



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu



Zalakaros város településfejlesztési koncepciója

53/2014. (III.26.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyva

2014. március



1. jövőkép és célok

Népesség, településhálózati szerepkör megtartása

Zalakaros sajátos helyzetben lévő kisváros, amely az 1965-ben létrehozott és intenzíven fejlesztett gyógyfürdőnek köszönheti fejlődését. Kis faluból viszonylag rövid idő alatt létrejött, nem történelmi eredetű, komplexitású város, mert gazdasága szinte kizárólag az idegenforgalomra épül, és méreteinél illetve fejlődésénél fogva hiányoznak belőle bizonyos tradicionális funkciók. Földrajzi elhelyezkedése alapján Zalakaros Nagykanizsa agglomerációjához tartozó üdülőváros, így a térségi városi szerepkört városi rangja ellenére nem Zalakaros, hanem Nagykanizsa látja el. A klasszikus városi funkciók, az intézményhálózat – oktatás, egészségügy, közigazgatás –, a kulturális intézmények és a nem üdülőközponti tevékenységgel összefüggő egyéb munkahelyek Nagykanizsára koncentrálnak. Zalakaros szerves szimbiózisban él Nagykanizsával, városi szerepköre az előzőekből adódóan csak korlátozottan, néhány funkció ellátásában érvényesül. Zalakaros 19 települést magába foglaló kistérségi társulás központja, mely a központi szerepkör korlátozottsága mellett az alapfokú közigazgatásra, általános iskolai oktatásra és a helyi társadalom kulturális életének szervezésére terjed ki. A legfontosabb szervező erő mindezek mellett az üdülési turizmusból adódó gazdasági funkció, a fürdő, szálláshelyek, vendéglátás és egyéb szolgáltatások kínálta munkahelyek. Ezek összessége emeli ki a települést környezetéből és teszi Nagykanizsa komplex városkörzetén belül a térség - úgynevezett funkcionális városias övezet - központjává.

Várospolitikai cél, hogy ez a szerepkör tovább erősödjön, a gazdasági funkciók mellett a civil társadalom szerveződése, a helyi kulturális élet, a helyi lakosság, az üdülő népesség és a kistérség lakossága számára szervezőerőt, központot biztosítson. Az üdülővárosi funkció erősödése, hosszú távú megtartása szempontjából lényeges, hogy a település jelenlegi egyoldalú, a fürdőturizmussal kapcsolatos szolgáltatási kínálata bővüljön és kiegészüljön kulturális és helyi jellegű, a város és térségének mezőgazdasági termelésére alapuló kereskedelmi kínálattal. Cél, hogy a város teremtsen hagyományokat kulturális rendezvényeivel, fesztiváljaival, vásáraival, a fürdőturizmust kiegészítő sportrendezvényeivel és tágabb környezetre is kiterjedő sport- és túra eseményeivel.

Cél, hogy az üdülőváros jelenlegi, erősen egyoldalú, a fürdőturizmusra épülő gazdasági potenciálja kiegészüljön az említett kulturális és kereskedelmi területeken túl további lehetőségekkel. A fürdőturizmus szolgáltatásaira építve bővíthető a város gazdasági szerepköre egészségügyi rehabilitáció területén, mely kapcsolható az állami egészségügyi szolgáltatásokhoz és a magánszektorban működő egészségüghöz egyaránt. Ugyancsak a fürdőturizmus szolgáltatásait alapul véve cél a város területén nyugdíjas szociális intézmények létrehozása, mely akár belföldi, akár külföldi ellátórendszerek működtetésével jöhet létre.

Várospolitikai cél, hogy a település kivívott üdülővárosi pozícióját megtartsa, városi környezetét, kulturális és idegenforgalmi szolgáltató tevékenységét minél magasabb minőségi szintre fejlessze.

Zalakaros népessége sajátos összetételű, és növekvő mértékű: állandó népessége 1980-ban 797 fő volt, a 2011-es népszámlálás szerint 1979 fő – a zalai városokra ugyanebben az időszakban stagnálás illetve csökkenés a jellemző. Népsűrűsége 102,3 fő/km², szintén növekvő mértékű. Ez az adatsor arra utal, hogy a város lakossága - mely 30 év alatt csaknem két és félszeresére nőtt – nagyszámú beköltözőt is tartalmaz, akiknek száma különösen az elmúlt 20 évben nőtt meg jelentősen. A lakónépesség és az állandó népesség között több mint kétszáz fő eltérés van (lakónépesség 1756 fő). Ez arra utal, hogy sokan rendelkeznek állandó lakcímmel, de nem laknak életvitelszerűen a városban. A 15-59 év közöttiek száma – akik az aktív munkavállalók legszélesebben értelmezett körét adják – a lakosság több mint felét teszi ki. A városban legalacsonyabb (3,5 %) a munkanélküliség a megyében. Ugyanakkor a nagyszámú beköltöző népesség főleg a felnőtt korosztályból toborzódik, így a város lakossága idősödik, a 14 éven aluliak aránya kb. 13 %. A sajátos üdülőhelyi foglalkoztatás illetve a tanulási lehetőségek miatt sokan nem Zalakaroson dolgoznak/tanulnak, ugyanakkor igen nagy a bejáró munkavállalók aránya. Ez azt is jelenti, hogy a környező települések számára is jelentős munkavállalási lehetőséget kínál a város, de saját lakóit nehezen tudja megtartani. Különösen a fiatalok esetében fontos ez a probléma – ha a város, vagy a környék, esetleg Nagykanizsa nem kínál az érdeklődésüknek/képzettségüknek megfelelő munkalehetőséget, akkor elvándorolnak. A városnak ezért a településfejlesztési koncepció keretében mindenképpen kiemelt helyen kell kezelnie az ifjabb korosztályok megtartásának lehetőségét, a meglévő általános iskolai és alapfokú művészeti oktatás mellett támogatnia kell a városban - az idegenforgalmi irányultságnak megfelelő – *középfokú oktatás megszervezését, a letelepedési feltételeket*, illetve olyan *közösségi formák, egyesületek, sportolási lehetőségek* kialakítását, gyakorlását, amelyek vonzóvá teszik a fiatalok számára a városban lakást, vagy visszavándorlást.

Igazgatási funkciót az új közigazgatási rendszerben a város nem kapott, a korábbi zalakarosi kistérségi feladatok kiüresednek, más rendszerben történik ellátásuk. Zalakaros a várost körülvevő települések számára számos munkaalkalmat kínál, ám az nem valószínű, hogy a *minőségi idegenforgalom*, az *egyre differenciáltabb, magasabb szintű képzettséget kívánó szolgáltatások ellátásához* elegendő lesz ez a munkaerő tartalék (különösen annak figyelembevételével, hogy a térségben magas a hátrányos helyzetű lakosság aránya). Ezért is fontos a város esélyegyenlőségi programja, és humán-erőforrás

fejlesztő tevékenysége, hogy helyben legyenek iskolarendszerű és iskolarendszeren kívüli oktatási/képzési lehetőségek, melyek segítik a lakosságot új kompetenciák (pl. nyelvismeret, számítástechnikai ismeretek, elektronikus ügyintézés, pénzügyi szolgáltatások stb.) megszerzésében. A kulturális-közösségi szolgáltatásoknak, egyesületeknek, hagyományőrző és más önművelő csoportoknak Zalakaroson különösen nagy jelentősége van. A település magvát adó korábbi falu nagyon régi múltra és gazdag népi hagyományokra tekinthet vissza, melyek ápolása és felmutatása szerencsésen egészíti ki a kissé „kozmetopolita” gyógyüdülőhely imázsát, és gazdagíthatja az idegenforgalom kínálatát, ugyanakkor az egyesületek, kulturális-közösségi szolgáltatások a rendkívül nagy számú beköltöző számára is kapcsolódási pontokat jelenthetnek választott lakóhelyük irányába, melyek elősegítik városi polgárrá, közéleti emberré válásukat.

