

BALATONALMÁDI

Vározműhely Kft.



TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE
Megalapozó vizsgálat
2022. november

BALATONALMÁDI TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

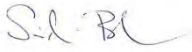
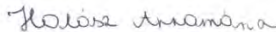
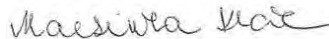
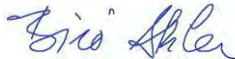


Megbízó
Balatonalmádi Város Önkormányzata
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.



Tervező:
Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:	Ferik Tünde okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
	Südi Beáta építésmérnök	
Tájrendezés, Környezetvédelem:	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Halász Annamária okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés:	Macsinka Klára okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek:	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés:	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.) Csima-Takács Judit	

2022. november

VZM 1739/22

Balatonalmádi_vizsg_221130

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	3
RAJZJEGYZÉK	6
1. BEVEZETŐ	7
1.1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	7
1.2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK	7
1.3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT	8
2. KÖZSÉGI ALAPADATOK	10
3. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK	11
3.1. BALATONALMÁDI A KÖZÉP-DUNÁNTÚLI RÉGIÓBAN	11
3.2. BALATONALMÁDI A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZETBEN (BKÜ)	12
3.3. BALATONALMÁDI A BALATONALMÁDI JÁRÁSBAN.....	13
4. TERVI ELŐZMÉNYEK	15
4.1. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
4.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió.....	15
4.1.2. Regionális fejlesztési tervek.....	16
4.1.2.1. A Balaton Kiemelt Térség fejlesztési tervei.....	16
4.1.2.2. Veszprém Megye területfejlesztési dokumentumai	20
4.2. TELEPÜLÉSI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK.....	21
4.2.1. Településfejlesztési koncepció	21
4.2.2. Integrált településfejlesztési stratégia (ITS)	22
4.2.3. Almádi '30.....	27
4.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	29
4.3.1. A térségi területfelhasználás rendje és a műszaki infrastruktúra hálózatok	29
4.3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok.....	31
4.3.3. Országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok	32
4.3.4. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése.....	39
4.3.5. Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználási terve	42
4.4. SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI.....	43
4.5. HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	48
4.6. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK	50
5. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE	51
5.1. A LAKÓNÉPESSÉG ALAKULÁSA	51
5.2. VÁNDORLÁS	53
5.3. BALATONALMÁDI KORCSOPORTOS ÖSSZETÉTELE.....	54
5.4. KISEBBSÉGEK	56
5.5. KÉPZETTSÉG - ISKOLÁZOTTSÁG	56
5.6. FOGLALKOZTATOTTSÁG.....	57
5.7. MUNKANÉLKÜLISÉG	58
6. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK	61
6.1. OKTATÁS-NEVELÉS.....	61
6.1.1. Óvodai ellátás	61
6.1.2. Általános iskolai ellátás.....	62
6.1.3. Középiskola	63
6.1.4. Művészeti oktatás.....	64
6.2. EGÉSZSÉGÜGY.....	64
6.3. KÖZIGAZGATÁS	65
6.4. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS.....	65
Családsegítő szolgálat.....	65

Gyermekjóléti szolgálat	66
Házi segítségnyújtás	66
Szociális étkeztetés	66
Nappali ellátás (Idősek klubja)	66
Védőnői szolgálat	66
6.5. MŰVÉSZET, MŰVELŐDÉS, SPORT	66
6.6. CIVIL SZERVEZETEK	67
6.7. TURISZTIKAI EGYESÜLET	68
6.8. HELYI RENDEZVÉNYEK	68
7. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	68
7.1. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGI SÚLYA, SZEREPKÖRE	69
7.2. TURIZMUS, VENDÉGLÁTÁS	71
8. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT	74
8.1. A TELEPÜLÉS KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE	74
8.1.1. A település kialakulásának története a XIX. sz. közepéig	74
8.1.2. A Fürdőhellyé alakulás 100 éve	80
8.1.3 XX-XI. század	82
8.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET	89
8.3. BELTERÜLETI TERÜLETHASZNÁLAT	91
8.3.1. A belterületi területhasználat és a jellemző beépítések területegységenkénti ismertetése	91
9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA	99
9.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG	99
9.2. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK	100
9.3. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM	101
9.4. RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK	103
10. TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI ÖRÖKSÉG, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA	109
10.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	109
10.1.1. Domborzati viszonyok, földtani adottságok	109
10.1.2. Talajtani jellemzők	109
10.1.3. Éghajlat	110
10.1.4. Vízrajz	110
10.1.5. Élővilág: növényzet, állatvilág	111
10.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	111
10.2.1. Tájszerkezet	111
10.2.2. Tájhasználat, külterületi területhasználat	113
Mezőgazdasági területek	115
Vífelületek, vízmű területek	117
Ifjúsági táborok (Üdülőházas üdülőterület)	118
Egyéb külterületi területfelhasználások	118
10.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	118
10.3.1. Nemzetközi jelentőségű természeti és táji értékek	118
10.3.2. Országos jelentőségű természeti és táji értékek	120
10.3.3. Helyi jelentőségű természeti és táji értékek	120
10.4. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK	121
10.5. A TELEPÜLÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERE	123
11. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT	127
11.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	127
11.1.1. Hálózat és hálózati kapcsolatok	127
11.1.2. Közúti közlekedés	129
11.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	132
11.2.1. Kötőpályás közösségi közlekedés	132
11.2.2. Autóbusz közlekedés	132

11.2.3. Vízi közlekedés.....	132
11.3. GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	133
11.3.1. Gyalogos közlekedés.....	133
11.3.2. Kerékpáros közlekedés	133
11.4. LÉGI KÖZLEKEDÉS.....	134
11.5. PARKOLÁS.....	134
12. KÖZMŰVIZSGÁLAT	135
12.1. A TELEPÜLÉS JELENLEGI KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA	135
12.2. VÍZI KÖZMŰVEK.....	136
12.2.1. Vízellátás.....	136
12.2.2. Szennyvízelvezetés	137
12.2.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés.....	137
12.3. ENERGIA KÖZMŰVEK	138
12.3.1. Energiaellátás	138
12.3.2. Villamosenergia ellátás.....	138
12.3.3. Földgázellátás	139
12.3.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei.....	139
12.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	139
12.4.1 Vezetékes hírközlési létesítmények.....	139
12.4.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények.....	139
13. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE	140
13.1. A TALAJ VÉDELME	140
13.2. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	140
13.2.1. Felszíni vizek	140
13.2.2. Felszín alatti vizek	141
13.3. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	141
13.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	142
13.5. HULLADÉKKEZELÉS	144
14. KATASZTRÓFAVÉDELEM ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	145
14.1. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG.....	145
14.1.1. Belvízveszélyes területek.....	146
14.1.2. Mély fekvésű területek.....	146
14.2. ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK	146
14.2.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei	147
14.2.2. Csúszás, süllyedésveszélyes területek	147
15. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	148
16. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS	149
16.2. ÉRTÉKEK, PROBLÉMÁK, EGYEDI KEZELÉST IGÉNYLŐ TERÜLETEK	155

RAJZJEGYZÉK

V1 Telekméret vizsgálat	1:20000
V2 Tulajdonviszonyok vizsgálata	1:20000
V3 Beépítettség vizsgálat	1:20000
V4 Területhasználat vizsgálat	1:10000
V5 Balatonalmádi természeti értékei	1:20000
V6 Probléma- és értéktérkép	1:20000

Közlekedés

- KV-2. Meglévő közlekedés hálózat
KV-3. Községi közlekedési hálózat

Közmű, hírközlés

KV-Víz Közművizsgálat-vízellátás	1:20000
KV-Csatlakozás Közművizsgálat-vízvezetés	1:20000
KV-Vill Közművizsgálat-villamosenergia ellátás	1:20000
KV-Gáz Közművizsgálat-földgázellátás	1:20000

1. BEVEZETŐ

1.1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatonalmádi hatályos településrendezési eszközei 2015-ben készültek, melyet az eltelt időszak óta többször módosítottak. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) és a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

A legfrissebb nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (R.) életbe lépése, mely jelen tervkészítést jelentősen befolyásolja és a hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Balatonalmádi hatályos településrendezési eszközei az Eljr. tartalmi követelményei alapján készültek, így - az Étv. 60.§ (9) bekezdés alapján - az új, R. alapján készített településfejlesztési tervet és településrendezési tervet azonban legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni. Az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepció és településrendezési eszköz módosítására csupán 2027. június 30-ig van lehetőség.

Fenti előzményeket követően, illetve a beérkezett lakossági módosítási igények miatt Balatonalmádi Város Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A település településfejlesztési tervének és településrendezési tervének készítése egy eljárásban történik.

1.2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Balatonalmádi területére településterv készül, mely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készül el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési terv (TFT)** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFT a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFT elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFT feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Balatonalmádi számára, amellet, hogy a TFT részeként megjelenő stratégia és cselekvési program a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket is tartalmaz.

A TFT-t követően, abban foglaltakkal összhangban az önkormányzat településrendezési tervet készít, mely a települési önkormányzatok esetében a **helyi építési szabályzat (HÉSZ)**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének

felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv. A HÉSZ az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett - megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása, és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A készülő településrendezési terv feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Balatonalmádi területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területhasználat, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az R. tartalmi elvárásainak és az R. szerinti eljárásrendnek megfelelően készülnek.

1.3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervet egyeztetésének és elfogadásának szabályait az R. 62-74. §-ok tartalmazzák.

A polgármester az önkormányzat településterv készítésére vonatkozó szándékát az egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.

A településterv készítéséhez az adatszolgáltatást a Lechner Tudásközpont, vagy a R.-ben meghatározott szerv biztosítja, melyhez a polgármester és az R. (1) bekezdés b) pontjában meghatározott tervező az egyeztetési eljárás végéig hozzáférést kap.

A településtervet a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni:

- az R. 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és
- a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

A településtervhez kapcsolódó környezeti értékelést:

- az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervezetekkel is, és
- az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése egy egyeztetési eljárásban történik, kivéve. A fejlesztési tervről szóló döntés megelőzi a rendezési tervről szóló döntést.

A településterv készítésének egyeztetési eljárása a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok szerint történik. Az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az R.-ben megállapított szabályaitól nem lehet eltérni. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv - ideértve a környezet védelméért felelős szervezetet is - és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül tölti fel írásos véleményét.

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről

- a partner esetében emlékeztetőt,
- a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet

kell készíteni.

Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A döntés után kezdeményezhető a záró szakasz.

A záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet. A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított:

- 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településtervezet vagy a módosítása elfogadásához,
- 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy
- 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Az állami főépítész a egyeztető tárgyalásra - a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezet elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és a hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be.

Az állami főépítész:

- a záró szakmai véleményét a módosított tervezet feltöltését - vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást - követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy
- abban az esetben, ha a feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

Az önkormányzat a településtervezet elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Jelen tervdokumentáció a rendezési terv megalapozó vizsgálata.



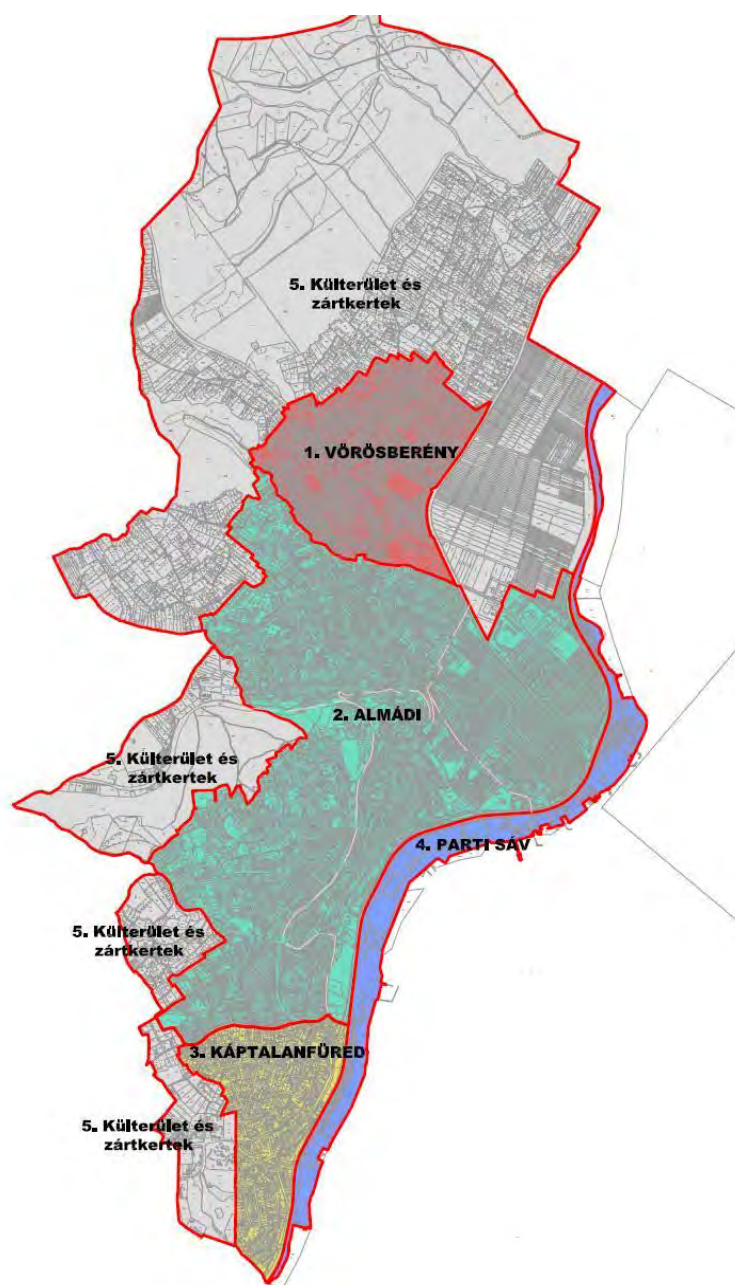
2. KÖZSÉGI ALAPADATOK

Balatonalmádi területének nagyságát, lakosságát, valamint lakásállományát az alábbi táblázat mutatja.

Terület (ha)	
- Teljes közigazgatási terület	4.990
- Belterület	760
- Külterület	4.230
Népesség (fő)	
- állandó népesség	10.220 fő
- lakónépesség	9.710 fő
Lakásállomány (db)	4.567 db

Forrás: TEIR 2021. évi adatok

Balatonalmádi több városrészből áll, melyek közül Vörösberény hajdan önálló település volt. Jelen vizsgálat a hatályos településfejlesztési dokumentumokban és településrendezési eszközökben alkalmazott településrész lehatárolásokhoz igazodóan készül.



3. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Balatonalmádi a Közép-Dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Balatonalmádi járásban található. A város a 71. sz. út mentén fekszik a Balaton északkeleti részén, így a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet részét képezi. A város Veszprémtől, a megyeszékhelytől 14 km-re, Budapesttől pedig 112 km-re található. Balatonalmádi településhálózati szerepkörére nagy hatással van, hogy az ország legjelentősebb és legdinamikusabban fejlődő üdülőkörzetének része, s hogy azon belül is a megyeszékhelyhez legközelebb fekvő város, valamint Budapestről is az egyik legkönnyebben elérhető balatoni város.

Az M7 autópályáról a Balaton északi partján haladó 71. sz. másodrendű főút ad Balatonalmádihoz közvetlen megközelítést. A kb. 20 km távolság előnyös abból a szempontból, hogy az európai főút hátrányos hatásai nem érezhetők, de viszonylagos közelsége kedvezően hat a város életére. Az 71. sz. főút áthalad a városon, párhuzamosan a Székesfehérvár-Tapolca vasúti nyomvonallal és a Balaton parttal. A 71 sz. főút kapcsolja be a Balaton-felvidéket az országos főút hálózatba, s meghatározó a város közlekedési rendszerében is. A szomszédos településeket összekapcsoló évszázados útvonalak szerepüket megtartották: máig összekötő útként, illetve a város belső gyűjtőútjaiként funkcionálnak. A település közötti hálózatának rendszerében a 71 sz. út főút kiemelt funkciót tölt be, s ahhoz kapcsolódnak a dombságról érkező gyűjtőutak: a Veszprémi út és a Felsőörsi út. A város mikrotérségi szinten fontos csomópont, innen lehet megközelíteni a 7128. j. összekötőúton, Felsőörsön keresztül a 73. sz. főutat, illetve Szentkirályszabadján át Veszprémet (8. sz. főút) a 7217. j. mellékúton át. A város viszonylag sűrű városi hálózatban található. A környező kis- és középvárosok 15-50 km távolságban helyezkednek el: Balatonfüred 14 km, Balatonfűzfő 4 km. Balatonkenese 14 km, Székesfehérvár 51 km, Veszprém 14 km.

Balatonalmádiban a közösségi közlekedést a vasút és a helyközi autóbuszjáratok biztosítják, illetve hajóval több balatoni település is elérhető. A várost átszelő két vasútvonal egykor fontos szerephez juttatta a települést, korábban vasúti csomópont is volt. Itt keresztezte egymást az Alsóörs - Balatonalmádi - Veszprém és a Székesfehérvár - Balatonfüred vasútvonal. A 22 km hosszú, a megyeszékhely és a Balaton között közvetlen vasúti kapcsolat 1969-ben szűnt meg, később a vasútvonalat el is bontották. Jelenleg a 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal halad át a városon, Almádiban vasútállomás, Káptalanfüreden vasúti megálló üzemel.

A városnak önálló helyi autóbusz járata nincs, de a várost - elsősorban Veszprémmel - összekötő helyközi buszközlekedés nagy járatszáma révén a helyi közlekedés is jórészt megoldottnak tekinthető. A környező települések és Veszprém viszonylag jól elérhetők. A városban fontos térségi autóbusz pályaudvar található.

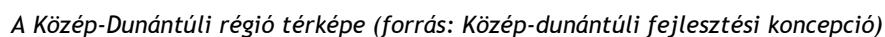
Balatonalmádi Járási Hivatal illetékességi területéhez 11 település tartozik. Ezen települések közül Balatonalmádin kívül város még Balatonfűzfő és Balatonkenese is. Balatonalmádi járási központ, így az alapfokú intézményeken kívül számos térségi szerepet betöltő intézmény is van a városban (pl. okmányiroda, rendőrkapitányság, munkügyi központ stb.)

3.1. BALATONALMÁDI A KÖZÉP-DUNÁNTÚLI RÉGIÓBAN

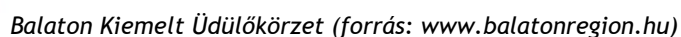
A Közép-Dunántúli régiót Fejér megye, Komárom-Esztergom megye és Veszprém megye alkotja. A régió adottsága révén fontos szerepet tölt be az ország társadalmi-gazdasági életében. Székesfehérvár régióközponti funkciót tölt be, Tatabánya gazdasági-logisztikai központ, Veszprém komplex felsőoktatási központ. A régióra erőteljes hatást gyakorol Budapest közelsége és a Balatoni turisztikai térség régió belüli elhelyezkedése.

Elérhetőség szempontjából a Közép- Dunántúl az egyik legkedvezőbb helyzetben lévő régió, sűrű főúthálózattal rendelkezik, vasúti fővonalai jól szervezettek, és az úthálózat kiépítettsége is meghaladja az átlagot.

Mindazonáltal a régió belüli komoly területi egyenlőtlenségek mutathatók ki, ami megjelenik a gazdasági versenyhelyzet, a helyi közlekedési elérhetőség és humánerőforrás terén. A Balaton - így Balatonalmádi is - jelentős fejlesztési tengelyek mellett fekszik a régió déli részén, ami kedvező a város fejlesztési lehetőségei tekintetében.



A Balaton Közép-Európa legnagyobb édesvízű tava, az ország egyik meghatározó természeti kincse. A Balaton vonzerejét kellemes hőmérsékletű vize, kedvező klimatikus adottsága és a változatos szépségű táj, továbbá jelentős kultúrtörténeti értékek hosszú sora jelenti. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet értékét nemcsak a táj egyedi szépsége, a déli-part kellemes homokfövenye, a Balaton-felvidék lankás szőlői, hanem vizének minősége és mennyisége is meghatározza.



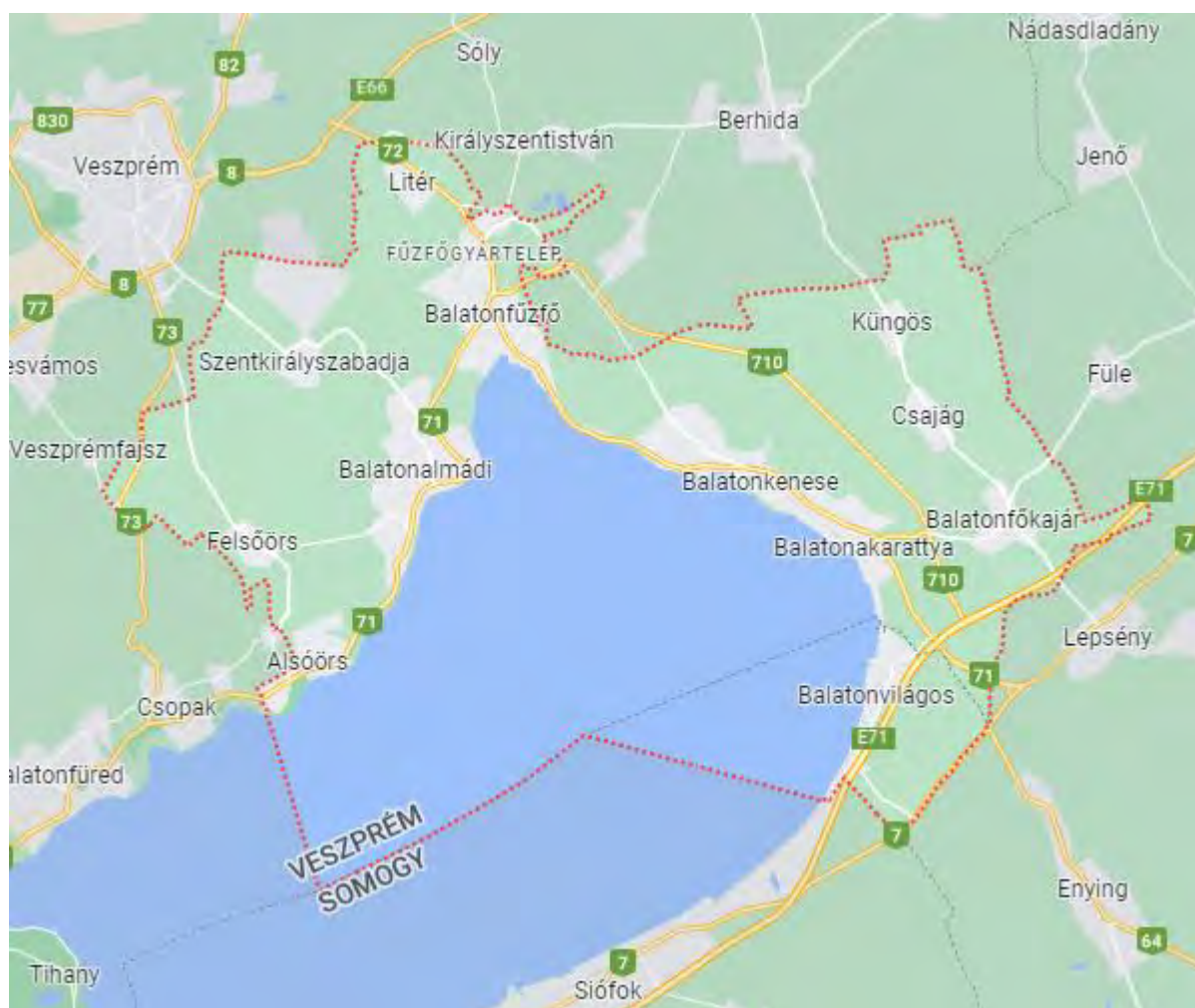
A Balaton Régió Budapest középpontjához legközelebbi pontja 80 km, legtávolabbi pedig 183 km távolságra található. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet három megye (Somogy, Veszprém, Zala) és három tervezési-statisztikai régió (Dél-, Közép- és Nyugat-Dunántúl) részét képezi.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet egyedileg szabályozott térségi, koordinációs tanácsával (Balaton Fejlesztési Tanács), a tervezési-statisztikai régiók mellett, egyedi jogállást képvisel. A Balaton térsége az ország rurális vidékei közé sorolható. Területén 164 saját önkormányzatisággal bíró település található, amely közül 16 a város. A Balaton partján összesen 39 települést találunk, ebből a városok száma 9. A parti települések átlagos lakosság száma közel kétszerese a régiós átlagnak.

Balatonalmádi a BKÜ egyik olyan meghatározó középvárosa, ami komoly fejlődési potenciállal rendelkezik. Balatonalmádi városközpontjával és parkjaival, strandjaival, szállodáival történetileg is a tradicionális balatoni vízparti nyaralóhelyek közé illeszkedik.

3.3. BALATONALMÁDI A BALATONALMÁDI JÁRÁSBAN

A járási rendszer újbóli bevezetésével, 2013-tól Veszprém megyében a meglévő 10 kistérség területén 10 járás került kijelölésre. A Balatonalmádi járás illetékességi területe: Balatonalmádi, Balatonfőkajár, Balatonfűzfő, Balatonkenese, Balatonvilágos, Csajág, Felsőörs, Királyszentistván, Küngös, Litér, Papkeszi. Ez további közigazgatási szerepkörbővülést eredményez a városnak.



A Balatonalmádi járás (Forrás: www.maps.google.com)

A Balatonalmádi járás központja Balatonalmádi. Ezt a szerepkört részben annak köszönheti, hogy a térség legnépesebb települése, és részben annak is, hogy turisztikai szempontból a legfrekvenciáltabb településnek számít. A városban évente 30 ezer körüli vendég fordul meg, a vendégéjszakák száma 125.000 körül alakul, így ennek megfelelő idegenforgalmi infrastruktúrával és szolgáltatói hálózattal rendelkezik. Ez egyben azt is jelenti, hogy Balatonalmádi vállalkozásai a környező településekről jelentős számú munkavállalót képesek foglalkoztatni (bár ez erősen szezonális jellegű). A város a kereskedelmi és vendéglátóipari szolgáltatások tekintetében nagyobb

számú és egyre színvonalasabb szolgáltatásokat mondhat magáénak, ami részben a környező településeket is kiszolgálja. Közművelődés szempontjából egyértelműen központi pozícióban van Balatonalmádi, ami köszönhető a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár gazdag programkínálatának.

A Balatonalmádiban található óvodákba a más településről érkező gyerekek száma elhanyagolható. A más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya 10% körüli. A járás két középfokú intézménye közül a Magyar-angol Kéttannyelvű Gimnázium található Balatonalmádiban, ahová a tanulói létszám közel harmada más településről érkezik. További tágabb hatókörű intézménye a városnak a Munkaügyi Kirendeltség és a Rendőrkapitányság.

A térségi munkamegosztásban Veszprém és Balatonfüred vesz részt nagyobb súllyal, amit a két város nagysága, illetve az ott található funkciók és szolgáltatások köre magyaráz. A városhoz közel fekvő Veszprém fejlesztési alközpontként, illetve megyeszékhelyként számos közép- és magasabb szintű szolgáltatási funkciót ellát. Balatonfüred az elmúlt két évtized fejlesztéseinek köszönhetően jelentősen megerősödött.

4. TERVI ELŐZMÉNYEK

4.1. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

4.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció

Az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozata hagyta jóvá az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepciót (OFTK), mely az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből kiindulva egy hosszú távú jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg.

Az OFTK a területpolitikai irányok és teendők között célként tűzi ki a kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztését, melyek között a Balaton-térség fejlesztése első helyen szerepel.

A Balaton-térség hazánk egyik legkarakteresebb, nagy kiterjedésű tájegysége, mely ökológiai egységet is alkot, ahol a társadalmi és gazdasági folyamatok egyedülállóan nagymértékben a környezeti tényezőktől függnnek. A térséget a kiemelkedő természeti, kultúrtörténeti és táji értékei, valamint az ezekre épülő idegenforgalma és tájgazdálkodása az ország legmarkánsabb, önálló fejlesztési célokra igényt tartó térségévé teszik, így a területfejlesztés is egyik legfontosabb feladatának tekinti a térség környezeti és társadalmi szempontból is fenntartható fejlesztésének, az értékek megőrzésének biztosítását. A térség olyan természeti és gazdasági egységet képez, melynek kezelése nem bontható meg. Turisztikai, mezőgazdasági bevételei révén a nemzetgazdaság jelentős tényezője. Bár nem önálló tervezési-statisztikai területi egység, az egységes tervezés és támogatáspolitikai igénye és szüksége itt a legerősebb az országban. A mindenkorai fejlesztésnek a még meglevő táji, kulturális és természeti adottságokat tiszteletben tartva szabad csak megvalósulnia. A Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre. Különleges agglomerálódó várostérséget alkotnak a Balaton körüli települések. Az itteni települési- és üdülőterületek további, káros összenövésének már szigorú területrendezési szabályozás is próbál gátat vetni, de a fejlesztéspolitikának sem szabad a Balaton menti beépítések fokozására ösztönözni a helyi szereplőket és a befektetőket. Az összenövés nem csak környezeti szempontból rendkívül káros, de a térség fő erőforrását képező turisztikai vonzerőt is felemésztheti. A Balaton-parti városhalmaz ugyanakkor rendkívül hasonló gazdasági, társadalmi és környezeti eredetű településfejlesztési, településszerkezeti problémákkal és lehetőségekkel rendelkezik, ezért egységes kezelése és a települések fejlesztési együttműködése elengedhetetlen. Fejlesztéspolitikai feladatok:

- A fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, a térség változatos vonzerőire épített új és komplex turisztikai termékek kialakítása, magas színvonalú szolgáltatások biztosítása.
- A szezon meghosszabbítása egész éves kínálati programcsomagok megteremtésével, ennek érdekében térségi turisztikai hálózatok, tematikus utak kialakítása, megerősítése.
- Egységes térségi turisztikai menedzsment mellett a turisztikai kínálat területileg differenciált tervezésével a vendégforgalom területi szétterítése, a háttérterületek adottságain (borvidék, nemzeti park, hegyek, erdők, aprófalvak, történelmi emlékek, népi hagyományok, gasztronómia stb.) alapuló alternatív turisztikai termékek kínálatának kifejlesztése és „értékesítése” a parttól távolabbi településeken.
- A Balaton, a vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai és kémiai állapotának megóvása és további javítása, a vízszintingadozásból fakadó problémák mérséklése, a Balatonpart terhelésének korlátozása, a nádasok védelme, a térség élő és élettelen természeti értékeinek megőrzése.
- A térség további beépítésének megakadályozása, tájrehabilitáció, a tájsebek kezelése, az eróziós és deflációs hatások mérséklése (magaspart és pincevédelem).
- Az ingatlanállomány rehabilitációja, valamint a városiasodott környezet kínálat területeken új funkciókkal való hasznosítása (pl. lakófunkciók, tudásalapú gazdasági tevékenységek, országos közigazgatási, közszolgáltatási funkciók).
- A Balaton-felvidék aktív tájképvédelme, a természetvédelemre, táji adottságokra épülő gazdálkodási módok kialakítása, fejlesztése.
- A kulturális örökség magas szintű védelme, tudatosítása és bemutatása.

- Egységes, turisztikai vonzerőként is szolgáló balatoni közösségi közlekedési rendszer megteremtése.
- Települési együttműködés és egységes elvek mentén zajló fenntartható városfejlesztés a Balaton városgyűrűjében.
- A Balaton illegális feltöltésének megakadályozása.
- A Balaton törvényt és egyéb jogszabályokat figyelmen kívül hagyó beruházások, építkezések leállítása, az eredeti állapot visszaállítása.
- Balaton-térség háttér településeinek fejlesztése.

4.1.2. Regionális fejlesztési tervek

4.1.2.1. A Balaton Kiemelt Térség fejlesztési tervei

A területfejlesztési törvénynek megfelelően a Balaton Fejlesztési Tanács elkészítette a Balaton Kiemelt Térség területfejlesztési koncepcióját és területfejlesztési programját. A 2021-2027 közötti időszak területfejlesztési tevékenységét meghatározó dokumentumok az alábbiak:

- A Balaton Kiemelt Térség fejlesztési programjához kapcsolódó Stratégiai Környezeti Vizsgálat és Társadalmi- Gazdasági Hatásvizsgálat
- A Balaton Kiemelt Térség Hosszútávú Fejlesztési Koncepciója
- A Balaton Kiemelt Térség Stratégiai Programja (2021-2027)
- A Balaton Kiemelt Térség Operatív Programja (2021-2027)
- Balaton Kiemelt Térségi Klímastratégia 2020-2030 kitekintéssel 2050-ig

A Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programja - Koncepció 2020-ban felülvizsgált változat

A koncepció a Balatoni kiemelt térség jövőképét a következőképpen fogalmazta meg:

„Balaton, a természetesség és a magas életminőség egységes közép-európai mintarégiója!”

A Balaton térség jövőkép az alábbi 4 pillérre épül:



Balaton, a testi, szellemi, társadalmi megújulást adó térség. A térség, ahol magától értetődő a természet ereje, tisztasága, minősége és a benne élők vitalitása. A térség országosan kiemelkedő példája a környezet és a társadalom egységének, a harmonikusan fejlődő és fenntartható társadalmi fejlődés megteremtésének. Ez az a térség, ahol a társadalom (az itt élők, az itt vállalkozók és az ide látogatók) úgy védi, formálja és építi környezetét, a természetes és épített környezetet, a közösségeket, a gazdaságot, hogy a környezet visszahatva a társadalomra, biztosítja annak gyarapodását és jólétét.

A térség fejlesztésének átfogó céljai

Fő cél a Balaton térségének dinamizálása, fenntartható gazdasági fellendítése, a régió ökológiai rendszerének megőrzésével együtt, hogy a térségben élők és dolgozók számára egész évben biztosítható legyen egy kiemelkedő minőségű élet és munkakörnyezet. Az átfogó célok a kijelölt jövőkép elérését célozzák, a jövőképpel összhangban jelölik ki a térség fő fejlesztési irányait. A fő célhoz kapcsolódó átfogó célok - melyek elérése szükséges 2030-ra - a következők:

A Balaton térsége az egyedülálló természetes környezetben, az egészséget és a fenntarthatóságot kiemelten kezelő társadalmi szemlélet eredményeként

1. megbízható jövedelem-szerzést és javuló életminőséget, a környezetkímélő technológiák alkalmazásának széles körű elterjedése következtében magas minőségű környezetet biztosítson a helyi lakosok számára,
2. vonzó működési környezetet biztosítson elsősorban szolgáltatásokat kínáló és innovatív, magas hozzáadott értéket előállító és döntően magasan képzett munkatársakat foglalkoztató vállalkozások számára,
3. vonzó természeti és épített környezeti feltételeket és magas színvonalú szolgáltatásokat biztosítson a térséget felkeresők számára, melynek eredményeként növekedjen a Balaton térségébe látogató turisták tartózkodási ideje, attrakciókhoz kapcsolódó költségekben és szolgáltatásvásárlásban megmutatkozó elégedettsége,
4. A változó igényekhez, természeti folyamatokhoz rugalmasan igazodó és folyamatosan megújulásra képes szolgáltató és cselekvőképes, együttműködő intézmények és szervezetek szolgálják a lakosokat, turistákat és vállalkozásokat.

A térség fejlesztésének stratégiai céljai

A térség fejlesztésének stratégiai céljait az átfogó célokhoz illeszkedve határozza meg a koncepció 2030-ig. Az egyes stratégiai célok több *átfogó cél* elérését is támogathatják, ezek az alábbiak:

Innovatív Balaton!	A Balatoni gazdaság jövedelemtermelő és minőségi, egész éves foglalkoztatási képességének javítása a helyi és kapcsolódó tudásbázisokkal való együttműködés eredményeként az új termékek, szolgáltatások fejlesztése révén.
Aktív Balaton!	A turizmusból származó bevételek növelése, illetve a kapacitások egész éves kiegyensúlyozottabb kihasználása a turisztikai termékek és szolgáltatások összehangolt fejlesztésének eredményeként.
Balatoni egészség és megújulás!	A régióban élők és ide látogatók egészségi állapotának és életminőségének javítása a térség természeti forrásaira épített egészségipari szolgáltatások igénybe vétele és közvetítése által.
Balatoni terméket az asztalra!	Helyben, vidéki térségekben előállított és feldolgozott egészséges élelmiszerek termelésének, feldolgozásának és fogyasztásának az ösztönzése.
Megújuló balatoni közösségek!	A társadalom harmonikus fejlődésének záloga a dinamikusan működő gazdaság mellett a térségben, vidéki területen élő közösségek folyamatos megújulása.
Természetes Balaton! Egészséges környezet, tisztá Balaton!	A táj fenntartható módon való használata az eltérő területi adottságok figyelembe vételével, a biodiverzitás megőrzése, a környezet szennyezés mérséklése és a környezet terhelésének a térség fenntartható fejlődését biztosító keretek közé szervezése, a települések építészeti színvonalának növelése.
Elérhető Balaton!	Környezetbarát és a változó igényekre rugalmasan reagálni képes, erőforrás hatékony közlekedési rendszer működtetése a Balaton térségében
Együttműködő Balaton!	Közös érdek vezérelte intézményi (üzemeltetési, szabályozási, finanszírozási) együttműködés a különböző intézményi szereplők között.

