSÓÖRS községi Önkormányzat KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
38/2004. (IV.8) SZ. HATÁROZATA  
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL ÉS LEÍRÁSRÓL**

## 1. Bevezetés

A 2000. évi CXII. törvény a Balaton kiemelt üdülőkörzetében rögzítette a területhasználat szabályait és az övezeti szabályozás révén meghatározta a területhasználat módjait is. A törvény alapvető célja volt a táj, a természeti és települési környezet minőségének védelme, a minőségi fejlesztéshez szükséges feltételek javítása, a térség kiegyensúlyozottabb területi fejlődésének előmozdítása. A törvény az általános előírások mellett övezeti szinten is szabályozta a területhasználatot. A minőségi fejlődés biztosítékaként a tájjelleg megőrzését, a települések összenövésének megakadályozását, az erdők, zöldfelületek, természetközeli területek védelmét tűzte ki célul, és előírta, hogy biztosítani kell a vízparti területek egy részének közösségi célú használatát.

Az említett Balaton Törvény a tájjelleg megőrzése, a természetközeli elemek védelme érdekében a meglévő erdőterületeket nem engedi beépítésre szánt területté átminősíteni, és hasonlóan védi a meglévő zöldfelületeket is. A tájkaraktert erősítendő és a települések összenövését megakadályozandó csak kismértékű beépítésre szánt terület növekedést engedélyez a törvény.

Az adottságból, a nagyméretű települési területből, illetve a törvényi szabályozásból az következik, hogy Alsóörs településszerkezetében és területhasználatában jelentősebb változások nem tervezhetők. A szerkezet kialakult, és a külterületi tájhasználat sem alakítható át radikálisan. Természetesen kisebb változtatások szükségesek, de a fő szerkezeti elemek és területhasználatok a jövőben is megmaradnak.

### *1.1. Településszerkezet - területfelhasználás*

Alsóörs településszerkezete kialakult, a beépíthető területek beépültek. Növelésük a Balaton Törvény keretein belül történhet.

A község történelmi magját és jellegzetességét adó ófalu területét a településszerkezeti tervben ábrázolt nyomvonalon belül helyi védelem alá kell vonni. A védelem a jellegzetes településszerkezetre – utca és telekszerkezet – és az értékes, hagyományos épületállomány megővésére terjed ki.

Az elmúlt évtizedekben az ófalu területére épült, annak hagyományos képét felbontó épületállomány további terjeszkedését meg kell akadályozni. A tájidegen épületek hagyományörző átépítését elő kell segíteni. Az ófalu védelmét egyedi, részletekbe menő szabályozással kell megoldani.

A településkép szempontjából döntő jelentőségű vízparti domboldalak – az erős tájképi kitettség miatt – a beépítését, épületeinek magasságát szigorúan korlátozni kell.

A község működéséhez- működtetéséhez szükséges intézményeket a falusias lakóterületek területfelhasználási egységei biztosítják.

A település fejlesztésének, az üdülési kínálat bővítésének területei: a Szerdahelyi dűlő, illetve a parti sáv és a Somlyó-hegy.

A parti sáv kialakításában és kiépítettségében heterogén elemekből áll. A Szerdahelyi dűlő beépítésével együtt kell megoldani a parti sáv egységes kezelését, belső közlekedését, használatát. A Somlyó-hegyen a turisztikai- kulturális- üdülési célú felhasználást az érzékeny környezethez (védendő erdők) kell hozzárendelni.

### *1.2. Tájszerkezet*

A Balaton Törvény tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű alövezete –a kemencsi rész kivételével – vonatkozik a településtől keletre eső kertés és általános mezőgazdasági területekre: a felsőörsi országgúttal párhuzamos területre, valamint a települési terület és a lovasi közigazgatási határ közötti részre. E törvényi szabályozás eredményeként e területeken kívül sem beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, sem a belterület nem bővíthető.