Gazdaság

Zalakaros gazdasága az idegenforgalomra épül, ez fogja meghatározni a város jövőjét is, ameddig a gyógyvízre alapozott szolgáltatások kelendőek lesznek. Az általánosan megfogalmazható cél a település adottságait figyelembe véve az, hogy a város úgy váljon *nemzetközi gyógyüdülőhellyé*, hogy közben őrizze meg kisvárosias jellegét, családias, kicsit „vidékiek” milióját, pihentető légkörét, egyedi vonásait. A fejlesztési lehetőségek - amelyek az önkormányzat kezében vannak - ezt direkt és indirekt módon is támogatni tudják.

A gyógyvízre alapozott szolgáltatások részben gyógyító jellegűek, részben a rekreációt szolgálják és jelentős a szabadidős típusú igénybevétel is. A szolgáltatások mindegyik ágának vannak további fejlesztési lehetőségei. Az egészségügyi és szabadidős szolgáltatásokat igénybe vevő vendégkör részben hazai, részben külföldi, elsősorban közép- és nyugat európai (a kelet-európai és távol-keleti vendégek inkább Hévízt részesítik előnyben). A fejlesztéseknek abba az irányba kell hatni, hogy *csökkenjen az igénybevétel szezonális jellege*, egész évben legyenek igénybe vehető szolgáltatások és nőjön az itt töltött idő. A szálláshelyek alkalmasak erre (mind a szállodai, mind a szobakiadói szférában) ezért a szolgáltatáskínálatot kell bővíteni. A város idegenforgalmi gazdaságának több lábon állása érdekében, a potenciális vendégkört figyelembe véve további lehetőségek vannak az *idősgyógyi ellátásban*, a *rehabilitációs szolgáltatások* kiterjesztésében és általában véve az *egészségturizmusban* (gyógy-és wellness szolgáltatások). Emellett tovább kell fejleszteni a fürdő turizmusban megkezdett családbarát szolgáltatásokat, mellyel minden korosztály megszólítható.

A kiegészítő turisztikai kínálatban mindenképpen építeni kell a város és vidékének nagy hagyományú szőlő és borkultúrájára, mely az elmúlt időszak fejlesztéseinek köszönhetően kiemelkedő minőségű bort tud produkálni (ld. Cézár pincészet), és vendégfogadási infrastruktúrája is fejlődik. A városnak jelentős szerepe kell, hogy legyen a szőlő – és borkultúra támogatásában, különösen a *szőlőhegyek*, a *termőterületek* védelmében – de fesztiválok szervezésével is bővítheti az idegenforgalmi kínálatot.

Ugyancsak különleges lehetőséget kínál a turizmusra a Kis-Balaton közelsége, a látogatható nevezetességek (pl. kápolnapusztai bivalyrezervátum, Kányavári-sziget, zalavári műemlék együttes) kínálatba illesztése. Mindenképpen fejlesztési prioritást kell kapnia a *városmarketingnek*, mely az *idegenforgalmi szolgáltatásokat komplex módon* kezeli, felmutatva a teljes szolgáltatáskínálatot, a vendégfogadás, szabadidő-eltöltés lehetőségeit.

A település gazdaságának több lábon állása, a lakosság gazdasági tevékenységének sokszínűsége és a kialakult üdülőváros igényeinek kiszolgálása felveti annak szükségességét, hogy a város is rendelkezzen ipari, különösen ipari jellegű szolgáltató tevékenységekkel és biztosítson teret nagyobb léptékű kereskedelmi szolgáltatás számára. Ugyancsak számolnunk kell a mezőgazdaság üzemi szintű területigényével, a majorságok jövőbeni megjelenésére. E gazdasági tevékenység területét a településnek úgy kell meghatározni, hogy azok tevékenységükkel ipari- gazdasági környezetükkel az üdülőváros nyugalmát, táji és építészeti összhangját ne zavarják.

Tájépítészet koncepciója, jövőképe

A település területfelhasználása során, a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása kapcsán érvényesíteni kell a Balatoni törvény táj- és természetvédelmi követelményeit. Érvényesíteni kell a törvényben megfogalmazott kiemelt térségi övezetek területi lehatárolásait, azok korlátozó intézkedéseit. Ezzel összefüggésben a településrendezési tervek felülvizsgálata során a hatályos tervekben megfogalmazott új területfejlesztéseket a Balatoni törvény előírásaival összhangba kell hozni.

Zalakaros gazdasági versenyképességének az alapját egyértelműen a turizmus jelenti. A település jó hírnévnek örvend bel- és külföldön egyaránt, ugyanakkor látni kell, hogy hatalmas a konkurencia. Az elmúlt évek magyarországi fürdőépítési hulláma jól felszerelt, és modern létesítményeket hozott létre. Zalakaros pozíciójának megőrzéséhez erősítenie kell turisztikai infra-, és szuprastruktúráját, ezen belül pedig különös figyelmet kell fordítania a környezeti minőségre a bel-, és külterületeken egyaránt.

Tekintve, hogy Magyarországon gazdag a kínálat jó minőségű wellness-fürdők tekintetében, a döntő érv a fürdőn kívüli szolgáltatások minőségében (és persze az árképzésben) keresendő.

Zalakaros közterületei ápoltak, de néhány kivételtől eltekintve, nem nevezhetők kifejezetten attraktívnak. E hiányosságban jelentős előrelépést fog jelenteni a közeljövőben megvalósuló Ökopark termáltó zöldterületi beruházás, mely a strand területétől K-re helyezkedik el. E beruházáshoz hasonlóan programszerűen, átfogó koncepció szerint kell megújítani a település közterületeit, a jelenkor elvárásainak megfelelően; először a turisták által jobban látogatott déli városrészben, de az északi lakóterületeken is. Ki kell használni az Arborétum 1 és 2 zöldterületekben rejlő lehetőséget, és jól használható, többfunkciós közparkot kell kialakítani. A Hősök terén mind a burkolatok, mind a növényzet meglehetősen rossz állapotban van, ezért ennek komplett felújítása időszerű. Az utcafásítási programot folytatni kell párhuzamosan az előregedett és balesetveszélyes egyedek cseréjével.

Fontos a település kapuinak, a bevezető utak környékének a rendezése, hiszen a vendégek számára az első benyomás mindig sokat számít.

Zalakaros táji adottságai kiválóak, így a település külterületei a kikapcsolódás számos formáját kínálják. Erősíteni kell a gyalogtúrázásban, kerékpározásban, lovas turizmusban, valamint a jó minőségű zalai borban rejlő lehetőségeket. Fokozottan figyelni kell ezért a természeti és a környezeti állapot magas szinten tartására és a tájképvédelemre. Ezzel összefüggésben a település érdeke, hogy a Kanica erdő turisztikai-rekreációs rendeltetést kapjon, az erdő jelenlegi gazdasági művelése ennek megfelelően változzon és helyi védelem alá kerüljön. A tájkép szempontjából elsődleges a mezőgazdasági területek beépíthetőségének *mértéktartó* szabályozása.