A horizontális célok között olyan általános térségi fejlesztési elveket és szükségleteket célszerű megjeleníteni, melyek minden területi, ágazati fejlesztés kapcsán relevánsak lehetnek. A horizontális célok érvényesítése minden releváns stratégiai cél és fejlesztési beavatkozás végrehajtása során szükséges. A programvégrehajtás során alapvetően azon projektek megvalósítása támogatandó, amelyek megfelelnek ezen céloknak:

- *Fenntartható környezet- és tájhasználat*, mely során a tervezett beruházások, (pl. ingatlan-, vonalas infrastruktúra-fejlesztések) figyelemmel vannak a természeti értékek védelmére, a táji értékek és a tájkarakter védelmére, a vízbázisok védelmére, a levegőszennyezés, a zajszennyezés és fényszennyezés csökkentésére, a hulladékok keletkezésének mérséklésére. A fejlesztések során figyelemmel kell lenni a térségi, illetve települési rendezési tervekre amelyek az egyes településeken, illetve térségekben a természeti, környezeti értékek, adottságok és erőforrások figyelembe vételével befolyásolják az egyes beruházások megvalósítását.
- *Barnamezős területek hasznosítása*, illetve a használaton kívül épületek, területek (pl. kiskertek, üres ingatlanok) „újrahasznosítása” a zöldmezős beruházások helyett.
- *Hátrányos helyzetű társadalmi csoportok bevonása* és az esélyegyenlőség érvényesítése a fejlesztési programokban, illetve a fejlesztések hatásainak szétterítése.
- *Az egyedi diagnózis alapú fejlesztési elvek érvényesítése a különböző szintű területi beavatkozásokban*; különösen a vidékfejlesztési célú, hátrányos helyzetű társadalmi csoportokat érintő beavatkozásoknál szükséges a helyi társadalmi szükségletekre, igényekre reagáló, egyedi fejlesztési programok végrehajtása és nyomon követése.
- *Korszerű információs és kommunikációs technológiák (ICT) alkalmazása*, mely során biztosítani kell az információknak a hátrányos társadalmi csoportokhoz való eljutást.
- *Balaton térségen belüli partnerségi együttműködések ösztönzése* az érintett szakmai szervezetek, intézmények között, illetve az állami, önkormányzati és civil szervezetek közti partnerségben.
- *Mindennapi élet biztonságának javítása a Balaton régióban*, amely magában foglalja a szárazföldi és vízi közlekedés biztonsági intézkedések révén a balesetek kockázatának mérséklését, illetve vagyon és személyi biztonságjavításhoz kapcsolódó intézkedéseket.
- *Eredményes kommunikáció* - a Balaton fejlesztésének, a térség működésének marketing célokat is szolgáló, folyamatos, célzott, programszerű kommunikációja, transzparencia biztosítására és a térségi identitás erősítésére.

A koncepció háromféle sajátosságokkal rendelkező területi részegységet nevez meg, melyek közül Balatonalmádít az első kettő érinti.

[illegible]

Az általános célú (nem turisztikai) gazdaságfejlesztési támogatásokat térségi programokon keresztül javasolja szervezni a koncepció, mely során a helyi szereplők bevonásával hatékonyabban érvényesíthetők a térségi adottságok, illetve valósulhat meg a tudásbázisok, szakmai tapasztalatok magasabb színvonalú hasznosítása. A térségi gazdaságfejlesztési programokat javasolt azon meghatározó lélekszámú városok, illetve agglomerációs körzetek köré szervezni, melyek vonzáskörzete döntően a Balaton térségében van. Ezek közül a koncepció nevesíti a Balatonfüred, Balatonalmádi,

Balatonfűzfő térségét, mely a legnépesebb ilyen térség.

2. Kiemelt turisztikai központok és térségeik

A vendégéjszakák alapján három markáns térségi központot lehet megkülönböztetni: Balatonfüred, Siófok és Hévíz-Keszthely térsége, melyek közül Balatonalmádi Balatonfüred térségéhez tartozik.

3. Vidékiek térség

Balatonalmádi e térségben nem érintett.

A Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programja - Stratégiai Programja

A koncepció alapján készült el a stratégiai program, mely a célrendszer alapján 9 prioritást fogalmaz meg.

1. prioritás: Víz és infrastruktúra

1.1. Vízgazdálkodás, vízügyi infrastruktúra-fejlesztés

1.2. Közműhálózati-fejlesztések

1.3. Településfejlesztés

2. prioritás: Természetvédelem és klímavédelem

2.1 Természetvédelem

2.2 Klímavédelem

2.3 Erőforrás-védelem

2.4 Tájvédelem

3. prioritás: A térségi népességmegtartó-képesség fejlesztése

3.1. Lakhatási, otthonteremtési programok

3.2. Oktatás, ösztöndíjak

3.3. Foglalkoztatási programok, életpályamodellek

3.4. Társadalmi felzárkóztatás

3.5. Közösség és közösségi terek fejlesztése, térségi identitás erősítése

4. prioritás: Gazdaságfejlesztés

4.1. Helyi, térségi tudásbázisokhoz és adottságokhoz kapcsolódó, innováció orientált üzleti infrastruktúra-fejlesztés

4.2. Kézműves és kreatív ipar fejlesztése

4.3. Vállalkozások fejlesztése

5. prioritás: Közlekedésfejlesztés

5.1. Elérhető Balaton program további intézkedései és kiterjesztése a teljes üdülőkörzetre

5.2 Kombinált közlekedési módok, tarifaközösség, közlekedési szövetség

5.3 Lokális forgalomcsillapítási intézkedések, mikro-mobilitási megoldások

5.4 A háttértelepülések elérhetőségének javítása

6. prioritás: Turizmusfejlesztés

6.1 Attrakciófejlesztés

6.2 Szálláshelyek és szolgáltatások fejlesztése

6.3 Turisztikai menedzsment rendszer és marketing fejlesztése

7. prioritás: Mezőgazdaság, helyi termékek

7.1 Mezőgazdaság, helyi termékek

7.2 Szőlészet-borászat fejlesztése

7.3 Halgazdálkodás, halfogyasztás

8. prioritás: Egészségfejlesztés

8.1 Egészségügyi szolgáltatások fejlesztése

8.2 Időskori ellátások és szolgáltatások fejlesztése

8.3 Rehabilitációs szakellátások és szolgáltatások fejlesztése

8.4 Szemléletformálás, egészséges életmód iránti elköteleződés

9. prioritás: Térségi együttműködések

9.1 A térségi integráció kiterjesztése

9.2 Szervezetfejlesztés

9.3 Térségi fejlesztési alap

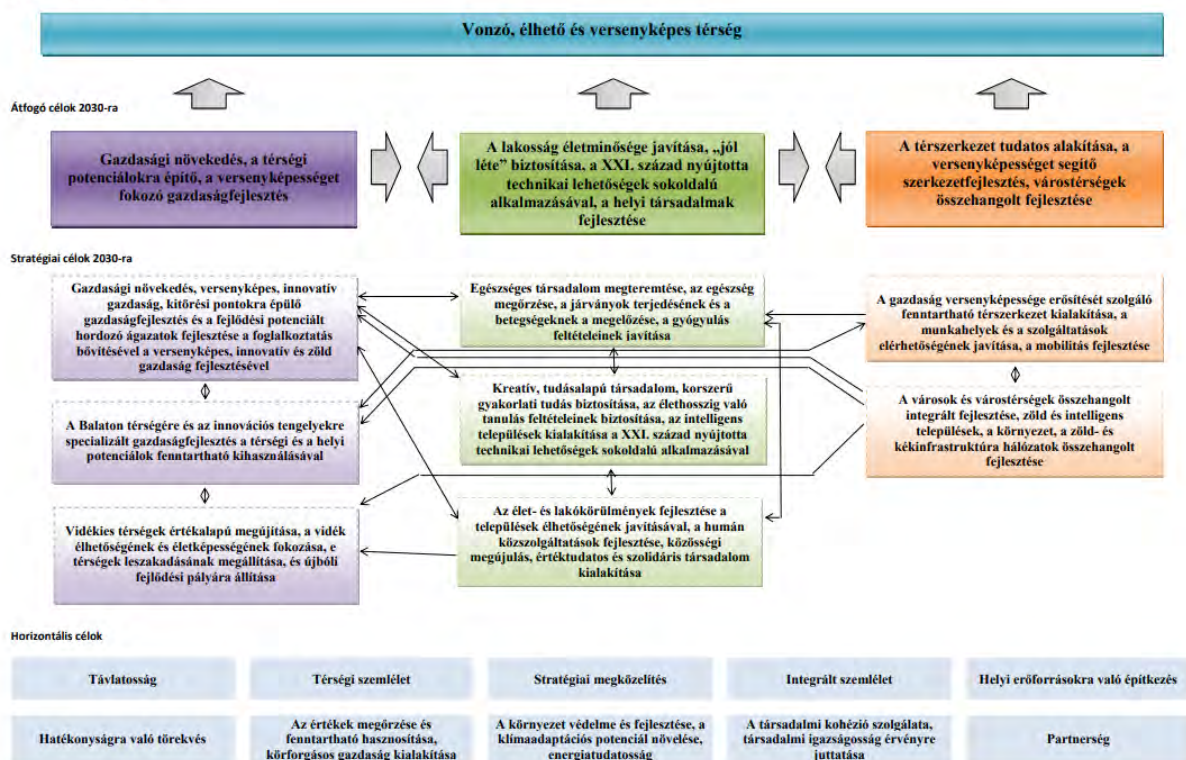
4.1.2.2. Veszprém Megye területfejlesztési dokumentumai

Veszprém megye területfejlesztési koncepciójának feladata a megye fejlesztéspolitikájának megfogalmazása, Veszprém megye és térségei területi fejlődése fő irányainak, fejlesztési stratégiai céljainak és az ezek elérését segítő legfontosabb eszközöknek hosszabb időtávra szóló meghatározása.

A dokumentum jövőképe az alábbiakat tartalmazza: „A Dunántúl szívében fekvő, ezerarcú természeti környezettel rendelkező, tradícióit gondoskodva őrző Veszprém megye egészséges társadalmának alkotó munkaerejével, tudásával, innovációra való nyitottságával, feltörekvő gazdaságával vonzó, élhető és versenyképes térség. Olyan terület, ahol jó és biztonságos az élet, kulturált a társadalom, megvalósul a kiemelkedő táji, természeti és az emberi erőforrások fenntartható használata. Javul a környezet minősége, a helyi társadalom rétegei széleskörű együttműködésnek is köszönhetően erősödik a közösség megtartó ereje és az indokolatlan egyenlőtlenségek mérséklődnek.”

A koncepció a lehetséges forgatókönyvek átgondolásával az alábbi átfogó és stratégiai célok kitűzésével majd azok megvalósításával tartja lehetségesnek a jövőképpen vázolt társadalmi, gazdasági és térszerkezeti „célállapot” elérését.

A jövőkép fő elemei 2030



4.2 TELEPÜLÉSI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

4.2.1 Településfejlesztési koncepció

A város településfejlesztési koncepcióját Balatonalmádi Város Képviselő-testülete a 205/2012./(IX.27.) határozatával fogadta el. A településfejlesztési koncepció három fejlesztési szempontot emel ki, amelyek érvényesülését az egész koncepción keresztül vizsgálja. Ezek olyan szempontok, amik irányítóelvként kifejezik az Önkormányzat településfejlesztési szándékait, cselekvései fókuszát:

- Környezeti értékek megóvása
- Helyi közösség aktivizálása
- Helyi erőforrásokra alapozott, diverzifikált fejlesztések

A koncepcióban megfogalmazott fővöké az alábbi:

„Legyen Balatonalmádi az a város, ahol érdemes élni, ahová élmény ellátogatni!”

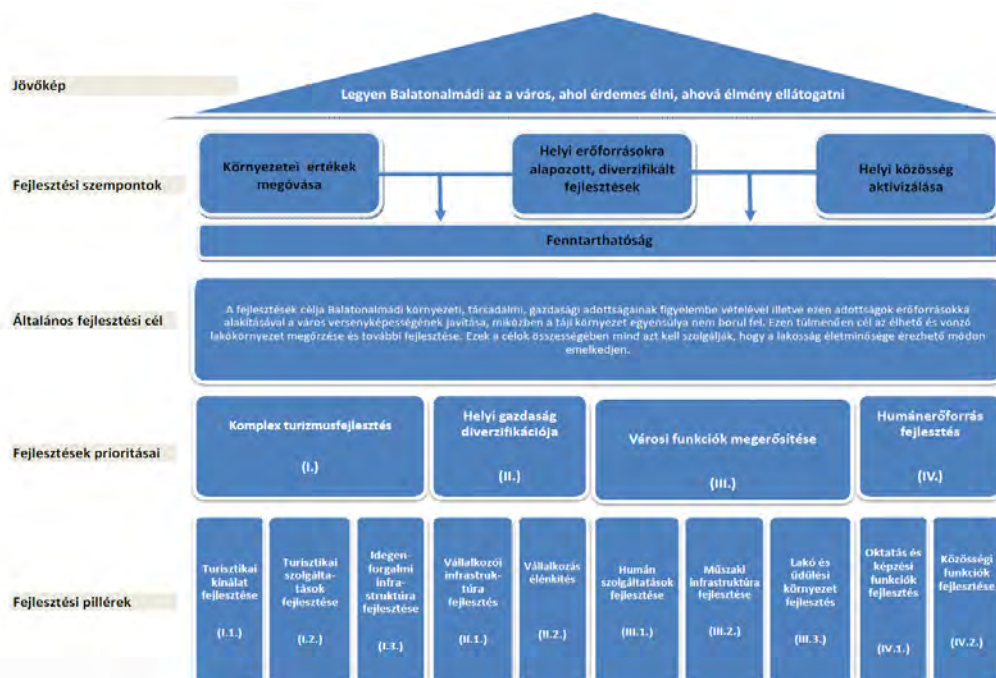
Ez a mondat magában foglalja, hogy a fejlesztések elsődleges **célcsoportjának a helyi lakosságot** kell tekinteni, de mindemellett figyelembe kell venni a turisták, üdülőtulajdonosok elvárásait is. Ugyanakkor egy másik szempont is megjelenik a jövőképz vezérmondatában, hiszen a fejlesztések eredményeire is utal. Az önkormányzat víziójában egy olyan Balatonalmádi szerepel, ahol minden helyi lakos megtalálja az érvényesülés lehetőségeit, ahol a városi funkciók, szolgáltatások színvonala általánosan magas, a lakókörnyezet háttérül szolgál a lakosok feltöltődésének és lehetőségük van a szabadidő tartalmas eltöltésére. Ebben a vízióban szereplő városban a lakosok büszké az elért eredményekre és ez az érzés kívülre is kisugárzik. Egy önmagával elégedett városba a turisták is szívesebben látogatnak el. A jövőben Balatonalmádinak fokozottan azzá a várossá kell válnia, ahová a turisták kíváncsian érkeznek meg, ahol tartalmas és sokszínű élményekkel találkozhatnak és ahonnan kellemes benyomásokkal távoznak.

A fejlesztések célja Balatonalmádi környezeti, társadalmi, gazdasági adottságainak figyelembe vételével, illetve ezen adottságok erőforrásokká alakításával, a város versenyképességének javítása, miközben a táji környezet egyensúlya nem borul fel. Ezen túlmenően cél az élhető és vonzó lakókörnyezet megőrzése és további fejlesztése. Ezek a célok összességében mind azt kell szolgálják, hogy a lakosság életminősége érezhető módon emelkedjen.

Célok kiemelten:

- A település népességmegtartó erejének növelése;
- Erős belső társadalmi kohézió;
- Gazdasági szinergiahatások kihasználása.

A jövőképz megvalósításának célrendszere:



4.2.2 Integrált településfejlesztési stratégia (ITS)

Az ITS a város középtávú fejlesztési irányait, célrendszerét és az ezek elérése érdekében tervezett beavatkozásokat, továbbá a megvalósítás és nyomon követés eszközeit és módszereit rögzíti. A város középtávú stratégiai céljai egyrészt a városi szintű stratégiai célokat, másrészt a városrészi szintű területi célokat foglalják magukban.

Városi szintű középtávú stratégiai célok

- T1 A turisztikai infrastruktúra fejlesztése
- T2 A turisztikai szolgáltatások körének kiszélesítése mind időben, mind fajtában
- T3 A helyi gazdasági aktivitás fokozása
- T4 A városi élet infrastruktúrája legyen magas színvonalú és jussanak el mindenkihez
- T5 A környezettudatosság érvényesüljön a közösségi- és magán beruházásokban, valamint az üzemeltetésben
- T6 A város ellátó rendszerei legyenek magas szintűek és jussanak el mindenkihez
- T7 A város biztosítson változatos és színvonalas lehetőséget a képzésre, művelődésre
- T8 A város nyújtson sok és változatos támogatást a közösségi lét számára

Városrészi célok

Városközpont (Almádi)

- V1 A Balaton parttal való intenzív kapcsolat megteremtése
- V2 A városközpont formai és funkcionális szerepének egyedi és sokrétű fejlesztése

Vörösberény

- V3 A helyi identitás erősítése, alközpont létrehozása
- V4 Közlekedési hátrányok megszüntetése

Budatava

- V5 Fejlesztési területek biztosítása
- V6 Barnamezős területek rehabilitálása, beindult fejlesztések folytatása

Káptalanfüred

- V7 Természetes értékekre alapozott fejlesztések

Parti sáv

- V8 A Balaton, mint turisztikai potenciál kihasználása

A célok megvalósíthatósága érdekében akcióterületek és pontszerű fejlesztések is kijelölésre kerültek Balatonalmádiban.

Köztársaság utca

Köztársaság utca

Tiszkóly utca

Magtár utca

Veszprémi út

10

42

41

31

40

43

17

Csaba köz

1-es - Balatonfüredi - út

volt református iskola

orvosi rendelők

volt katolikus iskola

kolostor

közösségi alkotóház

Veszprémi út kiváltása

eszközellátás

energia racionalizálás

The map shows a large industrial park area outlined in red, situated between several streets: Mészáros utca, Szabadkő utca, Károlyi utca, János Bolyai utca, Tóth utca, and László utca. The park is divided into several numbered plots:

- Plot 04**: Located at the bottom left corner.
- Plot 06**: Located at the top left corner.
- Plot 05**: Located next to Plot 06.
- Plot 08**: Located next to Plot 05.
- Plot 17**: Located in the center-right area.
- Plot 43**: Located next to Plot 17.
- Plot 44**: Located next to Plot 43.
- Plot 45**: Located at the bottom right corner.
- Plot 46**: Located in the center-left area.

Surrounding areas include residential buildings, a sports field (sportpálya), a community hall (közösségi csarnok), an incubator (inkubátorház), and a school (óvoda). A legend on the right side of the map provides details about the planned developments:

- közösségi csarnok
- sportpálya
- inkubátorház
- eszközellátás
- energia racionalizálás
- új telephely fejlesztés
- telephely átalakítás folytatása
- tömbbelső
- óvoda

Parti sáv



Az egyes akcióterületeken meghatározott fejlesztések és teljesülésük.

PROJEKT MEGNEVEZÉSE	MEGVALÓSULT-E
VÁROSKÖZPONT	
Bölcsődei férőhelyek létesítése	✓ igen
Műjégpálya létesítése	✗ nem
A városháza komplex akadálymentesítése	✗ nem
A közétkeztetés infrastrukturális feltételeinek fejlesztése	✗ nem
Piaci infrastruktúra fejlesztése	✗ nem
Kánya villa hasznosítása	✓ igen
Árnyas panzió fejlesztése	✓ igen
Abbázia apartmanház fejlesztése	✓ igen
Borkert vendéglő fejlesztése	✓ folyamatban
Fecskelakások megvalósítása	✗ nem
VÖRÖSBERÉNY	
Orvosi rendelők kialakítása	✓ igen
A Veszprémi út kiváltása	✗ nem
A volt katolikus iskola fejlesztése	✗ nem

PROJEKT MEGNEVEZÉSE	MEGVALÓSULT-E
A volt református iskola fejlesztése	 nem
Óvodai férőhelyek létesítése	 igen
BUDATAVA	
Sportpálya létesítése	 igen
Telephely átalakítás	 nem
Szabolcs utcai tömbbelső fejlesztése	 igen
PARTI SÁV	
Budatava strand rekonstrukció	 nem
Szent László sétány rekonstrukciója, bővítése	 részben
Teniszcentrum fejlesztése	 nem
Erzsébet liget fejlesztése	 nem
Horgász kikötő és sport vitorlás kikötő fejlesztése	 folyamatban
Parkoló helyek a parti sáv részére	 nem
Egyedi idegenforgalmi beruházás a volt sportpálya területén	 nem
EON vízi sporttelep fejlesztése	 részben
Neptún strand fejlesztése	 nem
A hajó kikötő fejlesztése	 nem
Panoráma klub fejlesztése	 nem
KÁPTALANFÜRED	
Kócsag ökopark és evezős centrum	 nem
Köcsi-tó környezetének infrastrukturális fejlesztése	 részben, pályázati szakaszban
Pihenő és közösségi tér kialakítása	 egy játszótér létesült
PONTSZERŰ FEJELSZTÉSEK	
Óvári kilátó környezetrendezése	 nem
A volt „távoli adó” - lokátor fejlesztése, környezetrendezése	 nem
Malomvölgy környezetrendezése	 nem
Volt hulladéklerakó fejlesztése	 nem

4.2.3 Almádi '30

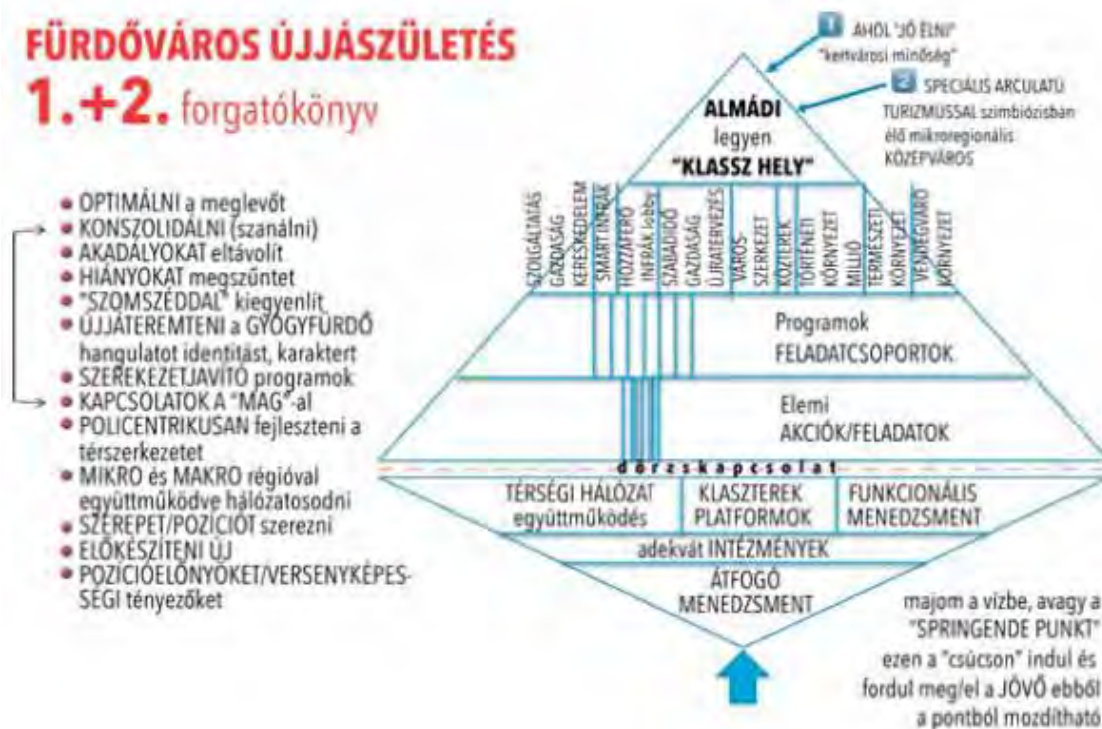
Az Almádi'30 „Kezdeményezés Balatonalmádi Jövőjéért” elnevezésű csoport munkája alapján készült egy Koncepció-tanulmány, valamint egy Stratégia-vázlat.

A koncepció-tanulmány részletesen elemzi Balatonalmádi fejlődési pályáját, urbanisztikai modelleken keresztül mutatja be a város jelenlegi működését és a jövőbeni kívánatos működését, majd jövő-forgatókönyveket vázol fel:

1. Kormányzás nélküli forgatókönyv

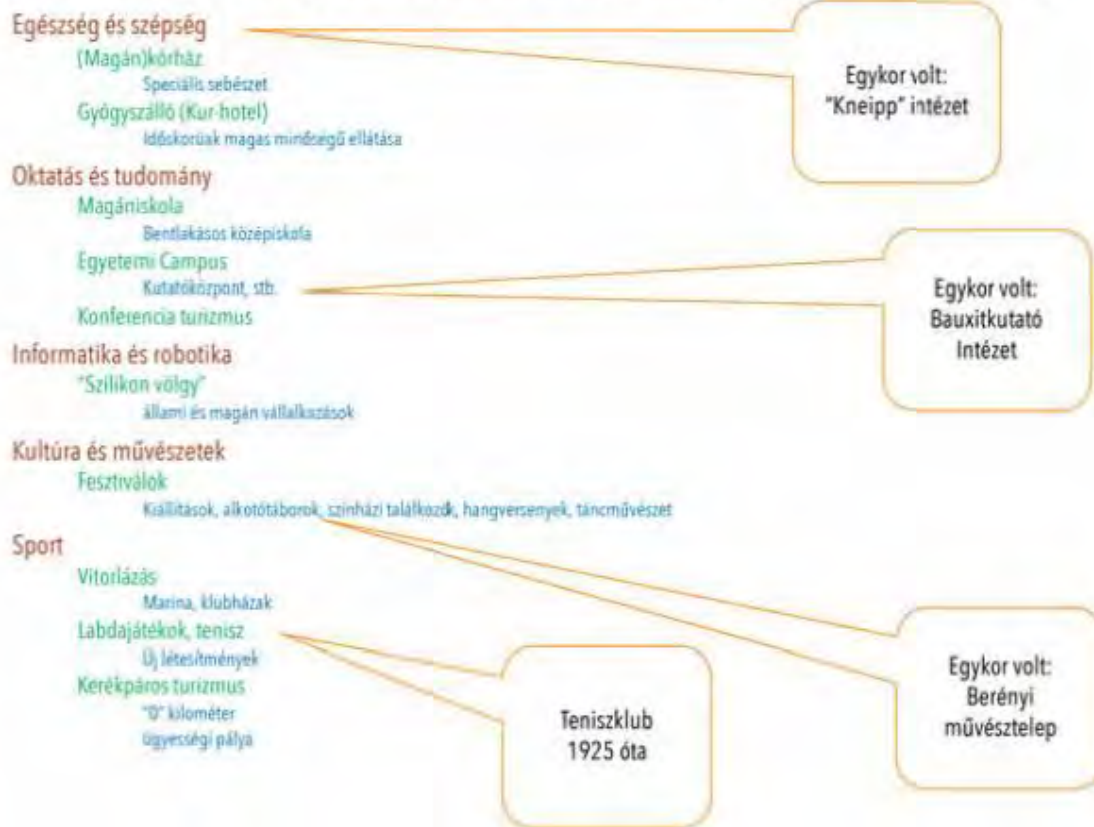


2. Konszolidálás forgatókönyv(ek)



3. Haladás forgatókönyv

Elképzelt, megtelepítendő funkciók (példák, "nyárország" nélkül)



4.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az ország és kiemelt térségeinek területrendezési terveit *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénye* (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) pedig az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

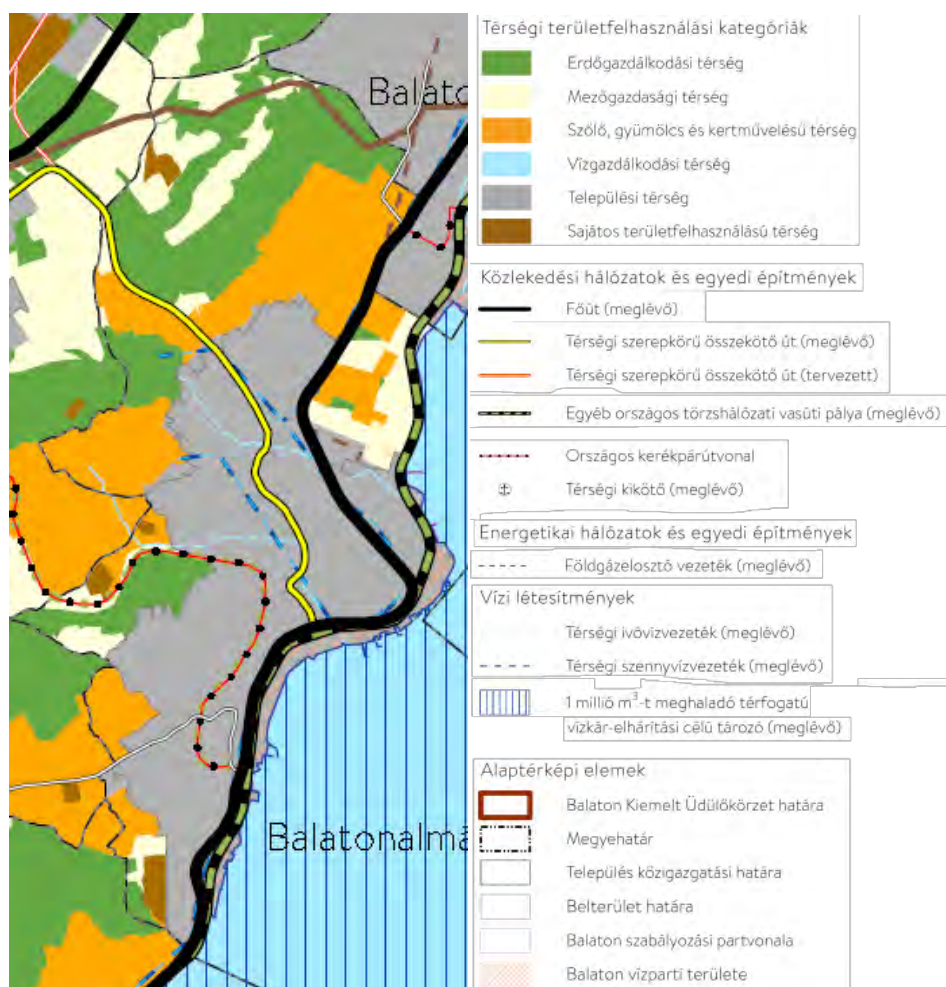
Balatonalmádi területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve* (a továbbiakban: VMTrT). A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján a VMTrT egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályait is figyelembe kell venni Balatonalmádi esetében.

4.3.1 A térségi területfelhasználás rendje és a műszaki infrastruktúra hálózatok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását az MATrT 10. mellékletét képező Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervlapja tartalmazza.

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól az MATrT 11.§ és 50.§-a rendelkezik. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Balatonalmádi közigazgatási területét **erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség, vízgazdálkodási térség, települési térség és sajátos területfelhasználású térség területfelhasználási** kategóriákba sorolja.



A BKÜTrT szerkezeti tervlapjának Balatonalmádira vonatkozó része

A térségi szerkezeti terv Balatonalmádi külterületén, több helyen is jelöl **erdőgazdálkodási térséget**: északon a Megyehegy meghatározó részén, Vörösberénytől nyugatra a Várhegyen és a Vödörvölgyben, a Remetevölgyben, az Öreghegy beerdősült területein, valamint a város déli határán fekvő ifjúsági táborok környékén. Az MATrT 11. § a) pontja és 50. § (2) bekezdés a) - b) pontjai szerint a térséget az érintett erdők övezetére, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell erdőterületként kijelölni. **Erdőterületekre vonatkozó szabályozás, hogy a település területén kijelölt erdőterület nagysága nem csökkenhet.**

Mezőgazdasági térségbe a Megyehegy és Lozsánta gyepterületei, valamint kisebb foltok a Remetevölgyben, a Sátorhegyen és a Halacs területén tartoznak. Az MATrT 11. § b) pontja és 50. § (2) bekezdés c) pontja szerint a térséget legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

Vízgazdálkodási térségbe a Balaton tómedre tarozik. Az MATrT 11. § c) pontja és 50. § (2) bekezdés e) pontja szerint a térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térségbe a település szőlőművelés alatt álló területei és az egykori zártkerti területei tartoznak, melyek elsősorban az Újhegyen, a Sátorhegyen, a Vöröshegyen, a Remetevölgyben, az Öreghegyen és a Halacs északi részén találhatók. Az MATrT 50. § (2) bekezdés d) pontja szerint a térséget területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni. A térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki.

A **települési térség** a település jelenlegi belterületére, illetve egyes helyeken az ahhoz közvetlenül kapcsolódó külterületi területsávra terjed ki. Az MATrT 11. § d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Sajátos területfelhasználású térségbe be a megyehegyi bányák területe tartozik. Az MATrT 11. § e) pontja alapján a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Az MATrT 50. § (2) f) - l) pontjai további korlátozásokat fogalmaznak meg a területfelhasználások kijelölhetőségére, illetve az egyes területfelhasználások beépíthetőségére vonatkozóan.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok kijelöléséről a településrendezési eszközökben a MATrT 15. § (2) bekezdés rendelkezik:

- az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonálváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.”

4.3.2 Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok

A településtervezés készítése szempontjából kiemelkedő jelentősége van az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályoknak. A MATrT a 67.§ és 93.§ rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályairól. Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a következő szempontok mérlegelése szükséges:

- terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,
- nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legalább 10%-ának megfelelő nagyságú zöldterület - gazdasági terület kijelölése esetén zöldterület vagy véderdő - **kijelölése szükséges.** A zöldterület legalább 50%-át az új beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen szükséges kialakítani.

*MATrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - **nem minősíthető beépítésre szánt területté.***

Balatonalmádi területén borszőlő termőhelyi kataszter területébe tartoznak a hatályos településrendezési eszközökben kertes mezőgazdasági területként szabályozott területek.

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - **nem minősíthető beépítésre szánt területté.***

A település területén nincs az országos gyümölcs termőhelyi kataszterbe tartozó terület.

Balatonalmádi a BKÜTrT hatálya alá tartozó település, a MATrT 1/3. melléklete alapján a parti és partközeli települések közé tartozik. A MATrT 51.§-a a BKÜTrT településeire vonatkozóan, valamint a 67.§-a a parti és partközeli települések esetében az új beépítésre szánt területek kijelölésekor kötelezően kijelölendő zöldterülettel kapcsolatban szigorú előírásokat tartalmaz, melyeket a tervezés során figyelembe kell venni. A hatályos településrendezési eszközök szerint a zöldterületek a beépítésre szánt területek 4,898%-t teszik ki.

51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein - ha a településrendezési eszközben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre - ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszótér, sportpályát vagy közkertet (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.

(3) Zöldterületen kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési eszközben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy közkertként nem bejegyzett, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása - a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésben, a 66. § (2) bekezdésben és a 73. § (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.

(5) A zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb élet- és vagyonvédelmi, valamint baleset-megelőzési intézkedések kivételével - nem korlátozható."

„67. § A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki."

4.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	érinti
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	érinti
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	érinti
8. Víztisztaság-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti
10. Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	érinti
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	érinti
12. Tómeder övezete	MATrT	érinti
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	érinti
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	érinti
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem érinti
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
17. Erdők övezete	MaTrT	érinti
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	érinti
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	érinti
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem érinti

Országos ökológiai hálózat

Az ökológiai hálózat - magterület övezetre vonatkozóan az MATrT 25. § és 78. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbi szabályok alkalmazandók a településtervezés (továbbiakban: TT) készítése során:

- A TT-ben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- Az övezettel érintett területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- Új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatási célból vagy szakrális építmény helyezhető el.
- 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény nem létesíthető (kivéve kilátó).