## **2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE**

### *2.1 Beépítésre szánt területek*

Beépített és további beépítésre kijelölt terület, amelyen belül az építési övezetek telkeinek legkisebb beépítettsége legalább 10 %.

Beépítésre szánt terület bővítése

May János utcától nyugatra eső 50 m-es sáv területfelhasználása: központi vegyesterület, gazdasági-, valamint lakóterület

827. hrsz-ú dűlőúttól északra húzódó 50 m-es sáv: területfelhasználása: lakóterület

belterületi határ módosítása a Balaton Törvény szerint meghatározott nyomvonalra a keleti oldalon a belterületet szegélyező utak szélesítése miatt kisebb belterület határkorrekciók volt személtelep rehabilitációs területe.

### Területfelhasználási egységek:

#### LAKÓTERÜLETEK:

##### Kisvárosias lakóterület:

A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóegység elhelyezésére szolgál. Az építési övezetet egyrészt az Endrődi utca mentén álló meglévő háromszintes sorházak szabályozásánál alkalmaztuk másrészt a 258/1 hrsz-ú telek és szomszédságának a fejlesztési keretét adtuk meg az övezeti besorolással. Ez utóbbi területeken a környezethez illeszkedő beépítés megvalósulásához az építménymagasságot 7,5 m-ben kell korlátozni.

##### Kertvárosias lakóterület<sup>1</sup>:

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, döntően lakóépületek elhelyezésére szolgáló terület, ahol elhelyezhető még a helyi lakosság igényeit szolgáló funkciók épületei közül: a kereskedelem, a szolgáltatás, a vendéglátás, az oktatás, az egyház, az egészségügy, a kézműipar és a sport épülete. A területen elhelyezhető új épületek legnagyobb építménymagassága általában 4,5 m. A kialakult állapotnál magasabb épületeket egyedileg kell szabályozni.

A beépítésre szánt területek bővítéseiben elsősorban kertvárosias lakóterületek alakítandók ki.

Az Alkotmány utca menti tömbök esetében szükséges az intenzívebb beépítés támogatása, hogy a turisztikai vagy helyi lakosságot ellátó szolgáltatás elhelyezésére lehetőség legyen. A terület funkciójának megtartása mellett a szabályozási tervben a rendelet által megfogalmazott beépítési intenzitásnál nagyobb beépítettség meghatározása javasolt.

##### Falusias lakóterület<sup>2</sup>:

A falusias lakóterületen kertes lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, valamint a helyi igazgatás, az egyház, az oktatás, az egészségügy, a kézműipar, a szálláshely és a sportolás épületei helyezhetők el.

A falusias lakóterület területfelhasználási egységén belül kiemelten kezelendő és helyi védelem alá helyezendő a történelmi ófalu és közvetlen környéke: a Fő utca- Szent István utca- Alkotmány utca- Endrődi utca- Ady Endre utca meghosszabbításának vonala- Patak utca- illetve a Séd-patak völgye- a belterület és a temető északi határa.

#### VEGYES TERÜLETEK

##### Központi vegyes terület<sup>3</sup> <sup>4</sup>:

Központi vegyes terület kategóriába lettek sorolva azok az új beépítésű, fejlesztési területek (May János utca mellett, 1 hrsz-ú terület, Alkotmány utca menti telek, Művelődési Ház telke, a parti sáv szolgáltatásra alkalmas illetve már jelenleg is így működő területei), amelyek elsősorban a település további intézményi, kereskedelmi és gazdasági fejlesztési igényeit szolgálják, illetve amelyeken korlátoztuk a lakásépítést.

Vegyes terület kerül kijelölésre a vadtelepi Radnóti Miklós téren a több funkcionális egység elhelyezése érdekében. Ennek szükségességét támasztja alá, hogy az üdülőtelep méretéhez képest egy kilométeren belül nincs megfelelő terület, ahol az itt lakók és nyaralók megfelelő szolgáltatáshoz juthatnak, illetve a jelzett tömb egy téren helyezkedik el, a településszerkezetet tekintve az üdülőtelep közepén, mely ideális egy kisközpont kialakításához. A szabályozás során a környező beépítettséghez képest csak valamivel nagyobb beépítési intenzitást kell meghatározni.