Zalakaros közterületeinek használhatósága, a település élhetőségének fejlesztése érdekében erősíteni kell a gyalogostengelyeket, szélesíteni és modernizálni a burkolatokat, lecserélni az előregedett utcabútorokat. Javítani kell a kerékpáros szolgáltatásokat a kijelölt kerékpárutak, közösségi kerékpáros rendszer, szervízhálózat fejlesztésével. A főbb csomópontokban a közterületeken is elérhetővé kell tenni a vezeték nélküli internetet, ezzel segítve a turisták tájékozódását. A fiatalok számára kerékpáros- és gördeszka pálya építése javasolt, ami a közterületek állagmegővására is kedvező hatással van amellet, hogy a középiskolás korú lakosság életminőségét javítjuk. Ezzel a gondolatmenettel összhangban fontos lenne az idősebb generáció szabadtéri mozgásigényeit is kielégíteni futópálya létesítéssel, és kültéri tornaeszközök telepítésével.

Fejlesztésekhez szükséges területek kijelölése a fejlődések fenntarthatósága mellett

A város lakóterületi és hétvégi házas üdülőterületi fejlesztési igénye csekély, így új, ilyen rendeltetésű területek kijelölésére csak kis mértékben, meglévő, beépített területekhez közvetlenül kapcsolva, megfelelő domborzati, éghajlati (tájolás, kitettség) feltételek mellett szükséges. E fejlesztési területek kijelölésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a *népesség előregedése okán* a jelenlegi területek, a régebben beépített városrészek megüresednek. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy a hétvégi házas üdülőterületek gazdasági funkciója, az üdülőházak *szálláshely szolgáltatásának kereslete* jelentősen lecsökkent, így az üdülőházak építéséhez köthető beruházói igények megváltoztak az üdüléssel kapcsolatosan átalakuló szokások, valamint a lakosság gazdasági erejének csökkenése miatt.

Az üdülési turizmuson túl egyéb jelentős gazdasági tevékenység a településre nem jellemző, s ez a város gazdasági szerepkörének egyoldalúságát eredményezi. Várospolitikai cél, hogy ez az egyoldalúság megváltozzon, a település adjon teret az egyéb ipari vagy mezőgazdasági tevékenységeknek. A gazdasági struktúra jelentős változása nem várható ugyan, de a lehetőségét biztosítani kell annak, hogy az itteni népesség ne csak az üdülturizmusból éljen. A településrendezési tervekben biztosítani kell annak területi lehetőségét, hogy a város más gazdasági tevékenységnek is teret adjon, megtartva a település üdülővárosi jellegét. Ezek kijelölésénél figyelemmel kell lenni a közmű- és közlekedési kapcsolatokra, a domborzati viszonyokra, a táj- és természetvédelem követelményeire.

Kisvárosi, üdülővárosi jelleg, városias központ és élhető városszerkezet megteremtése

Várospolitikai cél, hogy az 1960-as években apró zalai faluból kialakult üdülőváros városi jellege tovább fejlődjön, megtartva a település elkülönülő északi, az egykori falu területének arculatát és egységes, karakteres üdülővárosi jellegét adva a fürdő környékén kialakult déli üdülőterületi fejlesztéseknek. Tudomásul kell venni, hogy a kisváros kettős arculattal rendelkezik, üdülővárosként kétfajta szolgáltatást és építészeti környezetet kínál lakóinak és vendégeinek. E két arculat egyike a családi üdülőkkel és lakóházakkal beépített *kertvárosias* jelleg, másik arculatát pedig a fürdő környezetében kialakult „*nagyvárosias*” léptékű épületek, szállodák adják, melynek következtében a település nem rendelkezik a történelmi városok esetében megszokott klasszikus tömör, városias szerkezeti egységgel.

Cél, hogy a léptékében és karakterében elkülönülő városrészek fejlődése arculatuk megtartásával történjen, felvállalva a település kétközpontúságát. A település északi része, a Fő utca, Kossuth utca, Petőfi utca mentén elhelyezkedő egykori falu építészeti arculata őrzi a település örökségét, mely örökséget e területreszen meg kell tartani. E városrész – az egyutcás falu – északi, archaikus része a régi templom és annak környezete, utca- és térszerkezete, mely területrészt építészeti jellegét kiemelten védetten kell kezelni. Az északi városrész intézményi központja a Zrínyi utcai csomópont, a Petőfi utcára merőleges tengelyre (Napnyugat köz) felfűződő intézményközpont, az általános iskola, óvoda, rendőrség, orvosi rendelő, gyógyszerár és a csomópont nyugati felén tervezett új közösségi épület. E terület, a Fő utca, Hegyalja utca és Szent István tér közti tömb rész fejlesztésének elsődlegessége fontos a városias központ kialakítása érdekében. Az északi városrész központjának fejlesztéséhez tartozik a közterületi, közlekedési fejlesztések végrehajtása, a Fő utca, Zrínyi utca csomópontjának átépítése, az É-D irányú főút mentén a kerékpárút kialakítása.

Az északi és déli városrész közötti völgy jó minőségben kialakított zöldterületi kapcsolatot biztosít a településrészek között. Az északi domboldal, a völgyben elhelyezkedő árok zöldterületi környezete, az ároktól északra lévő vendéglátó épületek, a gyönyörűen tájba és zöldfelületbe illesztett modern templom és mozi épülete, valamint e zöldfelület térfalait képező üdülőházak a település karakteresen kialakított és jó szinten fenntartott része.

A település déli üdülőközpontja a négy sávossá szélesedő, nagyléptékű Termál útra fűződik fel, a beépítés a település e déli részen léptéket vált és e lépték okán veszíti el zárt, kisvárosias hangulatát. A város tervezett keleti elkerülő útjának megépítésével lehetőség nyílik a Termál út jelenlegi léptékének csökkentésére, a négy sáv forgalmi rend redukálására. E változtatás révén az *elidegenítő lépték* megváltoztatható, zöldterület, kerékpárút, járda kialakításával barátságossá tehető.

Az üdülőközpont északi részén két tér, a Gyógyfürdő tér és a Dísz tér helyezkedik el az úttól keletre, szintben az úttól elelve; e domborzati elhelyezkedés következtében a Termál út és a terek kapcsolata kedvezőtlen. A terek közül a Gyógyfürdő tér domborzati adottsága, a teret megosztó buszpályaudvar és pavilonsor, valamint a parkoló növényzete miatt nem vált átlátható, karakteres térfalakkal jellemezhető városi térré. A felső részén kialakult rendezvényter sokat javított a tér használhatóságán, városképi megjelenésén, ugyanakkor rendezni kell az annak keleti térfalát képező pavilonsor építészeti kialakítását. Javasoljuk elfogadni e tér jelenlegi megosztottságát, elfogadva az alsó részén a korábbi fejlesztéseknek megfelelő szálloda és parkolóház beruházásokat és a parkoló területi hasznosítást. Javasoljuk véglegesen elfogadni a kereskedelmi pavilonok területi elhelyezkedését, a tér megosztottságát és javasoljuk e kereskedelmi egység *minőségi szintű* átépítését.

Épített környezet minőségének javítása

Általános arculat

Várospolitikai cél, hogy a település építészeti minősége kiemelkedő legyen, arculata és karaktere egyedivé és meghatározóvá váljon. E célok teljesülésével válhat a település hosszú távon az idegenforgalmi piac szereplőjévé, ismert üdülővárossá. Nem elegendőek csak a fürdő és a szállodák szolgáltatásai, létre kell hozni a település üdülővárosi hangulatát, csak rá jellemző arculatát is.