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 27. § és 80. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:



- A TT-ben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- A településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
- Ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület az előző ponttól feltételektől függetlenül is kijelölhető.
- Országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény - út- és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el;
- A kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;

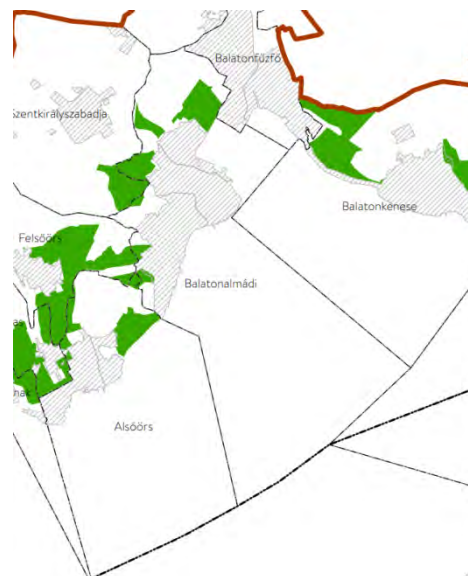
Balatonalmádi jelentős területei metszik az ökológiai hálózat különböző zónáit. A zölddel jelölt magterületek körülölelik a települést, melyek néhol már beépített területeket is érintenek. A Balaton teljes terjedelmével beleesik az említett zónába. A sárgával jelölt pufferterületek jellemzően a település keleti és nyugati részén találhatók egy-egy kisebb foltban.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 81. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A látványvédelmet a településképi követelményekben és a településtervben biztosítani kell.
- Új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet.

Míg az MvM tájképvédelmi övezete lefedi a település egészét, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek a település északi és nyugati oldalán helyezkednek el. Nagy átfedés figyelhető meg a borszőlő termőhelyi kataszter területeivel vagy a kertes mezőgazdasági terület övezeteivel.



Tájképvédelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- A településtervezés készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A településtervezésben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében

Az övezet Balatonalmádi teljes közigazgatási területét érinti.

Balatonalmádiban a tájjelleg megőrzendő elemeinek az egykori szőlőhegyeket, a szőlőművelés területeit, valamint a település fölé magasodó erdőterületeket tekinthetjük, melyek északról és nyugatról határolják a beépítésre szánt területeket.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településtervezésben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- területen, a településtervezésben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

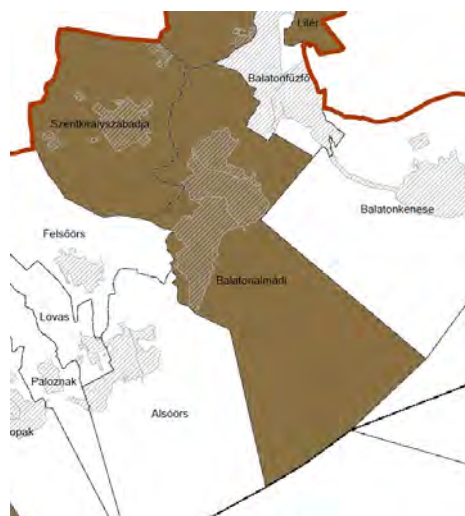
Balatonalmádi teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. Balatonalmádi közigazgatási területén jelenleg dolomitbánya bányatelke található.

Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- A vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozó települések településterve készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Balatonalmádi teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik.



Vízerózióknak kitett terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 12. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- Az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni.

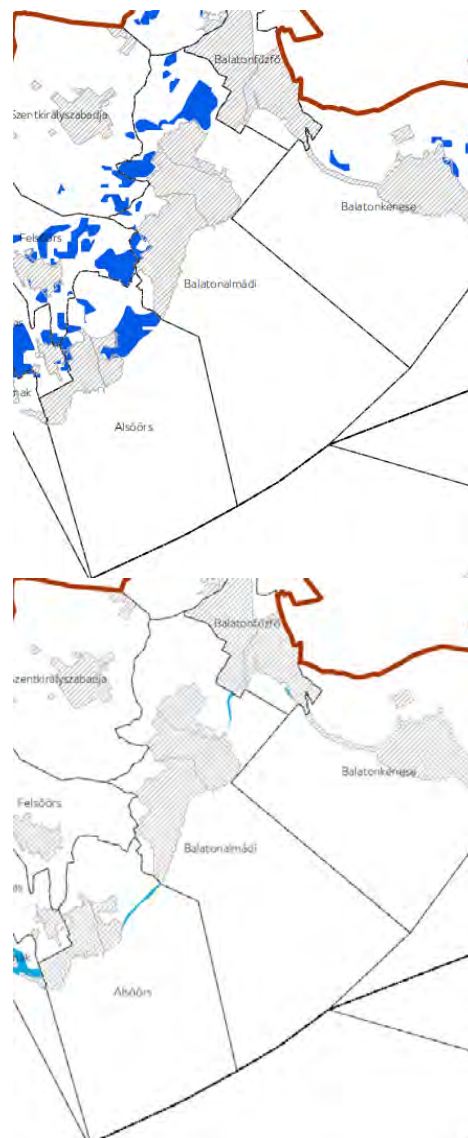
A vízerózióknak kitett területek nagyrészt a település északi részén csoportosulnak, Balatonalmádi külterületein.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 9. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településtervezési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
- a településtervezésben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit.

A település rendszeresen belvízjárta területei a Balatonhoz köthetőek, Balatonalmádi partvonalán, északkeleten található az említett terület.

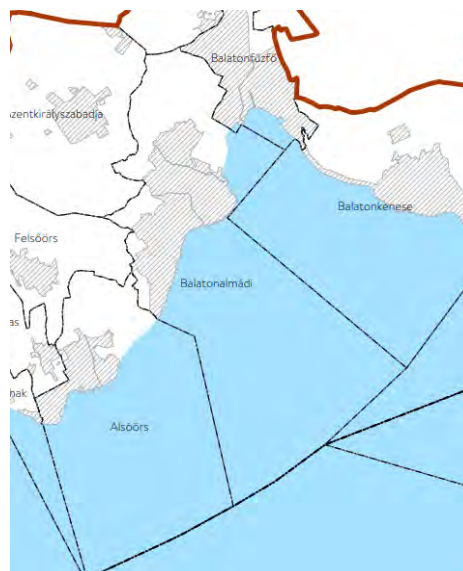


Tómeder övezete

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 83. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- A Balaton tómedre a partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően, a mindenkori vízjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető.
- A Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos.
- A parti móló, hullámtörő, kikötői építmény és a fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével a tómederbe állandó építmény, sziget nem építhető.

A tómeder övezete a Balaton teljes területére kiterjed, így Balatonalmádi közigazgatási határain belüli területek nagy részét is metszi.

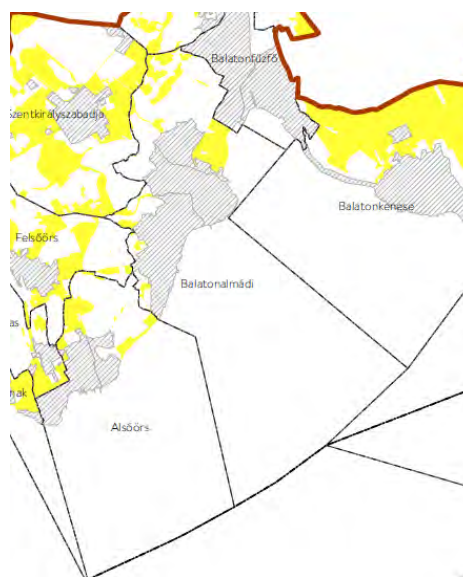


Általános mezőgazdasági terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 13-17. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településterv készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni.
- A fennmaradó területen nem jelölhető ki nagy bevásárlóközpont és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint nagy kiterjedésű szállítványozási, raktározási és logisztikai terület.
- A szántó, gyepek, rét, legelő, gyümölcsös, kert és szőlő művelési ágú területekre részletes építési előírásokat fogalmaz meg.
- Részletesen szabályozza a birtokközpontok kialakíthatóságát.

Az általános mezőgazdasági területek a település északi és nyugati részén kisebb foltokban, az északkeleti határnál, a Lozsánta területén pedig egy nagyobb foltban találhatóak.



Kertes mezőgazdasági terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 84. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településterv készítésénél kertes mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal módosítható.
- beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki
- Beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg
- Legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
- A beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- A 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- Legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;

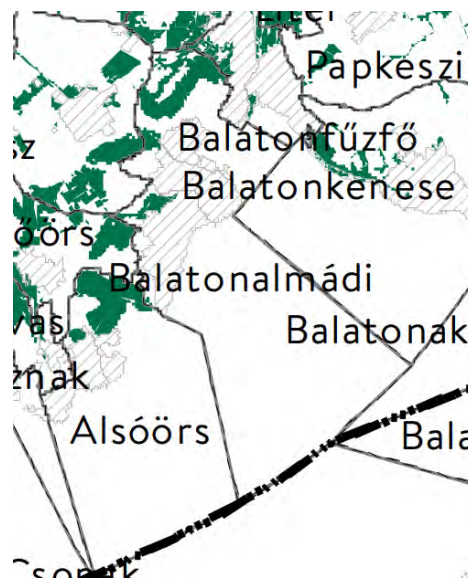
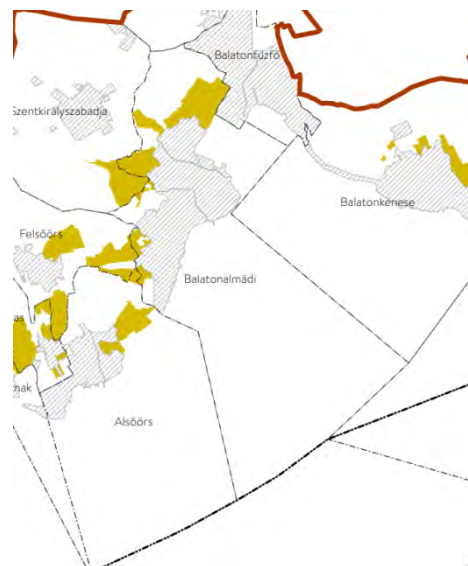
A kertes mezőgazdasági területek nem összefüggő foltokban helyezkednek el a település területén, jellemzően az északi és nyugati oldalhatárok mentén.

Erdők övezete

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 29. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településtervben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. az Ország Szerkezeti Terve (...) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
- az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;
- országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

A település legnagyobb erdő övezetei az északi részén találhatóak, elszórva megjelennek még kisebb övezeti foltok a település nyugati és északnyugati közigazgatási határai környékén.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az Mvm rendelet 3. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- A településterv készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

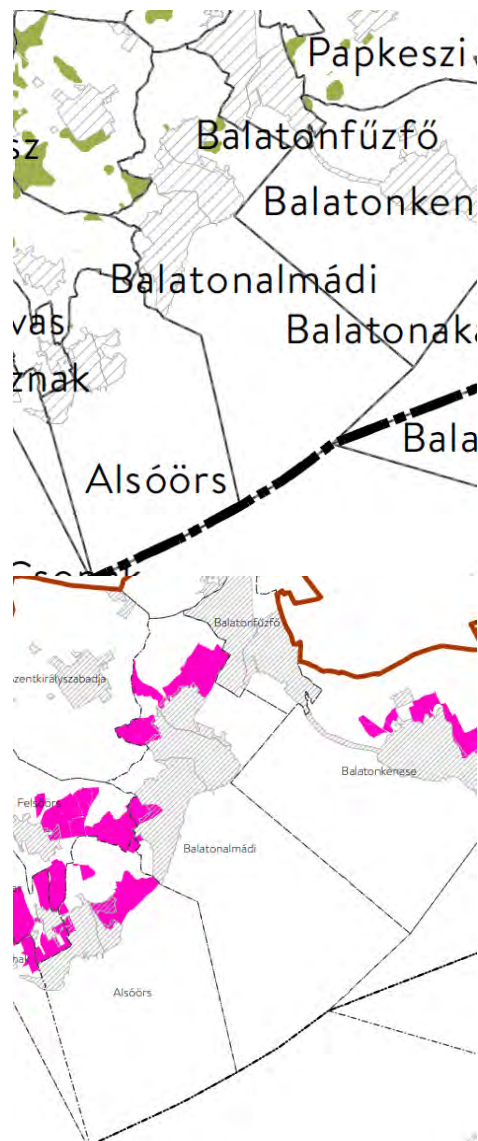
Balatonalmádi közigazgatási határain belül tartalmaz erdőtelepítésre javasolt területeket. Az említett területek a település északeleti határvonalához közel találhatóak több foltban.

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 87. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

- Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- A telek belterületbe nem vonható;
- Az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel helyezhető el építmény.
- Szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

A borszőlő termőhelyi kataszter területei nagy átfedésben vannak a kertes mezőgazdasági területekkel. A település északi részén találhatóak a legnagyobb összefüggő területei.



4.3.4. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetek Balatonalmádit az alábbi táblázatban bemutatottak szerint érintik:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Balatonalmádi érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	érinti

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 8. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

„Az övezetbe tartozó települések településtervezési készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területeket.”

Balatonalmádi teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik.



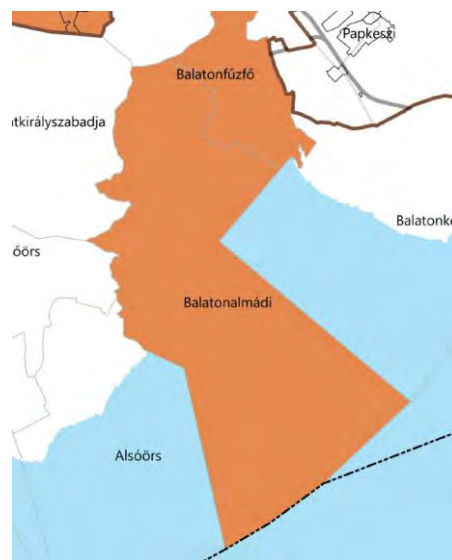
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 9. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

„Az övezetbe tartozó települések településterv készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.”

Balatonalmádi teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik.



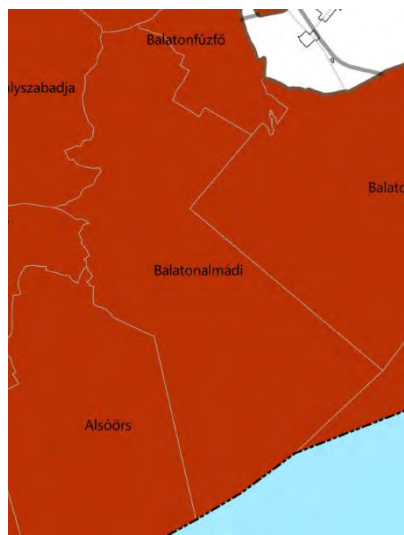
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 11. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

„Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

A településterv készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.”

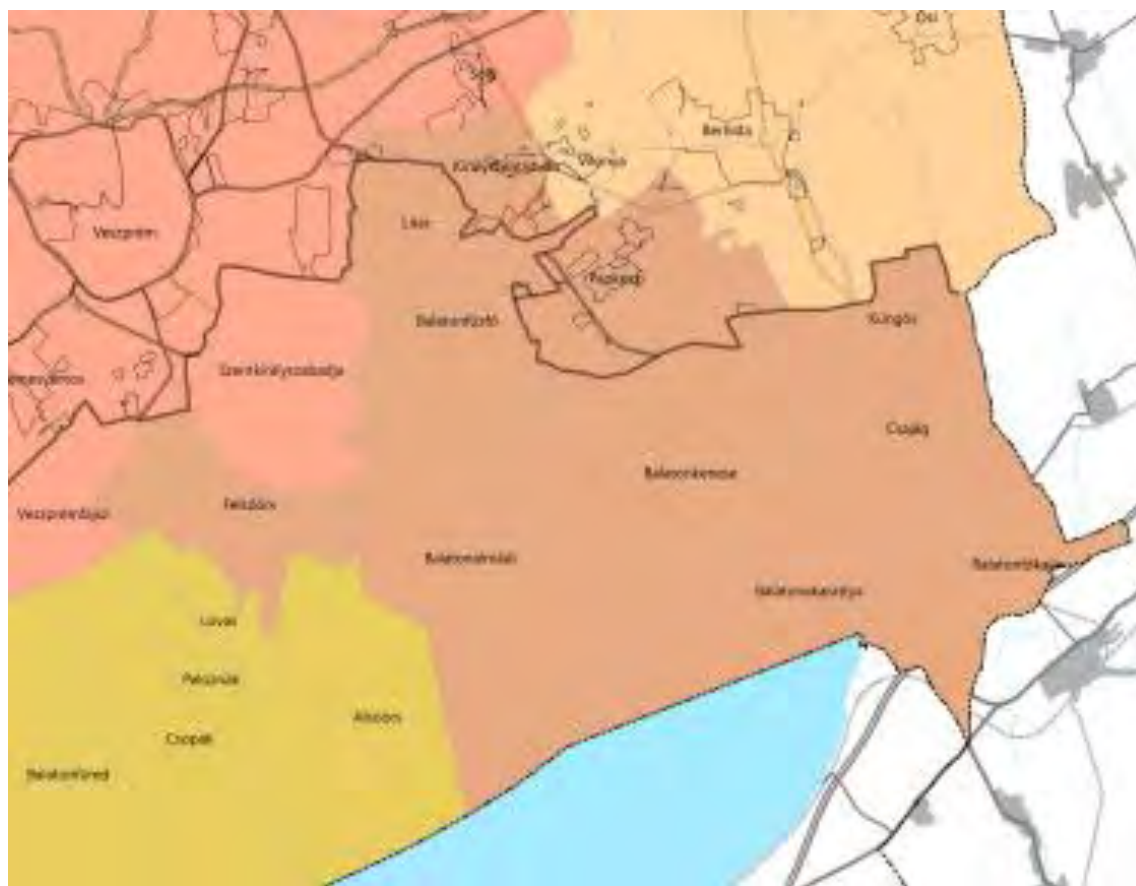
Balatonalmádi teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik.



Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 12. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

„Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérre kitékintéssel kell előkészíteni.”

Balatonalmádi 11 másik településsel együtt tartozik egy azonos térségbe.



Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 13. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TT készítése során:

„Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát - a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében - hangolják össze.”

Balatonalmádi, ahogy a megye déli részének települései mind, az övezethez tartozik.

4.3.5 Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználási terve

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Balaton-törvény) az 58. §-ában adott felhatalmazást a partvonal-szabályozási tervek elkészítésére, a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett területek kijelölésére, vízpart-rehabilitációs szabályozási követelmények megalkotására és a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelmények alapján a partvonal-szabályozási tervek elkészítésére és elfogadására.

Balatonalmäßi vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 7/2005. (III.25.) TNM rendelet 2005-ben került elfogadásra. A rendelet mellékletét képezi a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett terület szabályozásáról szóló M=1:2000 méretarányú tervlap is 5 szelvényen.

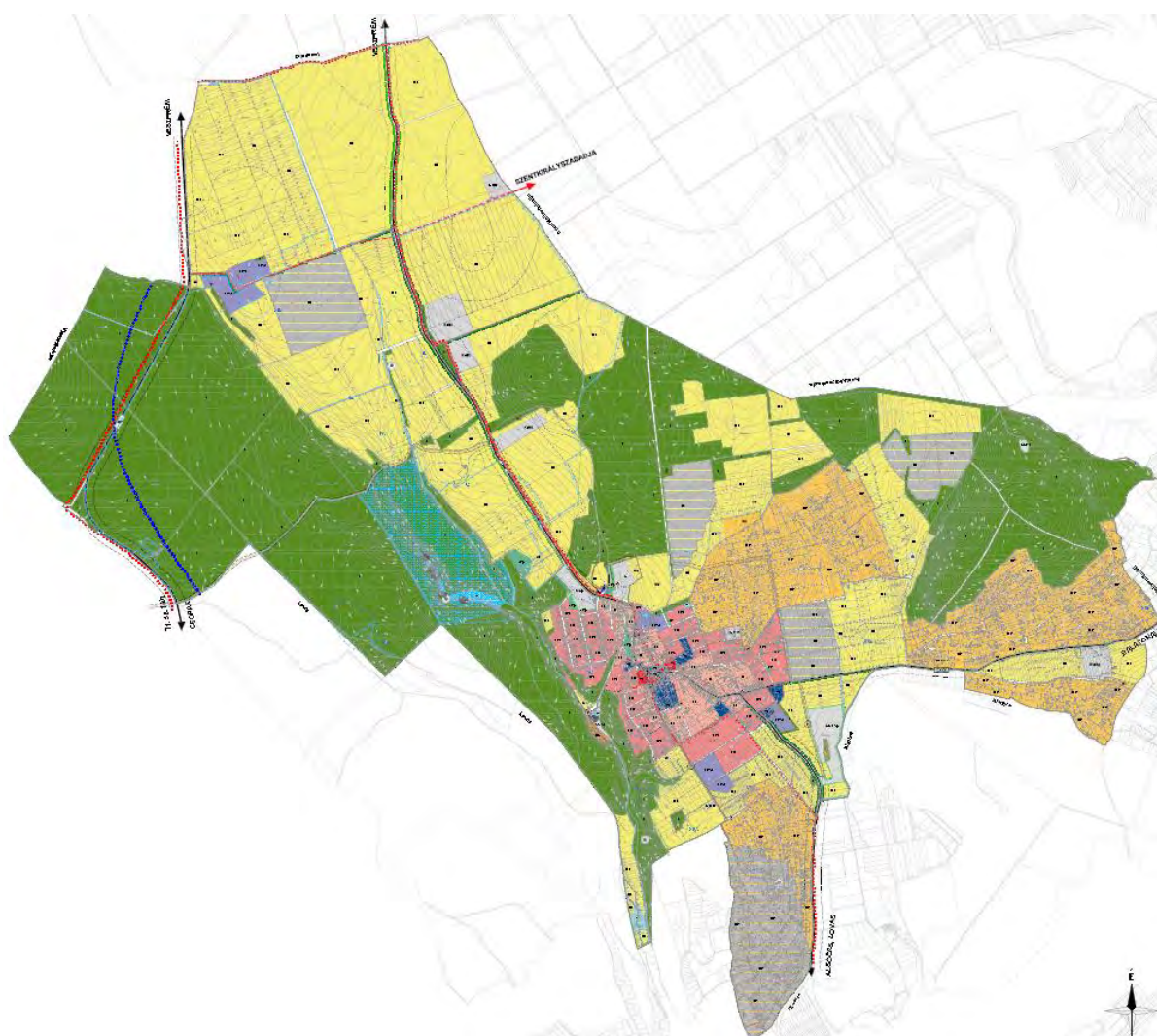
A Balaton-törvény 2019. március 15-től hatályon kívül került, és hatályba lépett az MATrT, ami a korábbi Balaton-törvényt is magába foglalja. A TNM rendelet, illetve az egyéb végrehajtó jogszabályok felhatalmazó rendelkezése ugyan megszűnt, de azonos jogkörű szabályozást tartalmaz az MATrT is, ezért a TNM rendelet és a felhatalmazó rendelkezések továbbiakban hatályosnak tekinthetők, míg az MATrT szerinti új felhatalmazó rendelkezések meg nem születnek.

4.4. SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Balatonalmádi a Balaton Kiemelt Üdülőterület része. A BKÜ egyes települései az intenzív beépülés, területi terjeszkedés következtében helyenként szinte összenőttek, így egy-egy fejlesztési döntéssel a szomszédos települések is jelentős hatást gyakorolhatnak a város területeire. Balatonalmádi szomszédos települései (Balatonfűzfő, Szentkirályszabadja, Felsőörs, Alsóörs, Balatonkenese) településrendezési eszközeinek a városhoz vonatkozó előírásait a következőkben ismertetjük.

Balatonkenese és Balatonalmádi közigazgatási területe kizárólag a Balaton vízfelszínén határos, így a két település között nincsen térszerkezeti kapcsolat, ennek megfelelően **Balatonkenese** településrendezési terve nem tartalmaz a várost befolyásoló előírást.

Felsőörs Balatonalmádi Káptalanfüred városrész nyugati részével, az Öreghegygel és a Remetevölgygel határos. Felsőörs településrendezési terve sem tartalmaz Balatonalmádit befolyásoló fejlesztési szándékokat vagy korlátokat, csupán a településeket összekötő meglévő közutat ábrázolja. Területhasználat tekintetében a két település érintkező részei összehangoltan kerültek kijelölésre (erdő- mezőgazdasági területfelhasználású területek).



ALSÓÖRS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M = 1:5000

2. MELLÉKLET A 38/2004. (IV.8) ÖNK. HATÁROZATHOZ

Yüzütlü teleputeranın deşifre edilmesi:

Received 1999
11.01.17.4.04

11-01-1306,06

[illegible]

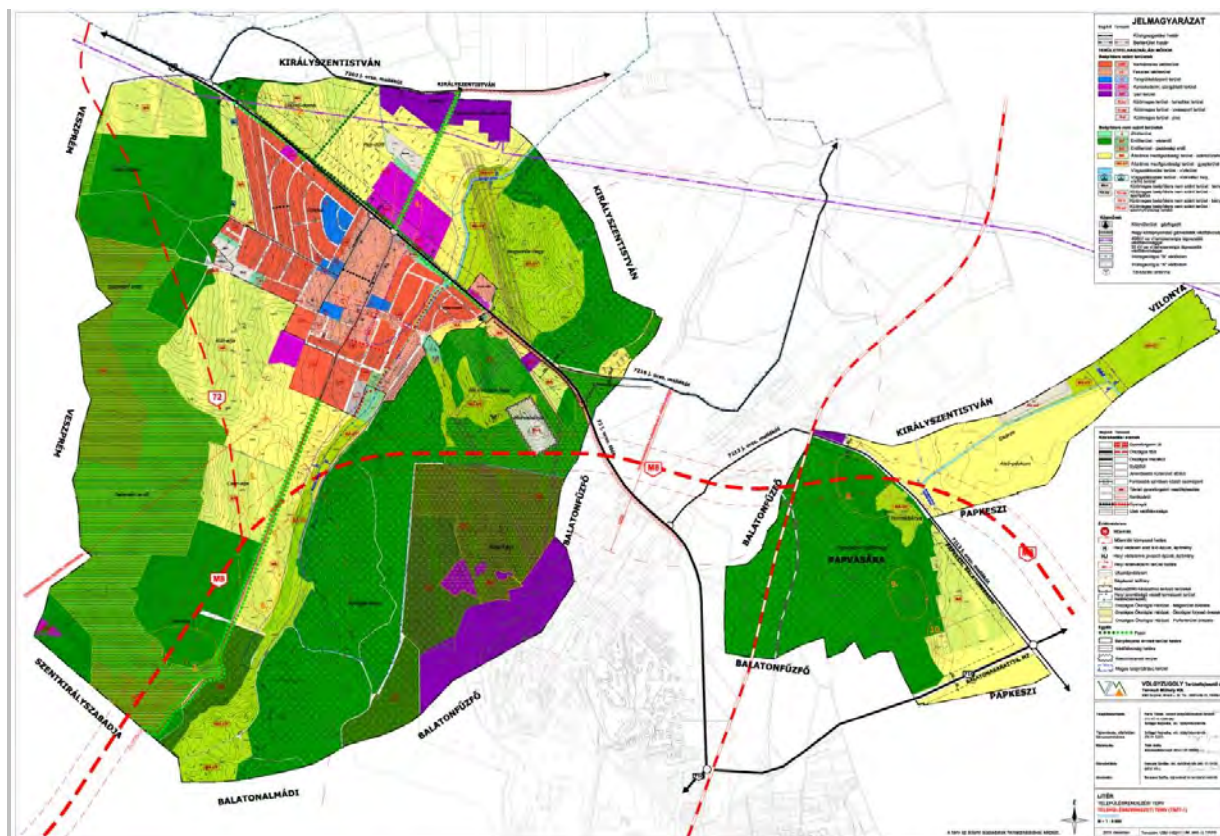
11-00-303100

7875-00
10/01/01



[illegible]

Balatonalmádi egyik északi szomszédja Litér. Balatonalmádi és Litér települések csak egy rövid szakaszon, a Megyehegy északi részén határosak egymással. E területek erdő, illetve gyepterületek. A tervezett M8 nyomvonal elkerüli Balatonalmádi közigazgatási területét. Litér településszerkezeti terve nem tartalmaz Balatonalmádi területét befolyásoló elemeket.



[illegible]

4.5. HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatonalmádi településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei **Balatonalmádi Önkormányzat Képviselő-testületének 284/2015. (IX.24.) számú határozata a településszerkezeti terv megállapításáról, és Balatonalmádi Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) rendelete a helyi építési szabályzatról.**

Balatonalmádi településszerkezeti terve a város szerkezetét jelentősen átalakító fejlesztéseket nem tartalmaz. A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek ábrázolásra.

Balatonalmádiban az egyes településrészek jellegükben teljesen eltérőek, azonban a folyamatos építkezések következményeként teljesen összenőve ma már szerves egységet képeznek. A település egyes településrészeinek használata jelenleg is jelentősen eltér, ennek megfelelően az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet is eltérően alakul.

Káptalanfüred erdős üdülőterület, jellemzően hétvégi házas üdülőterületekkel.

Vörösberény jellemzően kertes lakóterület, falusias karakterrel, az Ösközség településrészen nőtt utcahálózattal és ennek megfelelően viszonylag szabálytalan telekstruktúrával, amely helyi védelem alatt áll. Szerkezetét befolyásoló fejlesztési elem a 7217. sz. út nyomvonalának módosítása, mely így a Vörösberényi iskola területe alatt haladva köthetne be a 71. sz. főútba, elkerülve a jelenleg forgalommal terhelt vörösberényi lakóterületeket. Az új forgalmi csomópont környezetében fejlesztési területként településközpont vegyes és zöldterület területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre. Vörösberény területén a szerkezet meghatározó fejlesztések nem történtek az elmúlt évtizedben.

Budatava újabb beépítésű terület, déli része szabályos, rendezett utcahálózatú, lakó-üdülő vegyes használatú kertes terület kertvárosias lakóterületként, illetve hétvégi házas üdülőterületként, északi részén a település egészének struktúrájától jelentősen eltérő tömbtelkes, valamint sorházas beépítésű területekkel kisvárosias lakóterületként kerültek kijelölésre. E településrészen található a gazdasági területek nagytelkes tömbje is. Nagyobb összefüggő fejlesztési terület csak itt került kijelölésre a városban a fent említett 7217. sz. út új nyomvonala nyomán kialakuló új közlekedési csomóponthoz kapcsolódva, melynek megvalósítása a közeljövőben nem várható. Az utóbbi évtized jelentős fejlesztése is itt kapott helyet: ide helyezték át a városi sportpályát, amelyhez kapcsolódóan egy klubház is épült.

Almádi településrész vegyes használatú, beépítésű, telekméretű és jellegű központi településrész és a jellemzően üdülő használatú, nőtt jelegű úthálózattal rendelkező, részleteiben még rendezetlen Öreghegy településrész elegye a jelenlegi használattal és a szerzett jogokkal összhangban jellemzően kertvárosias lakóterületi, illetve hétvégi házas üdülőterületi területfelhasználási egységbe került.

A **parti sáv** az egyes településrészekhez területileg kapcsolódik, de használatában teljesen egyedi, az egyes területek területfelhasználási besorolása jellemzően a tényleges használatához igazodik.

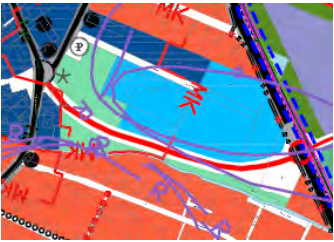
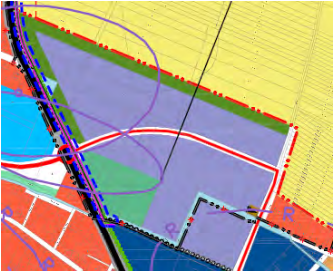
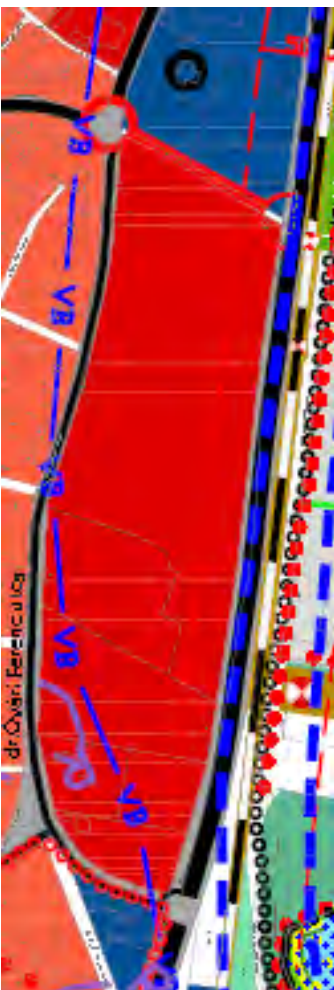
Az egyes településrészek önállóan is egészként működnek, saját központtal is rendelkeznek (**alközpontok**). A településszerkezeti terv az egyes alközpontok további kiépülésére a településközpont vegyes területeken biztosít lehetőséget.

A 2015-ben jóváhagyott terv a Felsőörsi út (7218. sz. út) 71. számú főútba történő kivezetésének nyomvonal korrekcióját is tartalmazta. Ezt az elképzelést az Önkormányzat időközben elvetette és a településszerkezeti tervből törölte, hogy a terület tulajdonosa által tervezett beruházás megvalósítható legyen.

A településszerkezeti terv több helyen jelöl belterületbe vonható területet, melyek közül egyelőre egy sem került belterületbe:

- Tűzmadár utca (1,3ha);
- Glóbusz utca környéke (4,8ha);
- Aranyeső utca környéke (1,5ha);
- Szömörce utca környéke I. (5,3ha);
- Budatava északi terület - Lozsánta, Városkapu keleti terület (20,6ha);

- a Felsőörsi út és Szabadságkikötő út közötti terület, volt NEVIKI (3,8ha), a területen belül áthelyezett zöldterülettel.
- Újhegy köz kertvárosias lakóterülete (0,84 ha, 0,084ha zöldterülettel);
- Tűzmadár utca kertvárosias lakóterülete (0,74ha, 0,074ha zöldterülettel).

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből	Fejlesztési szándék	Jelenlegi állapot, a fejlesztési szándék megvalósult-e?
	Vörösberényben a 7117. számú út kikötése a 71. számú főútra és intézményi fejlesztések, valamint zöldterületi fejlesztések véghezvitele az iskola alatti területen	 X NEM A terület változatlanul működik a hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta.
	Gazdasági területek kialakítása és új gyűjtőút építése.	 X RÉSZBEN A területen megépült a városi sportpálya és az ahhoz kapcsolódó klubház. Egy további sportcsarnok építését is tervezi az Önkormányzat. Az útépítés nem valósult meg.
	Belterületi új kertvárosias lakóterületek kijelölése.	 X RÉSZBEN A terület beépítésének előkészítése kezdődött meg az utóbbi években, de a tényleges beépülés még nem indult meg.

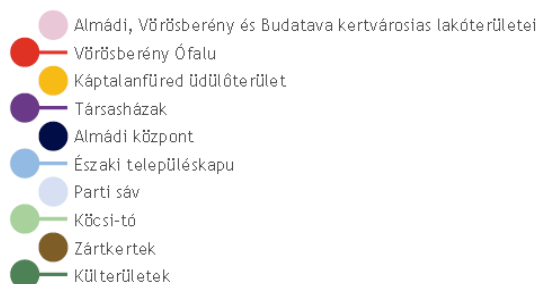
4.6. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

2017-ben készült el a város településképi arculati kézikönyve (TAK) és Balatonalmádi Város Településképeinek védelméről szóló 26/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelete (TKR).

Balatonalmádiban - az arculati jellemzők tekintetében - tíz eltérő karakterű területrész különböztethető meg. A beépített és a még beépíthető területek zöme lakóterület. A lakóterületeken belül a legnagyobb területet Almádi, Vörösberény és Budatava kertvárosias lakóterületei foglalják el. Vörösberény Ófalu településrész megőrizte még falusias jellegét, míg Káptalanfűred elsősorban nyaralóterület. Balatonalmádi területén elszórtan találhatók többalakásos társasházak, melyek a többi lakóterülettől eltérő arculattal bírnak. A város központja, legfontosabb intézményei Almádi központban találhatóak, de egy új városrészi központ is kialakulóban van az északi településkapuban. A vasút és a Balaton között hosszan elnyúló terület a parti sáv területe. Balatonalmádi hegyei korábban zömmel szőlőhegyek voltak, mára azonban már csak a kisebb foltokban megmaradt zártkertekben maradt nyoma a valamikori virágzó szőlőtermesztésnek. A Köcsi-tó környékén ifjúsági táborok telepedtek meg. Beépítetlen természetközeli területek pedig csak elszórtan, kisebb foltokban maradtan meg a külterületen.

