

# A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

## 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

### 1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása megfelel a hatályos Balaton törvény előírásaival és övezeti besorolásával, előírásaival.

A hatályos 6/2006.(V.24.) sz. TNM rendeletről azonban kisebb eltérések vannak, döntően a tervezési területet határoló utak és közterületek pontos szabályozásában. Ilyen eltérés az É-i oldalon lévő közút kiszabályozása, melyet a hatályos szabályozási terv is tartalmaz, de a TNM rendeletben ez az út nem szerepel. Az út korábbi kiszabályozásának oka az volt, hogy a K-ről szomszédos állami ingatlanon egy közforgalmi kikötő van, mely jelenleg nem rendelkezik a jogszabályok által megkövetelt közút kapcsolattal. Ezt a közút kapcsolatot termeti meg a kiszabályozott út, melynek szükségességét a korábbi településrendezési eszközök módosítása során a Zánka képviselő testülete mellett a Belügyminisztérium képviselője is megkövetelt.

Mivel ez a szabályozás szigorúbb a TNM rendelet szabályozásánál, ezért az Állami főépítész állásfoglalása szerint megőrizhető.

A tervezési terület NY-i oldalán húzódó hrsz:719/24 (úttörő u.) szabályozása kis mértékben eltér a TNM rendelet szabályozási szélességétől és pontos alakjától. Ez pontosan a TNM rendelet szerintre módosul.

A tervezési területet D-ről határoló zöldterület (hrsz:022/14) pontos alakja és szabályozása is kis mértékben eltér a hatályos szabályozási terven a TNM rendeletben ábrázolttól. Ennek pontosítása is megtörténik.

A szabályozás pontosítása után a terv a TNM rendeletnek megfelelő lesz.

### 1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

#### 1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A hatályos koncepció 2. A település ÁLLAPOTFELMÉRÉS fejezete a következő részt tartalmazza:

„A településfejlesztésben törekedni kell az adottságok kihasználására, a jelenlegi állapot kedvező továbbfejlesztésére, a környezeti állapot javítására, az élet- és munkakörülmények jobbítására.”

„A fő vonzerő továbbra is a Balaton. A település vízparti sávjában jelentős területen üdülőházas és hétvégeházas terület alakult ki.

Az 1975-ben átadott állami Gyermek és Ifjúsági Üdülőcentrum (melyre jelenleg készül a rendezési terv) fontos és figyelembe veendő része a település igazgatási területének és potenciális turisztikai kapcsolat, kínálatnövelő tényező. Kikötő jelenleg csak a gyermek centrumban van.”

A **TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSI IRÁNYAI** között szerepel:

- településkép javítása, természeti források kiaknázása
- a település megfontolt, fokozatos fejlesztése, követve az EU irányvonalait
- zöldfolyosós összekötés kialakítása a jövőbeli faluközpont és üdülőalközpont között
- a település elhelyezkedéséből fakadó előnyök kiaknázása
- turizmus, sport terület fejlesztése
- az idegenforgalmi szolgáltatások és infrastruktúra bővítése

A **BELTERÜLET FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA** tartalmazza A **JÖVŐBELI CÉLOK KÖZÖTT:**

- települési szintű zöldterületek kialakítását, zöldfolyosó az üdülőterület és a faluközpont között

- vízparti sétány bővítését, csónakkikötő kialakítását
- csónakkikötő tervezését

### **1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések**

A jelen településrendezési eszköz módosítását a háromoldalú közigazgatási szerződés alapján a Zánka-Zen Kft. fizeti, aki a tervezési terület (hrs: 721/4) tulajdonosa.

## **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**

### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:**

A hatályos 59/2013.(VI.27.) sz. Határozat 2. sz. melléklete, a településszerkezeti terv nem pontosan tartalmazza a TNM rendelet pontos határait, de területfelhasználási jelölései helyesek. Nem szerepel rajta a közforgalmi kikötő felé vezető út jele.