A falu

Az előzőekkel összefüggésben cél, hogy a település történelmi örökségét hordozó falu (Fő utca, Kossuth utca, Petőfi utca) megtartsa eredeti arculatát, lakóházai megőrizték azt az építészeti karaktert, stílusjegyeket, melyek e tájra, településre voltak jellemzők.

Egyes utcák

Cél, hogy az üdülőváros fejlődése során a különböző építési korban rendezetten kialakult üdülő és lakó utcák egységessége megmaradjon, az ottani fejlesztések az utca kialakult karakterét figyelembe véve, az illeszkedés szabályait betartsák.

Zártkertek

Cél, hogy az új fejlesztési területek, az üdülőterületté átépült zártkerti területek és rendeltetésében klasszikusan zártkertként működő domboldalak beépítései során egységes építészeti arculat jöjjön létre, hordozva a település, a táj hagyományos építési karakterét, az anyaghasználat és tömegalakítás szabályait.

Üdülőközpont

Az üdülőközpont területén cél a gyógyfürdő terének építészeti rendezése, valamint az új szállodafejlesztések esetében egységes építészeti elv alkalmazása.

Üdülő- és lakóterületek kiüresedése

A településnek az épített környezet minőségének alakulásával kapcsolatban figyelemmel kell lenni két negatív jelenségre. Az üdülő turizmus szálláshely szolgáltatásai iránti kereslet jellege az elmúlt időszakban jelentősen megváltozott, lényegesen csökkent a kereslet a családi üdülőkből és lakóházakban működő fizetővendég szolgáltatások iránt. Ennek következtében csökkent a családi üdülők befektetési jellegű hasznosulása és megnőtt az értékesíteni kívánt ingatlanok száma. Várospolitikai cél e családi üdülő területek működőképességének, építészeti értékének megtartása és fejlesztése. Ehhez növelni kell a fizetővendég szolgáltatások iránti keresletet, melynek érdekében javasoljuk a *szálláshelyek minőségét garantáló* tanúsítás kidolgozását, működtetését.

Lakott zártkertek

Az egykori faluból minőségi és mennyiségi fejlődés révén üdülővárossá alakult település épített környezetének vannak hátrányosan alakult, megoldatlan problémái is. E problémák egyike a település délnyugati részén lévő zártkerti területek, mely területen az elaprózott telkeken a kisebb anyagi lehetőségekkel rendelkező helyi, vagy környékbeli lakosság építette fel gazdasági funkció mellett üdülőként is használt épületeit. A nem tipikusan zártkerti hasznosítás elsősorban a keleti domboldalakon, a Kis-Balatonra néző területeken, a Bögre hegyen. E területre jellemző a telkek túlzott elaprózódása, a keskeny úthálózat és az utak mentén kialakult sűrű beépítés. Kedvezőtlen jelenség, hogy e területen az épületek egy részét lakóépületként használják, megjelent az időszakos és állandó népesség, melyek többsége gazdasági kényszerből választja e területet lakóhelyéül. A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazható az a cél, hogy e területeken elsősorban a szabályozás különböző eszközeivel *meg kell állítani a lakónépesség további növekedését, a terület beépítésének további sűrűsödését és ezáltal értéktelenedését.* E várospolitikai szándékkal összhangban van a Balatoni törvény kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozása, mely szigorú előírásokat és korlátokat fogalmaz meg e területek hasznosítására, beépítésére.

Kültelkek

A település örökségéből adódóan rendelkezik két kisebb külterületi lakott hellyel, az Újfalú kültelek és Újmajdól kültelek városrészekkel. E területek egykor a majorságokban dolgozó szegény népesség lakóhelye voltak, s ez az elkülönülés az elmúlt időszak során is megmaradt, bár a lakosság összetétele megváltozott. A ma itt élő, elsősorban cigány népesség a korábban is létező *szegregációt* erősítette, gazdasági lehetőségeikből és szokásaikból adódóan az épített környezet minőségét lerontotta. Várospolitikai cél e területek építészeti minőségének stabilizálása, illetve lehetőségek szerinti javítása, melyben jelentős segítséget nyújt a közterületek rendezett állapotának fenntartása. E városrészek élhetőségét javító tájrendezési eszköz a *kitettség csökkentése* a közterületek fásításával, út menti fák ültetésével, a településrészek környezetében erdősítéssel.

2. megvalósítás eszközei

2.1. a fenntartható fejlődés eszközei

A településfejlesztési koncepciónak olyan új területi fejlesztéseket kell megfogalmazni, mely fejlesztések összhangban vannak a város és térségének gazdasági potenciájával, összhangban vannak a térség várható demográfiai folyamataival és a Balatoni törvény által meghatározott táji- és természetvédelmi követelményekkel. A jelenleg hatályos településrendezési tervekben kijelölt fejlesztési területek szükségességét felül kell vizsgálni a fenntartható fejlődés alapelvei szerint. A fejlesztési lehetőségeket úgy kell meghatározni, hogy a település épített struktúrája a jelenlegi szerkezethez igazodó legyen, zárt település rendszerét alkossa és ne jöjjenek létre szórvány fejlesztések, melyek a jelenlegi struktúrától leszakadnak és hosszú távon nem lesznek fenntarthatók. A fejlesztések során a település zártságát, városias kialakulását erősítő folyamatokat kell előtérbe helyezni annak érdekében, hogy az egykori faluból várossá alakulás folyamata beteljesüljön. A fejlesztési területek kijelölése során különös figyelemmel kell lenni az Építési törvény 7.§ (2) bekezdésében megfogalmazottakra és a fejlesztési területeket az alábbi szakaszokban foglaltak szerint arányosan kell kijelölni.

7.§ (2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

„b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,

e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását.”.

2.2. ágazatokra vonatkozó fejlesztési eszközök

Intézményfejlesztés

A közelmúltban átalakult intézményrendszer az oktatási intézményeket állami irányítás alá vonta. Az irányítás megváltoztatása mellett is cél az oktatási intézmények minőségének fejlesztése annak érdekében, hogy a város térségi szerepköre erősödjön. A jövőkép és a településfejlesztési célok során rögzítettek elérése érdekében fejleszteni kell a gyermek- és kulturális intézmények szolgáltatásának minőségét.

A város stratégiai célja, hogy az üdülturizmus szolgáltatásának kínálatát kulturális szolgáltatásokkal egészíti ki, melynek érdekében a kulturális intézményrendszer fejlesztése szükséges. A kulturális és civil társadalmi szerveződések Zalakaros esetében kiemelt szinten működnek, melyet tovább erősíthet a település új közösségi épülete, mely beruházás megvalósítását a város északi részén, a „falu” központjában tervezi elhelyezni az ottani intézmény rendszer – iskola, óvoda, bölcsőde, rendőrség, gyógyszertár és orvosi rendelő – alkotta központ, valamint tőle D-re a Jegenye soron lévő egészségügyi központ kiegészítéseként.

A település gazdaságának több lábon állása érdekében az üdülőváros városfejlesztési célként tűzte ki az üdülő turizmusra alapított egészségügyi rehabilitációs és időskori szociális ellátás fejlesztését. Ezeket a szolgáltatásokat, annak intézményrendszerét a település üdülőközpontjában a szállodák és fürdők környezetében kell kialakítani.