A TKR az alábbiakkal kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza:

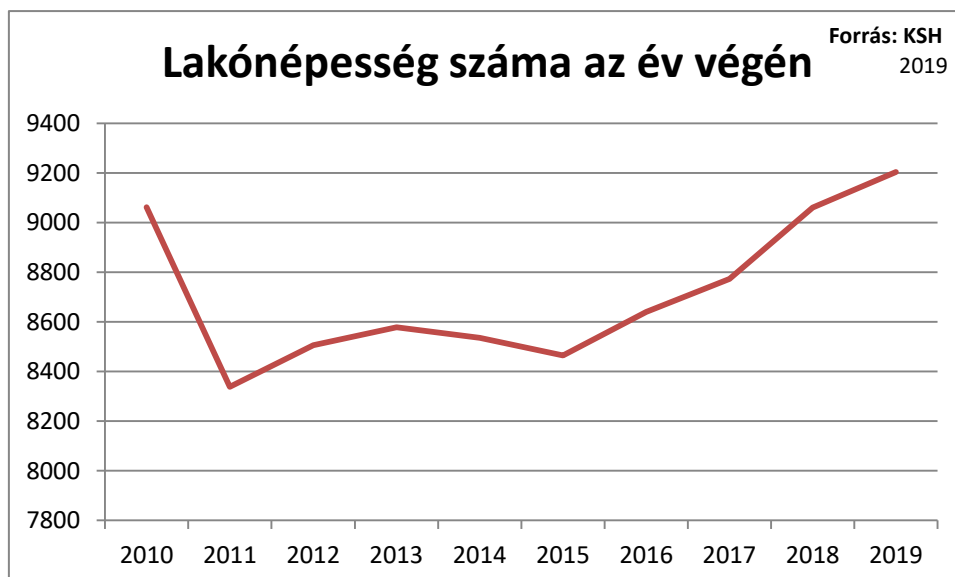
- a helyi védelemmel kapcsolatos szabályok és a helyi védett értékek köre
- egyedi építészeti követelmények
- a kötelező szakmai konzultáció szabályai és esetei
- a településképi véleményezési eljárás szabályai és esetei
- a településképi bejelentési eljárás szabályai és esetei
- a településképi kötelezési eljárás és bírság



5. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

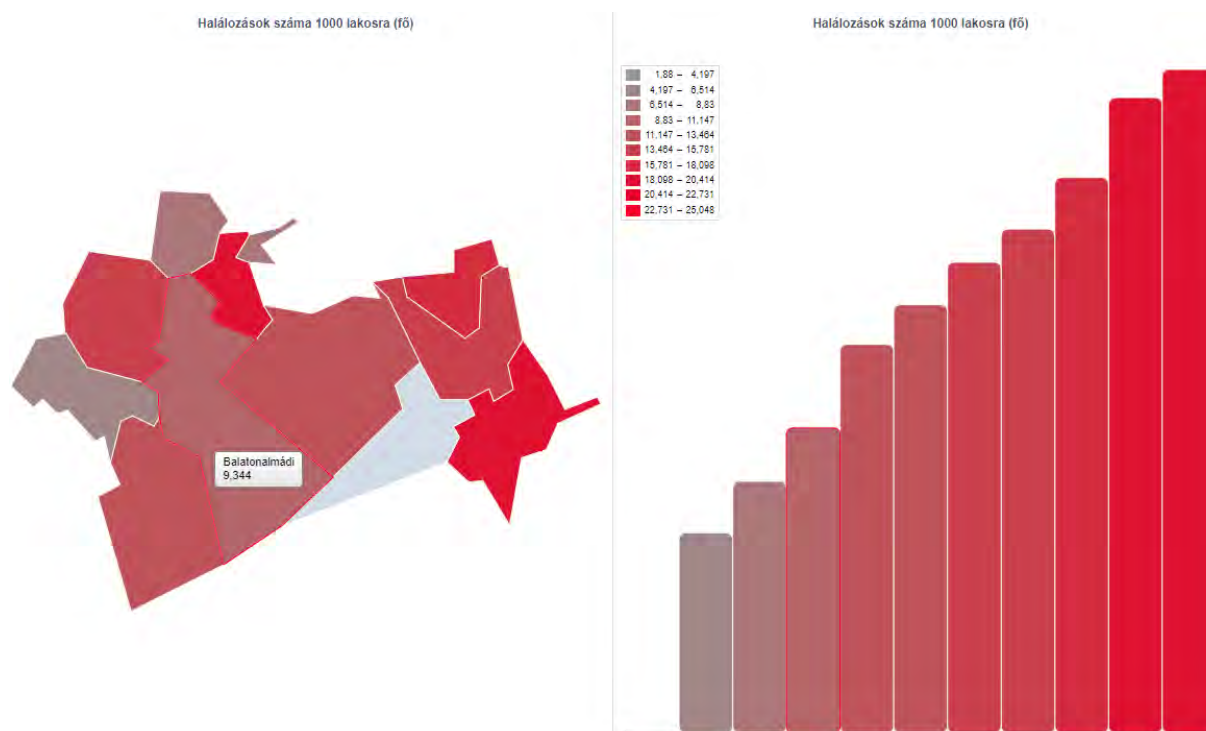
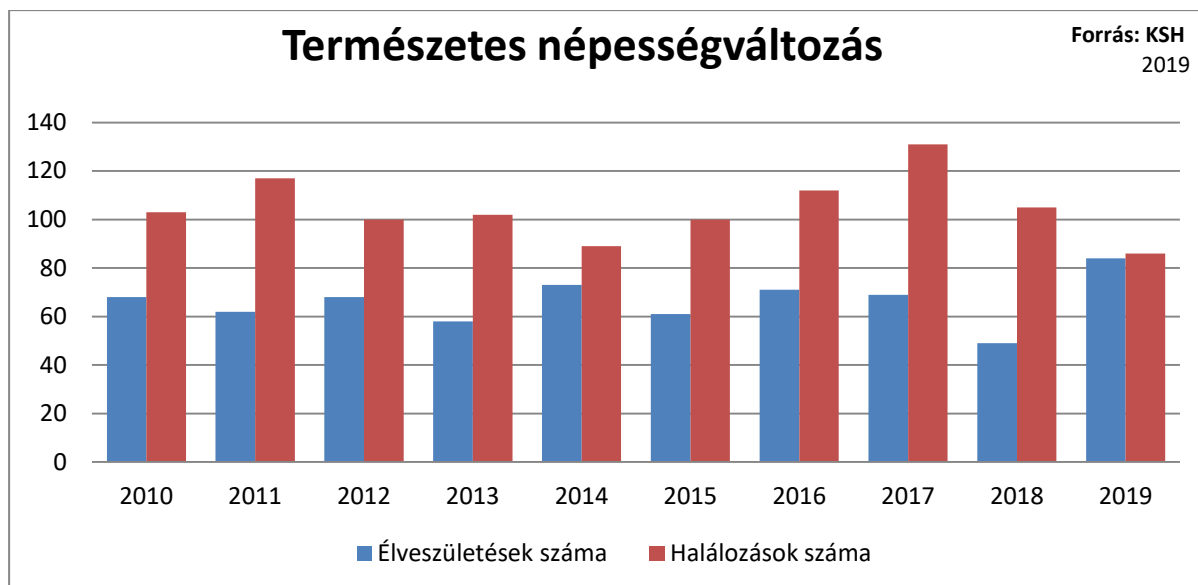
5.1 A LAKÓNÉPESSÉG ALAKULÁSA

A 2019. év végi adatok alapján Balatonalmádi lakónépessége 9911 fő volt. A településen tendenciózus népességszám növekedés megfigyelhető, a 2015 és 2019 közti időszakban a település lakónépessége stabilan növekszik. A Magyarországi adataihoz viszonyítva jó eredménynek tekinthető, hiszen átlagosan népesség fogyásról lehet beszélni. A Balatoni Üdülőkörzet háttértelepüléseinek 3%-os lakónépesség csökkenése, a part menti településeken 1%-os lakónépesség növekedés volt megfigyelhető az elmúlt 10 évben.

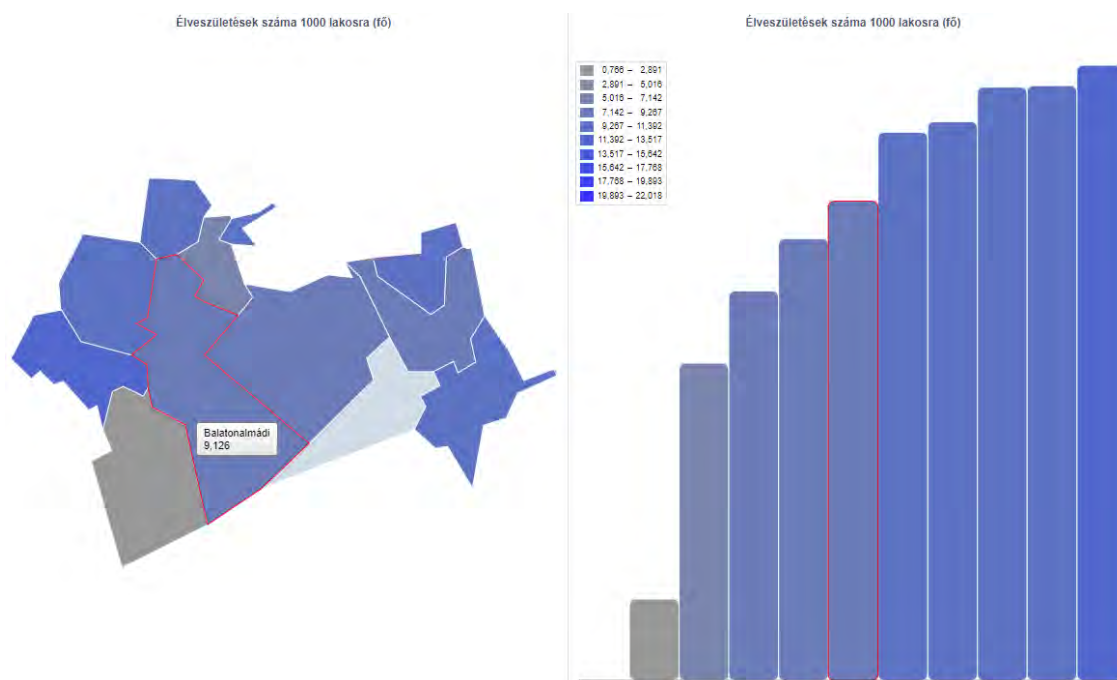


Az éves születések száma a 80-es évektől kezdve folyamatosan csökken, de ami ennél is fontosabb, hogy alatta marad a halálozások számának. Ennek okán a 80-as évektől kezdve természetes fogyásról lehet beszélni, amely folyamatosan növekvő mértéket mutat, hosszútávon a lakosság természetes fogyásával kell számolni.

Balatonalmádi lakónépesség alakulása				
Év	Állandó népesség	Éves születések	Halálozások	Természetes szaporodás/fogyás
2001	8514	61	106	-45
2002	8542	45	103	-58
2003	8716	57	103	-46
2004	8685	68	105	-37
2005	8711	68	103	-35
2006	8786	54	119	-65
2007	8795	60	112	-52
2008	8886	78	82	-4
2009	9036	77	110	-33
2010	9062	68	103	-35
2011	8538	62	117	-55
2012	8506	68	100	-32
2013	8578	58	102	-44
2014	8535	73	89	-16
2015	8464	61	100	-39
2016	8640	71	112	-41
2017	8773	69	131	-62
2018	9060	49	105	-56
2019	9204	84	86	-2



Forrás: Teir - Lechner Nonprofit 2019.



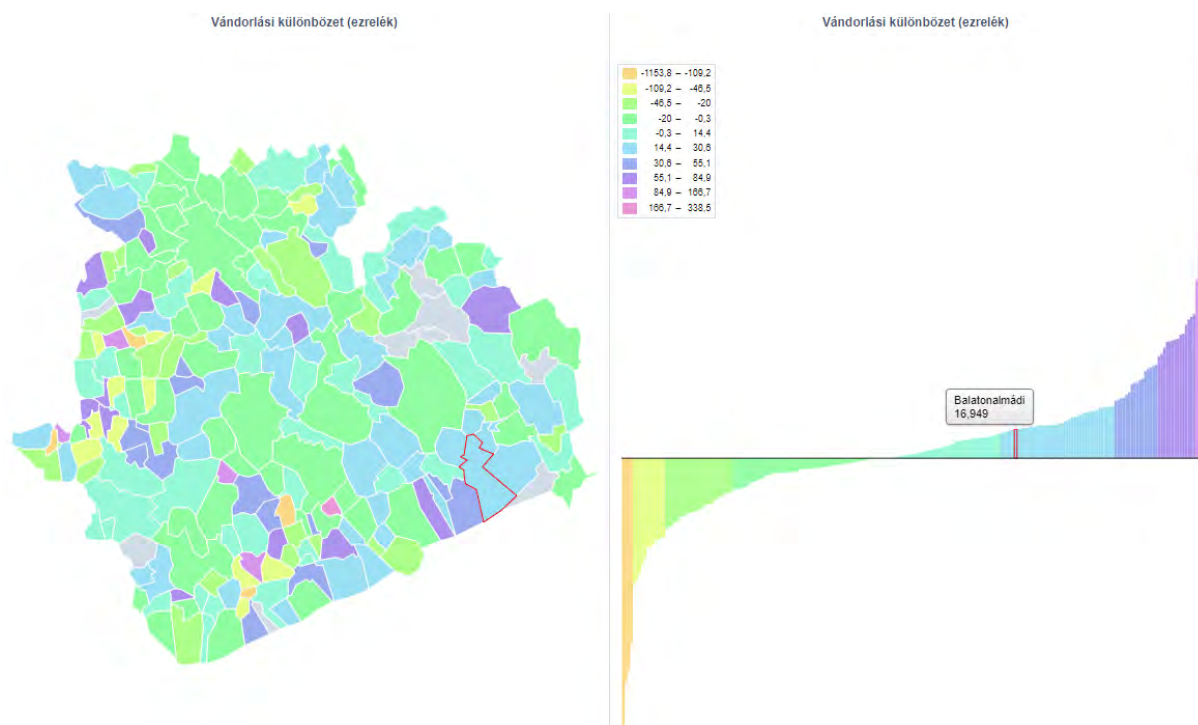
Forrás: Teir - Lechner Nonprofit 2019.

A fenti térkép régiós összehasonlításban mutatja 2019-es adatok alapján az halálozások és élveszületések számát 1000 főre vetítve. Jól látszik, hogy a Balatonalmádi járáson belül Balatonalmádi a középmezőnyben helyezkedik el. Mivel a halálozási mutatók tekintetében kedvezőbb a kép, ezért összességében az mondható el, hogy a járás a természetes fogyás tekintetében a Régióon belül a középmezőnyben helyezkedik el. A Balatoni Üdülőkörzet adataihoz viszonyítva azt mutatja a statisztika, hogy az élveszületések tekintetében megegyeznek az átlagok, a halálozási mutató valamivel kedvezőbb Balatonalmádiban. Összességében az 1000 lakosra vetített természetes fogyás Balatonalmádiban -0,2, a part menti üdülőkörzetben pedig -6,5, a háttértelepüléseken pedig -5.8. Jelentős javulás figyelhető meg a 2019-es adatok alapján az elmúlt évek viszonylatában. A 2019-es év kifejezetten kedvező volt a népesség alakulásának tekintetében, a közelmúltban nem volt példa hasonló közelségre a születések és halálozások száma közt.

5.2 VÁNDORLÁS

Ahogy azt előzőekben bemutattuk Balatonalmádi lakossága az elmúlt időszakban folyamatosan növekedett, mindemellett az élveszületések és halálozások alapján számolt különbség a lakosság természetes fogyását mutatja. A két mutató közötti ellentétes előjelet a vándorlási különbözettel lehet magyarázni. Ez a szám mutatja a városba beköltözők, illetve elköltözők különbségét.

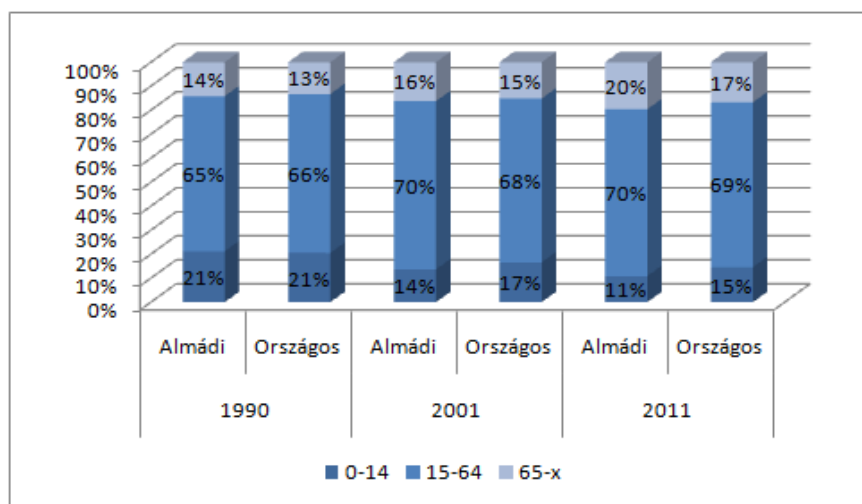
Az a tény, hogy a 80-es évektől megfigyelhető természetes fogyás ellenére a város lakosságszáma emelkedést mutat, arra vezethető vissza, hogy a vándorlási különbözet pozitív volt, tehát a városba beköltözők száma meghaladta az elköltözők számát. Az 1970-es évekig visszavezetve vándorlási többletről lehet beszélni, de ennek mértéke folyamatosan változott. Ez azzal magyarázható, hogy a Balatoni Üdülőkörzeti településeként Balatonalmádi lakossága érzékenyebben reagált a külső társadalmi, gazdasági változásokra. Az 1980-as években egy nagyobb mértékű városba áramlás volt megfigyelhető, de ez a folyamat az 1990-es években jelentősen mérséklődött, bár még ekkor is meghaladta a természetes fogyás mértékét. Az elmúlt évtizedben ismételt megemelkedett a városba költözők száma. A vándorlási különbözet tekintetében regionális összehasonlításban Balatonalmádi kedvező eredményekkel rendelkezik. A Közép-Dunántúli Régióban az oda- és elvándorlók száma pozitív vándorlási különbözetet mutat. A Balatoni Üdülőkörzet egészében a vándorlási egyenleg pozitív. Ha csak a partközeli településeket nézzük, az odavándorlási sokkal erősebben mutatkozik meg.



Forrás: Teir - Lechner Nonprofit 2019.

5.3. BALATONALMÁDI KORCSOPORTOS ÖSSZETÉTELE

A korcsoportos összetételt vizsgálva jól látszik, hogy a 14 év alattiak aránya jelentősen lecsökkent a lakosságon belül. Míg 1990-ben 21% volt az arányuk, addig ez 2011-re 10 százalékponttal csökkent, és mostanra csak a lakosság 11%-át teszik ki. Ez az érték a Balatoni Üdülőkörzet 13%-os mutatójától is elmarad. A KSH adatai szerint 2019-re Balatonalmádiban a 14 év alattiak aránya 13,7%-ra növekedett. Ezzel párhuzamosan emelkedett az idősebb korosztályok aránya a városi népességen belül. A 65 év felettiek aránya a lakosságon belül 1990-ben 14% volt, 2011-re már 20%, a KSH 2019-es adatai szerint mára ez a szám 24%. Ezek az adatok jól mutatják, hogy Balatonalmádi lakosságát tendenciózus előregedés jellemzi. A lakosság előregedése természetesen országos jelenség, de az adatok azt mutatják, hogy Balatonalmádi fokozottan érinti ez a folyamat. A 14 év alattiak csökkenése országosan csak 6 százalékpont. A Közép-Dunántúli régió belől csupán a Balatonfüredi Kistérségben alacsonyabb a 14 év alattiak aránya a teljes lakosságon belül.



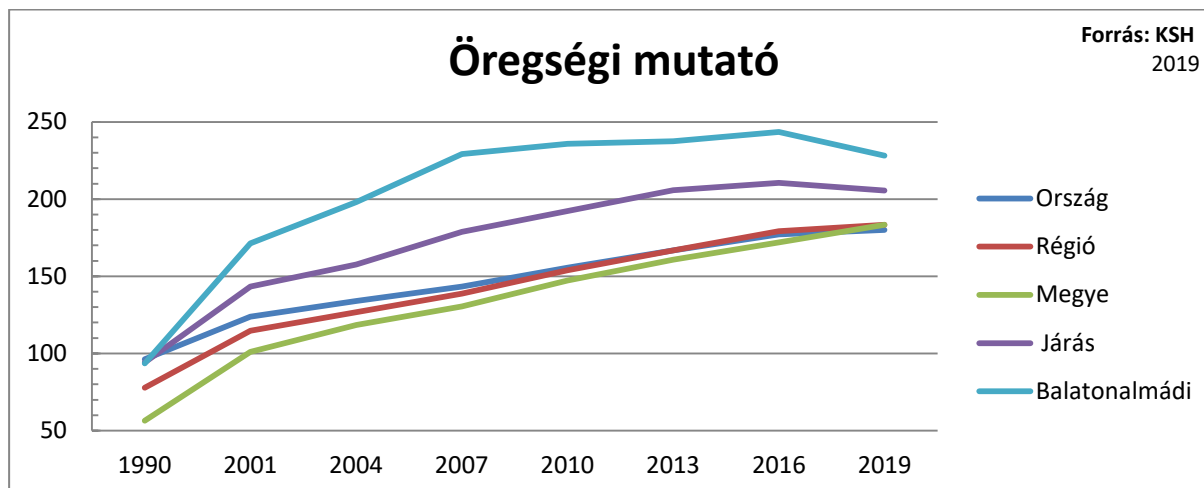
Korcsoportos összetétel

Forrás: TEIR

Öregedési mutató Forrás: Lechen - TeIR

	1990	2001	2004	2007	2010	2013	2016	2019
Balatonalmádi	93,5	171,4	198,	229,2	235,8	237,5	243,4	228,2
Járás	94,1	143,4	157,7	178,8	192,3	205,8	210,6	205,6
Megye	56,5	101	118,4	130,5	147,3	160,8	172	183,4
Régió	77,8	114,7	126,7	138,7	153,8	166,8	179,2	183,4
Magyarország	96,2	123,8	133,9	143,3	155,6	166,7	177,2	180,1

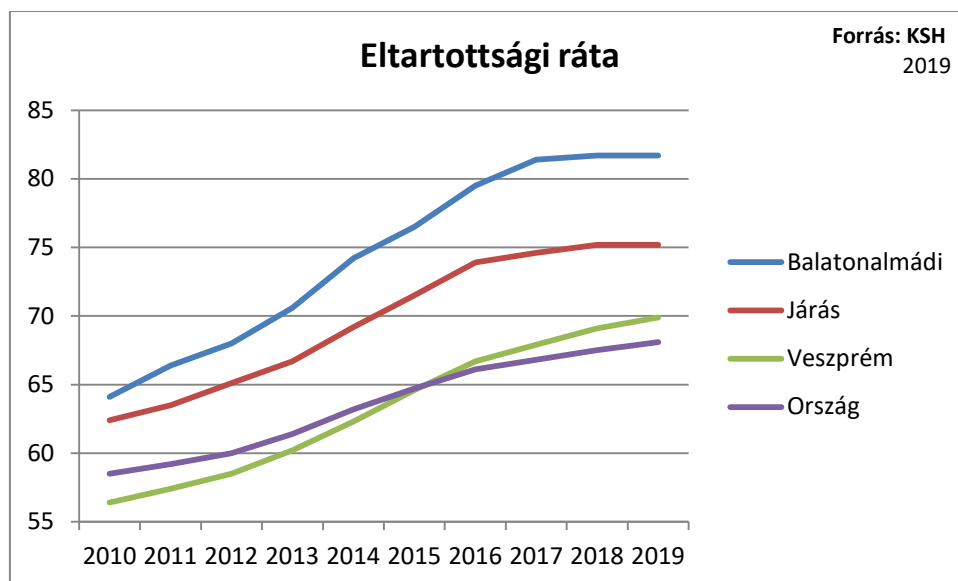
Ahhoz, hogy még pontosabb képet kapjunk Balatonalmádban lezajló demográfiai változásokról, érdemes segítségül hívni az úgynevezett öregedési indexet. Ez a mutató az idős korosztály (60 év felettiek) arányát mutatja a fiatal korosztályhoz (0-14 évesek) viszonyítva. A grafikon szemléletesen mutatja, hogyan alakult át Magyarország és ezen belül Balatonalmádi korszerkezete. A 90-es évek elején az összes vizsgált területi egységben nagyjából hasonlóan alakult az öregedési mutató értéke, ahogy azonban haladunk előre az időben, Balatonalmádi és a járás öregedési indexe jelentősen meghaladja az országos értéket. Az országos adatok azt mutatják, hogy 100 fiatalra 180 idősebb lakos jut. Ez az érték megyei szinten, de még inkább települési szinten sokkalta kedvezőtlenebb. Balatonalmádi esetében 100 fiatalra már 228 60 év feletti lakos jut.



Az életkori eltarthatósági ráta azt mutatja, hogy 100 aktív korúra hány eltartott jut. Balatonalmádi előregedő népessége szoros összefüggésben van az eltarthatósági ráta helyzetével. 2010 és 2018 közt robbanásszerű növekedés volt megfigyelhető. A településen és a járásban rendkívül magasak az értékek, és az országos mérőhöz képest kevés javulás figyelhető meg az elmúlt években. Balatonalmádban statisztikailag nagyobb mértékű előregedés mutatható ki, mint a valós helyzet, mivel a kedvezőbb adózás és egyéb előnyök érdekében az idősödő tulajdonosok bejelentik magukat állandó lakosként a nyaralóingatlanokba.

A demográfiai adatok összesítéséből az látszik, hogy az elmúlt 9 évben a város lakossága nagyobb mértékű emelkedést mutatott. Ez annak köszönhető, hogy bár természetes fogyás jellemzi Balatonalmádit, de a bevándorlások száma jelenleg képest ezt a fogyást ellensúlyozni. Adódik a kérdés, hogyan lehet jellemezni a városba beáramlókat? Erre vonatkozóan részletes adatok nem állnak rendelkezésre, de néhány alapkövetkeztetés mindenképpen levonható. Részben abból lehet kiindulni, hogyan változott Balatonalmádi korosztályos összetétele. A legszembetűnőbb változás a fiatal korosztály arányának jelentős visszaesése. Ez visszavezethető a regionális szinten is viszonylag alacsony élveszületések számára, másrészt arra enged következtetni, hogy a városba bevándorlók között nem a fiatalok és a kisgyermekes családok vannak túlsúlyban. Természetesen nem speciálisan Balatonalmádira jellemző folyamatokról van szó. A Balatoni Üdülőkörzet számos települése hasonló vagy rosszabb tendenciákkal jellemezhető. A fiatalok számára, főleg a munkalehetőségek erős szezonálisitása okán, nem elsődleges letelepedési cél a Balaton környéke, ugyanakkor sok fiatal választja a városból való elvándorlást. A beköltözők között hangsúlyosan megfigyelhető egy csoport, akik eleve rendelkeztek üdülőingatlanokkal a településen, és úgy döntenek, hogy véglegesen a Balaton mellett szeretnének letelepedni. Ez a csoport jellemzően magasabb kvalitású, biztos egzisztenciával rendelkezik és az idősebb korosztályt képviseli. Az ismertetett folyamatok eredménye az öregedési

mutató magas értéke. Ez az index azt is megmutatja, hogy Balatonalmádi regionális összehasonlításban is meglehetősen előregedő lakosságot mondhat magáénak. Ez azért is jelent problémát, mert egy település életében a fiatalok jelenléte jelenti azt a humán tőke potenciált, amely megalapozza a város fejlődését és biztosítja a szolgáltatások működőképességét. Az elmúlt pár évben a tendencia javulóba van, de még közel sem mondható megfelelőnek.



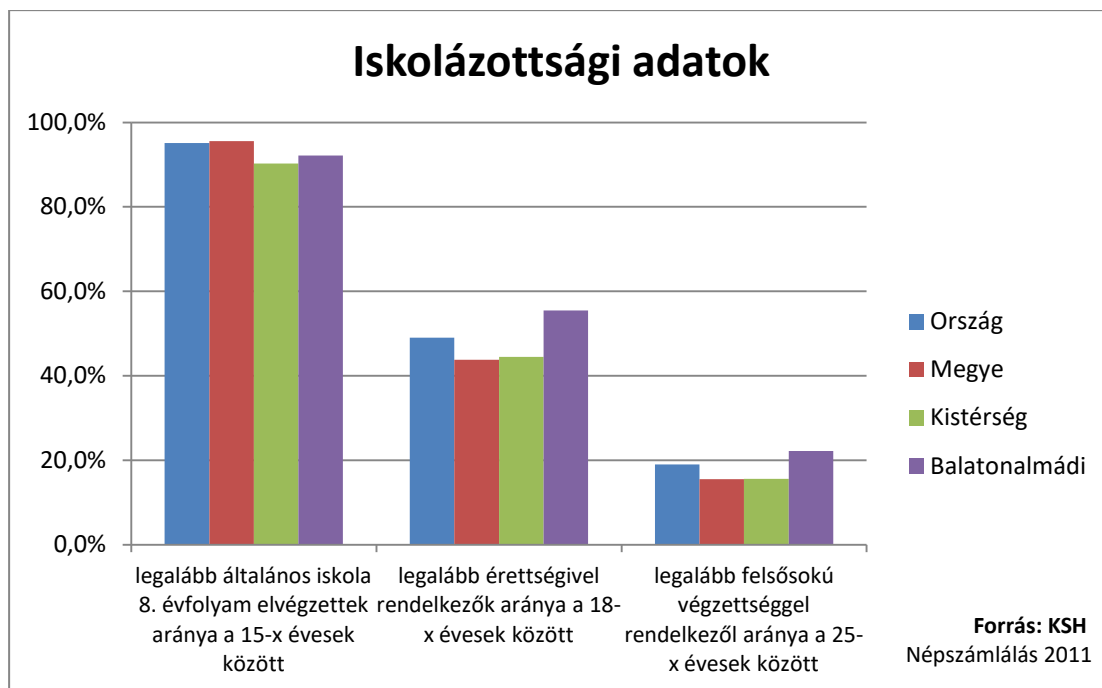
A város, a kistérség és a régió lakónépesség változásának összehasonlítása							
2019	Lakónépesség változás (2010-2019)	0-14 korosztály	15-64 korosztály	65-x korosztály	Öregedési mutató	Természetes szaporodás / fogyás (ezrelék)	Vándorlási egyenleg (ezrelék)
Balatonalmádi	101,8%	13,7%	55%	31,3%	228	-0,22	16,95
Járás	103,4%	14%	57,1%	28,9%	206	-3,81	11,22
Országos	98,1%	14,5%	59,5%	26%	180	-4,16	-0,01

5.4. KISEBBSÉGEK

A térségben német és cigány kisebbség él. A nemzetiségi, etnikai kisebbségek nem jelentős számban, inkább szórványban találhatók meg a kistérség területén. Cigány kisebbségi önkormányzat két településen található, Balatonfőkajáron és Szentkirályszabadján. Balatonalmádiban korábban Német Kisebbségi Önkormányzat működött, jelenleg nincs ilyen.

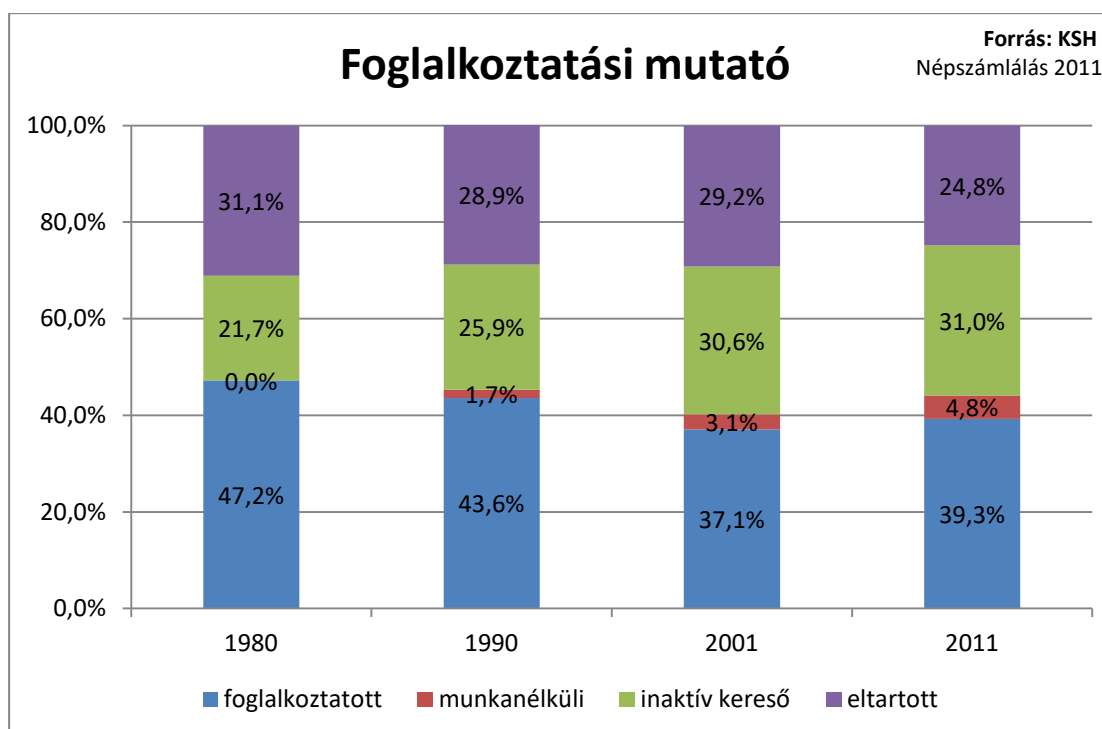
5.5. KÉPZETTSÉG - ISKOLÁZOTTSÁG

Az alábbi táblázat Balatonalmádi iskolázottságra vonatkozó adatokat mutatja be regionális összehasonlításban. Az eredmények azt mutatják, hogy a város kedvező iskolázottsági mutatókkal rendelkezik. Elhanyagolható a településen azok száma, akik nem rendelkeznek legalább általános iskolai végzettséggel. Az érettségizettek aránya Balatonalmádiban több mint 10%-kal magasabb az országos átlaghoz képest, de a megyei átlagot is jelentősen meghaladja. A releváns korosztályon belül 22% rendelkezik valamilyen felsőfokú végzettséggel, ami ugyancsak kedvezőbb képet mutat, mint az országos adatok.



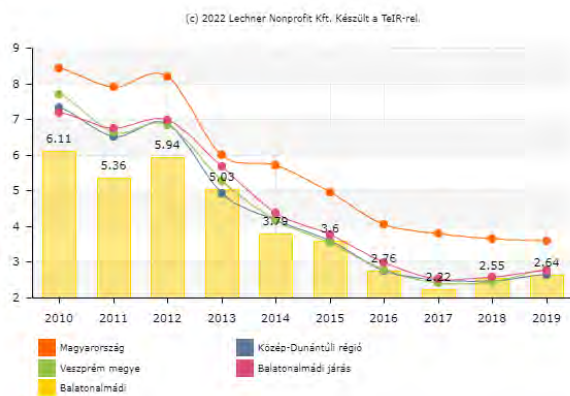
5.6. FOGLALKOZTATOTTSÁG

2001-ben a foglalkoztatottak aránya Balatonalmádiban 37% míg az eltartottak aránya 29% volt. Az 1990-es népszámláláshoz képest a legnagyobb változást az hozta, hogy jelentősen lecsökkent a foglalkoztatottak aránya, míg az inaktív keresők aránya megemelkedett. Ez a folyamat jól mutatja, hogy szűkül azon réteg népességen belüli aránya, akik keresetükkel el tudják tartani a lakosság fennmaradó részét. 2011-re ez a mutató kismértékben javult. A város, összehasonlítva az országos adatokkal valamelyest kedvezőbb helyzetben volt 2001-ben. A foglalkoztatottak aránya meghaladja az országos adatokat, bár a megyei mutatókhoz képest fordított az eredmény. A foglalkoztatási arány, ami a foglalkoztatottak és a munkaképes korú népesség számának hányadosa, Balatonalmádiban 51%, ami jelentősen elmarad a megyei, 57%-os értéktől. (országos érték 53%).