A hatályos 3/2008.(VII.01.) sz. Rendelet Üü övezeti előírásai nem, vagy nem pontosan határozzák meg a megbízók igényeit lehetővé tévő szabályozást. A Rendelet 1. sz. melléklete (BSZA-3 jelű szabályozási tervlap) a tervezési területet szabályozási terv készítendő jellel veszi körbe, mely megkívánja a szabályozás pontos elvégzését. Övezet váltásra nincs szükség, azonban a TNM rendelet pontos ábrázolása miatt kisebb pontosítások szükségesek a szabályozásban, É-on, NY-on és D-en a határoló utak és zöldterület esetében.

A terv és előírásai azonban döntően megmaradnak, csak kiegészítésre, pontosításra szorulnak, amik révén csak minimálisan változik a terület szabályozási jellege.

### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,(a szerkezeti terv leírásában)**

#### **Üdülőterületek**

Döntően meglévő, néhány foghíjjal rendelkező hétvégi házas ill. üdülőházas területek találhatóak Zánka belterületén. Ezek szabályozása a kialakult állapotokhoz igazodó, egyedül közlekedési és közművesítési feltételeiken javítunk.

#### **Zöldterületek**

Zöldterületek közé az állandóan növényzettel fedett közterületek tartoznak. A Településszerkezeti tervben zöldterületként kerültek kijelölésre a vízpart-rehabilitációs tervben a Balaton partján lehatárolt zöldterületek, továbbá a település É-D-i tengelyében lehatárolt, jellemzően jelenleg is zöldterületi hasznosítású, vagy használaton kívüli, zöldfelülettel fedett területek. Elhelyezkedésük révén jól funkcionáló közparkok, közkertek szerepét tölthetik be. A rendezési terv célja e területek közösségi használatának elősegítése, továbbá ökológiai és esztétikai szempontból értékesebbé tétele.

#### **Vízgazdálkodási terület**

Vízgazdálkodási területbe a Balaton, valamint a vízfolyások medre és parti sávja, a Balaton parti nádasok, továbbá a vízműterületek tartoznak. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározottak szerint történhet.

**Zöldterületként** Zánkán a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben zöldterületként kijelölt területek, továbbá a jelenleg is zöldfelülettel fedett közterületek, a közhasználatú zöldfelületek, valamint a használaton kívüli, zöldfelülettel fedett szabad felületek kerültek lehatárolásra. A meglévő és tervezett zöldterületek a Balaton partján és a település É-D-i tengelyében foglalnak helyet, elhelyezkedésük révén jól funkcionáló közparkok, közkertek szerepét tölthetik be. A rendezési terv célja e területek közösségi használatának, továbbá ökológiai és esztétikai szempontú fejlesztésének elősegítése. Területükön elsősorban pihenőhelyek, játszótérek és sportpályák kialakítása javasolt. A zöldterületeken, különösen a Balaton parti területeken fokozott hangsúlyt kell fordítani a táj karakterét erősítő növényalkalmazásra. Ennek érdekében e területeken a meglévő természetes növényzetet, jellemző vízparti növénytársulásokat, nádasokat meg kell őrizni,

növénytelepítés során a természetes galérianövényzethez hasonló természetközeli növényzetet javasolt kialakítani.

A település idegenforgalmi szerepe, a településképi megjelenéssel szemben támasztott követelmények miatt a zöldfelületekre jelentős szerep hárul. A szakszerű térformálás és növényalkalmazás miatt a tervezett zöldterületeket ezért javasoljuk kertépítészeti terv alapján kialakítani, a meglévőket pedig ugyancsak kertépítész szakember bevonásával átalakítani.

Közösségi jelentősége miatt az *intézménykertek és az üdülőházas üdülőterületek kertjeinek* kialakítására fokozottabb hangsúlyt kell fektetni. A sokak által látogatott, használt kertek esetében elsősorban a használati érték növelésére és az esztétikai érték fokozására van szükség. A funkciónak, az ökológiai adottságoknak és a településesztétikai kívánalmaknak megfelelő kialakítás miatt új intézménykertek (pl. iskolakert, óvodakert), ill. üdülőházas üdülőterületek zöldfelületeinek kialakítását, a meglévők átalakítását javasoljuk az engedélyezési terv részét képező kertépítészeti terv alapján megvalósítani.