Ipari-, kereskedelem- és szolgáltatásfejlesztés

A településen ipar, ipari jellegű szolgáltató gazdaság, valamint kereskedelmi központ nem működik, a gazdaságok központja elsősorban a szomszédos nagyváros, Nagykanizsa. A település gazdaságának több lábon állása, a lakosság gazdasági tevékenységének sokszínűsége és a kialakult üdülőváros igényeinek kiszolgálása felveti annak szükségességét, hogy a város is rendelkezzen ipari, különösen ipari jellegű szolgáltató tevékenységekkel és biztosítson teret nagyobb léptékű kereskedelmi szolgáltatás, áruházak számára. A település gazdaságszervező ereje e folyamatok elindításához nem elég, ugyanakkor a településrendezési tervek során e tevékenységek számára megfelelő helyen területet kell biztosítani.

Agrárfejlesztés

Zalakaros agrárgazdasága nem tekinthető jelentősnek. Nagyobb összefüggő mezőgazdasági területek, rétek és szántók a településtől keletre elhelyezkedő sík területen találhatók, mely területen korábban két majorság, Újfalu és Újmajor működött. Az Újfalu kültelek majorságán a mezőgazdasági tevékenység megszűnt, e területen kívánja elhelyezni a város a városi szolgáltató cégek új telephelyét, felszabadítva ezzel a város déli kapujában lévő e funkcióra használta területet.

A településrendezési tervek módosítása során a Balatoni törvénnyel szinkronban kell lehetőséget adni új, növénytermesztéssel és állattenyésztéssel összefüggő majorságok, birtokközpontok létrehozására, a mezőgazdasági területek beépíthetőségére.

Az agrárium másik, az előzőektől elkülönülő területe a település nyugati fele, mely erdőket és egykori zártkerteket, kertes mezőgazdasági területeket tartalmaz. A zártkerti területeket a Balatoni törvény minőségi, szőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolja. A területen nem alakult ki nagyobb egységeket magába foglaló birtokrendszer, ugyanakkor a településnek célja, hogy az itteni mezőgazdasági tevékenység, szőlőtermesztés piacképes minőség és nagyságrend irányába módosuljon.

Turizmus, idegenforgalom

Zalakaros üdülőváros, melynek létét, gazdaságát alapvetően a termálfürdőre épített fürdőturizmus határozza meg. E turizmus szolgáltatásának fő központja maga a fürdő, mely kiegészül a szállodák, panziók, valamint a magánházak szálláshely szolgáltatásával, a vendéglátással és a város által szervezett kulturális szolgáltatásokkal. A fürdőturizmus akkor tud versenyképes lenni, akkor tudja fenntartani és bővíteni jelenlegi státuszát, ha e szolgáltatások minősége folyamatosan fejlődik és teljes vertikumot kíván az ide látogatók számára. Javítani kell a vendéglátás és kereskedelem minőségén és kínálatán. A városnak célja, hogy a korábban kiépült szolgáltatások megújuljanak, bővüljenek, mely cél elérése érdekében a fejlesztési lehetőségeket, különösen a területek feletti rendelkezést és a szabályozási feltételeket meg kell teremteni. A településnek el kell érni azt, hogy a várost megkereső fürdővendégek számára a szolgáltatások minél szélesebb vertikumát nyújtsa. E szolgáltatások között kiemelt szerepet kell, hogy kapjanak a kulturális szolgáltatások, rendezvények, valamint a vendégek és lakosság számára egyaránt igénybevett, a város és térségének civil társadalmát egységbe tartó sport- és túraesemények szervezése, e rendezvények rendszeressége, fesztivál minőségre emelése.

Építészeti örökség

A településrendezési tervek vizsgálati dokumentációjával feltérképezett építészeti örökség ismeretében a tervben meg kell határozni a helyi értékeket és rendelkezni kell azok védelméről. A helyi építészeti védelem szabályozását úgy kell alkalmazni, hogy egyrészt az építészeti örökség megfelelő védelmet kapjon, másrészt a védelemre vonatkozó rendelkezések betarthatók, finanszírozhatók legyenek. A helyi építészeti védelemmel kapcsolatos intézkedések során figyelemmel kell lenni arra, hogy a védelem sok esetben magántulajdonú ingatlanok korlátozását jelenti és a tervezett szabályozás a tulajdonosok ellenállásába ütközhet.

A településközpont épített környezetének javítása elérhető a következő intézkedésekkel:

- Közterületek minőségének javítása, minőségi fenntartása, melynek kölcsönhatásaként a területek felértékelődnek, a lakosság és az üdülővendégek számára kedvelt lélettérre alakulnak, majd ennek következtében a terület fejlesztése folytonos marad.
- Intézmények és épületállományuk fejlesztése, melynek következtében a település központjai, az északi városrész, „falu” központja, valamint a déli üdülőterület központja, az intézmények környezete felértékelődik, erősítve e központokat.
- Értékmegőrző és értékteremtő építészetet, a település harmonikus arculatát eredményező, építési szabályzatba foglalt feltételrendszer felállítását és e szabályokban foglaltak érvényesítése. Építészeti örökségként kell kezelni a távolabbi és közelmúlt építészetét egyaránt. Az értékmegőrző és értékteremtő szabályozás megalkotása során törekedni kell a korabeli falu megmaradt értékeinek megőrzésére és továbbvitelére. A közelmúltban a különböző évtizedekben egységesen kialakult lakó- és üdülőterületi beépítések harmonikus átépítését, egységességének megőrzését kell szabályozásba foglalni, valamint a zártkertek területére olyan építési szabályokat kell alkotni, melyek a táj egykori építészeti arculatából eredeztetve a tájjal, annak korábbi építészetével harmonikus épített környezetet eredményez.
- A település építészeti értékeinek, örökségének megfogalmazása, közismertté tétele és a lakosság általi elfogadtatása, mely folyamat eredménye a tudatos értékkövetés és az alkalmazkodás. A város építészeti értékei az identitás és a kultúra részét képezik, melyet a kultúra többi területéhez hasonlóan művelni kell. Építészeti kritikával, fotókiállításokkal, előadásokkal és szakmai vitákkal lehet annak minőségi javulását elősegíteni és így az építészetet érthető közkinccsé tenni. Az építészeti, a szakmai kommunikáció nem lesz érthető az előzőek nélkül. A viták egyik fontos terepe lehet az építészeti tervtanács, melyet az önkormányzat e cél érdekében működtet is. Tudatosítani kell a lakossággal, hogy a város ahol élnek egy csoda, melyet szeretni lehet és tenni kell érte. Tudatosítani kell a lakossággal, hogy melyek a város építészeti értékei. Fel kell mutatni a közelmúlt építészeti eredményes, értéket teremtő beruházásait, azokat elemezve mintát adóan kell őket elfogadtatni.

Közlekedés

A város közlekedésfejlesztési koncepciójával kapcsolatosan általánosan megfogalmazható, hogy az a nagyobb közlekedéshálózati rendszerhez igazodva figyelembe veszi a Balatoni törvény szerkezeti tervét, abban meghatározott infrastrukturális elemeket. A közlekedésfejlesztési koncepció meghatározásának másik eleme a hatályos településrendezési tervek készítése óta megkezdett tervezések, fejlesztések figyelembevétele és azok közlekedéshálózati következményeinek továbbgondolása.

Közúti közlekedés

Hálózati kapcsolatait tekintve a hatályos településszerkezeti tervhez képest új nyomvonalú településközi összekötő út kiszabályozása szükséges, melyet a Balatoni törvény előíranyoz. Az út a 7522 jelű összekötő úthoz csatlakozik a település északi lakott területeinél, és Zalaújlak irányába teremt közúti kapcsolatot.