A Szerdahelyi-dűlő I. sz-ú tömbjének túlnyomó része vegyes területbe kerül besorolásra. A terület speciális fejlesztése (extrém sportpark, vendéglátó szolgáltató és üdülő funkciók) miatt indokolt.

<sup>1</sup> Kiegészítette: 21/2010 (II. 18.) sz. Önk. határozat

<sup>2</sup> Módosította: 21/2010 (II. 18.) sz. Önk. határozat

<sup>3</sup> Kiegészítette: 21/2010 (II. 18.) sz. Önk. határozat

<sup>4</sup> Kiegészítette: 196/2010 (XII. 14.) sz. Önk. határozat

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület:

Alsóórs területén jelenleg olyan nagy kiterjedésű, vagy zavaró hatású gazdasági létesítmények nincsenek, amelynek további megtartása fontos szempont lenne, ezért a község területén csak kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket jelöl ki a szerkezeti terv a fejlesztés céljára, melyek elsősorban az üdüléssel kapcsolatos szolgáltatásoknak adhatnak területet a parti sáv mentén.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

Üdülőházas üdülőterület<sup>5</sup>:

Üdülőházas üdülőterületi besorolásúak a 71-es út északi oldalán és a parti sáv területén azok a területrészek, amelyeken korábban is nagytelkes üdülőépületek voltak, és amelyeknek elhelyezése (nagy telkeken, parkokban) és méretük (szintszám) fontos elemei a jelenlegi az üdülési kínálatnak, megtartásuk, fejlesztésük indokolt.

Hétvégiházass üdülőterület:

Hétvégiházass üdülőterületként szabályozza a terv azokat a már meglévő, hétvégi házakkal beépített területeket, ahol a területhasználatban az üdülési funkció a legjellemzőbb: 7219. sz. úttól keletre fekvő és a Felső-Máli (volt zártkertek) belterületi üdülőterületei, a már így beépült telkek a Szerdahelyi dűlőben.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek kategóriájába azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek); illetve az országosan szabályozott (OTÉK) területfelhasználási egységektől adottságaik miatt jelentősen eltérő területek.

Sportterület:

A Suhatag és Vízöntő utca közötti (labdarúgópálya) nagy területigényű sportterület, ahol a sportolás célját szolgáló szabadtéri sportlétesítmények; sportpályák, az ahhoz kapcsolódó szolgáltatások és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

A nagy területigényű szabadtéri sportok- sportpályák elhelyezhetőségének, a terület ilyen célra történő megőrzésének érdekében a terület legnagyobb beépíthetősége 10 %.

Temető:

A területen csak a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A temető területén belül – az értékes, régi sírhelyek- síremlékek megóvása érdekében kegyeleti park is kialakítható. A temetők területe része a helyi védelem alá vonandó községrésznek.

Erdei üdülőtábor:

A volt ifjúsági tábor területén olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek a változó használói kör üdülési, oktatási, sportolási, egészségügyi célú tartózkodását szolgálják; valamint ahol az építmények kialakításukban, a növénytelepítésben a szomszédos véderdő (védelem alá helyezendő erdő) igényeit, annak megóvását szolgálják. Ennek érdekében korlátozandó (meghatározandó) a telepíthető növények köre, a felhasználható építőanyag, a beépíthetőség és épülettömeg.

Kemping és strand területei<sup>6</sup>:

A község területén (a Hajóállomástól keletre fekvő) szabadvízi strand és kemping területeit meg kell tartani és a védett nádas által nem borított, közvetlen vízparti sávot meg kell óvni a fürdőzés céljára, hogy az ne legyen elépíthető sem a szárazföldi, sem a tóparti oldalon a fürdőzést korlátozó építményekkel. A jelenlegi kemping területét a jelenlegi strand potenciális bővítéseként kell kezelni.