### **Megvalósult elemek:**

Eddig a korábbi állapothoz lépest tervezett és hatályos szerkezeti tervben tervezett változások még nem valósultak meg. Jelen módosítás, mivel a kérelmező lonkrét érdekeit tartalmazza a képviselő testület támogatásával, nagyobb eséllyel valósulhat meg és ez által a TNM rendelet pontosítandó szabályozása is megvalósulhat.

## **1.9. A település gazdasága**

### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

A z 1990-es éveket követő gazdasági változásokkal a település fő ágazata a turizmus jelentősen visszaesett, mert a volt vállalati üdülők egymás után szűntek meg. Ilyen volt a tervezési területen volt „ERDÉRT” üdülő, mely nemcsak üdülő számával volt jelentős, hanem szolgáltatásaival (konyhájával, strandjával, kis kikötőjével), mely nemcsak az üdülőt szolgálta ki. Ennek újra élesztése a cél jelen tervvel is, melyet az új tulajdonos is kitűzött maga elé.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

A tervezési területen, annak döntően a D-i felén jelentős értékű beállt ősfás növényzet található, melynek megőrzése elsődleges feladat annak ellenére, hogy nem védett.

Ezt a jelenlegi tulajdonos is elsődleges céljának tekinti.

### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A zöldfelületi és zöldterületi rendszer a felsőbb szintű terveknek megfelelő, csak minimális pontosítása szükséges a tervezési terület D-i oldalán, ahol a zöldterület határának pontosítása szükséges.

#### **1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

A kijelölt (és a mostani szabályozással pontosított) zöldfelületi rendszer a tervezési területen belül megfelelő, de a zöldterületi rendszer egyenlőre csak a terven létezik. Ennek megvalósítása a kisajátítási és kialakítási költségek miatt, csak kis lépésekben és csak az elnyert pályázati támogatások függvényében történhet. A megvalósítást elősegíti a mostani TNM rendelet szerinti pontosítás.

### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

#### **1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata**

##### **1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata**

A tervezési terület korábban és továbbra is üdülőházas üdülőterület területfelhasználású. Korábban ez az ingatlan az ERDÉRT Rt. tulajdona volt. Mivel a cég faházakat is készített, így saját üdülőterületük jó részét is ilyen faházakkal telepítették be. Ez meghatározza a

jövőbeni beépítési jelleget is, mert a terület É-i 2/3-a célszerűen ilyen beépítésű marad, csak korszerűsítve. Alsó 1/3-án egy emeletes, nagyobb üdülők és a földszintes kiszolgáló épületek (konyha, étterem, sport) helyezkednek el.

#### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

A telek (mely megegyezik a tervezés tárgyával) közel 6 ha-os. D-i 1/3-a a Balaton partjához közeli, beállt igen értékes növényállománnyal rendelkezik, ritkább beépítéssel. Döntően sík, a Balaton szintjétől 0,5-2 m-rel magasabban fekszik. Ezután É-ra haladva egy jelentős szintemelkedés található, ami után a telek É-i 2/3-a szintén síknak tekinthető. Ezen helyezkednek el a kisebb faházak. A két területrészt pedig a nagyobb üdülő és az azt kiszolgáló épületek.

A telek egy vállalkozás tulajdonában van, aki üdültetéssel is foglalkozik. Ezáltal a telek hasznosíthatóságának jellegében nem történik változás.

#### **1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése**

Lásd a mellékletben.

#### **1.14.5. Az építmények vizsgálata**

##### **1.14.5.1. Funkció, kapacitás**

A meglévő épületek funkciója mind az üdüléshez kapcsolódott. A kis faházak és a nagyobb emeletes épületek üdülő funkcióval rendelkeztek. (Vállalati üdülő volt). Kapacitása kb. 120 fh volt. Rendelkezett főzőkonyhás étteremmel, mely a 120 fő fölötti kapacitású volt. Található még sportoláshoz kapcsolódó épület (csónak tároló, kikötői épület, stb.).