A 7522. jelű út városi elkerülő szakaszának szabályozását felül kell vizsgálni — a nyomvonalvezetés, a csomópontok, közúti kapcsolatok aktualizálása indokolt az elkészült tervek, továbbá a Balatoni törvény előíranyzatának összehangolása mellett.

A 7522. jelű út városi átkelési szakaszán a szabályozás szintén felülvizsgálandó annak apropójából is, hogy az elkerülő út megvalósításával a gépjárműforgalom jelentős csökkenése prognosztizálható. A településközpontban a tervezett nyomvonal-korrekció törlése indokolt, figyelembe véve a fejlesztési területek elhelyezkedését, illetve a Gyógyfürdő tér funkciójának és kialakításának elképzeléseit. Fentiek tükrében felülvizsgálandók továbbá a csomópontok kialakításai, a forgalomcsökkentés-, és lassítás megoldásainak lehetőségei.

A közlekedési- és közmű elhelyezési területsáv mértékének, az utak területének meghatározásánál — *amennyiben persze a közlekedési és infrastrukturális létesítmények szabvány szerinti keresztmetszeti elhelyezhetősége igazolt* — az épített környezet, és a magántulajdon védelme prioritást élvez. A helyi kiszolgáló utak szélességének, a terület-bővítések biztosításának felülvizsgálatánál a fenti elv követése javasolt, melyet megalapoz az önkormányzat ez irányú törekvése is.

Kerékpáros, gyalogos közlekedés

A Balatoni törvényben meghatározott kerékpáros nyomvonalakat a hatályos szerkezeti terv tartalmazza. Szükséges azonban a meglévő és tervvel rendelkező kerékpárút szakaszok összekötésének felülvizsgálata, illetve az új igények által generált egyéb kerékpáros útvonalak meghatározása (az utak területének szükséges mértékű szélesítésével, vagy önálló nyomvonalak kijelölésével). A Galambok irányából érkező kerékpárút É-i irányú, az Ökopark, termáltó területéig történő kiépítése folyamatban van. Ennek további É-i kapcsolatainak kiépítését az önkormányzat folytatni kívánja, melynek nyomvonal meghatározásához a hatályos tervben szereplő tervezett hálózatot felül kell vizsgálni.

Parkolás

A nagy tömegeket vonzó fürdőturizmus parkolási igényeit a városnak ki kell elégíteni. A termálfürdő napi vendégforgalmának gépkocsi elhelyezési igényét részben a Gyógyfürdő tér parkoló területének egyéb beruházásokkal nem érintett részén, részben a Termál út forgalomcsillapítása során felszabaduló területeke, részben pedig a termálfürdő D-i bejáratának környezetében az Üdülő sor É-i részén kell biztosítani. Felül kell vizsgálni a településrendezési tervekben szereplő, Gyógyfürdő tértől K-re tervezett parkoló terület szükségességét és helyét.

A település központjában, a templom, a temető, a közintézmények, a kereskedelmi, továbbá egyéb releváns létesítmények környezetében parkolók építésére további közlekedési területek bevonásával célszerű, és indokolt helyet biztosítani. Az új fejlesztések közül nagyobb parkoló területet igényel a régi városrész központjában meglévő és tervezett intézmények, köztük a közösségi épület, melyekhez megfelelő mennyiségű parkoló területet kell kialakítani.

Közmű

Vízgazdálkodás és vízellátás. A település ivóvíz hálózata a kommunális vízigényeket jelenleg kielégíti. Vizsgálat tárgyát képezi a hálózat rekonstrukció és esetleges kapacitásbővítő beavatkozások (új kutak, tároló, csőátmérő növelés) szükségessége, továbbá az esetlegesen nem közterületen haladó vezetékek nyomvonala, kutak, tárolók védőtávolsága. A fejlesztésre szánt területek vízellátása az üzemelő hálózathoz kapcsolódva, azt bővítve megoldható. A tűztöltővíz ellátás biztosítására, a fejlesztésre szánt területeken földfeletti tűzcsapokat kell kiépíteni a hálózaton, valamint egyedi igények alapján oltóvíztároló medencéket kell kialakítani.

Szennyvízelvezetés és kezelés. A település belterületi részein a szennyvíz-csatornázás megoldott. Zalakaros város szennyvíz tisztító telepe a közelmúltban korszerűen átépült, jelenleg 4 település szennyvizeinek tisztítását végzi. A teleptől É-ra elhelyezkedő 0123 hrsz.-ú terület a korábbi tisztítási technológia nyárfaültetvényének területe volt, mely terület jelenlegi rendeltetését a megváltozott hasznosításnak megfelelően erdőterületként módosítani kell. Az új fejlesztési területeken a szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése szükséges, valamint a meglévő átemelő kapacitásokat felül kell vizsgálni, és szükség szerint növelni kell.

Csapadékvíz elvezetés és felszíni vízrendezés. A vízfolyások zömében rendezett állapotúak, a csapadékvizek levezetését biztosítják.

A csapadékvíz-elvető hálózat megfelelően üzemel. A város frekvenciáltabb területén zárt csapadékvíz-csatorna található, a további területeken jellemzően az utak mentén kiépült csapadékvíz-elvezető nyílt árkok szolgálnak a csapadékvizek levezetésére.

A fejlesztéssel érintett területeken az utak mentén nyílt árkos illetve zárt gravitációs csapadékvíz-elvezetési rendszert javasolt kiépíteni.

A város területe a vizsgálat során - csapadékvíz-elvezetése vonatkozásában - 3 részre osztható, dombvidéki (esetleges erózióknak kitett területei) belterületi és településközponti rész (fenntarthatóság vonatkozásában) és az élővízi befogadók környezete (az esetleg belvizeknek, pangó vizeknek kitett területek).

Gázenergia ellátás. A város belterületi részén vezetékes középnyomású földgázellátó rendszer épült ki. A rendszer a jelenlegi igényeket megfelelően ellátja. A fejlesztési területeken a meglévő elosztóvezetékek meghosszabbításával a létesítmények földgáz-ellátása megoldható.

Villamos energia hálózat

A város belterületi részén vegyes, földkábeles és szabadvezetékes rendszer épült ki. A rendszer a jelenlegi igényeket megfelelően ellátja. A fejlesztési területeken a meglévő 22kV-os elosztóvezetékek meghosszabbításával, transzformátor állomások besűrítésével a létesítmények villamos energia ellátása biztosítható.

Vezetékes hálózattal kapcsolatban megfogalmazható fejlesztési program:

- A Dísz tér, Gyógyfürdő tér valamint Termál út mellett, ill. közvetlen környezetében lévő létesítmények kivételével a villamos energia ellátás mind közép és kisfeszültségen szabadvezetékéről történik. Új fejlesztési területeken és a meglévő hálózatok felújítása során az elektromos ellátó hálózatot földalatti kábelhálózattá kell átalakítani. Városközpontban az egészségügyi, oktatási, közművelődési intézmények környezetében, a Csermely, Szőlő, Bodahegyi utcákban meglévő 22kV-os szabadvezetékes hálózat földkábelbe helyezése, kompakt transzformátor állomások építése középtávon feltétlen indokolt.