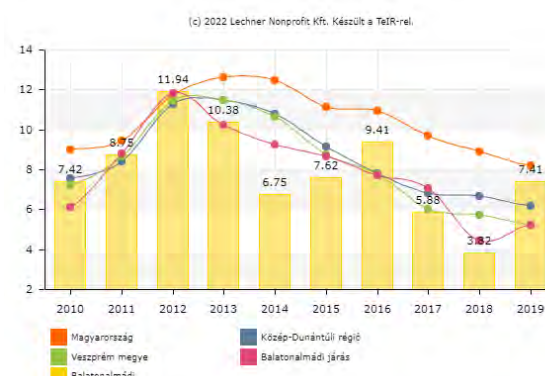


Foglalkoztatási adatok területi összehasonlítása					
2011.	Balatonalmádi		Kistérség	Megye	Országos adat
Foglalkoztatott	37,1%	2988 fő	38,5%	39,4%	36,2%
Munkanélküli	3,1%	162 fő	3,1%	2,9%	4,1%
Inaktív kereső	30,6%	2464 fő	31,8%	30,5%	32,4%
Eltartott	29,2%	2351 fő	26,6%	27,2%	27,3%

5.7. MUNKANÉLKÜLISÉG



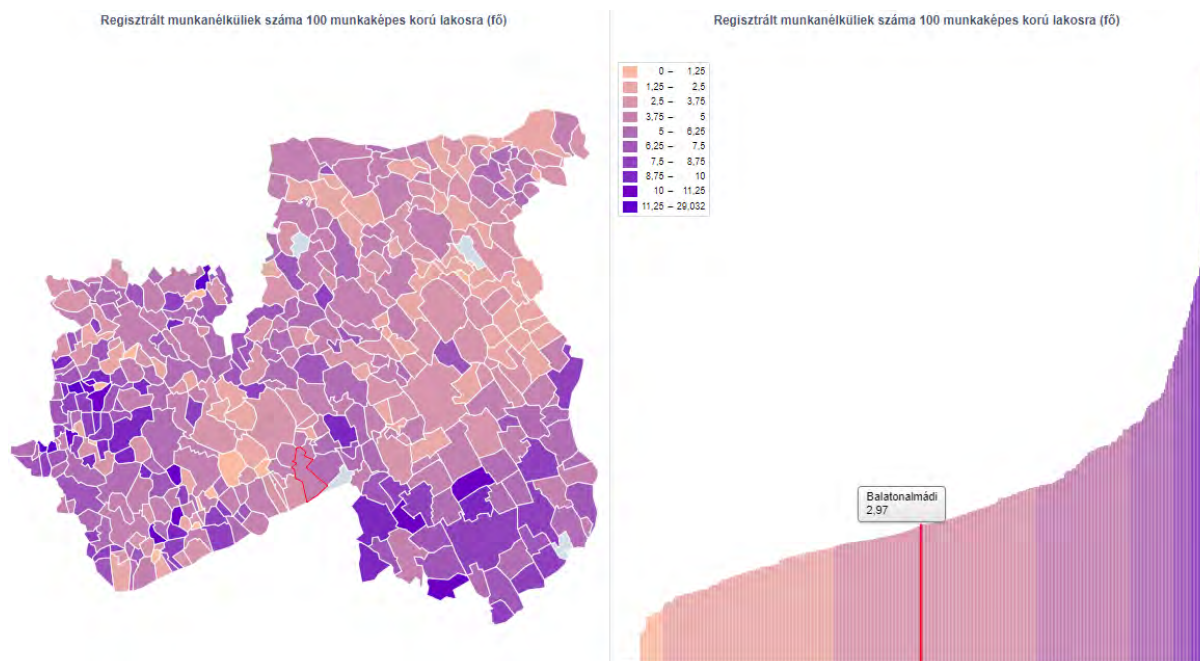
Nyilvántartott álláskeresők száma száz 15-64 éves állandó lakosra. Forrás: Teir - Lechner Nonprofit 2019.



A pályakezdő álláskeresők aránya a nyilvántartott álláskeresők között. (százalék) Forrás: Teir - Lechner Nonprofit 2019.

Az elmúlt három évtizedben Balatonalmádi foglalkoztatottsági struktúrája jelentősen átalakuláson ment keresztül, hiszen az ipari foglalkoztatás (pl. Balatonfűzfő vegyipar, papíripar) jelentősége a kistérségben jelentősen csökkent. Ezzel párhuzamosan a szolgáltatási szektor jelentősége a foglalkoztatáson belül megnövekedett. Ez a Balatonhoz kötődően elsősorban a turisztikai és kereskedelmi szolgáltatásokat jelenti. Ezen foglalkoztatási típusok legfőbb jellegzetessége az erős szezonális. A munkanélküliségi mutatók tekintetében Balatonalmádi viszonylag kedvező helyzetben van, hiszen, ahogy a mellékelt grafikon is mutatja nagyjából 1 százalékponttal alacsonyabbak a mutatók a településen, mint az országos átlag. Ez a különbség tendenciózusosan igaz, de 2010-2019 között nem változott jelentősen a különbség mértéke. A 2008-tól kezdődő gazdasági recesszió Balatonalmádiban is megemelte a munkanélküliek számát. A munkavállalók jelentős része dolgozik a válság által különösen sújtott a szálloda-turizmus, építőipar, valamint kis- és közepes vállalkozások alkalmazottjaként, ezért esélye sem volt a városnak a recesszió hatásainak tompítására. Az is látszik, hogy a 2012 környékén elindult egy konszolidációs folyamat és lassú ütemben csökken a munkanélküliek száma.

Balatonalmádi a régió települési rangsorában a munkanélküliség tekintetében relatív kedvező helyzetben van, ami még inkább igaz, ha a régió Balaton parti településeivel hasonlítjuk össze az eredményeket. A 2019-es év munkanélküliségi mutatójának alakulását bemutató ábrából két alapvető tanulságot lehet levonni. Egyrészt, ahogy már említettük Balatonalmádi munkanélküliség tekintetében kedvezőbb helyzetben van az megyei átlaghoz viszonyítva. A Járásán belüli adatok is igen kedvezőek, bár túl nagy kilengések nem tapasztalhatóak a települések közt.

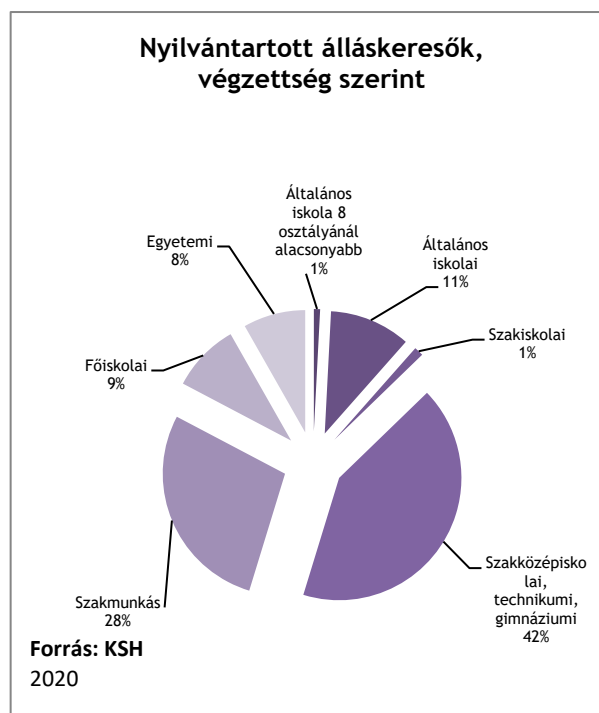
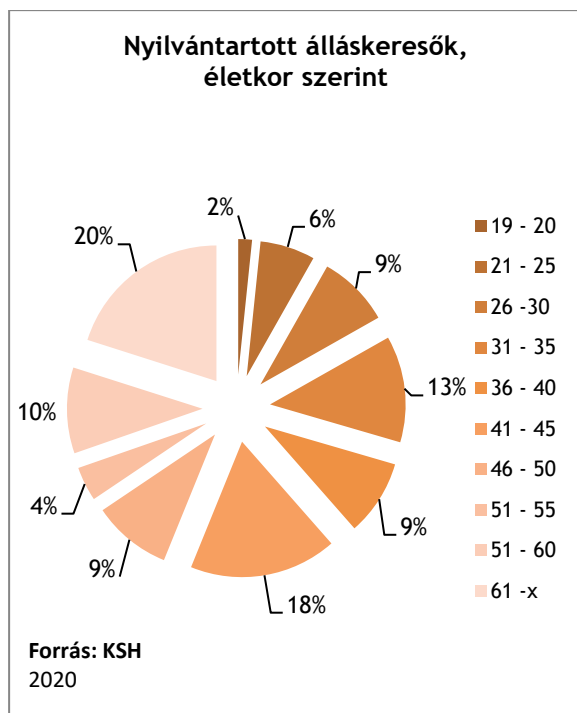


Forrás: Teir - Lechner Nonprofit 2019.

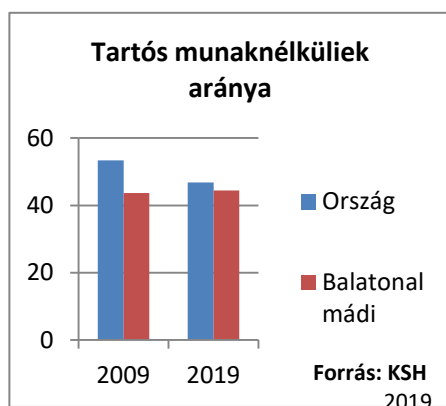


Természetesen a bemutatott statisztika alapját a regisztrált munkanélküliek adják, ami nem tudja tökéletesen visszaadni a munkanélküliség valódi helyzetét. Az idényjellegű feketemunka az idegenforgalommal összefüggő szolgáltatási szektorban (és az építőiparban is) fokozottan jelen van, ami némileg árnyalja a foglalkoztatottsági helyzetet. A fenti grafikonról leolvasható hogy a munkanélküliek száma 2009-ben volt a legmagasabb, és 2017-ben a legalacsonyabb. A kettő közti időszakban rohamosan csökkent a munkanélküliség, mely aztán az azt követő években újra emelkedni kezdett. A szezonális foglalkoztatás sajátja, hogy főként a fiatalabb, gyerekekkel még nem rendelkező korosztályokat szívja föl, hiszen ők rugalmasabban tudnak alkalmazkodni a megkövetelt munkarendekhez. A tapasztalatok azt is mutatják, hogy a szezonális munkavállalók között arányában több a női foglalkoztatott.

A regisztrált munkanélküliek 12%-a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, míg 28%-uk szakmunkás, és 1%-uk szakiskolai végzettséggel rendelkezik. A munkanélküliek legnagyobb csoportja (42%) érettségivel rendelkezik. A regisztrált munkanélküliek 17%-ának van felsőfokú végzettsége. Ez a struktúra jelentősen eltér az országos adatoktól, hiszen ott a legnagyobb csoportot (36%) az alacsony végzettséggel rendelkezők alkotják, míg negyedük érettségizett.



A regisztrált munkanélkülieken belül a 61 év felettiek aránya 20%, ez a csoport rendelkezik a legszélesebb korosztállyal, valószínűsíthetően ez egy meghatározó faktora magas százalékuknak. A második legnagyobb korosztályi csoport a 41-45 évesek, ahol munkanélküliség aránya 18%.

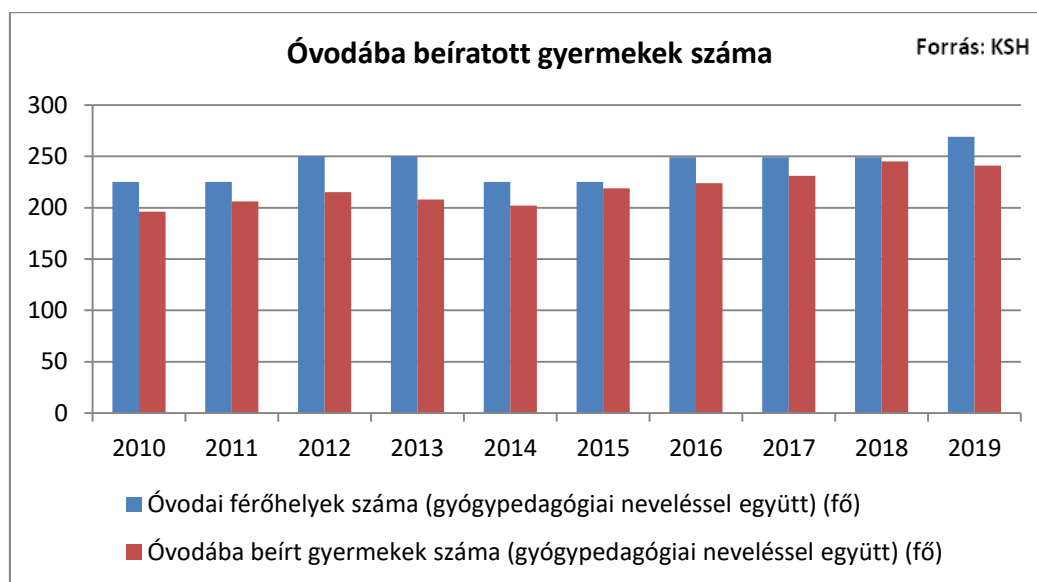


A 180 napon túl nyilvántartott álláskeresők aránya az összes álláskeresőhöz képest 44%, ez a százaléérték az elmúlt évtizedben nem sokat változott. Ez 2 százalékponttal elmarad az országos adatokhoz képest. Azt azonban érdemes megemlíteni, hogy míg országosan a tartós munkanélküliek aránya az 2009 és 2019 közötti években 6,6% százalékkal csökkent, addig Balatonalmádiban 0,7%-al nőtt ez az aránya.

6. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZZSZOLGÁLTATÁSOK**6.1. OKTATÁS-NEVELÉS****6.1.1. Óvodai ellátás**

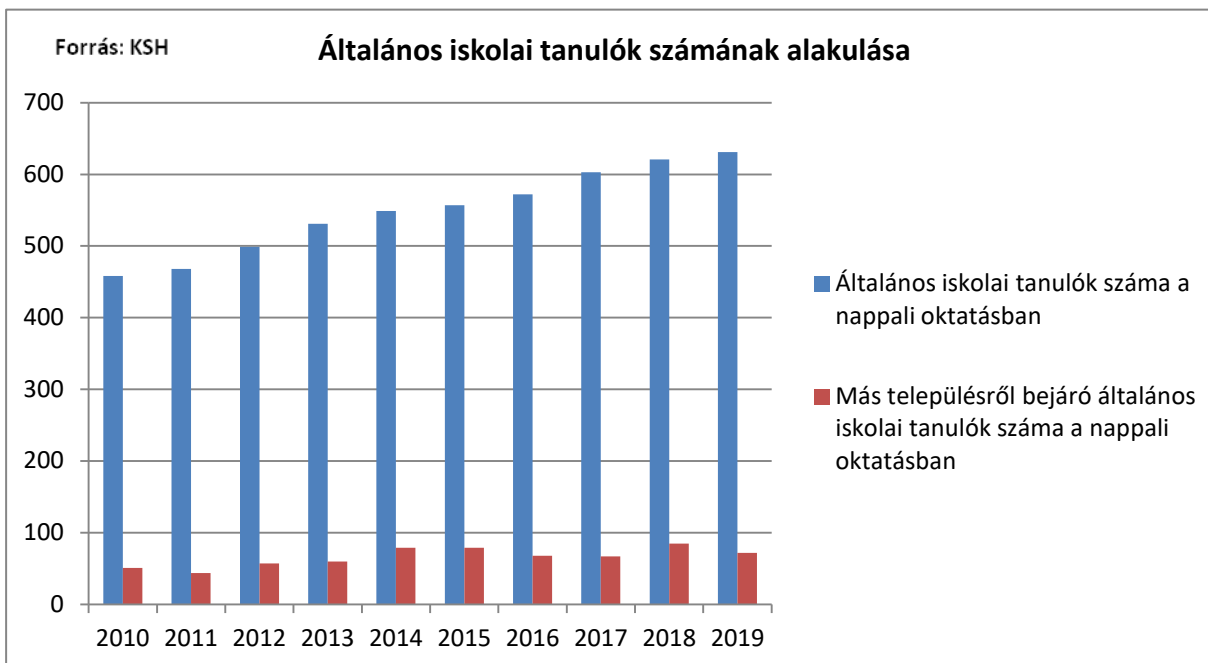
Óvodába beíratott gyermekek száma										
Év	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Óvodai férőhelyek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt) (fő)	225	225	250	250	225	225	249	249	249	269
Óvodába beírt gyermekek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt) (fő)	196	206	215	208	202	219	224	231	245	241

A Balatonalmádi Napköziotthonos Óvoda 3 épületben, 10 csoportban 251 gyerek számára biztosít óvodai ellátást. A beíratott gyerekek száma az elmúlt pár évben 240-250 körül alakult. A férőhely kihasználtság 2021-től fővel meghaladta a maximális férőhely számát. Az óvodába beíratott hátrányos helyzetű gyermekek száma 1, ebből halmozottan hátrányos helyzetű 0 fő. Az óvoda telephelyein utoljára 1986-ban történtek felújítási munkák. 2019-ben megépült az új óvoda épület, mely az eddigi 9 csoportos férőhelyet 10-re bővítette. A 2022-es évtől bölcsőde is üzemel az intézmény neve alatt. A bölcsőde 5 csoport, vagyis 66 gyermek befogadására képes. Elsősorban a település óvoda igényeit szolgálja ki, ám más településről is van lehetőség az intézménybe való beiratkozásra.



6.1.2. Általános iskolai ellátás

Általános iskolai tanulók számának alakulása										
Év	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban	458	468	499	531	549	557	572	603	621	631
Más településről bejáró általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban	51	44	57	60	79	79	68	67	85	72

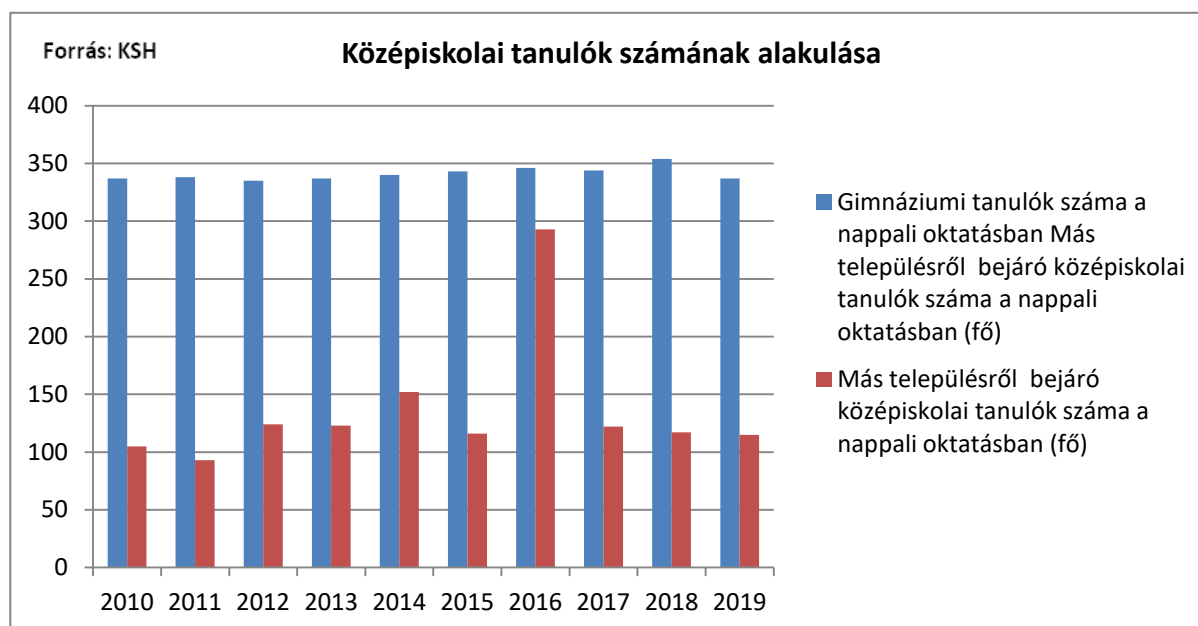


A városban 2 általános iskola működik. A Györgyi Dénes Általános Iskolában a tanulói létszám folyamatos növekedésben van. A másik intézmény a Vörösberényi Általános Iskola, amelybe 2004-ben beolvadt a Váci Mihály Általános Iskola. Tanulók létszáma az összevonáskor 300 fő körül mozgott, jelenleg a létszám 322 fő van. Előbbi iskola épületén 2010-ben végeztek felújítási munkákat, beleértve új tornacsarnok építését, utóbbi intézmény 2001-ben költözött új épületébe. Balatonalmádban a sajátos nevelési igényű iskolai tanulók aránya 7%. A Vörösberényi Általános Iskola 5 halmozottan hátrányos helyzetű, és 24 sajátos nevelési igényű tanulóval rendelkezik. A tanulóknak kicsivel több, mint 11%-a más településről jár be tanulni. Mindkét iskola kompetencia eredményei meghaladják az országos átlagot szövegértés és matematika területén is.

Iskolai kompetenciafelmérés eredményei							
Györgyi Dénes Általános Iskola, Balatonalmádi							
Mérési terület/átlagok		2018		2019		2021	
		iskolai átlag	országos átlag	iskolai átlag	országos átlag	iskolai átlag	országos átlag
matematika	6. évf.	1553	1499	1563	1495	1509	1468
	8. évf.	1716	1624	1775	1624	1688	1609
szövegértés	6. évf.	1579	1492	1585	1499	1582	1478
	8. évf.	1659	1602	1696	1608	1693	1590

Vörösberényi Általános Iskola, Balatonalmádi							
Mérési terület/átlagok		2018		2019		2021	
		iskolai átlag	országos átlag	iskolai átlag	országos átlag	iskolai átlag	országos átlag
matematika	6. évf.	1550	1499	1553	1495	1491	1468
	8. évf.	1634	1624	1754	1624	1658	1609
szövegértés	6. évf.	1528	1492	1597	1499	1541	1478
	8. évf.	1625	1602	1699	1608	1648	1590

6.1.3. Középiskola



A járásban két középfokú oktatási intézmény található: Balatonfűzfőn az Öveges József Szakképző Iskola és Gimnázium, valamint Balatonalmádiban a Magyar-Angol Kéttannyelvű Gimnázium. Utóbbi intézményt 2022-ben 348 tanuló látogatta, mely tanulólétszám az elmúlt években nagyjából stagnált. Ennek a létszámnak kb. 30%-a más településről jár az iskolába. Az intézményhez tartozik egy 200 férőhelyes kollégium is, mely kihasználtsága 70%-os.

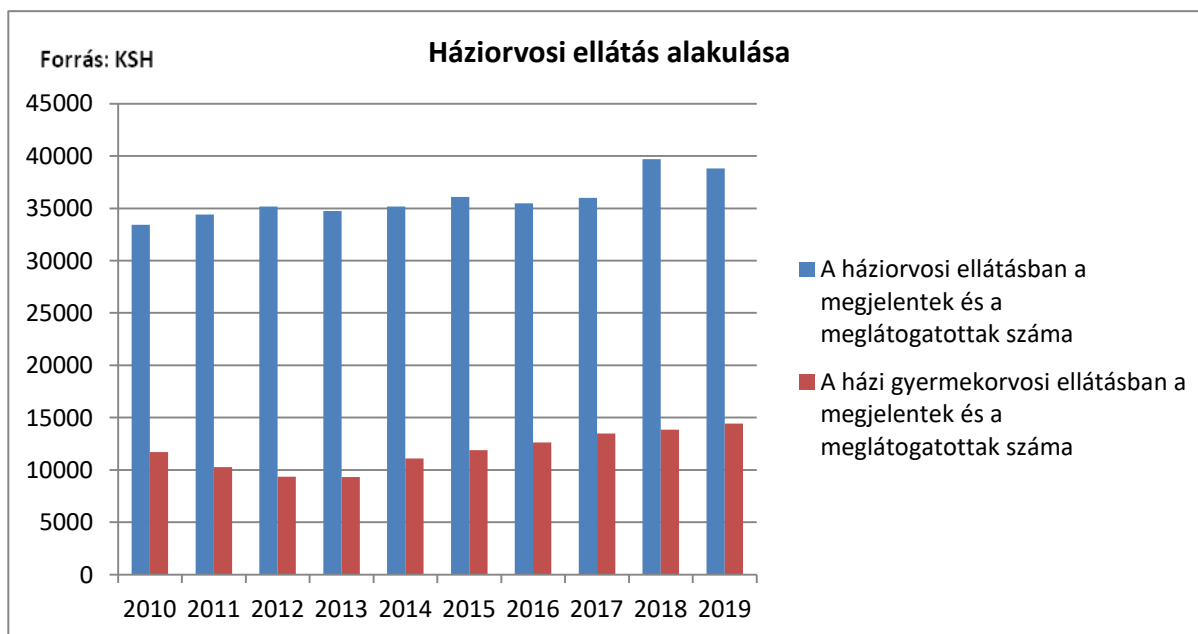
A gimnázium deklaráltan tehetséggondozó, nevelő-oktató intézmény, érettségi és kompetencia felmérési átlaga jóval meghaladja az országos szintet.

Középiskolai tanulók számának alakulása										
Év	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban	337	338	335	337	340	343	346	344	354	337
Más településről bejáró középiskolai tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	105	93	124	123	152	116	293	122	117	115

6.1.4. Művészeti oktatás

A Kósa György Városi Zeneiskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény eredetileg a veszprémi "Csermák Antal" Zeneiskola kihelyezett tagozataként működött és 1991-ben önállósult. Az iskolába a 2009/10-es tanévben 100 fő iratkozott be. Az iskola nem rendelkezik önálló épülettel. Az egykori Községháza emeleti szintjét 1993-ban, a tetőtéri rész felét 2008-ban alakította át a város zeneoktatási célra. Az iskola tavaly ünnepelte fennállásának 20. évfordulóját. Az iskola sikerét bizonyítja a különféle versenyeken elért számos jó eredmény, a fellépések sikerei és a régi növendékek visszajárása a zeneiskolai eseményekre.

6.2. EGÉSZSÉGÜGY



Balatonalmádiban 4 háziorvos és 2 házi gyermekorvos rendel. A Közép-Dunántúli átlaghoz képest jóval alacsonyabb az orvoshoz fordulóok száma a településen. A megyei átlag, 1000 főre vetítve 5777, Balatonalmádi esetében pedig mindössze 4215. A házi gyermekorvoshoz fordulást mutató, és a háziorvoshoz fordulást mutató grafikon nagyon hullámzik, nem mutatható ki semmilyen tendencia.

Év	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A háziorvosi ellátásban a megjelentek és a meglátogatottak száma	33440	34396	35158	34729	35177	36094	35467	35986	39707	38801
A házi gyermekorvosi ellátásban a megjelentek és a meglátogatottak száma	11701	10258	9350	9318	11112	11894	12641	13480	13844	14430

6.3. KÖZIGAZGATÁS

Mint az már az előző fejezetekben bemutatásra került, a korábban különálló települések: Vörösberény, Balatonalmádi és Káptalanfüred alkotja jelenleg Balatonalmádi város közigazgatási egységét. 1952-ben történt az első összeolvadás, amikor Almádihoz csatolták a vele lényegében összenőtt Káptalanfüred üdülőtelepet, és Vörösberény községtől Budatava átkerült Almádihoz. Az 1989-ben várossá váló Balatonalmádi esetében a várossá történő nyilvánítás - az ország akkori politikai és gazdasági hátterét tekintve - alapvetően csak presztízs értékűnek tekinthető. A város vezetése által is bevallott tény, hogy infrastrukturális tekintetben a település korántsem felelt meg a követelményeknek. Ugyanakkor az elnyert státusz megnyitott új fejlesztési forrásokat, amelyek a felzárkózás alapját jelentették.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának képviselő-testülete jelenleg 9 tagú. A 2013-ban létrejött járási rendszerben a Veszprém megyében található 10 járás egyikének Balatonalmádi lett a központja, ami további közigazgatási szerepkörbővülést eredményez a városnak.

A területfejlesztési együttműködések terén jelenleg a járási szintű együttműködések a legmeghatározóbbak. A város a Balatonalmádi járás 10 településének legnagyobb, központi települése, ahol számos járási intézmény is működik társulási formában. A Balatonalmádi járásba három város és hét község tartozik.

A város jelentőségét mutatják az ott megtalálható alap- és középfokú intézmények, melyek a környező települések és a kistérség igényeit kielégítik: a Munkaügyi kirendeltség és a Rendőrkapitányság.

Intézményi ellátottság		Forrás: KSH., 2019.
Leírás	Érték	Megnevezés
Oktatás és egészség (Közoktatás) [általános iskola] 2010 [db]	2	Györgyi Dénes Általános Iskola, Vörösberényi Általános Iskola
Oktatás és egészség (Közoktatás) [egyetem] 2010 [db]	0	-
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [fiókgyógyszertár -] 2010 [db]	0	-
Oktatás és egészség (Közoktatás) [főiskola] 2010 [db]	0	-
Oktatás és egészség (Közoktatás) [gimnázium] 2010 [db]	1	Magyar-Angol Tannyelvű Gimnázium
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [gyógyszertár] 2010 [db]	2	Dr. György Gyógyszertár, Optimum Patika
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [háziiorvosi rendelő] 2010 [db]	2	Egészség ház (I., II., IV., háziiorvosi körzet, 1. sz. gyermekorvosi körzet), Ady Endre utcai rendelő (III. sz. háziiorvosi körzet és 2. sz. gyermekorvosi körzet)
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [kórház] 2010 [db]	0	-
Oktatás és egészség (Közoktatás) [óvoda] 2010 [db]	3	Önkormányzati 1. sz. óvoda, 1/A óvoda, Varázssziget Magánóvoda és Bölcsőde

6.4. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS

A jogszabályilag meghatározott kötelező szociális ellátásokat a város a Gondos Panni Szociális Alapszolgáltatási Központon keresztül biztosítja. A feladatok elvégzése települési társulás keretében valósul meg, aminek tagja Balatonalmádi, Szentkirályszabadja, Litér, Felsőörs, Alsóörs és Balatonfűzfő. A szervezet illetékes működési területei a következők: Balatonalmádi, Alsóörs, Balatonfűzfő, Felsőörs, Királyszenztiván, Litér, Lovas, Papkeszi, Balatonalmádi járás közigazgatási területe. A következő szociális alap- és nappali ellátási formák működnek Balatonalmádiban.

Családsegítő szolgálat

A szolgáltatás célja, hogy az ellátási területen élő szociális és mentálhigiénés problémák miatt veszélybe került személyeket és családokat támogassa, a krízishelyzetek megszűnését elősegítse.

Családsegítő szolgáltatást igénybevevők számának alakulása									
Év	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Családsegítést igénybevevők	185	272	100	88	74	32	106	129	102

Gyermekjóléti szolgálat

A Gondos Panni Szociális Alapszolgáltatási Központ a gyermekjóléti szolgáltatás keretében gondoskodik a gyermekek veszélyeztetettségének megelőzéséről és megszüntetéséről, a hiányzó szülői gondoskodás pótlásáról, valamint a gyermekvédelmi gondoskodásból kikerült fiatal felnőttek társadalmi beilleszkedéséről.

Házi segítségnyújtás

A Gondos Panni Szociális Alapszolgáltatási Központ a házi segítségnyújtás keretén belül gondoskodik az ellátott lakókörnyezetében azokról a személyekről, akik otthonukban önmaguk ellátására saját erőből nem képesek és róluk nem gondoskodnak, továbbá azokról a személyekről, akik önmaguk ellátására csak részben képesek és szociális, mentális támogatásra szorulnak.

Házi segítségnyújtást igénybevevők										
Év	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Házi segítségnyújtásban részesülők száma	41	51	78	101	106	105	86	96	77	71

Szociális étkeztetés

A Gondos Panni Szociális Alapszolgáltatási Központ szociális étkeztetés keretében legalább napi egyszeri meleg ételt biztosít azoknak a személyeknek a számára, akik azt önmaguknak illetve önmaguk és ellátottjaik részére tartósan vagy átmeneti jelleggel nem képesek biztosítani.

Nappali ellátás (Idősek klubja)

Az Idősek Klubja a szociális és mentális támogatásra szoruló, önmaguk ellátására részben képes időskorúak napközbeni gondozására szolgál. Az igénybe vehető szolgáltatásokat az Idősek Klubja házirendje rögzíti. A klub a Pannónia kulturális központban található. A szolgáltatások az alábbiak:

- segítségnyújtás társas kapcsolatok kialakítására,
- kulturális és szabadidős programok szervezése, közvetítése,
- életvezetés segítése, tanácsadás,
- alapvető higiéniai szükségletek kielégítése,
- önszerveződő csoportok támogatása,
- egészségügyi ellátáshoz való hozzájutás segítése,
- igény esetén napi egyszeri meleg ebéd biztosítása.

Védőnői szolgálat

- a családok egészségének megőrzésére irányuló preventív tevékenység,
- a betegség kialakulásának, az egészségromlás megelőzésének érdekében végzett egészségnevelés,
- gondozási tevékenység azon családok körében, ahol várandós és gyermekágyas anya, illetve 0-16 éves korú gyermek él,
- törvényben meghatározott iskola egészségügyi ellátás.

6.5. MŰVÉSZET, MŰVELŐDÉS, SPORT

Balatonalmádi és környezete nem csak a turisták kíváncsiságát kelti fel, termékeny táptalaja a különféle művészeti ágaknak is. Nem lehet véletlen a városban született képzőművészek magas száma, ahogy az sem, hogy számos festő, grafikus választotta alkotóterepeként a várost. A gazdag képzőművészeti választék lehetőséget ad arra, hogy a városnak ez az adottsága jobban ki legyen használva, például nyitott alkotógalériák jövőbeli létrehozásával. A városban több helyszín is rendelkezésre áll a művészetek iránt érdeklődők számára. A Városháza padlásterében kialakított galériában rendszeresen a képzőművészeti kiállítások. Az egykori jezsuita rendház épületegyütteséhez tartozó magtár, ma multifunkcionális rendezvényközpontként működik, ahol

állandó jelleggel találkozhatunk kiállításokkal. A városi kulturális rendezvények centrális helyszíne, a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár ugyancsak rendelkezik kiállítóterrel.

Emellett a Művelődési Központ épületében működik egy Látványszövőde is, ahol népművészeti bemutató keretében ismerkedhetünk meg a kéziszövés hagyományos technikáival. Ugyancsak ebben az épületben található a Vízimúzeum, ahol bemutatásra kerül a balatoni horgászok élete, a balatoni halak, és számos különleges horgászrelikviával is találkozhatunk. A városközpontban működő Kulturális Központ és annak vörösberényi társintézménye számos kiscsoportnak és klubnak is teret ad, így segítve a helyi közösségeket. A Pannónia Kulturális Központtal összevont intézmény a városi könyvtár, ami 550 m²-en igyekszik a helyi lakosok és nyaralók minden igényét kielégíteni.

A város gazdag sportélettel rendelkezik, ami egyaránt kínál lehetőségeket a helyi lakosoknak és az ide látogató turistáknak. A település adottságainak megfelelően a sportágak egy jelentős része a Balatonhoz kötődnek. Azoknak, akik össze szeretnék kötni a sportolást és a vízi élményeket lehetőségük van vitorlázni, szörfözni, de a horgászat is nagyon népszerű tevékenység. Még mindig a Balatonhoz köthetően, de már a szárazföldre áttérve, a Balatoni Bringakörutat kell kiemelni, aminek Balatonalmádiban található a kezdőpontja, a 0 km kő. Ugyancsak nagy jelentőségű a Balatonalmádi-Veszprém kerékpárút. A város fekvése miatt több túra kiindulópontja lehet. A kerékpározáson túl több népszerű tömegsportrendezvényeknek ad helyszín a város, például futó és úszóeseményeknek, amelyek az ország minden pontjáról vonzanak ide résztvevőket. A városban a felsoroltakon kívül még számos más sportegyesület is működik, többek között: futball, karate, tenisz, fallabda, asztalitenisz, lovas, tájfutó, stb.

A város nem rendelkezik önálló, kézilabda pálya méretű sportcsarnokkal. A Györgyi Dénes Általános Iskola új sportcsarnoka azonban alkalmas kisebb sportesemények megrendezésére.