##### **1.14.5.2. Beépítési jellemzők**

A telek D-i 1/3-án a sporthoz és kikötőhöz szükséges földszintes faházak találhatók, a telek 1/3-ában a lejtős rész tetején a nagyobb üdülőépületek és a konyha-étterem található, míg az É-i 2/3-ában több kis faház üdülő épület található, egymástól több tíz méter távolságra is.

##### **1.14.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom**

Az épületek döntő többsége földszintes faház 60-120 m<sup>2</sup> nagyságú lapos lejtésű tetővel. A magasabb 1 emeletes épületek téglából (egyik „fachwerk” stílusú) épületek. Döntően nyeregtetűsek, változó tetőhajlással. A konyha-étterem tetőzete összetett magastető.

#### **1.15.6. Az épített környezet értékei**

Régészeti terület található a területen, melynek jelölése és szabályozása megfelelően kijelölt a terven. Védett, vagy helyi védett épület nem található, de az új tulajdonos a „fachwerk” stílusú épületet stílszerűen újjátotta fel. Ezt tervezi a többi épülettel is, ahol természetesen a teljesen elavult faházak helyett ugyan azokon az alapokon korszerű épületeket tervez, a meglévő faállomány messze menő megőrzésével és védelmével.

#### **1.15.2. Közúti közlekedés**

A terület É-i részén a hatályos terven kiszabályozott közút a szomszéd kikötő közúti megközelítését szolgálná. Ennek pontosított szabályozása továbbra is megmarad. A telek NY-i oldalán lévő Úttörő utca jelenleg a földhivatali adatok alapján rendkívül keskeny, D-i végén 0 m széles. A valóságban ennél szélesebb, de nem éri el a TNM rendelet szerinti. Ennek korrigálása a tervezés feladata.

#### **1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A telek É-i része mellett futó kerékpárút megfelel a felsőbb szintű terveknek és a valóságban is működik. Közvilágítása azonban hiányzik, pótlendő. A telek D-i zöldterületnek tervezett része jelenleg nem megközelíthető közterületről. Ezt a terv tervi szinten eddig is megoldotta, csak TNM rendelet szerinti szélesség pontosítása szükséges.

#### **1.15.5. Parkolás**

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz. Az É-on kiszabályozott közút további parkoló terület kialakítását teszi lehetővé..

### **1.16. Közművesítés**

Minden közmű kiépített a telken ezért ennek kapacitás bővítésére nincs szükség.

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **A helyzetelemzés eredményeinek értékelése**

A meglévő és hatályos szabályozás döntően megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak, azonban a TNM rendelet pontos szabályozásához igazítani szükséges néhány szabályozási vonalat a Ny-i út és a D-i zöldterület (belterületi határ). A hatályos szabályozás döntően megfelelő a későbbi funkciókhoz, melyek hasonlóan a korábbihoz üdülő funkciók.

A régebbi épületek felújításával megőrződik a korábbi a tájba és a meglévő értékes növényzetbe belesimuló beépítés.

Az új É-NY-i telekrészbe kerülő épület pedig a minimális építménymagasság növeléssel nem történik olyan változás, mely a terület jellegét lényegesen megváltoztatná. Ennek oka, hogy a D-re lévő növényzet a Balaton felől teljesen takarja, É-ről a vasút, és a terep a rálátást akadályozza. A telken pedig ezen a részen nincs megőrzendő növényzet.

Az infrastruktúra teljesen rendelkezésre áll. A telken lévő az üdülő funkciót ellátó épületek, építmények kapacitása az újabb üdülő kapacitás kiszolgálását bővítés nélkül elláthatja.

Az Úttörő utca pontos kiszabályozása és az É-i út, mely a kikötőhöz vezetne pontosított kiszabályozása javítja az üdülőterület ellátását, komfortját.

A TNM rendelet szerinti sétány és zöldterület pontosított kiszabályozása pedig reálisabbá teszi a funkciók megvalósulását.

Mivel nem történik jelentős beavatkozás a terület szabályozásába, területfelhasználásába, a korábbihoz képest jelentős kapacitás növekedés sem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni, csak korszerűsíteni. A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Így egyéb alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.