Hírközlés

Helyhez kötött telefon-, műsorelosztó- és internet szolgáltatás

A Magyar Telekom hálózat bővítése megoldható a meglévő rézvezetékes hálózat továbbépítésével. A szolgáltatás minőségének esetleges további javítása technológiai fejlesztéssel (berendezések telepítése a központban és a nagyelosztóknál) megoldható, jelentős minőségi változást a település egészére kiterjedő optikai kábeles hálózat kiépítése jelent.

A Gelka-Hirtech Kft. szolgáltatás bővítése és minőségének javítása a település Nagykanizsa főállomáshoz optikai kábelrel történő csatlakozásával megoldható. A rendszer bővíthető a koax kábeles, csillagpontos, erősáramú közös oszlopsoros hálózat továbbépítésével.

Mobil rádiótelefon hálózatok

A szolgáltatás minősége megfelelő lefedettség esetén technológiai fejlesztéssel megoldható. Amennyiben a lefedettség növelése szükséges, az csak újabb antennák telepítésével valósítható meg, melyek elhelyezhetőségére vonatkozóan a szabályozási tervben a Balatoni törvény térségi övezetire vonatkozó előírásaival szinkronban szabályozást kell alkotni.

2.3. a hatályos terv szerinti fejlesztési területekkel kapcsolatos városfejlesztési döntések

belterület É-i részén tervezett lakóterületi fejlesztés

A hatályos településrendezési terv a belterület É-i részén a 7522. számú országúttól Ny-ra kertvárosias lakóterületi fejlesztési területek kialakítását tartalmazza. A tervezett fejlesztés lehetőségének megtartását az önkormányzat e fejlesztési koncepciójában szükségesnek tartja. E lakóterületek belterületbe tartoznak, művelés alól kivett területek. A Kossuth és Hegyalja utca közötti tömbök esetén így kb. 40 új lakótelek hozható létre, de helyenként a meglévő telekalakulatokat módosítani kell telekcsoporthoz újraosztással. Az országúttól K-re tervezett lakóterületi fejlesztési terület rendeltetésének módosítását kezdeményezi, kereskedelmi szolgáltató rendeltetésre.

belterületről Ny-ra tervezett lakóterületi fejlesztések

A belterület É-i felén, a Gyöngyvirág sor Ny-i oldalán a szőlőhegyekre felkúszó területsávon a jelenlegi terv szerinti lakóterületi fejlesztéseket, a megkezdett fejlesztések folytonosságát az önkormányzat szükségesnek tartja.

belterületről Ny-ra tervezett hétvégi házas üdülőterületi fejlesztések

A Pipacs utcától ÉNy-ra, a belterülethez csatlakozó új hétvégi házas üdülőterületi tömb rendeltetésének megváltozása a létrejött építések során és egy telek belterületbe vonásával megkezdődött, mely tömb fejlesztési lehetőségét az önkormányzat továbbra is szükségesnek tartja.

belterület K-i szélén tervezett lakóterületi fejlesztés

A Fő utcától K-re, a Zrínyi és Rákóczi utcák között tervezett lakóterületi és településközponti fejlesztési területet - mely terület belterületbe vonása, művelés alóli kivonása és az útterület részbeni kialakítása megtörtént - e koncepció továbbra is fejlesztési területként kívánja fenntartani.

Jegenye sortól és kempingtől K-re tervezett lakó- és sportterületi fejlesztés

A Jegenye sor és a 1488 hrsz.-ú árok közötti terület telekalakítása, művelésből kivétele és részben a beépítése megtörtént. Az ároktól K-re lévő tervezett fejlesztési területek belterületbe kerültek, ugyanakkor többségük művelés alatti, ingatlan-nyilvántartás szerinti művelésük rété, jelentős részük beerdősödött. A hatályos terv szerinti kertvárosias lakóterületi fejlesztési területek beépíthetőségét a településfejlesztési koncepció fenn kívánja tartani megtartva a terület É-D-i irányú feltárását szolgáló 1497 hrsz.-ú út közlekedésszerkezeti szerepét. A fejlesztési szándék megtartását a Balatoni törvény térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezeti előírásainak megfelelően, az összhang megteremtésével kívánja megvalósítani.

A 150/5 hrsz.-ú kemping területének ÉK-i részén tervezett nagy kiterjedésű parkoló terület rendeltetés szükségességét - összhangban a város többi parkoló területeinek kialakításával - az önkormányzat felül kívánja vizsgálni.

Üdülőközpont tervezett fejlesztésének módosítása - Termál út, sportterület, Gyógyfürdő tér

Az önkormányzat indokolatlannak és megvalósíthatatlannak tartja a Termál út hatályos tervben szereplő korrekcióját. Fenn kívánja tartani a Termál út Ny-i oldalán lévő sportterület jelenlegi rendeltetését és módosítani kívánja a Gyógyfürdő tér jelenlegi szabályozását, az egész tér területére meghatározott beépítésre szánt övezeti szabályozást, településközponti vegyes területfelhasználást.

A tér a város üdülőterületének központi tere és a város egyik, de nem az egyetlen központja. E tér mellett létezik az egykori falu központjaként tekinthető terület, a Fő utca és a Zrínyi utca csomópontja, annak környezete. Történelmi szakrális tér a régi templom környezetének teresedése és ugyancsak településközponti funkciókkal rendelkezik az új templom, a Gyógyfürdő tér és a Bodahegyi út kereszteződésének környéke. A település több-központúsága napjainkban is fennáll és várhatóan a jövőben sem fog felszámolódni. E tény erősíti a koncepcióban ezzel kapcsolatban már megfogalmazott szándék és az új közösségi épület elhelyezésének terve a Zrínyi utcai kereszteződés környezetében.

A városi intézmények, szakrális és a kereskedelmi-vendéglátó funkciók, a termálfürdő új, a fürdő déli oldalán kialakított bejárata, a közfunkciók decentralizálódása a Gyógyfürdő tér fejlesztését, hangsúlyának növelését továbbra is szükségessé teszi és a településrendezési, szabályozási terveket a fejlesztést biztosító módon kell megfogalmazni. A tér területén a korábbi fejlesztési tervek felülvizsgálatával kell annak programját meghatározni. A korábbi tervekhez képest a módosítást a következő tényezők indokolják:

- A gazdasági válságot követően a növekedés lelassult. Érzékenyen ügyelni kell arra, hogy a fejlesztések - ez alatt egy településközpont növekedése is - fenntartható legyen.

- A várostervezési realitás, hogy a település központját alkotó oktatási, kulturális, egészségügyi és közigazgatási intézmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és szakrális funkciók a település területén eloszlanak és nem csak a Gyógyfürdőterre koncentrálnak.
- A tér fejlesztése nem valósítható meg a korábban tervezett léptékben, így a Termál út nyomvonalának átépítése irreális és szükségtelen cél.

A tér fejlesztésének megvannak a megkezdett részei, melyek a szabályozásból következmények nélkül nem törölhetők, és nem is kívánatos őket megváltoztatni. Ilyen projekt a tér dél-keleti részén tervezett szállodafejlesztés és tőle északra a parkolóház kialakításának terve. A tér déli és északi térfalai kialakultak, ott jelentős változás nem várható. Ugyancsak kialakultnak tekinthető a Gyógyfürdő tér déli szomszédos tere, a Dísz tér, melyek közelségükkel, kapcsolataikkal szervesen együtt élnek. A gyógyfürdő tér fejlesztésének a meghatározásakor számolni kell azzal a tervvel, hogy az autóbussz pályaudvar megszüntethető lesz helyette korszerű megállóhely létesítésével a Termál út mentén. Számolni kell a tér kedvezőtlen lejtős terepviszonyával, azzal, hogy a fő megközelítéstől, a Termál úttól nem emelkedő, hanem kb. 10 m-t lejtő területről van szó.