6.6. CIVIL SZERVEZETEK

Egy település életében fontos, hogy kialakuljon egy erős civil bázis, ami támogatni tudja az önkormányzati fejlesztéseket, és az alulról jövő kezdeményezések által mozgósítani tudja a helyi lakosságot. Balatonalmádiban 2019-es adatok alapján 85 regisztrált nonprofit szervezet van. Ezek a szervezetek és a bennük tevékenykedő almádi lakosok, nyaralók stb. a helyi közösség legkülönbözőbb csoportjai érdekeinek érvényesülését szolgálják. A kultúra közvetítésében, a szabadidő hasznos eltöltésének szervezésében, a sport és kultúra szertágazó területén, a közbiztonság javításában, az esetek gyámolításában és folytatható lenne a sor az élet minden területére kiterjedően. Az önkormányzat fontos feladatának tartja, hogy az egyes stratégiák kidolgozásában mobilizálja és bevonja a civil szektor képviselőit. Az Önkormányzat és a civil szervezetek együttműködésének alapja a város Civil koncepciója, ami tartalmazza az együttműködés irányelveit, szabályait, valamint az együttműködés fejlesztésére alkalmazott eszközrendszert. A 2019-es adatok alapján 74 civil szervezet működik a településen.

Annak érdekében, hogy az önkormányzat a rendelkezésére álló erőforrásokat a lehető leghatékonyabban fordítsa a civil szervezetek és közösségek támogatására, az alábbi támogatási formákat alkalmazza.

Pénzügyi támogatások: Az önkormányzat költségvetésében minden évben elkülöníti a civil szervezetek és közösségek közvetlen pénzügyi támogatását szolgáló pályázati alapot.

Kedvezmények biztosítása: Az önkormányzat elismerve a civil szervezetek és közösségek közhasznú tevékenységének fontosságát, a Pannónia Kulturális Központon (mint az Önkormányzat közművelődési feladatainak ellátó intézményén) keresztül működésükhöz, programjaikhoz teret nyújt, az Intézmény SZMSZ-ében szabályozottak szerint ingyenes ill. kedvezményes tér- és technika használatot biztosít.

Az intézmény alaptevékenységén túl a közművelődési területen tevékenykedő civil szervezeteknek információs és szolgáltató háza is egyben.

6.7. TURISZTIKAI EGYESÜLET

A város turisztikai fejlesztéseinek egyik fontos szervezője a helyi Turisztikai Egyesület. Feladata igen komplex. Többek között részt vesz belföldi és külföldi turisztikai vásárokon. Segíti a város turisztikai marketingjét. Az Egyesület szervezésében bonyolódik le Almádi 3 legjelentősebb rendezvénye. Az egyesületi tagok számára különféle tanfolyamokat szervez. Az Egyesület működteti a helyi Tourinform Irodát. 2011-ben térségi TDM szervezetet hozott létre a Balatonalmádi Turisztikai Egyesület, a Balatonfüredi Turisztikai Egyesület, a Balaton Riviéra Turisztikai Egyesület, valamint a Tihanyi Legenda Nonprofit Kft. Az elnyert térségi TDM-pályázat egyik legfontosabb eleme a marketing-kommunikációs tevékenységek fejlesztése. Bevezetésre kerül a Balaton Best kedvezménykártya, amely hozzájárul a térség vonzerejének, versenyképességének és látogatottságának növekedéséhez. Kialakításra kerül egy új buszos közlekedési útvonal is. A busz a térségen belül fogja szállítani a vendégeket körjárat jelleggel. A pályázat elemei közé tartozik a desztinációfejlesztési stratégia kialakítása, az arculat megteremtése, térségi szolgáltatók szezonértékelése, vendégelégedettségi kutatás, valamint az eszközbeszerzések lebonyolítása.

6.8 HELYI RENDEZVÉNYEK

Balatonalmádi fesztiválnaptárja rendkívül színes programkínálatot nyújt a helyi lakosoknak és a városba látogató turistáknak egyaránt. A megtartott rendezvények az év teljes szakaszában kínálnak programokat, de természetesen a nagyobb tömegeket vonzó események főként a nyári hónapokra koncentrálódnak. A helyi rendezvények egyik központja a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár, ami sok esetben szervezőként is szerepet vállal. A Művelődési ház falain belül számos kiállítás, színházi esemény, zenei program kerül megrendezésre. A balatoni táj nyújtotta környezet különösen jó hangulatot kölcsönözz a szabadtéri eseményeknek, amelyek rendkívül sok téma köré csoportosulnak. A város több olyan rendezvénynek is helyet ad, amely programkínálatával sok turistát tud Balatonalmádiba vonzani. Ilyen a Hungarikum Fesztivál, ahol öt napon keresztül egy helyen mindaz megtalálható, ami egyedi a magyar gasztronómiában. Sok évre visszamenő hagyománya van a Balatonalmádi Borfesztiválnak, ahol a Wesselényi strand előtt található rendezvénytéren két hétig a zamatos borok, a zene, a tánc a főszereplők. Immár hagyományosnak számít a nyár végén megrendezésre kerülő Pálinka Fesztivál is, ahol neves pálinka házak kínálják finom nedűiket, valamint iparművészek és kézművesek vására és kiállítása várja a vendégeket. Balatonalmádi a gasztronómiai eseményeken túl a sport kedvelőknek is számos lehetőséget kínál. A tavasz rögtön a Balaton-Kerülő Bringás eseménnyel indul, de a sportkedvelő közönség részt vehet úszóversenyeken (Almádi Strandátúszás, Fűzfői átúszás), futóversenyen (éjszakai félmaraton), megrendezésre kerülnek horgászversenyek, lovas napok, vagy éppen a nemzetközi sakkverseny.

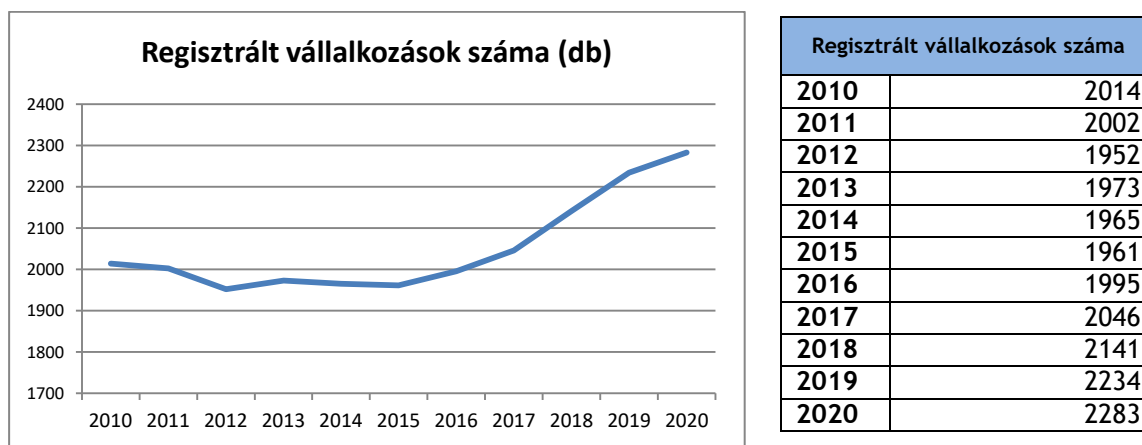
7. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Balatonalmádi gazdaságára a legjelentősebb hatást a település elhelyezkedése fejt ki. Ennek alapján Balatonalmádit alapvetően turisztikai orientációjú településnek lehet tekinteni. Jelentős ipari foglalkoztatásról a rendszerváltást megelőző időszak kapcsán lehet beszélni. A mikrotérség aktív korú lakosságának nagy részét tudta foglalkoztatni a Fűzfőgyártelepen működött vegyipari nagyvállalat, a Nitrokémia és a Fűzfői Papírgyár. Jelentős számú munkaerőt tudott még foglalkoztatni a Balatonfőkajári Mezőgazdasági TSZ és Balatonalmádiban a Bauxitkutató Vállalat. A 90-es években az említett vállalatok vagy megszűntek, vagy meghatározó átalakuláson mentek keresztül. Ezzel a kistérség ipari foglalkoztatási potenciája nagyban lecsökkent. A Nitrokémia alulhasznosított területén 1998-tól Ipari Park működik, ahová igyekeznek minél több vállalkozást bevonítani. A közel 500 ha területen főként vegyipari, villamos- és műszertechnikai, környezetvédelmi vállalkozások, egyéb szolgáltató vállalkozások működnek. Ahogy megszűntek a Balatonalmádi környezetében található nagyfoglalkoztatók, úgy lecsökkent az ingázó munkavállalók aránya is. A helyi adottságokat kihasználva megindult az önfoglalkoztatóvá válás, illetve sok, főként a kereskedelem és a turizmus területén érdekelt kisvállalkozás kezdte el működését. Az idegenforgalom és a hozzá kapcsolódó szolgáltatások területén problémát jelent, hogy a szezonon kívüli foglalkoztatás lehetősége korlátozott, ezért ezekben az időszakokban megnő a munkanélküliek száma. Az utóbbi két évtizedben a város idegenforgalmi kínálata, a szolgáltatások színvonala jelentős minőségi javulást mutat. Ez a fejlődés is azt jelzi, hogy Balatonalmádi igyekszik minél inkább karakteresen megjelenni a balatoni idegenforgalmi piacon.

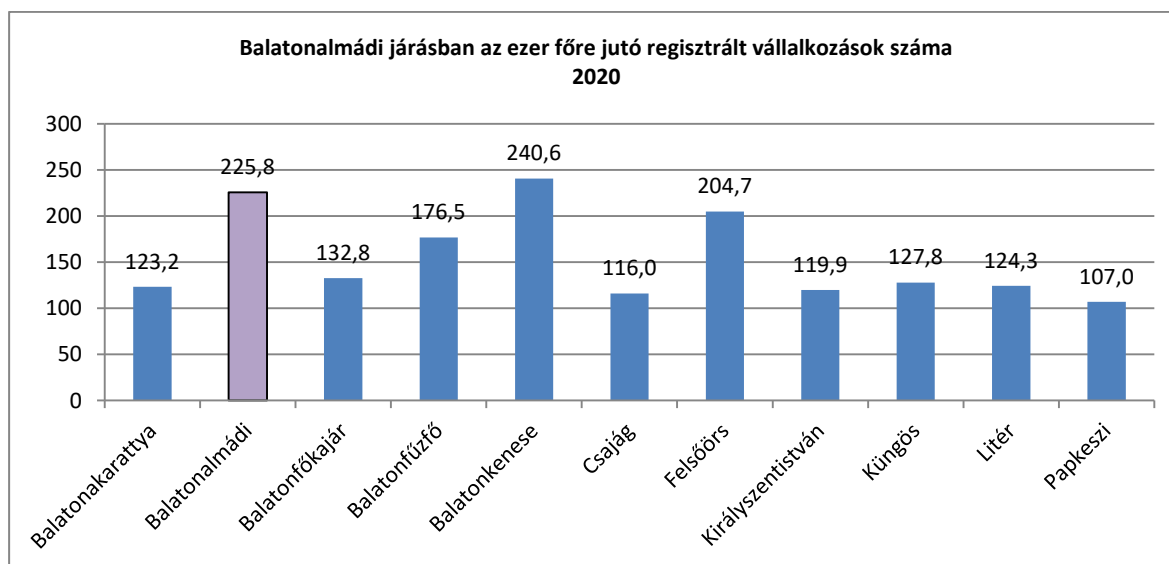
A településen mezőgazdaságból élők aránya nem jelenős. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben, a tó vízminőségének védelmében törvényileg korlátozták a nagyüzemi állattartás több formáját. Ezért Balatonalmádiban nincs is jelentős állattartás. Balatonalmádiban jelentős, megművelt mezőgazdasági termőterületek nem találhatók, kismértékben szőlő- és gyümölcsstermesztéssel találkozhatunk.

7.1. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGI SÚLYA, SZEREPKÖRE

A település gazdaságának alakulását szemlélteti a településen regisztrált vállalkozások száma. Balatonalmádi esetében ez a szám 2010-től vizsgálva egy kisebb csökkenést követően, a 2015-ös évtől kezdve növekvő tendenciát mutat. 2010-ben a regisztrált vállalkozások száma 20014 db volt, majd 2015-ig ez fokozatosan lecsökken 1961-re, majd innentől kezdve egyre növekvő tendenciát mutat, az utolsó elérhető adat esetében, 2020-ban a regisztrált vállalkozások száma már 2283 db, ami 13%-os növekedést jelent. A diagram jól mutatja, hogy a településen az utóbbi években dinamikusan emelkedett a regisztrált vállalkozások száma. 2020-ban a regisztrált vállalkozások 36% egyéni vállalkozó volt.



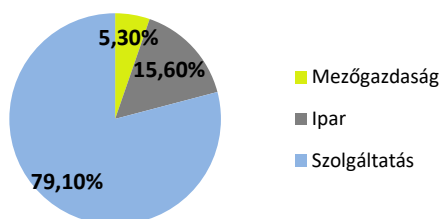
Az alábbi diagram mutatja a Balatonalmádi járás településeinek lakónépességre vetített vállalkozássűrűségi értékeit, az ezer főre jutó regisztrált vállalkozások száma alapján. Balatonalmádi vállalkozássűrűségi értéke 225,8 db/ezer fő, amely érték az országos (172 db/ezer fő), a megyei (150 db/ezer fő) a régiói (140 db/ezer fő) és a járási értéktől (250 db/ezer fő) is jobb. A járási településeket vizsgálva csak Balatonkenese rendelkezik magasabb értékkel.



(Forrás: ksh.hu)

A Balatonalmádiban működő vállalkozások túlnyomó többsége 10 fő alatti foglalkoztató, ami mellett 26 db 10-50 főt foglalkoztató vállalkozás működik, illetve egy középvállalatnak minősülő cég.

A regisztrált vállalkozások megoszlása gazdasági szektorok szerint

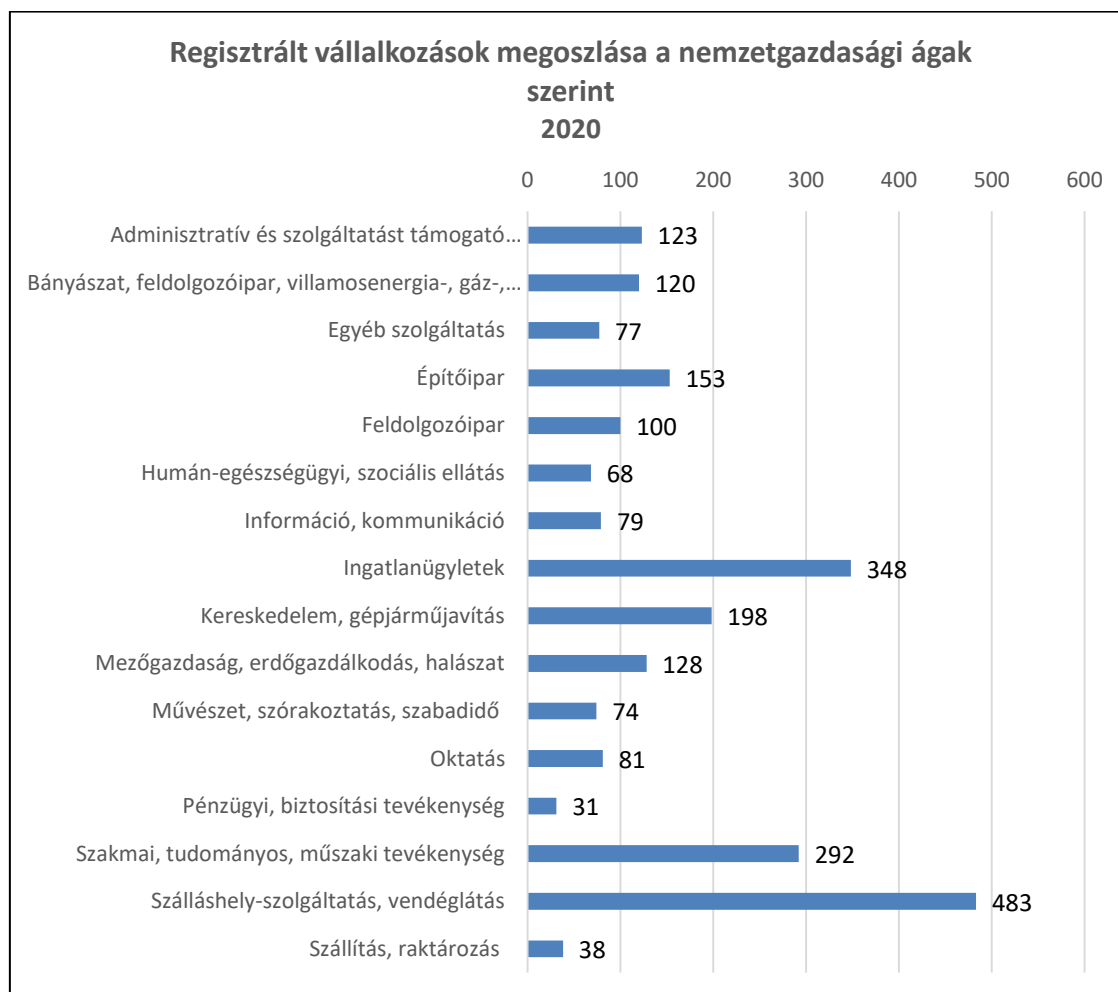


Balatonalalmádi gazdaságán belül a szolgáltatás szerepe meghatározó. A 2020-as KSH adatok alapján a vállalkozók túlnyomó része (79,1%) a szolgáltatói szektorban található. Az ipari szektorban vállalkozók aránya 15,6%-. A legkisebb mértékben a mezőgazdaságban vállalkozók aránya. (5,30%)

Balatonalmádiban regisztrált vállalkozások száma 2020						
	0 és ismeretlen fő	1-9 fős létszámú	10-19 fős létszámú	20-49 fős létszámú	50-249 fős létszámú	250-499 fős létszámú
Regisztrált vállalkozások száma	484	1772	21	5	1	0

(Forrás: ksh.hu)

A városban működő vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti besorolását vizsgálva megállapítható, hogy a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás nemzetgazdasági ágban működik a vállalkozások legnagyobb része, több mint 20%-a (483 db). A nemzetgazdasági ágazatok között a második legmagasabb aránnyal az ingatlanügyletekkel foglalkozó vállalkozások rendelkeznek, 14,5% működik ebben a nemzetgazdasági ágban. A gazdaságon belüli innováció markáns szerepét mutatja, hogy a szakmai, tudományos, műszaki tevékenységet folytató vállalkozások a harmadik legnagyobb értékkel (292 db), rendelkeznek. A fent említett nemzetgazdasági ágak foglalják magukban a működő vállalkozások közel felét. A többi nemzetgazdasági ág messze 10% alatti szintet képvisel a vállalkozások körében.



7.2. TURIZMUS, VENDÉGLÁTÁS

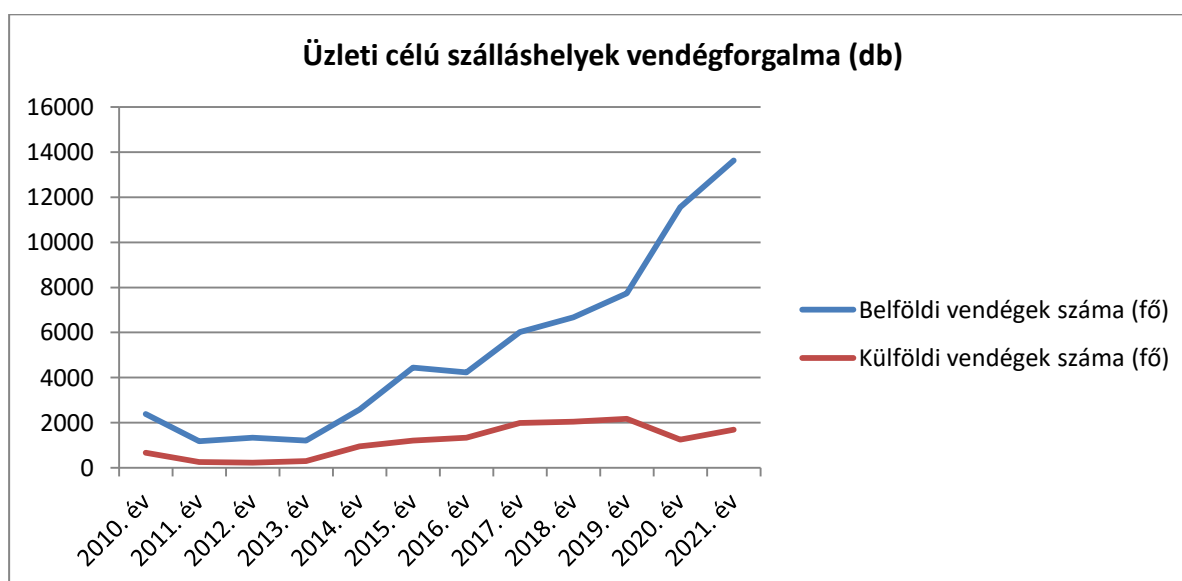
A Balaton turisztikai régió szálláshelyein 2019. év során 650 ezer vendég fordult meg, 7%-kal (43 ezer fővel) több mint egy évvel korábban. 2019-ben 2 millió 354 ezer éjszakát töltöttek a turisztikai régióban szálláshelyeken, ez átlagosan 3,6 éjszaka/fő. A vendégkör majdnem háromnegyedét kitevő hazai vendégek száma 14,4%-kal nőtt, míg a külföldieké 9%-kal esett vissza 2018-hoz képest.

A balatoni idegenforgalom néhány alapadatának ismertetése azért fontos, hogy kontextusba tudjuk helyezni a továbbiakban Balatonalmádira vonatkozó turisztikai statisztikákat. Látszik, hogy jelenleg a balatoni idegenforgalom jelentős recessziót él át, ami erőteljesen befolyásolja Balatonalmádi gazdasági potenciáját. Ennek a helyzetnek még inkább arra kell sarkalnia a települést, hogy adottságait optimálisan kihasználja.

Balatonalmádi városközpontjával és parkjaival, strandjaival, szállodáival történetileg is a frekvenciált balatoni vízparti nyaralóhelyek közé tartozik. A település szerencsés helyzetben van, mert idegenforgalma jelenleg sem csupán a vízparti pihenésen alapul, jelen van a vízi turizmus, aktív turizmus, program/rendezvény turizmus, konferenciaturizmus is.

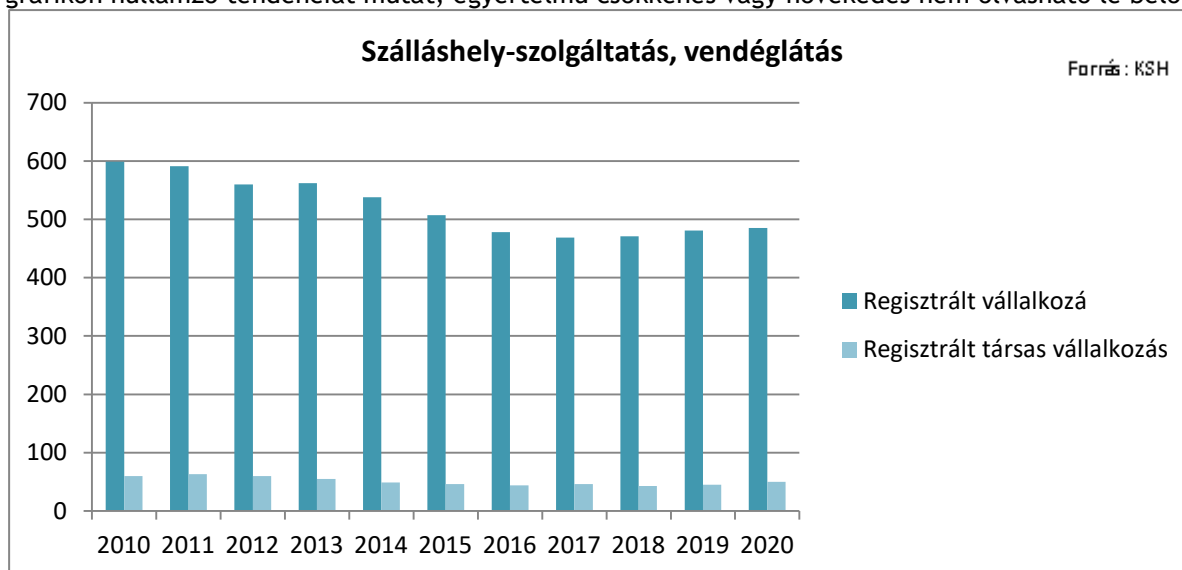
Balatonalmádiban a kereskedelmi szálláshelyeken belül egyértelműen a szállodák rendelkeznek a legtöbb szállásférőhellyel, hiszen az összkapacitásának valamivel több, mint a felét adja. A KSH adatsoraiban a közösségi szálláshelyek, kempingek és üdülőháztelpekre egy összesített adat található mint egyéb szállástípusok. Ez alapján 2019-ben 879 ilyen jellegű szálláshely volt Balatonalmádin, az összes szálláshelynek a 43,5%-a. A panziók 9,8 %-os kapacitással rendelkeznek. A szálláshelyek ezen eloszlása a teljes balatoni szálláshely kínálatához viszonyítva két ponton tér el jelentősen. Az Balatoni Régióban a szállodák szállásférőhelyeinek volumene 11 százalékponttal alacsonyabb, míg az egyéb szálláshelyek aránya 14,7% százalékponttal magasabb. 2019-ben a szállodai szállásférőhelyek száma 942 db volt, amit 6 szálloda biztosít. A szállodák száma kettővel nőtt az elmúlt 10 évben így 2019-ben 6 szállodát regisztráltak, a panziók száma ebben az időszakban 8 db.

A Balatonalmádiban a üzleti szálláshelyek forgalmát tekintve az figyelhető meg, hogy habár 2015-2016 között nincs jelentős változás, de 2013-tól kezdődően összességében mégis erős növekedés mutatkozik a szállásfoglalások tekintetében. Tehát a város népszerűsége a turisták körében folyamatosan nő. A 2019-es KSH adatok alapján abból a 9916 főből, akik a település üzleti szálláshelyein szálltak meg 2180 fő volt külföldi. Ez a szállásfoglalók 22%-a, tehát a településen jellemzően belföldi vendégek szállnak meg, akik átlagosan 3,2 éjszakát töltenek itt. A statisztikákból az figyelhető meg, hogy amíg a belföldi turisták száma folyamatosan nő, addig a külföldi vendégek éves számában nem tapasztalható jelentős változás az idő előrehaladtával. Habár 2020-21-es évben a COVID járvány ellenére is folyamatosan nőtt az előző évekhez képest a szálláshelyek vendégforgalma.

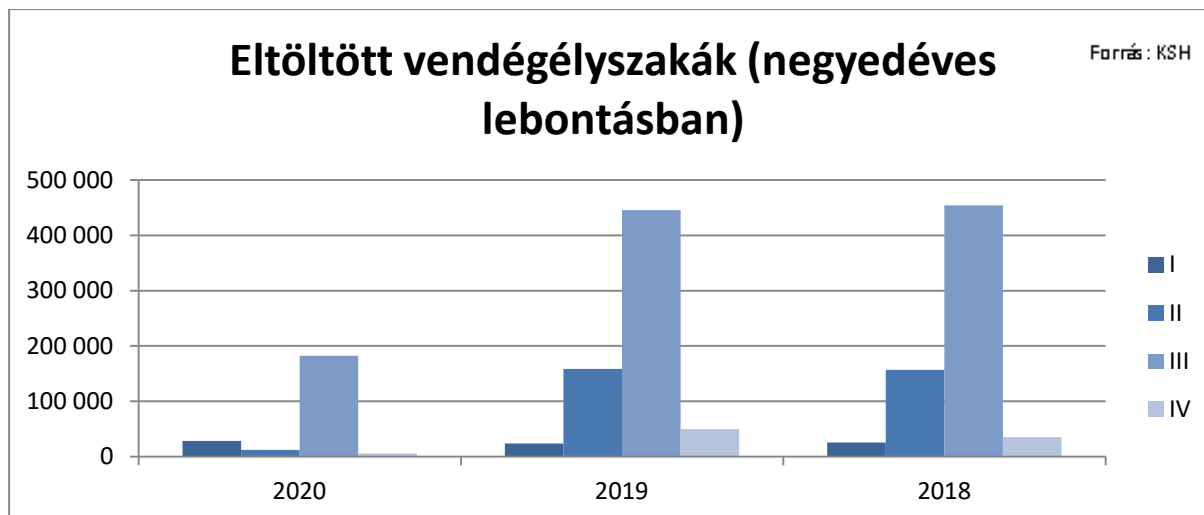


A szálláshely-szolgáltatással, illetve vendéglátással foglalkozó vállalkozások száma az elmúlt 10 évben 19%-al csökkent, ez a szám a társas vállalkozások esetén 16,6%. 2020-ban a szektorban

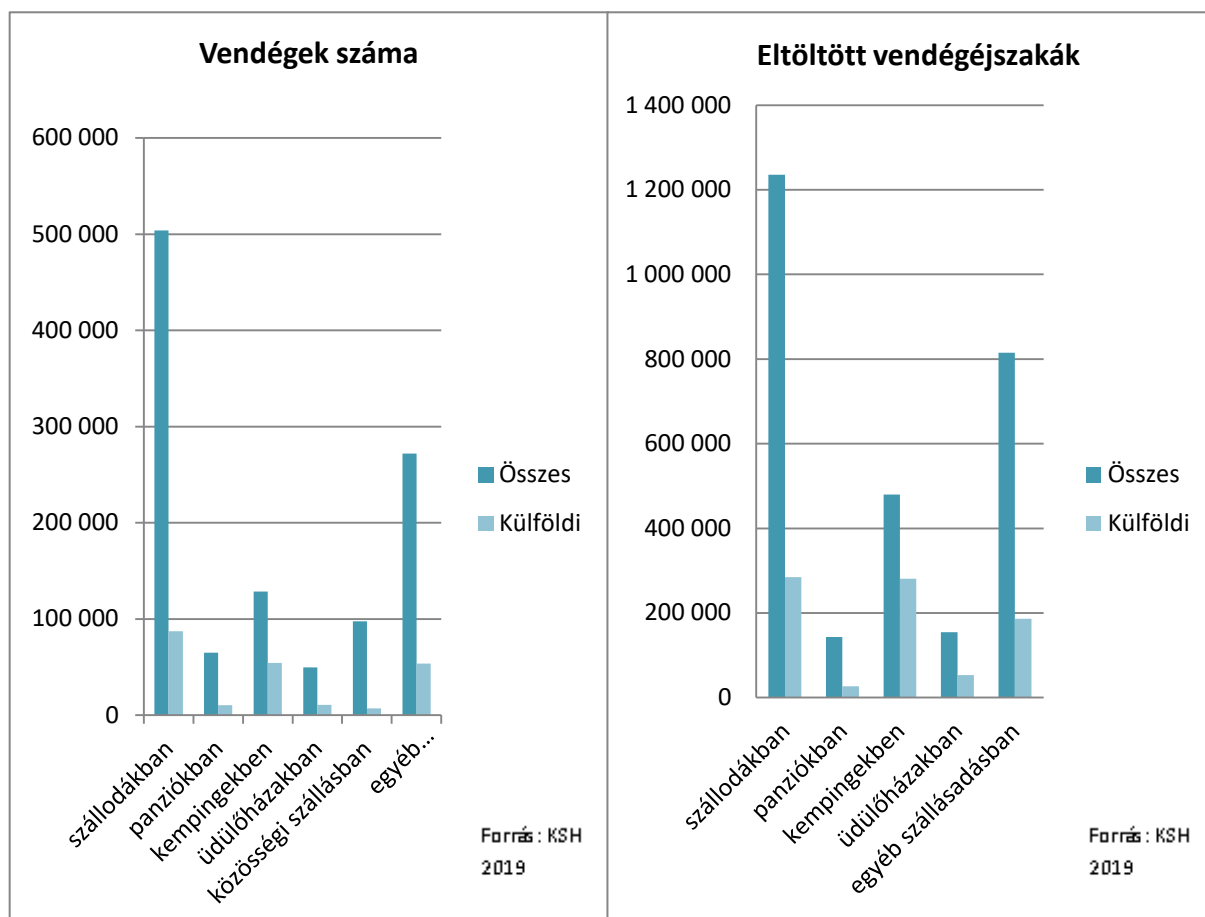
működő regisztrált vállalkozások száma 485 db, a társas vállalkozások száma pedig 50 db volt. A grafikon hullámzó tendenciát mutat, egyértelmű csökkenés vagy növekedés nem olvasható le belőle.



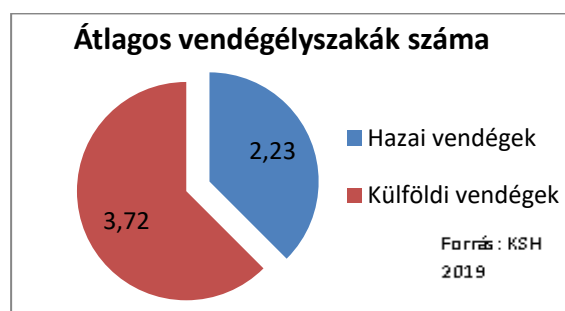
A vendégéjszakák száma a COVID-19 vírushelyzet óta drasztikusan visszaesett. Jellemzően a negyedéves lebontásban a II-III. negyedév a legforgalmasabb időszak a település turisztikai életében. A 2018-2019-es években szinte megegyező negyedéves értékekkel találkozhatunk. 2020-ban a II. negyedévben a külföldi vendégéjszakák esetében 92,22%-os visszaesés volt megfigyelhető, a kereskedelmi szálláshelyeken összességben 71,79%-os volt a vendégéjszakák csökkenése. A II. negyedév mutatta a legnagyobb esést a vendégéjszakák számában. Ugyan ebben az évben a III. negyedévben a külföldiek által eltöltött éjszakák 59,83%-al csökkentek, összességben ez a csökkenés viszont csak 22,56%-volt. A mutatók alapján kimondható hogy a vendégéjszakák nagyobb arányban csökkentek a külföldi vendégek részéről, mint a belföldiek esetében.



A 2019-es adatok alapján a Balatonalmádiba érkező vendégek legnagyobb részben szállodákban szállnak meg. Az eltöltött vendégéjszakák száma is a szállodák esetében a legnagyobb. Kiemelendő továbbá hogy a külföldi vendégek kifejezetten magas arányban választják a kempingeket, az összes vendéghez képest. A kempingbe és szállodákba eltöltött vendégéjszakák száma szinte megegyezik a külföldi vendégek esetében.



Az átlagos vendégéjszakák száma a 2019-es évben eltérő értéket mutat a belföldi és külföldi vendégek esetében. A külföldi vendégek jellemzően majdnem másfél éjszakával több időt töltenek a szálláshelyeken.



8. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

8.1. A TELEPÜLÉS KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE

8.1.1. A település kialakulásának története a XIX. sz. közepéig

A kedvező természeti, földrajzi adottságokkal rendelkező város területén a régészeti feltárások már **honfoglalás-kor előtti** településeket is igazoltak. A térség legrégebbi lelete a Vörösberényben előkerült újkőkori (Kr. e. 5000-3300) balta. Az ezt követő rézkorból (Kr. e. 3300-2000) Almádiban két telepet tártak fel. Míg a régebbi - újkőkori - lelet a magasabban fekvő pontról, az azt követő korok emlékei - a Balaton vízszintjének változásával összefüggésben - a part menti sávban kerültek elő. A bronzkorban (Kr. e. 2000-800) - a káptalanfüredi és budatavai feltárások szerint - a Balaton partját már sűrűn lakták.

A település a rómaiak idején is lakott volt. A közelben húzódó határvonal, mely Pannonia Inferiort és Pannonia Superiort választotta el, és az ezt átszelő, a Dunát és Sopianae-t összekötő római út mellett távolabbi régiókkal is kereskedelmi kapcsolatban álló város alakulhatott ki. A barbár betörések hírére a rómaiak a IV. században hagyják el ezt a térséget, a népvándorlás népeinek ittlétét régészeti lelet nem bizonyítja.

Az őskorból és a római korból előkerült leletek nem nyújtanak elegendő információt az akkori településszerkezet, a lakó- és középületek rekonstrukciójához.

A település legkorábbi említésével **Szent István királyunk** neve alatt fennmaradt veszprémvölgyi monostorról szóló oklevelében találkozhatunk: **Szárberény** - görög nyelven Szagarbryen-nek írva. A görög nyelvű oklevél nemcsak a település történetének szempontjából jelentős, hanem ez az első Magyarországon, mely magyar szavakat, helyneveket említ, a középkori magyar királyság kezdeti névhasználatát tükrözi.

A **Kálmán király 1109-es** átiratában fennmaradt, keltezés nélküli, vitatott keletkezésű és korú alapítólevél a veszprémvölgyi monostornak adományozott 9 település között - Szárberény, Mama, Sandor, Kenese, Csittény, Szántó, Padrag, Zalészi, Gerencsér - Berényt említi elsőként. Az alapítólevél szerint Vörösberény az ezredforduló táján már 48 házas település volt. A hat halászra történő külön utalás a foglalkozás megjelölése miatt érdekes, feltételezhető, hogy ők is saját hajlékban éltek. A görög nyelvű oklevélből kiemelendő még a két vincellér - „...Paloznakban egy birtokrészes vincellér meg Faddon is egy vincellér,...” -, említése, mely már e korban igazolja e területen a szőlőművelés, bortermelés meglétét.