Szabadidős-Egészségügyi-Kikötő területek (a partvonal szabályozási terven meghatározott övezetek): A Szerdahelyi-dűlő összefüggő, nagyvonalú beépítésére, fejlesztésre alkalmas, döntően beépítetlen területe. A területfelhasználási egységbe elsősorban a vízhez kötött szabadtéri, sportolási, üdülési létesítmények, kikötők, illetve kikötői létesítmények (belső medencés kikötőrendszer vitorlás hajók részére, meglévő csónakkikötő) kempingek, strandok helyezhetők el. A terület parkszerűen alakítandó ki, amelyen belül helyezkedjenek el a szabadtéri sportlétesítmények és üdülőépületek, szállodák. A

<sup>5</sup> Módosította: 196/2010 (XII. 14.) sz. Önk. határozat

<sup>6</sup> Módosította: 196/2010 (XII. 14.) sz. Önk. határozat

területen további parcellázás, illetve hétvégiházazas üdülőtelkek nem alakíthatók ki, valamint a területegységek bekerítését korlátozni kell.

A Szerdahelyi dűlő beépítésre szánt területének 10 %-a zöldfelületként, parkként alakítandó ki a Balaton Törvény szerint. Ennek a zöldterületnek az 50 %-át összefüggő zöldfelületi rendszerként kell kialakítani, amelynek része a partmenti nádas és a vasútvonalat kísérő védő zöldsáv. A zöldsáv a védett nádas, illetve vizes élőhely elővédelmét és a 71-es út és vasút lehatárolását, a dűlő zajvédelmét szolgálja. A területen a beépíthetőség legfeljebb 15 % lehet, hogy a szabadtéri és a tóparti sportolási, üdülési funkciók hosszú távon biztosítottak legyenek.

A terület beépítése csak a teljes területre együttesen készített részletes szabályozási terv alapján lehetséges, mely megvalósulásához változtatási tilalomszükséges.

A területfelhasználási egységeknél alkalmazható legnagyobb szintterületsűrűség:

Kisvárosias lakóterület: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Kertvárosias lakóterület: 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> (kivételesen 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> is lehet az Alkotmány utca menti telkek esetén, melyre OTÉK-tól való eltérést kell kérni)

Falusias lakóterület: 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Központi vegyes terület: 1,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Üdülőházazas terület: 1,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Hétvégiházazas terület: 0,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Különleges területek: 1,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

## 2.2. Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek<sup>7</sup>:

Az állandóan növényzettel fedett közterületek (közparkok) a település lakóinak, az üdülőknek a pihenését, szabadidős-zabadtéri tevékenységét szolgálja; a településkép alakításának, a környezeti minőség javításának eszköze.

A meglévő és tervezett zöldfelületeknek zöldfelületi rendszert kell alkotniuk; melynek két fő elemei:

a Miháلكovics utca és a Séd-patak völgye

a 149/30 hrsz-ú közpark- Alkotmány utca- és a May János utca mellé telepítendő tervezett közpark. Ez utóbbi a Balaton Törvény alapján alakítandó ki (beépítésre szánt terület 10 %-a).

Összefüggő zöldfelületi rendszer kialakítása tervezett az Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet alapján a Balaton part mentén. A TNM rendeletben kijelölt zöldterület bizonyos elemei több építési telek beépíthetőségét, fejlesztését gátolja, így – a jogszabályok adta keretek között – az állam tulajdonában lévő használaton kívüli vasútterületre helyezendők át.

Erdőterületek:

A szerkezeti tervben jelölt meglévő és tervezett erdők, valamint a földhivatali nyilvántartásban szereplő erdők területei.

Az erdők a település a táj képeinek, klímájának, biológiai aktivitásának meghatározó részei. A szerkezeti tervben jelölt erdőterületek védelemre javasoltak. A Felső-Máli erdő és a Jobbágyok erdeje mellé – a beépített üdülő és mezőgazdasági területeken – meghatározott növényzettel és építési móddal kialakítandó, un. elővédelmi zónát kell kialakítani a szabályozási tervben. A zónának természetvédelmi-ökológiai szerepet kell betöltenie.