Az említett beruházásokon túl tervezni kell a jelenlegi parkoló terület csökkenését, a növényzet átalakítását és a tér legfontosabb programjaként a ma is működő kereskedelmi és vendéglátó funkció megújítását, számára új épületegyüttes kialakításának lehetőségével. Megmaradó és fejlesztendő funkciója a térnek az agora, vagy piac funkció, és nem szabad megfeledkeznünk a tér szomszédságában, a Dísz téren a termálfürdő északi épületegyüttesének gazdagításáról, térre szerveződő városi funkciók oda helyezéséről. Fontos és továbbfejlesztendő elem a déli szállodaépületen átvezető gyalogút északi továbbépítése, a Gyógyfürdőtér fejlesztésének e tengelyre szervezése.

A tér fizikai határai és a fejlesztésének számos eleme adott, melyen változtatni nem lehet és nem is szükséges. Ezeknek az adottságoknak a tudomásul vétele mellett egy olyan részletes terület-felhasználást és szabályozást kell a településrendezési terv módosítása során elkészíteni, amely megadja a fejlesztések építésjogi lehetőségeit és biztosítja annak építészet és térbeli rendezettségét.

Ökopark termáltó fejlesztési területe

A strand területétől ÉK-re a strandról elfolyó vizek hasznosításával Ökopark és termáltó kiépítése tervezett. E terület nagy része a jelenlegi közelmúltban módosított szabályozás értelmében különleges, beépítésre nem szánt területként, termáltó, ökopark területként, a strand üzemi területének környezetében zöldterületként, közparkként szabályozott. A településrendezési tervek módosítása során az önkormányzat a teljes területet a tényleges hasznosításnak megfelelően zöldterület, közpark rendeltetésre kívánja módosítani.

Üdülő soról K-re tervezett strand- és sportterületi fejlesztés

A hatályos településrendezési tervekben szereplő új fejlesztési területeket a strand terület K-i irányú bővítését, valamint a belterület és a Banyavölgyi-patak közötti területsávon a településfejlesztési koncepció fenn kívánja tartani.

Az Üdülő sor É-i végénél a termálfürdő főbejáratának környezetében felül kell vizsgálni a parkolási területek bővítését és ezzel kapcsolatosan a területek rendeltetését.

Belterület DK-i részén tervezett turisztikai- és sportterületi fejlesztések

A belterület DK-i részén, a 287/5 hrsz.-ú úttól D-re az egykori major területén, a tőle D-re lévő tömb területén a volt lovas iskola és környezetében, valamint a patak K-i oldalán a fejlesztési lehetőségeket a Balatoni törvénnyel összhangban fenn kívánja tartani a jelenlegi szabályozásnak megfelelően az erdőterületek megtartásával.

2.4. Építésszabályozás konfliktusaival kapcsolatos városfejlesztési döntések

Kertvárosias és falusias lakóterületi rendeltetés felülvizsgálata

Az OTÉK 13.§-ának, a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épületek rendeltetésének módosítása, a gazdasági tevékenységek e területről történő kitiltása szükségessé teszi a település egészén kertvárosias lakóterületként szabályozott rendeltetések felülvizsgálatát, lakóterületek egyes részeinek falusias övezetbe sorolását annak érdekében, hogy a lakóterületeken tradicionálisan működő gazdasági funkciók fennmaradassanak, illetve fejlődhessenek.

Hétvégiházak üdülőterületi rendeltetés szükségességének felülvizsgálata

A hétvégiházak üdülőterületeken és a kertvárosias lakóterületeken a telkek rendeltetésében az épületek kialakításában, felszereltségében, a területek tényleges használatában nincs különbség. A kertvárosias lakó és a hétvégiházak üdülőterületi övezetek OTÉK szerinti szabályozása, az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetése lényegében nem tér el egymástól, az üdülő- és lakóépület eltérően

nem definiálható. A két övezet esetében a városüzemeltetési költségek – utak karbantartása, hulladékszállítás, szociális ellátás, közbiztonság, stb. – sem különbözőek, hiszen a termálfürdőhöz kapcsolódó üdülőforgalom egész évben működik. Felül kell vizsgálni a hétvégi házias üdülőterületi rendeltetésű övezet fenntartásának szükségességét, illetve annak a lehetőségét, hogy ezek a területek kertvárosi lakóterületi övezetbe kerüljenek egyszerűsítve és egységesítve a lakóterületek szabályozását.

Déli zártkerti területek K-i szélének területfelhasználása (Bögre)

A fenti területen az egykori birtokok megosztásával számos apró telek és annak beépítése jött létre, mely területen gazdasági épületek, üdülők és lakófunkciójú épületek egyaránt elhelyezkednek. Számottevő a terület üdülő- és lakónépsége (Futrinka, Víg, Diófa, Viola, Harangláb és Hangulat utcák). A Balatoni törvény e területeken a kialakult telekállapot mellett semmilyen további építést, fejlesztést nem tesz lehetővé, sem a már meglévő épületek bővítéseként, sem pedig a beépítetlen telkek esetében. Meg kell vizsgálni annak lehetőségét, hogy a törvényből adódó szabályozások a területek fejlesztését ne lehetetlenítse el teljes egészében, melynek következtében a terület értéktelenedése és szlömösödése jön létre.

2.5. Új fejlesztési területekkel kapcsolatos városfejlesztési döntések

Újfalu kültelektől É-ra tervezett gazdasági területi fejlesztés

A településfejlesztési koncepció általános céljai között szerepel a város gazdasági szerkezetének több lábra állítása. A fürdőturizmussal kapcsolatos elsődleges gazdasági tevékenység mellett egyéb ipari és szolgáltató gazdasági tevékenység kialakulását, elhelyezkedését is megfogalmazza e dokumentum, Ilyen rendeltetésű beépítetlen terület a város területén nem áll rendelkezésre. A Balatoni törvény szerkezeti tervével összhangban javasoljuk az elkerülő út és az Újfalu kültelek major területe közötti 076 hrsz.-ú terület gazdasági rendeltetésű fejlesztési övezetbe sorolását. Ez a településfejlesztési szándék kapcsolódik ahhoz az önkormányzati elhatározáshoz, hogy a városüzemeltetéssel kapcsolatos gazdasági tevékenység az üdülőközpont melletti egykori majorsági területről az itteni majorsági területre kerüljön kiköltöztetésre, felszabadítva ezzel a belső területet. Az Újfalu külteleknél létrejövő gazdasági fejlesztési terület közlekedési feltárását úgy kell a településrendezési tervekben kialakítani, hogy a terület az elkerülő út megépítése előtt is a Zalakomárba vezető útról feltárva igénybe vehető legyen.

Alma utcától D-re lévő turisztikai fejlesztési terület

Az önkormányzat fejlesztési lehetőséget kíván biztosítani a Balatoni törvény övezeti előírásaival összhangban a Termál úttól Ny-ra lévő külterületi mezőgazdasági terület É-i két tömbjének fejlesztésére. E területeket a fejlesztési koncepció tartalék fejlesztési területként jelöli meg az üdülőközpont területének bővítése céljára, szállodák, szociális és rehabilitációs intézmények elhelyezésére. E fejlesztések fenntarthatósága miatt e területek igénybevétele, a beruházások megkezdését az önkormányzat a város más részén igénybevett területek beépítését követően tartja megkezdhetőnek.