Sem az írásos emlékek, sem régészeti feltárások nem adnak támpontot a faluszerkezetre, a lakóépületek kialakítására. Analóg példák alapján elmondható, hogy nagy valószínűséggel itt is a **laza, halmaz-szerű település** építményeit földbe mélyített, ún. „**Árpád-kori veremházak**” alkották. A földbe mélyített gödör fölé ágasfás, szelemenes tetőszerkezetet építettek, melyet náddal fedtek. A felmenő falak készülhettek fából - borona vagy zsilipelt szerkezet -, de többségüket paticsból emelték. Az egyhelyiséges lakóház bejárata a hosszanti és a rövidebb oldalon is lehetett, a tüzelőberendezés az azzal szemben lévő sarokban helyezkedett el. E korra a nyílt tüzelő, vagy a boltozattal ellátott álkemence a jellemző, de már megjelenhettek a valódi kemencék is.

Vörösberény Szt. Márton tiszteletére emelt **templomának** első okleveles említése **1297-ből** való. Építése azonban a XI-XII. századra tehető, ezt támasztják alá mind a régészeti feltárások eredményei, mind a templom titulusa, valamint a Szt. István-legendából kiolvasható összefüggések. A templom - ugyan többszörösen átépítve - de mind a mai napig Balatonalmádi legnevesebb műemlékeként áll. A XI. századi kőtemplom téglalap alaprajzú, egyenes szentélyzáródású volt. Keresztboltozatos szentélyének tengelyében egy kis lőrészerű, román kori ablak került elő, északi falában téglány szentségfülkét találtak. A régészeti feltárások és a falkutatás eredményeit összegezve elkészülhetett a templom elméleti rekonstrukciója. A középkori templomot már a XII. században átépítik. Ekkor a déli falat elbontják és mintegy 3 méterrel bővítik a hajót és a szentélyt. Az eredeti keresztboltozatos szentély mellé így egy másik, szintén keresztboltozatos szentély (oldalkápolna) készül, a síkfödemes hajó bővítményének lefedését oszlopokkal biztosították. Az új falszakaszba, a keleti falba román kori ablakok kerülnek. A templom elméleti rekonstrukciója a feltárások eredményeit tükrözi, a torony kialakításához a pécselyi és a dörgicsei tornyok szolgáltak mintául.

Vörösberény középkori temploma mellett a település többi épületéről szinte semmit nem tudunk. Így ismét csak analógiák alapján rekonstruálható az akkori falukép. A **XIV-XV. századra** a korábbi halmaztelepüléseket felváltják a **határozott utcavonalak**, a legtöbb helyen létrejön falvaink ősfarmája az **utcás falu**. A sorban elhelyezkedő lakóházak két lényeges eltérést mutatnak: egyrészt már felszín felettiek, másrészt több helyiségből állnak. Kialakul a **szoba-konyha alaprajzi** elrendezés, majd ezt követi a **szoba-konyha-kamra** típus. A módos házakban a konyhai kemence mellett megjelenik a díszes szobai szemeskályha. A falu területén kívül, a szőlőhegyeken megjelennek a **présházak**, **borházak** építményei, melyek kezdetben valószínűleg földbe, partfalba vájt pincék lehettek, majd fokozatosan itt is megépültek a föld feletti építmények. A XIV. század építményei közül kiemelendők az 1339-ből és 1348-ból való oklevelek által említett **malmok**. A faluban két - az elnevezés (Középmalom) miatt valószínűsíthető, hogy három - vízimalom működött a század közepén. Pontos helyüket nem ismerjük, feltehetőleg a **Malomvölgyben folyó Séd patakra épített malmokról** lehetett szó. (Az évszázadok során a malmok helye általában változatlan maradt, ezt a folytonosságot feltételezve a vízimalmok megegyezhetnek azokkal a malmokkal, melyek helyeit 1782 óta a térképek jelölnék.)

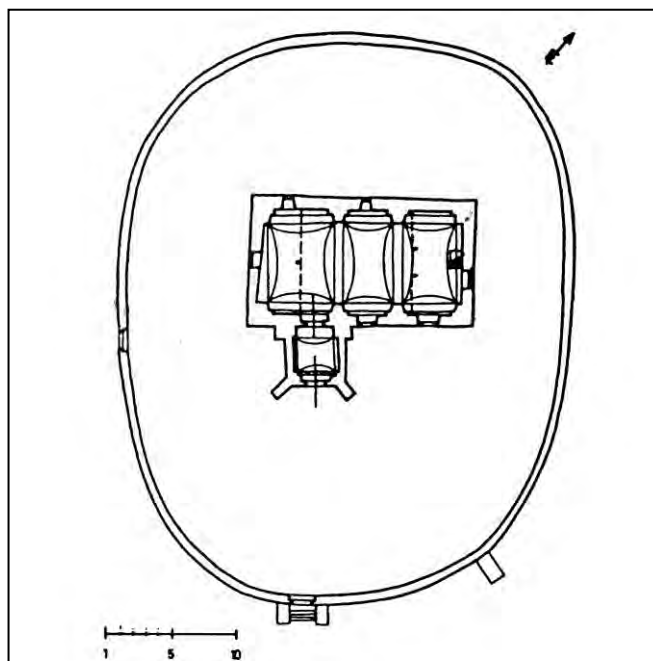
A **Szt. Márton templom gótikus átépítése** pontosan nem datálható, feltehetően a XIV-XV. században bővítették a román kori tereket. A szentélyt és az oldalkápolnát egyesítve tágasabb szentélyt alkottak, melyet impozáns diadalív határol. A román ablakokat a szentélyen lévő kivételével befalazzák, új, csúcsíves nyílásokat vágnak. A déli homlokzat elé támpilléres tornyot emeltek.

János felsőörsi prépost 1401-ből való adománylevele említi először a káptalan berényi birtokrészét: Kisszárberény települést, mely a későbbiekben Kisberény néven állandósul. Egy 1493-as oklevélből való ezen terület **Almádként** való első nevezése: „...Szarberény helység szőlőhegyén az Almádnak nevezett helyen...”. Sokáig párhuzamosan és felváltva is használták a két megnevezést, majd az Almádi vált általánossá. Kisberény nevével 1828-ban találkozunk utoljára. Szárberény neve a XVI. század táján változott: a környék vörös talajára utaló, török eredetű, vöröses sárga jelentésű szár előtagot váltotta fel a vörös elnevezés.

A **XVI-XVII. században** a virágzó települések katonai hadszíntérré váltak, 1567-ben Vörösberény is **török** kézre kerül, a török hódoltsági területek és a királyi Magyarország határán kettős támadások érték. Kisberény és Szárberény a leginkább ostromlott végvidéken feküdt. Bár elpusztultak a települések, a lakosság, a gazdasági javak és az írásbeliség emlékei, de a szőlőültetvények sosem voltak a támadások célpontjai. Így a szőlőhegyeken folyamatos maradt a gazdasági élet. Az adásvételek is bonyolódhattak, melyekből a faluhoz kapcsolódó újabb helynevek olvashatók ki. 1541-ből ismerjük a szárberényi Új-hegyet, 1560-ból a Vörösmált, 1563-ból a Parrag Simon nevezetű helyet, 1584-ből a Csorda utat, 1622-ből a Kato halála helyet és a Hársast.

A XVII. század elején a töröknek, magyarnak szolgáló **lakosság** már nem bírja a nagy adókat, **1641-ben pusztán hagyja faluját**. A lakók nagy része földbe mélyített épületekben, a föld alatt él, a földesúri terhek elkerülése végett nem épít házakat. A sokat szenvedett nép körében egyre terjed a protestáns vallás.

A **XVII-XVIII. század** a vallási háborúskodások kora. A **Szt. Márton templom barokk kori átépítései** is a csatározásokhoz köthetők. A reformátusok elfoglalják (1618-ban már református lelkésze van), de a katolikusok is igényt tartanak rá (1625-ben II. Ferdinánd a győri jezsuita rendnek adományozza). A török időkét megsínyllett, felújításra szoruló templomot hol egyik, hol másik felekezet renoválja saját ízlése, a vallás jellege szerint. Lényegesebb átépítésre kerül sor 1700-ban, mikor a katolikusok sekrestyét



A barokk templom a XVIII. századi körítőfallal

toldanak a szentélyhez, új stukkópárkányra helyezett festett famennyezet készül. **1737-re a templom ismét a reformátusok kezére kerül**, akik az 1745-ig tartó renoválás során a sekrestyét lebontják, átépítik az ablakokat. Az 1745-ös befejezést öröközték meg a kórus egy festett deszkáján: „Tiszteletes Nemzetes Szentpéteri József Uram Prédikátorságában...Anno 1745 die 9. juli” **Erre az időszakra tehető a templomot körülölelő fal építése is.**

A templom végleg a reformátusok kezén marad, akik 1785-89 között három csehsüveg boltozattal fedik le a teret, a padlószintet lesüllyeszti, karzatot építenek, az ablaknyílások rendjét is megváltoztatják. A kisebbített gótikus ajtónyílásra festett évszám datálja az újjáépítést: „RENOVATUM ANNO 1789...DIE. 9. SEPTEMBR” A katolikusok templomuk elvesztésébe ugyan soha nem nyugodtak bele, de az 1700-as év után minden próbálkozásuk sikertelennek bizonyult. A kudarcok láttán, vallásgyakorlásuknak mégis méltó teret biztosítva a jezsuita rend **1748-ban** kis kápolnát emeltetett. A fából épített tornyos templomhajóhoz kis, kőfalazatú, boltozott szentély kapcsolódott, mely ma is áll (**Szentsír-kápolna**). 1773-ban a jezsuita rend feloszlásával véget ért a falu középkori templomáért folyó harc, a reformátusok ezután háborítatlanul birtokolják.

Az **1626-tól birtokos jezsuita rend** a XVIII. század közepére Vörösberényben már kiépíti saját központját: megépül a **barokk stílusú rendház**, tervek születnek az ehhez kapcsolódó templomról, kialakulnak a gazdaság építményei. Az e korból fennmaradt jezsuita rendház, valamint a **barokk magtár** országos műemléki védelem alatt áll.

A sikertelen csatározásokkal párhuzamosan a jezsuita rend még fennállása idején tervezte egy új katolikus templom felépítését. (A eredeti terveket Bucher Xavér tolmácsolásában a diadalívről ismerhetjük: a háromhajós templomhoz U alakú kolostor épült volna.) Feloszlásuk után a gazdasági központban még alkalmazott Buffleur Gáspár, jezsuita jószágigazgatóra maradt a tervek megvalósítása. Ennek eredményeképp áll ma is Balatonalmádi másik kiemelkedő értékű műemléke: az **1779-ben Szt. Ignác tiszteletére felszentelt egyhajós, keletelt, homlokzati tornyos barokk templom**. Belsejében Bucher Xavér Ferenc művészi szépségű freskói mellett kiemelkedő értéket képvisel a **későbarokk berendezés: a főoltár és a négy mellékoltár, a szószék, a sekrestyeszekrény és a szenteltvíztartók**. A templom építéséről egyetlen leírás maradt fenn, Kitaibel Pál 1799-ben, naplójában így számol be a látottakról: „Pater Bufler, aki még nyolc évig a feloszlás után adminisztrátor maradt, s akire szónoki tehetsége és jótékonyága miatt sokan emlékeznek, egy szép templomot épített. Az építéshez a birtok jövedelméből 1400 forintot fordíthatott. A templom nemcsak szilárd és szép építmény, hanem belsejét szép oltárok díszítik és az egész ki van festve. Az oltárképek és az egész festés az ügyes veszprémi festő, Bucher Xavér műve, aki egyaránt jártas az olaj-, a freskó- és portréfestészetben és sok munkája található ezen a környéken. A svájci Schaffhausenben született.”

A vallási viszálykodások múltával, a hitbéli és gazdasági konszolidáció ismét elősegítette a falvak benépesülését. Bár Balatonalmádi területéről származó adatok nem támasztják alá, de a Balaton-felvidéki példák azt mutatják, hogy a török elvonultával a falvakban a korábbi faszervezetű, paticsfalú építési módot a kevésbé tehető lakosság körében is egyre inkább felváltja a **kőépítkezés**. Az alaprajzi elrendezés ezidőben még nem mutat lényeges változást, döntően a **szobakonyha-kamra típus** az uralkodó. Az építkezések többnyire az eredeti, korábbi lakóház beépítési módját követik, a középkori településszerkezet kontinuusan fennmarad. A hajdani - feltehetően - utcás település területe növekszik, úthálózata bővül.

A településszerkezet rekonstrukciójához, fejlődésének nyomon követéséhez igen jelentős segítséget nyújtanak a **katonai felmérések**. A **legkorábbi, Vörösberényről készült I. katonai térkép 1782-ből való**. Itt remekül kirajzolódik a község struktúrája.

A terepviszonyokhoz alkalmazkodva, a két lefutó völgyben sorakozó épületek, és az ezek közti átkötő utcák alkotják a XVIII. század végi szerkezetet. A térkép jól mutatja a jelentősebb építményeket, a templomokat, a jezsuiták rendházát, a barokk magtárat. Vörösberényben, a Malom-völgyben két működő vízimalmot dokumentál az ábrázolás.

A **települést hatalmas, művelt szőlőhegyek veszik körbe**. Az alapos ábrázolásnak köszönhetően kirajzolódnak a présházak, borházak építményei. A XVIII. század végére, XIX. század elejére a szőlőtermelés jelentősége e területen ugrásszerűen megnőtt. A török kiűzése előtti időkből fennmaradt iratokban nem találunk utalást a szőlőhegyi önkormányzat létrejöttére, elöljáró vagy hegybíró intézkedésére. A hegytörvényeket a faluban érvényes szabályok, földesúri rendtartások (1733) és a szokásjog helyettesítette. A térség szőlőhegyein tapasztalható rendezetlenségek miatti panaszok hatására 1752-ben megszülettek a Zala megyei hegytörvények. Vörösberényben tíz évvel később,

1762-ben vezették be a kiadott törvényeket. A kialakult konszolidáció is nagyban elősegítette, hogy az 1750-es éveket követően megindult fejlődés 1812-re megduplázza a szőlőbirtokosok számát, megnöbszörözte a termés mennyiségét.



I. katonai felmérés 1782-ből

A szőlőművelés, bortermelés töretlen fejlődését mutatja a II. katonai térkép, melynek ábrázolása szerint majd minden hegyoldal művelés alatt áll. A szőlőhegyi építmények a gazdák számával párhuzamosan megszorodnak. A vörösberényi Új-hegyen két, műemlék préház őrzi emlékét a XVIII. század végi, XIX. század eleji szőlőhegyi építkezésnek. A szoba-konyha elrendezésű préházak a tavasztól ősziig terjedő nagyobb munkák idején ideiglenes szállásul szolgáltak.

Az 1782-es viszonyokhoz képest **1852-re maga a falu jelentősen nem terjeszkedett**. A két Balaton felé lefutó utcája, az ezeket összekötő, merőleges utak szerkezete már korábban is kirajzolódott. Új elemként jól láthatók az utcára merőleges gerincű lakóházak mellett, a **portákon megjelenő hatalmas gazdasági épületek, a telkeket lezáró keresztcsűrök**. Ugyan a berényi malmokat a térkép nem ábrázolja, de ez a pontatlan felmérés miatt történhetett, mivel az 1882-es III. katonai felmérésen ismét láthatók.

A II. katonai térkép még két újabb, a település életében meghatározó szerepű épület helyét mutatja. Nevezetesen a Veszprém és Zala vármegye határán álló - **Alsó**, másként Torgyöpi csárdának is nevezett - **Almádi csárda**, melynek mestergerendája jelölte a megyehatárt. A különleges adottságú fogadóban folyó életet több elbeszélés is megörökítette. A **Felső csárda** - Pinkóczi Csárda, Kisberényi csárda - a Szentkirályszabadjára vezető postaút mentén található. Mindkét kocsmára a veszprémi káptalan birtokában volt. Pontos építési idejüket nem ismerjük. Bár az 1782-es térkép nem ábrázolja a Felső csárdának meglétét már 1740-ből való írásos emlékek bizonyítják. A XVIII. század közepére, második felére feltehetőleg megépítették az új, „...korcsmaházat köbül, mellyen is lészen szoba, konyha, pince és kamora, nemkülönben istálló vagy fészter az utasok számára...”.

A XIX. század elejétől az épületben kocsmára és bolt szolgált a szőlőhegy lakosait és az utazókat. A csárda több mint 200 éven keresztül, az 1950-es évek elejéig működött. Új tulajdonosa az épületet bontásra ítélte. Az Alsó csárda keletkezését sem tudjuk pontos dátumhoz kötni, de az 1760-as évekbeli iratok már működéséről szólnak. A XIX. század elejétől a kocsmára igen nagy forgalmat bonyolított le, nemcsak bort és pálinkát árult, hanem a szőlőhegyi gazdák kiszolgálására húsárut, halat is mértek. A XIX. század közepén a csárda funkciója folyamatosan átalakult. Az 1850-es évek elején már erdőkerülői lakot és cselédlakást tartanak számon. A század végén, a XX. század elején a Torgyópusztaként nyilvántartott terület már néhány állandó lakossal is rendelkezett. A csárdához tartozó ingatlanokból a vasút és a műútépítések kapcsán (1909-1938) területeket sajátítottak ki, s előbb csak a gazdasági épületek, később a csárda teljes épülete lebontásra került. Ma már pusztán a megyehatárt jelzőn kő emlékeztet az eredeti helyére. Ezzel Balatonalmádi mindkét neves csárdája elpusztult.

Az 1850-es évek viszonyait Fényes Elek munkájából is megismerhetjük, aki Vörösberényről az alábbiakat írta:

„...magyar falu, Veszprém völgyében, a Balaton mellett. egy felette gyönyörű, kies és egészséges vidéken, út. p. Veszprém. 338 kath., 696 reform., 6 zsidó lakossal, kath. és ref. anyateplommal, melyek közül az első mind belső ékessége, mind gyönyörű festése miatt nézésre méltó. A kastély felől nincsenek ablakai, de a másik oldalon levők annyira vannak festésben utánozva, hogy különbséget köztök alig lehet tenni. Szántóföldjei égett vörös földből, vagy fekete vulkán hamuból állnak, s termékenyek. Szőlőhegye a határnak majd egy harmadát teszi, és éppen a Balatonra néz. Bora édes, cukros, kellemes ízű. Erdeje szépen növekedik. Forrásai Szentkirályszabadja felől igen gyönyörűek, s olly bő vizűek, hogy felbuzgásokhoz nem messze mindjárt egy malmot, a helységben ismét egy másikat hajtanak...”

A bő leírással szemben Almádiról csak egy pár sor áll:

„...puszta, Zala vgyében, Veszprém megye szélén, a Balaton mellett, Veszprémhez 3 óra, a veszprémi káptalané.”

A II. katonai térképen is jól megfigyelhető, **hogy a jelenlegi Balatonalmádi területén 1852-ben még mindig csak Vörösberény település lakott, Almádi-puszta ezidőben szőlőhegyet jelöl**. Ugyan az 1858-as kataszteri felmérés szerint Almádi már 163 lakóépülettel rendelkezik, ilyen nagy számú állandó lakosságot még nem feltételezhetünk. Mindemellett kétségtelenül **megindult az addig kizárólag bortermelésre használt préházak átépítése, új épületek, néhol nyaralók, villák jelentek meg**.



II. katonai felmérés 1852-ből

8.1.2. A Fürdőhelylé alakulás 100 éve

A fejlődés legjelentősebb mérföldköve **1869**, mikor Almádi elindult az önállósodás útján. Ekkor a szőlőhegyi birtokosok közigazgatási önállóságuk kérelmével fordultak a megyegyűléshez, melynek határozata alapján Almádi önkormányzati képviseleti jogot nyert, községként megalakult, bár ekkor még adózás és telekkönyvi nyilvántartás tekintetében továbbra is Szentkirályszabadjához tartozott. **1877-ben lett végleg önálló község.** Almádi község első állandó lakosainak egy része a szőlőhegyi gazdákból került ki. Az **1883-as filoxéravész után a szőlőművelés már soha sem kapta vissza korábbi jelentőségét.** A művelési ágakat megvizsgálva láthatjuk, hogy a szőlő fokozatos csökkenést mutat. A művelés alól kivont szőlő és rét területek adtak legelőször lehetőséget a település bővítésére, egyrészt a szőlőhegy egyes részeinek felparcellázásával, és beépítésével, másrészt a Balaton-parti rét fürdőhelyi közcélú hasznosításával, parkosításával. A beépítések következtében igen jelentősen emelkedett a kertek területe.

Az 1870-es évektől kezdtek meg igazán a hely üdülést szolgáló előnyeinek propagálását. Kedvező klimatikus adottságoknak, a viszonylag érintetlen táji és természeti környezetnek és a szőlőművelés felhagyása következtében kialakult előnyös telekkínálatnak köszönhetően a **XIX. század utolsó évtizedeiben hatalmas méretű villaépítkezés indul.** Már nemcsak a régi préházakat bővítik, alakítják az új igényekhez, hanem **5-6 szobás, építésszel tervezetett villák épülnek.** Ekkor már nemcsak a környékeliek - főképp veszprémiek - vásárolnak és építkeznek, hanem fővárosi tehetős emberek is alakítanak ki nyaralókat maguknak. A birtokstruktúrához igazodó szőlőhegyi építkezés, a szórta elhelyezkedő pincével préházakkal, olyan adottság volt, amely a tulajdonviszonyok megváltozásán keresztül tette lehetővé zárt település létrejöttét. A tehetős polgárok villái, nyaralói térségében **új településközpont** keletkezésének lehetünk tanúi, melynek **magja egy kis kápolna** volt. Az **1884-ben Szt. Margit tiszteletére felszentelt kápolna** körül kialakuló teresedésen először piacot nyitottak, majd megépül az első üzlet. Ezt követően egyre szaporodnak a téren a kereskedelmi helyiségek, megjelennek a „szolgáltató házak”: a cipész, a borbély, majd még kávéház is nyílt.

Ezzel megindult Almádi - építészeti értelemben vett - településsé válása: egyre számottevőbb állandó lakossággal rendelkezett, a központi tér és az ehhez kapcsolódó úthálózat lendületesen fejlődött. A III., 1884-ből való katonai felmérés ezt a fejlődést, eredményeit még nem tükrözhette. Almádit a térkép mindössze Almádi psz. (pusztaként) jelöli. Mindössze a **Veszprémi út** felső szakasza (az alsó szakasz átvágta a Széchenyi sétányt, a parkot és a mai városközpontot), valamint a **balatonfüredi út** figyelhető meg mai nyomvonalán.

A felsőörsi út nyomvonala csak részben egyezik meg mai nyomvonalával. **A mai állapothoz közelítő településszerkezet csak nyomaiban figyelhető meg,** Almádi pusztja környékén jelentős épületként elszórta főleg szőlőhegyi épületeket ábrázol a terv. Vörösberény akkori településszerkezetét megvizsgálva jól megfigyelhető, hogy a veszprémi út jelenlegi nyomvonalán, valamint hogy a Séd patak mentén ma is fellelhető utcák, (Alkotmány, Laposa D., Madách, Gábor Áron, Malomvölgyi út), már akkor is léteztek, s megállapítható hogy az akkori **Vörösberény ezen a helyen helyezkedett el, már a mai utcahálózatával.** A területen a térképen ábrázoltak szerint az utcák beépültek. Ebben az időszakban a fejlődés másik lehetséges irányaként a **káptalan tulajdonában lévő part menti sávot** tartották számon. A káptalani birtok a századfordulóig egységes maradhatott, nem adott el telket. A káptalan hosszú távra, nagy területeket adott bérbe, mely a tartós használatot, hasznosítást így biztosította. A bérlők sorából kiemelendő Zsák József, aki 1898-ban vendéglő építéséhez, Suly László, aki 1895-ben szőlőiskola megteremtéséhez, Kneipp Egyesület, amely 1899-ben gyógyház létesítéséhez vett bérbe területet a káptalani birtokból.

A XIX. század végén még Balatonalmádban egy igen fontos közintézmény megépítése váratott magára: hiányzott a községháza. Bár az igények már korábban megfogalmazódtak, a közgyűlés 1897-ben tette meg az első lépéseket. A Zalavári Antal tervei alapján megépült **községháza ünnepélyes avatására 1900. július 22-én** került sor. (Az épület ma Zeneiskola.) Ezzel a Kápolna tér végleg a település központjává válhatott.

A pontosság kedvéért megjegyzendő, hogy a többször említett Balatonalmádi elnevezés - bár már a XIX. század végén használatos volt - 1898. évi IV. tv. 2.§-sal vált hivatalossá, és 1908-tól alkalmazták. **1898-ban válik Balatonalmádi és Vörösberény is nagyközséggé.**



III. katonai felmérés 1882-ből

A XIX. és XX. század fordulójára a rendkívül dinamikusan fejlődő Balatonalmádi jelentős fürdőhellyé vált, de igazi **robbanásszerű fejlődése az 1890 és 1915 közötti időszakban következett be**. A település fellendülésének nagy lökést adott az 1907-ben megkezdődött **Budapest - Tapolcai vasút** építése, valamint a **Győr-Veszprém-Alsóörs vasútvonal**, mindkettőt 1909. július 9-én adták át. Korábban a Budapesti üdülőtulajdonosok a Balaton déli partján, még az 1861-ben megépült vasútvonalat használták, s onnan hajóval közelítették meg Almádit.

A másik jelentős lökést a fellendüléshez a Veszprémi Káptalan birtokeladásra vonatkozó elvi határozata jelentette. Mindezzel párhuzamosan megindult a káptalani birtokok magánszemélyek céljára való értékesítése is, valamint a magánparcellázások is. Kezdetben a birtoktestből 1-1 villa, került kiszabályozásra, később 160-200 négyszögöles területekre osztották fel úgy, hogy a birtok maradéka az épülettel együtt az eredeti villatulajdonos kezén maradt. Soha nem látott építkezés indult meg a településen középületek és magánépületek tekintetében egyaránt. **Szállók,**

vendéglők, panziók épültek. 1922-ben új strand épül 2000 fürdőző befogadására. A település fürdőhellyé való átalakulásában 1920 és 1945 között kb. 500 ház épült, nagy részük nyaraló és kiszolgáló épület. Megfigyelhető, hogy ekkor, a századforduló környékén történt a lakónépesség alapellátását szolgáló intézmények és az üdülővendégek igényei kielégítését szolgáló épületek építése (községháza 1898-1900, kápolna 1884, templom 1930, üzletek, fürdőigazgatóság, strand 1922, szálloda, vendéglő 1899).

Természetesen a település fejlesztésében a legnagyobb szerepe az egyre növekvő számú üdültulajdonos támogatásával **1883-ban megalakult Almádi Fürdő Rt.**, és megszűnését követően az **1918-ban megalakult Balatonalmádi Fürdő és Építő Rt.** tevékenységének volt. Az Almádi Fürdő Rt. kezdetben az alapító okiratában meghatározott célja („... a Balaton kies, s utóbbi időben mindinkább látogatott fürdőhelyén, a regalejog s fürdő vagy ezek valamelyikének meg vagy esetleg bérbevétele által, valamint az idevonuló közönség lehető kényelmes és jutányos ellátásáról gondoskodni, s ezáltal Almádit a közönség igényének mindenben megfelelő, kedvelt, állandó fürdőhellyé tenni ...”) mellett a fürdőélet szervezését is magára vállalta, míg 1902-ben megalakult Almádi kör e szerepet át nem vette. A fejlődés következő lépése Almádi gyógyfürdővé válása (1899) volt, mely a településen megtelepedett gyógyintézményeknek köszönhető. Az itt működő **Kneipp egyesület**, s a világhírű Kneipp-kúra számtalan vendéget vonzott Almádiba. Mindez a Rickli féle nap és légfürdő kúra légsátraiának és egyéb építményeinek, valamint a Lahmann féle természetes táplálkozás intézményeinek megjelenésével számottevő szerepet kapott Almádi életében. A 20-as években aztán az Balatonalmádi Fürdő és Építő Rt. lett a településfejlesztés legfőbb mozgóeleme, s az ekkor épült számtalan közösségi célú épület és a település fejlesztésének egyéb intézkedései (partrendezés, strandfürdő ... stb) is az Rt. tevékenységéhez fűződik.

8.1.3 XX-XI. század

Almádi fejlődésének e virágkorából két térkép maradt fenn:

- a III. katonai felmérés 1928 évi felújítása, valamint a
- Magyar Fürdőtérképek 4. lapja Balatonalmádi és környékére vonatkozóan.

A kialakult településszerkezetet az 1928-as térképek jól szemléltetik. A két térkép elemzése után az akkori településszerkezet alakulásáról, a meglévő épületekről sok minden elmondható. Összevetve az 1928-as térképeket az 1884-es III. katonai felmérés térképével leolvasható a községnek - majd nagyközségnek - ez alatt a pár évtized alatt végbement hatalmas ütemű növekedése is. A térképeket megvizsgálva megállapítható, hogy **Balatonalmádi igazgatási területe jóval kisebb volt, mint ma, Káptalanfüred, Vörösberény és Budatava nem tartozott Almádihoz.**

A közlekedési hálózatokat megvizsgálva megtalálható már a Székesfehérvár-Tapolca közötti vasútvonal egy állomással (a mai vasútállomás helyén) valamint Budataván és Káptalanfüreden egy-egy vasúti megállóval, és az azóta már megszüntetett Veszprém-Alsóörs vasútvonal 2 állomással.

A 71-es út mai nyomvonalán út csak részben létezett. A település egyik legfontosabb útja a **Vörösberény-Balatonalmádi-Alsóörs közötti út** volt, mely a mai Veszprémi út nyomvonalán a régi községházaig tartott, majd innen a Baross Gábor-Óvári Ferenc úton Alsóörs határánál érte el Káptalanfüredet. A községházától a hajóállomásig vezetett a település másik szerkezeti jelentőségű útja (akkor Erzsébet királyné, ma Bajcsy Zsilinszky út). A község másik jelentős útja a mai Baross Gábor úton a Vasútállomásig vezetett, ezen kívül jelentős volt még Balatonalmádi Öreghegyi vasútállomásig vezető, ma is Kossuth Lajos utcának nevezett utca. A község többi utcája a domborzati lehetőségekhez alkalmazkodva csaknem behálózta az akkori teljes igazgatási területet. Megállapítható, hogy az akkori utcahálózat csaknem teljes mértékben fellelhető ma is. Több helyen azonban a település besűrűsödésével párhuzamosan az utcahálózat is besűrűsödött.

A területfelhasználás tekintetében ismert, hogy **a lakó és üdülőterületek már ebben az időben sem váltak el egymástól.** A község **intézményhálózata a mai Almádi központ területén**, annak inkább a déli részén, a Baross Gábor utca környékén található, de egymástól viszonylag nagy távolságra helyezkednek el. Az üdülőtelepülés virágkorának főbb intézményei már ekkor álltak: Községháza, Szt. Margit kápolna, Fürdőigazgatóság épülete, Zsák vendéglő, Hattyú vendéglő, csendőrs, orvos, gyógyszertár stb. Az üdüléssel kapcsolatos intézmények zöme szintén a központ környékén helyezkedett el. A Pannónia Otthon, az Abbázia (később Tulipán), a Légsátor telep (a mai Árnyas Panzió helyén), nagyobb üdülők, (a pápai Irgalmas nővérek üdülője, M. kir. Posta üdülője a mai Postásüdülő helyén, ORTE üdülője) de mozi, cukrászda, vendéglő és családi panzió is nagy

számban található a központ területén. Ebben az időben is megvolt már az Óvári kilátó, a Zsófia Gyermekszanatórium és a Pinkóczi csárda (helye nem egyezik a mai Pinkóczi csárda helyével).



A III. katonai felmérés 1928-as felújítása

A vasút Balaton felőli oldalán csak közterületek, vagy közösség által használható területek találhatók. Az Öregpark területének egy része rendezett parkként, nagyobb része még legelőként használatos. Működik a hajóállomás és a Yacht club. A mai strand területének egy részén fővenyifürdő. Érdekes továbbá a térképen még csak tervként feltüntetett, azóta megvalósított feltöltés. Ábrázolásra került már ekkor a Zsófia Gyermekszanatóriumhoz kapcsolódó fürdő és egy másik fürdő, mely feltehetően az Irgalmas Nővérek számára bérbe adott fürdőterület. Az almádi partszakasz jelentős része nádassal borított. Megfigyelhető, hogy abban az időben a

településközpont környékén a zöldterületek jóval nagyobb hányadot tettek ki, a mai Széchenyi sétány és park területe ennek csak töredéke.

Az Öreghegy területén - bár a területet feltáró úthálózat jelentős része már megvolt (Horthy Miklós út, a mai Dózsa György út, Mátyás király út, Gróf Apponyi Albert út, a mai Budai Nagy Antal utca) - elenyésző számú épület mellett **jelentős erdőfoltok is találhatók.** Természetesen ebben az időben a maihoz képest **a szőlőterületek száma is jelentős volt.** Megfigyelhető, hogy az Öreghegy északi lejtőjének erdeje a Remete patak mentén csaknem a községházáig nyúlt be. **A Pinkóczi utca környékét ekkor még nagyobb arányban hasznosították szőlőként.** A Pinkóczi út és a Hunyadi János és a Rothermere utca (ma: Martinovics utca) mentén találhatók főként épületek. A Kisberényi utca is mai nyomvonalán létezett, de akkor még főként szántó és kert területeket tárt fel. **A Vöröshegy - Pinkóchoz hasonlóan részben még szőlő művelésű volt.**

A térképet vizsgálva megállapítható, hogy a település Budatava irányú terjeszkedésének alapja, a szintén szőlőhegyi művelésű, Vörösmarty Mihály utca menti területeknél kezdődhetett.

A két térképen eltérően került jelölésre az Óvári telepnek nevezett „Festő utcák” környéki terület. Míg a Fürdőtérképen a terület felparcellázott üres telkekkel került ábrázolásra, addig a többi területről kevésbé pontos információkat nyújtó III. katonai felmérés felújított térképe beépített Óvári telepként ábrázolja a területet. Az egész települést vizsgálva általában elmondható, hogy **laza beépítés, nagy, beépítetlen telkek, nagyszámú szőlő és gyümölcsös terület a jellemző.** A településen, nagy összefüggő területként mindössze az Öreghegy északi lejtésű erdeje található. A település akkori belterületének és külterületének használatában jelentős különbség nem tapasztalható.

Vörösberény beépített területét megvizsgálva az 1884-es katonai felméréshez képest némi **területnövekedést figyelhetünk meg,** de meghatározóbb inkább a már meglévő utcák teljes mértékű beépülése. Megfigyelhető, hogy a Séd patak menti utcák hálózata a mai úthálózattal teljesen megegyezik e területen. (Közigazgatási területe 1925-26-ig Balatonkeneséig tartott, Fűzfő ekkor lett önálló.) A település országos szintű útjai között a Veszprémi út és az Almádiba vezető út mellett a Katolikus templom melletti csomópontból indult a Kenesei út is a mai Thököly úttal megegyező nyomvonalon. Vörösberény igazgatási területe a Séd patakig, ill. a Vörösmarty utcáig húzódott, Budatava területét is magába foglalva.

Budatava (Budatava-fürdő) ebben az időben mindössze egy vendéglőből, fürdőnek nevezett strandból, egy ma is létező vasúti őrházból és főként szántóföldekből állt. Igazgatásilag Vörösberény területéhez tartozott és kb. a mai Vörösmarty - Rozmaring - Rezeda utcák vonaláig terjedt. Vörösberény - Almádi határa a mai Szabadság út volt.

Káptalanfűred ekkor még mint Alsóörs közigazgatási területe, Káptalan erdeje néven teljes területében erdővel borított terület.

A századfordulótól dinamikusan fejlődő Almádiban a **30-as évek közepére** megérett a helyzet arra, hogy a képviselőtestületi közgyűlés foglalkozzon az építési rend biztosításával, a vízvezeték tervezetével, az utcák rendezésével, az úthálózat bővítésével, tehát a **településfejlesztés általános kérdéseivel.** A község Vörösberénnyel közösen kiírt tervpályázatát Györgyi Dénes nyerte meg a Balatonalmádi részletes rendezési és szabályozási tervével. **A terv Balatonalmádi igazgatási területére készült, de a Vörösberényhez tartozó Budatava területe is a terv szerves részét képezte, és javaslatait a Séd patakig terjedő területre készítette el.** A szabályozási terv írásos munkarésze elpusztult, így csak a tervi munkarész megismerésével elemezhetjük azt.