Az erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi (védett és védő) és egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint gazdasági rendeltetésűek.

Mezőgazdasági területek:

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

A mezőgazdasági terület lehet:

- kertes vagy
- általános mezőgazdasági terület.

Vízgazdálkodási területek

<sup>7</sup> Kiegészítette: 46/2015. (03.31.) Önk. határozat

A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a Balaton medre és parti sávja – a nádasok területe
- a Séd-patak medre és parti sávja
- a vízbeszerzési területek- védett vízbázisok védőterületeikkel

Közlekedési területek<sup>8</sup>

A kialakult közúti hálózat rendszere megfelelő, új szerkezeti jelentőségű nyomvonalak kialakítása nem szükséges, de a meglévő szerkezeti jelentőségű May János utca és a 7219-es sz. Veszprémi út közvetlen összekötését meg kell teremteni. A meglévő utak minőségének javításához vagy fejlesztéséhez a szabályozási tervben területet kell biztosítani. A külterületi úthálózat fejlesztése a domborzati és a beépítési adottságok miatt nem oldható meg az OTÉK előírásai szerint az utak teljes hosszában, ezért a szabályozáshoz felmentés szükséges.

Kerékpárutak<sup>9</sup>:

A regionális kerékpárút-hálózati kapcsolatokat a meglévő északnyugat-dunántúli kerékpárút, valamint az ehhez kapcsolódó, észak-déli irányú, tervezett Alsóörs-Felsőörs-Veszprém kerékpárút fogja kielégíteni. Az előbbi kerékpárút a Balaton partján húzódik, és egészen Óriszentpéterig vezet, ebből következően elsősorban turisztikai szerepe van. A kerékpárút érinti Alsóörs víziturisztikai központját (Sirály park), valamint a Szerdahelyi-dűlőt, a tervezett turisztikai központot. Ebbe a kerékpárútba csatlakozik be a Veszprém felé tervezett kerékpárút, amelynek turisztikai funkciója mellett hivatásforgalmi szerepe is várható. Helyi kapcsolatokat elégít ki a Balaton parti kerékpárútról leágazó, turisztikai helyszíneket is összekötő, Séd-patak völgyi kerékpárút, mely érinti az újonnan kialakított Endrődi Sándor parkot és létesítményeit, valamint az Alsóörsi Amfiteátrumot.

Vasúti terület<sup>10</sup>:

A vasúti fővonal területe megtartandó közlekedési terület, melynek fejlesztésére további területigény nem szükséges. Az állomás üzem alól kivont területével (4. és 5. vágány területe) a nagy távú közlekedési fejlesztési elképzelések nem számolnak, ezért újrahasznosítása szükséges. Mivel a terület a strandokhoz, kikötőkhöz, a Balaton-parti telkekhez közel fekszik, ezért komplex turisztikai funkciót kell betöltenie.

Kikötők területei:

- Meglévő csónakkikötők, melyek nem fejleszthetők vitorlaskikötők
- Meglévő és tervezett vitorlaskikötők
- Hajóállomás

A balatoni vitorlázás lehetőségeinek kihasználására a meglévő kikötők bővítése és újak létesítése szolgál. A szabályozási tervben a kikötők és kapcsolódó létesítményeik részletesen szabályozandók.

Közműterületek

Alsóörs község helyi és a regionális közművek működéséhez szükséges műtárgyak, valamint azok védőterületei alkotják a közműterületeket (gázenergia ellátás- vízellátás- vízvezetés).

<sup>8</sup> Módosította: 46/2015. (03.31.) Önk. határozat

<sup>9</sup> Módosította: 46/2015. (03.31.) Önk. határozat

<sup>10</sup> Módosította: 46/2015. (03.31.) Önk. határozat