A szabályozási terv VII. építési övezetet állapított meg:

I. övezet - terület	- változó, adott útszakaszokra egyedileg meghatározott, beépítési módú terület
II. övezet	- ikerházas beépítésű, min. 200 négyszögöles telkes terület
III. övezet	- 400 négyszögöles, villatelkek számára kijelölt terület
IV. övezet	- 600 négyszögöles, villatelkek számára kijelölt terület
V. övezet	- 50 négyszögöles hétvégház helyek
VI. övezet	- mezőgazdasági művelésre szánt terület
VII. övezet	- erdő, park területe

A terven külön jelölést kaptak a megkímélendő értékes faállománnyal rendelkező parcellázott erdőterületek.



1935. évi rendezési terv Györgyi Dénestől

A terv ma is korszerűnek mondható javaslatai a parti sávban csak elenyészően valósultak meg. Elmondható, hogy nagyvonalú, kellő nagyságú közösségi területek biztosításával rendezte a partot. A település úthálózatára vonatkozó javaslatai a meglévő úthálózat bővítésére vonatkoztak, újabb fejlesztési területek feltárásával. A terv legfontosabb elemei:

- a Budatavai területen új fejlesztési terület kijelölése,
- a Pinkóczi utca környékének feltárása,
- a töltés és az Óvári Ferenc utca közötti terület rendezése,
- az Öreghegy feltáró úthálózatának rendezése, melyek egy része napjainkra meg is valósult.

Sajnálatos módon a terven javasolt telekméreteket az idők folyamán nem voltak tarthatóak, és a település a tervben javasoltnál jóval nagyobb mértékben sűrűsödött be. Az Óvári telep területe, és a többi töltésen túli terület nem került rendezés alá.

A település fejlődése a II. világháborúig töretlenül folytatódott. **Budatava parcellázása a 30-as években megkezdődött**, bár ez a terület Almádihoz csak 1952-ben került.

A két világháború között egyre több nyugdíjas telepedett le állandó lakosként. A közeli ipari munkahelyek, az elfogadható közlekedési feltételek is az állandó lakosok számának növekedését segítették. Mindezzel párhuzamosan Alsóörshez tartozó közigazgatási területen megindult Káptalanfüred parcellázása.

Káptalanfüred területe a Veszprémi Székeskáptalan és az Alsóörsi Nemesi Közbirtokosság közös javainak arányos felosztása során került a Székeskáptalan tulajdonába 1842-ben. Ez magában foglalta a közös erdők, legelők területét, a Balaton vizét és nádasát, halászatát, apadását. A megosztás során a Közbirtokosság a javak öt-, míg a Székeskáptalan a háromnyolcadát kapta. Így a Székeskáptalan tulajdonába került körülbelül 100 kataszteri hold fenyes és tölgyerdő „Káptalan erdeje” néven lett bejegyezve.

A Székeskáptalan 1930-ban felismerve a Balaton által kínált üdülési lehetőségeket, **döntést hozott a terület felparcellázásáról** abból a célból, hogy a tulajdonában lévő birtokot üdülőhellyé alakítsák át. A parcellázás folyamán 431 darab nagyjából azonos nagyságú, körülbelül 200 négyszögöles telket alakítottak ki, s ezeken - a kedvező vételáraknak köszönhetően - hamarosan megindultak a házépítések. Az épületek anyaga a legtöbbször a közelben bányászott, **dekoratív vörös homokkő** volt. A telkek beépítése és használata során határozottan **érvényesültek a természetvédelmi érdekek**. Ez leginkább a **fák és a vörös kő védelmét jelentette**. Az első tulajdonosok a polgári középréteg soraiból kerültek ki, s leginkább Veszprém Győr és Budapest környékéről érkeztek. Eleinte csak nyaralókként tartózkodtak itt, később azonban egyre több állandó lakója lett a területnek.



Alsóörs Káptalantelep felosztási térképe (Katona Béla) 1931

A település neve a 30-as évek folyamán az alábbiak szerint változott: Alsóörs-Szentmihályfürdő, Balatonkáptalan-telep, Balatonkáptalan-fürdő, míg végül **1939-től Káptalanfüred**.

A szervezett üdülés a parcellázás előtt is jelen volt már, de ekkor még csak ifjúsági táborok formájában működött. Az első üdülőépület a Budapesti Angolkisasszonyok Sancta Maria intézetének Üdülője volt, mely 1929-ben épült Káptalanfüred északkeleti lejtőjén. Ezt követően 1940-ben építették fel az első szálloda jellegű üdülőt „Fenyves Panzió” néven, 1949-től pedig a magánvillákban is megkezdődött az üdültetés.

A fürdőkultúra terjedése támasztotta fel az igényt, hogy itt is kiépítsenek strandfürdőt. **A strand kialakítása vöröskő partszegéllyel 1935-36 között kezdődött, s a munkálatok végül 1941-ben fejeződtek be teljesen, amikor a csónakház is elkészült.**

Az 1909-ben átadott Budapest-Szabadbattyán-Tapolca vasútvonal, és az ugyanakkor átadott Győr-Veszprém-Alsóörs vasútvonal két pályája a mai Káptalanfüreden csatlakozott egymásba. A telep kiépítését követően eleinte csak feltételes megálló volt itt. 1935-ben épült meg a forgalmi iroda a váróteremmel, és 1940 körül - a forgalom növekedésével - Káptalanfüred állandó megállóhely lett.

Káptalanfüred a 30-as évekbeli parcellázások és az első beépítések óta egyedi értékeket hordoz. Sajnálatos módon a kezdetekben oly komolyan vett természetvédelmi és környezetvédelmi érdekek nem mindig érvényesültek, de elmondható, hogy ennek ellenére még ma is - a Balaton mellett páratlan - üdülési környezetet biztosít az itt pihenőknek.

Káptalanfüred közigazgatásilag kezdetben Felsőörshöz, majd Alsóörshöz tartozott, míg végül **1951. március 19-től Balatonalmádihoz került.** Napjainkra önálló arculatát megőrizve, jól megkülönböztethetően csatlakozik a város egyéb beépített területeihez.

A II. világháborút követő időszak

1945 után az üdülés Almádi esetében is visszaesett. Sok nyaralóházat elfoglaltak a lakásigénylők, amelyeket később a konszolidálódás és az államosítás során lakáshiány miatt meghagytak állandó lakásnak, bár az épületek egy része erre nem volt alkalmas. Kb. 70 nagyobb üdülőházat államosítottak, amelyekből SZOT és vállalati üdülők lettek. Ebben az időben az üdülőnépesség száma oly mértékben visszaesett, hogy még fele sem volt az állandó lakosságnak. (Állandó lakosság 1949-ben 2.927 fő) A településen mindössze három szálloda maradt (Tulipán, Hattyú, Pannónia) és a fizetővendéghegyek száma is elenyésző volt (összesen kb. 90).

1960-ig lassú fejlődés volt tapasztalható. Kevés ház épült, kb. fele-fele arányban üdülők és lakóépületek. Így az állandó és az üdülőnépesség lassú növekedéséről lehet beszámolni.

A növekedésben jelentősebb szerepe inkább az igazgatási határ változásának volt. **1952-ben Almádihoz csatolták a vele lényegében összenőtt Káptalanfüred üdülőtelepet, valamint Vörösberény községtől Budatava került Almádihoz.** Ennek eredményeként növekedhetett Almádi 1949-es 2.790 fős állandó népessége 1960-ra 4.353 főre, az üdülőférőhely pedig ezt túllépve 4.590 volt.

Az 1960-as évektől, mint a Balaton sok más településén, Almádiban is megindult az üdülés kultúrájának fejlesztése, s az üdülési férőhelyek számának jelentős növekedése tapasztalható. Szerencsés módon itt elmaradt a part menti területek mikro méretű telkekre való parcellázása, s a vasút és a Balaton közötti területek magáncélra való beépítése is. Ez feltehetően nem a helyes településpolitikai eredménye, sokkal inkább a part menti szőlőhegyek viszonylagos vízhez való közelsége és az onnan feltáruló panoráma következménye. Ebben az időben csaknem megkétszereződött az üdülési férőhelyek száma, mely a közösségi férőhelyek növelésének (szálloda, vállalati üdülő, SZOT üdülő, camping) és a magánüdülő-építkezéseknek egyaránt köszönhető.

A 70-es évektől lelassult az állandó népesség növekedése (1970-ben 6550 fő, 1980-ban 7.054 fő), de az üdülő férőhelyek száma továbbra is intenzíven növekedett. (1970-ben 20.750, 1980-ban 22.068)

Összefoglalva tehát az időszakot, a világháborút követő évek a település életében, fejlődésében az üdülés visszafogottá válása révén nem jelentettek fordulópontot. A későbbiekben - mint a fentiekben kifejtettük, - a korábban kimondottan módosnak tekinthető üdülőnépesség mellett - mintegy felszabdalva a telekszerkezetet - megjelent a „kis telek, kis ház” igényű üdülőnépesség a település egyes részein (Öreghegy, Pinkóczi utca környéke, Vörösberény egyes részei), valamint a zártkertekben.

Amilyen markáns változást jelentett a település szerkezetében a Győr-Veszprém-Alsóörs vasútvonal 1909-ben történő megépítése, éppen ilyen markáns változást jelentett - egyben a településszerkezet részbeni átfarmálódását is - az 1960-as évek közepén történő megszüntetése. Az

így felszabaduló területek inkább a kisebb telkek kialakulásának kedveztek, azonban az egykori vasúti nyomvonal mentén a mai napig nem alakult ki rendezettnek tekinthető úthálózati struktúra.

A településszerkezet végleges meghatározó elemeként kialakult a 71-es út nyomvonala meghatározva a szerkezet fejlődésének korlátait és lehetőségeit, a megtelepülő funkciók korabeli igényeknek megfelelő hálózati rendszerét.

A közigazgatás, az oktatás és az üdülő- és állandó népesség növekedésével együtt járó kereskedelmi és gazdasági szolgáltató területek növekedése messze megelőzte az elvárható infrastrukturális fejlesztéseket, lényegi előrelépés csak a 90-es évek közepén történt.

A várossá válástól napjainkig

Az 1989-ben várossá váló Balatonalmádi esetében a várossá történő nyilvánítás - az ország akkori politikai és gazdasági hátterét tekintve - alapvetően inkább presztízs értékűnek tekinthető. A város vezetése által is vállalt bevallott tény, hogy infrastrukturális tekintetben a település korántsem felelt meg a követelményeknek. Ugyanakkor az elnyert státusz megnyitott olyan hitellehetőségeket, amelyek a felzárkózás alapját és lehetőségét jelentették.

A rendszerváltozást követően - más azonos státuszú településekhez hasonlóan - Balatonalmádi egyes településrészeinek **területhasználata is átformálódott**. Az üdülési szempontból értékesnek tekinthető lakóterületek felértékelődtek. Ugyanakkor - az ingatlanár-emelkedések ellenére - egyes területek értéknövekedése nem követte a teljes település tendenciáját. A korábban különálló településrészek mára teljesen összenőttek.

A területfejlesztés tekintetében a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben komoly változások léptek életbe: megszületett a Balaton-törvény és a partrehabilitációs tanulmányterv, melyek a Balaton térségének és a települési parti sávok összehangolt fejlesztését tűzték ki célul, erős korlátokat állítva az intenzívebb beépítések elé.

A város fejlődése az elmúlt 20-25 évben nem volt töretlen, ugyanakkor a fejlődési folyamat - a társadalmi-gazdasági változásokat is figyelembe véve - szemmel látható. Napjainkra Balatonalmádi járási központtá vált. Balatonalmádi nem volt kivételezett, de nem volt hátrányos helyzetű sem, így fejlődése az ország általános fejlődésével, azon belül a balatoni régió átlagának megfelelően, azzal párhuzamosan alakult.

8.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Balatonalmádi négy történelmében, korában, kialakulásának módjában és használatában teljesen eltérő településrész, ill. önálló települések egyesítésével jött létre.

- Vörösberény
- Budatava
- Almádi
- Káptalanfüred

Az egyes településrészek jellegükben teljesen eltérőek, azonban a folyamatos építkezések következményeként teljesen összenöve ma már szerves egységet képeznek. A település egyes településrészeinek használata jelenleg is jelentősen eltér, ennek megfelelően az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet is eltérően alakul.

Káptalanfüred ma is nagyrészt üdülőterület, szabályos, rendezett utcahálózattal, viszonylag nagy telkekkel, a káptalani erdő még megmaradt fáinak köszönhetően főként erdő jellegű kerthasználattal.

Vörösberény jellemzően falusias beépítésű lakóterület, az Ösközség településrészen nőtt utcahálózattal és ennek megfelelően viszonylag szabálytalan telekstruktúrával, az újabb kialakítású területeken főként lakó, üdülő vegyes használattal, rendezetlen feltáró úthálózattal, változó nagyságú telekmérettel.

Budatava újabb beépítésű terület, egy része szabályos, rendezett utcahálózatú, lakó-üdülő vegyes használatú kertes terület, északi részén a település egészének struktúrájától jelentősen eltérő tömbtelkes, kisvárosias lakóterület, valamint sorházas beépítésű területek is megtalálhatók. E településrészre került a gazdasági területek nagytelkes tömbje is.

Almádi településrész a vegyes használatú, beépítésű, telekméretű és jellegű központi településrész és a jellemzően üdülő használatú, nőtt jelegű úthálózattal rendelkező, részleteiben még rendezetlen Öreghegy településrészből áll.

Az egyes településrészek önállóan is egészként működve, saját központtal rendelkeznek, de a központi településrészhez is ezer szállal kapcsolódva élik életüket. Almádi településrész központja az egész város településközpontjaként is működik felvállalva az igazgatási, oktatási, egészségügyi, ellátási központ szerepét is.

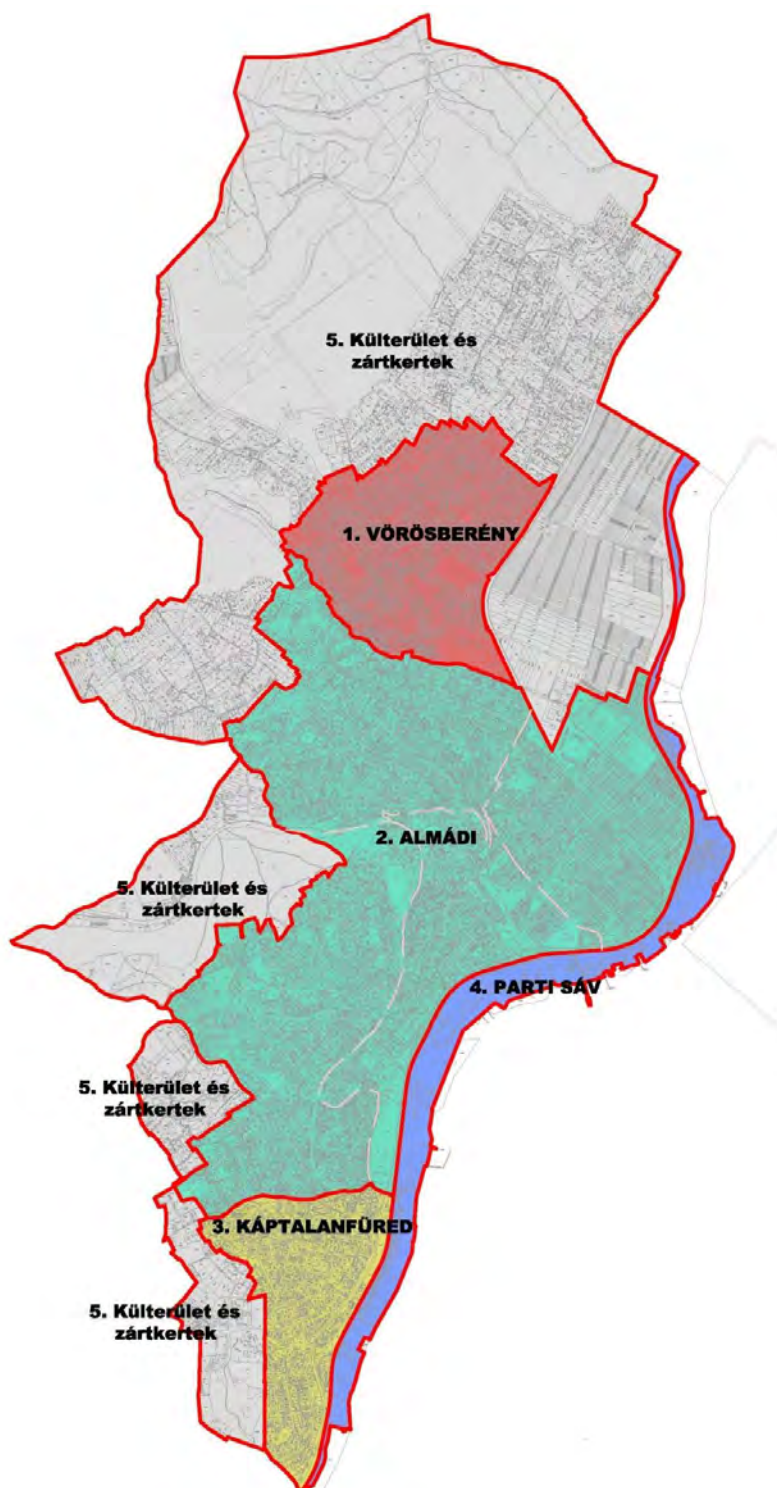
A település szerkezetének meghatározó eleme a több mint 8 kilométer hosszú **Balatonpart**, a parttal párhuzamosan húzódó vasút és a 71-es főút. A **vasút és a 71-es út szerkezetileg elválasztó szerepet tölt be**, amely mára a parti sáv védvonalává is vált. A mindent bekebelezni akaró parcellázási láz más balatonparti településekhez képest Balatonalmádiban kevésbé érte el a parti sávot, s ennek köszönhető, hogy napjainkra is jelentős hányadban strand, közpark, nádas található a part mentén. A vasúton túli területek az egyes átjárókra, mint áttörési pontokra szerveződve működnek. Természetesen Vörösberény esetében kevésbé érezhető, hiszen ez a településrész nincs közvetlen kapcsolatban a balatonparti területekkel.

További fontos szerkezeti elem még a **Felsőörsi út és a Veszprémi út**. A Felsőörsi út inkább az Öreghegy és a káptalanfüredi területek elválasztójaként, míg a Veszprémi út - szintén jelentős forgalma ellenére - Vörösberény főutcájaként működik. A Veszprémi út Almádi központban húzódó szakasza inkább területszervező, mint szétválasztó szerepet tölt be, annak ellenére, hogy főszezonban az átjutás rajta akár gépjárművel, akár gyalogosan komoly problémát jelent. Korábban jelentősebb, ma már kevésbé érzékelhető, de még mindig számottevő szerkezeti elem a megszüntetett Veszprémi vasút nyomvonala.

A település szerkezetének alakulásában jelentős szerepet játszott domborzati jellege. Almádi egyik legmeghatározóbb adottsága a Káptalanfürednél majdnem a partig, a Vörösberény-Budatava településrésznél a parttól egy kicsit távolabb húzódó dombvonulat, melynek tagolását a dombok között a völgyekben vezetett patakok adják. Ennek is köszönhető, hogy a településrészek ma is elkülöníthetők egymástól.

A település északi részén, a **Lozsántai sík** terület felett fekszik a zártkerteket magába foglaló **Újhegy**, amelynek a 306 m tengerszint feletti magasságig felfutó **Megyehegy** a folytatása. A Veszprémi utat nyugatról szegélyező **Sátorhegy** és a **Várhegy - Vöröshegy** elválasztásaként a Vörösberény életében oly nagy szerepet játszó Séd patak völgye, a **Malomvölgy** található. A Malomvölgy Vörösberény természetes határát képezte egykor, ma pedig Almádi és Vörösberény

településrészek természetes elválasztó eleme, a Malomvölgy túloldalán hirtelen emelkedő **Vöröshegy**el. A Vöröshegy és az alacsonyabban fekvő Pinkócz terület a Remete-patak völgyéig a **Vödörvölgy**ig fut le. A Vödörvölgy és a Remete patak szintén jelentős területtagoló elem a völgy mélysége miatt. Az **Öreghegy** és a távolabb fekvő már erdővel borított **Felsőhegy** (321 m) egészen a Felsőörsi útig húzódó vonulata alkotja a település középső szakaszát. A nagy meredekség miatt a terület feltárása több helyen komoly akadályba ütközik. A Felsőörsi úttal párhuzamosan futó árok völgyétől délkeletre aztán ismét a **Halacs** magasabban fekvő területrésze, és a dombra települt Káptalanfüred található. Káptalanfüreden, a domborzatból adódó adottságok következtében főként a terület megközelítése okoz problémát. Az egyes hegyek, jellemzően délkeleti lankái a Balatonparthoz közeledve egyre szelídülnek. Ezzel párhuzamosan a település part közeli, domborzattal kevésbé tagolt részein a beépítés egyre intenzívebb.



8.3. BELTERÜLETI TERÜLETHASZNÁLAT

Balatonalmádi belterületi területhasználatát területegységenként ismertetjük, a belterületet 4 területegységre osztva. Almádi településrész pedig a területhasználat szempontjából további 7 településszerkezeti egységre osztható.

Az egyes területegységek használata beépítési módja, de táji, területi adottságai is jól elkülönülnek egymástól. Az egyes területegységek lehatárolásánál alapvető szempont volt, hogy az egyes területegységekbe azonos karakterű, beépítettségű, s ennél fogva hasonló problémákkal küzdő településrészek kerüljenek.

8.3.1. A belterületi területhasználat és a jellemző beépítések területegységenkénti ismertetése

Káptalanfüred

Káptalanfüred Balatonalmádi déli részén, Alsóörs szomszédságában fekvő terület. A 30-as években történt terv szerinti parcellázás, valamint a szigorú építési szabályoknak és a meglévő fák védelmének köszönhetően még ma is a Balatonpart egyik legkellemesebb üdülőkörnyezetét biztosítja. A terület korábban homogén hétvégi házas üdülőterület volt, amit csak néhol szakított meg egy-egy lakóépület, üdülőházas beépítésű üdülőtelek, illetve vendéglő. Mára egyre nagyobb számban lelhetők fel lakóépületek ezen a településrészen is. A területet keletről átszeli a 71-es út.

Káptalanfüred feltárása, megközelítése a domborzati adottságok következtében nehézkes. A 71-es útról nyíló Posta, és Fecske utcából, illetve a Szabadság-kilátó utcából nyíló Káptalanfüred utcából tárható fel a terület. Problémát jelent azonban a területen belüli kapcsolatok, főként a gyalogos kapcsolatok hiánya, amely főként a később beépült területeknél az eredeti terv következtelen továbbviteléből ered. Éppen ezért a kialakult úthálózat és telekstruktúra helyi védelem alatt áll, megelőzve a további szerkezetátalakulással járó kedvezőtlen beépítéseket.

A terület nagy részét a 30-as években 700-1000m²-es telkekre osztották. Eredeti úthálózata megmaradt, ám az eredeti hálózathoz kapcsolódva beépült a terület déli, az Árnyas lépcsőn túli része, valamint a Telekfő, a Tóri földek, és a kissé leszakadt Szöcskér területek. Megfigyelhető, hogy e területek telekméretei már kevésbé egységesek, az eredeti telekosztások, illetve továbbosztások eredményeként található itt 350-550 m²-es telek is. Ugyanakkor a Katona Béla tervei alapján felosztott terület egységesnek tekinthető telekhálózata is sérült a későbbi megosztások során, s - bár szerencsére kis számban - itt is találhatók 350m² körüli, 8-10 méter széles, vagy nyeles telkek.

A telkek zöme erdős hétvégi házas üdülőtelek vagy lakótelek. Az eredeti Káptalan erdeje fái - az utóbbi évek kevésbé kíméletes építkezései ellenére is - még nagy számban megmaradtak. Még ma is jól elkülöníthetők a Káptalan erdejéhez nem tartozó Szöcskér és Telekfő területek, amelyek legelők voltak, így itt ma sincsenek nagy fák. A területen főként a földszintes, földszint + tetőtérbeépítésű, ritkábban kétszintes, kis alapterületű, szabadonálló épületek a jellemzőek. Sok a faház. Nagyobb alapterületű épület általában az Óskáptalanfüred villái és az újabb építésű lakó funkciójú épületek. Mindezekkel együtt a terület homogén beépítettségű benyomást kelt, mivel az épületek többsége elrejtőzik a fák között.

A területet az üdülőtelkek között felépült kisebb élelmiszerboltok látják el. Káptalanfüreden a 71-es út mentén található néhány panzió és étterem, de a terület ettől eltekintve teljesen homogén hétvégi házas üdülőterület egyre szaporodó lakófunkciót is ellátó épületekkel.

A területen található a Budapest-Tapolca vasútvonal káptalanfüredi vasúti megállóhelye.

Almádi

„Festő” utcák

A Festő utcák nevű településszerkezeti egység az Öreghegy és Káptalanfüred között fekszik, vagyis a Felsőörsi út és a Szabadságkílátó utca között fekvő terület a Fadrusz János utcáig. A két határoló utcából nyíló „Festő” utcák a terület közepén húzódó vízmosáshoz futnak le. Megközelítés szempontjából a terület jó adottságokkal rendelkezik. A Felsőörsi út, Szabadságkílátó utca jó közlekedési kapcsolatokat biztosít a település egyéb részeivel is. Problémát a vízmosáshoz két irányból lefutó utcák közlekedési, legalább gyalogos kapcsolatának hiánya jelent.

A terület keleti oldala még az 1930-as években felparcellázott, rendezett terület, viszonylag egységes telekmérettel, nyugati oldala később került felosztásra, kevésbé homogén telekstruktúrával.

eredményezve. A terület vegyes lakó-üdülő beépítésű kertes terület. Az üdülőépületek földszintes, esetleg tetőtér-beépítéses, általában régebbi építésű jó állagú épületek. A lakóépületek között új és 30-50 éves épületek egyaránt megtalálhatók, általában nagyobb alapterületűek, melléképületek szinte minden lakóépületnél találhatók. Megfigyelhető az a tendencia, hogy az új építésű épületek szinte kizárólag lakóépületek. Ez feltehetően a terület kedvező domborzati adottságaiból, jó megközelíthetőségéből és a tömegközlekedési kapcsolatokból adódik.

A terület nyugati szélén, a vízmosság mentén még beépítetlen gyepterületek találhatók.

Öreghegy

Az Öreghegyi terület a régi vasút töltés nyomvonalától nyugatra eső terület belterületi része. A terület Almádi szőlőhegy felosztásával létrejött hétvégiházas üdülőterület, melyet északról a Séd patak medre határol. Domborzati adottságaiból következő kedvező kilátási viszonyai miatt egyre intenzívebben beépül. A beépülés korlátjaként az északnyugat felé egyre meredekebb domboldal tekinthető, amit viszont ellensúlyoz a páratlan panoráma.

A terület jellemzően kertes üdülőterületi hasznosítású, azonban egyre több helyen jelenik meg lakóépület. Az új építésű ingatlanok szinte mindegyike lakóépület. A meredek domboldalakon sok az erdős, bozótos, illetve parlag terület. A terület északi részén Almádi központjához igen közel található az Óvári lelátó, környezetében hétvégiházas üdülőterület, beerdősült, bozótos terület, felhagyott bánya és a Felső hegyhez kapcsolódó erdős terület. Az Öreghegy feltárása a Felsőörsi úttól, illetve a Töltés utcáról nyíló Dózsa György, Mátyás király és Budai Nagy Antal utcákból történik. A meredek hegyoldalakon a terephez alkalmazkodó, kanyargós, sokszor nem megfelelő keresztmetszeti kialakítású utcák a terület megközelítését nehézkessé teszik, több helyen van zsákutca.

A Töltés utca mentén rendezettebb utcahálózattal, 550-700 m² nagyságú telkekre felosztott terület található. A telkek kert használatúak, az épületek földszintes, földszint + tetőtér beépítésűek, sok a régebbi építésű faház, de legnagyobb számban lakóépületek találhatók. A magasabban fekvő területeken több az üres, parlag telek, a kiszabályozott, de még ki nem épített utca. Az itt lévő üdülőépületek általában földszintesek, sok a fa szerkezetű ház. A telkek mérete megfelelő.

A Felsőörsi út mentén, az Öreghegyi zártkertek alatti terület szerkezetileg kissé elhatárolódik a többi üdülőterülethöz. Rendezetlenségét kiszabályozott zsákutcák, kiszabályozott, de meg nem valósított utcák, és megvalósult, de jogilag nem rendezett utcák mutatják. A telkek jelentős számban beépültek kertes, hétvégiházas hasznosításúak. Az épületek földszintesek, esetleg tetőtérbeépítésűek, jó, közepes állagúak, szabadonálló beépítéssel.

A Töltés utcában az Óvári lelátó alatt található Almádi egyik legszebb századfordulós épülete, a Kis Jancsi villa, a város különböző pontjairól is jól látható épület, amely helyi védelem alatt áll.

A magasabban fekvő területeken a Dózsa György és a Mátyás király út mentén jellemzően lakótömbök is kialakultak. Ez a Dózsa György út mentén feltételezhetően a „viszonylagosan jó” megközelíthetőségnek, a Mátyás király út mentén történelmi hagyományoknak is köszönhető. A Mátyás király úton található 90 éves lakóépület is. A Dózsa György út mentén új parcellázású területre földszint+tetőtér beépítésű, nagy alapterületű új lakóépületek kerültek.

A terület többi lakóépülete az üdülőépületek közé beékelődve újonnan épített, vagy meglévő üdülőépület átépítésével kialakított épület. A területen a szabadonálló beépítés a jellemző.

A területen a kedvezőtlen domborzati adottságoknak köszönhetően több helyen fellelhető még erdő, vagy beerdősült terület, valamint a foghíjtelkek között is található erdő bozótos. A Felsőhegyi erdőhöz kapcsolódóan belterületbe is benyúlik az az erdő rész, mely az Óvári lelátó alatti felhagyott bányaterületeket is magában foglalja.

A térség vízellátására két helyen van közmű terület.

Óvári Ferenc utca környéke

A terület Almádi középső részén a Töltés utca és a József Attila utca (vasút) közé eső terület a Határ-csárdától a Budai Nagy Antal, Lenkei Vilmos utcák vonaláig. A fürdőtelepüléssé alakuló Almádi először beépült része. Az Óvári Ferenc utca a volt Nevelőotthon tömbjének kivételével vegyes üdülő-lakó terület. A Váczi Mihály Általános Iskola - volt Nevelőotthon tömbje jelenleg kihasználatlan intézményterület, illetve fás-bokros parlagterület. A terület déli részén egy kemping került kialakításra, s itt található a Határcsárda. A hatályos településrendezési tervben a terület elsősorban kertvárosias lakóövezeti besorolást kapott.

A terület Almádi településközponttal és az öreghegyi területtel való kapcsolata kiváló. A József Attila utca, mint országos II. rendű főút jelentős forgalmat bonyolít le, a főúton való átjárás, a parti területek megközelítése nehézkes.

A terület déli részén a Vécsey Károly - Felsőörsi út - Óvári Ferenc utca által határolt tömb közel azonos időben kiosztott telkei rendezett képet mutatnak. Jellemző a 250 négyszögöles teleknagyság, de található itt 400 négyszögöles telek és későbbi megosztás eredményeként kialakult 120 négyszögöles telek is. A területen szabadonálló, földszint, földszint + tetőtérbeépítésű, többségében jó állagú épületek találhatók. A vegyes lakó/üdülő beépítésnek e területen történelmi hagyománya van. Már a század elején egyaránt építettek itt lakó- és üdülőépületeket.

A Felsőörsi út - Kiss Ernő utca - Budai Nagy Antal utca - Töltés utca által határolt tömb szintén jellemzően szabadonálló beépítésű vegyes lakó-üdülő tömb, de itt már nem csak az épületek funkciója mutat vegyes képet, hanem kora, nagysága, tömege, szintszáma is. Megtalálhatók itt a jellegzetes századfordulós villaépületek felaprózott telkein (a villák szomszédságában) a kisebb méretű, földszintes, esetleg tetőtérbeépítéses lakó, üdülő épületek, de akad 20, 36 lakásos három szintes társasház is. Az épületek állaga koruknak megfelelően szintén vegyes képet mutat. A hétvégiházas és a lakótelkek közé zárványként ékelődik egy-egy nagyobb üdülőházas telek.

A valamikori Váci Mihály Általános Iskola telkén Ciszterci Rekreációs Központ létesült. A tömb déli része beerdősült fás terület, illetve áll még a romos Nevelőotthon épülete. A tömb a korábbi rendezési tervekben „intézményi” és „közpark” övezeti besorolást kapott. A terület fejlesztésére több terv is készült, beépülése a közeljövőben várható, a tulajdonos villapark építését határozta el.

A terület déli határán a káptalanfüredi területhez kapcsolódva található a Határ étterem tömbje.

Almádi központ

Almádi városközpontba tartozó terület a Töltés utca - Dankó Pista utca - Móra Ferenc utca - Szent Imre herceg utca - Bajcsy Zsilinszky Endre utca - Vasút - 2251/12 hrsz út - Lenkei Vilmos utca - Budai Nagy Antal utca által határolt terület.

Területfelhasználás szempontjából Almádi legösszetettebb területe. Itt koncentrálódik a település intézményeinek kb. 80%-a, de található itt a városiasodás részeként létrejött kisvárosias beépítésű lakóterület, a helyi hagyományokat még őrző századfordulós villa és családiházak telek is. A telekméretek meglehetősen vegyes képet mutatnak. Az utolsó évszázad telekaprózódásai következtében egymás mellett található két telek mérete között ötszörös különbség is megfigyelhető, s találhatók a területen 1 telek több telekre való felosztása következtében kialakult, a szerkezettől idegen zsákutcák is.

A területet érinti a 71-es út (országos II. rendű főút) és a Veszprémi út (országos mellékút), mely települési főút is egyben. Ez a területet jelentősen terheli, de ennek is köszönhető, hogy megközelítése Almádi bármely pontjáról egyszerű, s jó kapcsolatokkal rendelkezik minden településrészrel. A nagy távolságra lévő területek a környéki buszjáratokkal érhetők el, mivel azok a belterület minden irányában érintik a távolabbi településrészeket.

A városközpontban van az autóbusz-pályaudvar, s itt található a vasútállomás is. A központ talán legnagyobb problémája, hogy a közvetlen szomszédságában lévő Balatonparttal való kapcsolata nem megoldott. A vasútállomásnál található gyalogos aluljáró, ill. a Ramada hotel melletti gyalogos felüljáró a megfelelő kapcsolatot nem tudja biztosítani.

A központban tisztán lakótömbök alig találhatók. Az utóbbi 20 évben nagyban lecsökkent a hétvégiházas üdülőépületek száma, a területen legnagyobb részt lakóépületek állnak. A lakó és hétvégiházas üdülő épületek teljesen vegyes képet mutatnak. A Kossuth Lajos utca - Baross Gábor utca és a Töltés utca közötti területen több századfordulón épült villa található. Ezek egy része ma

is üdülőépület, más részük átépült lakóépületté. Hasonlóan sok egyedi, karakteres villaépület van az Arany János utcában is, így rengeteg helyi védelem alatt álló épület található a településrészen. A Baross Gábor utca - Martinovics utca találkozásánál találhatók azok a 100 évnél is idősebb fatornácos villaépületek többsége, melyek némelyike valóban egyedi, „almádi villaépítészeti stílust” képvisel. A századfordulós villaépületek mellett megtalálható a területen a következő 100 év minden építészeti irányzatának lakó- és üdülőépülete. Stílusban, állagban és tömegben teljesen eltérő épületek kerültek ide, s az épületek szintszámát tekintve is eltérő a kép. (földszint, földszint + tetőtér, földszint + emelet, földszint + emelet + tetőtér), mely a kisvárosias jellegű beépítésű, társasházi telkeken akár földszint+3 szint is lehet.

Kisvárosias lakóterületű teljes tömbök nincsenek a városközpontban, azonban találhatók olyan telkek, telekcsoportok, melyeken kisvárosias jellegű, 7,5-12 m-es építménymagasságú, többlakásos társasházak épültek. Ezek a Jókai Mór utca, Petőfi Sándor utca mentén nagyobb csoportban, a településközpont egyéb területein elszórtan, a lakó és üdülő telkek közé ékelődtek. Az épületek többsége földszint + 2, földszint + 3 szintes, lapostetős, igényesebb építészeti megjelenésű.

Önálló üdülőházas üdülőterületű tömb nem található a városközpontban, az üdülőházas telkek azonban méretüknél fogva jelentős pontjai a területnek. Némelyik jelenlétének történelmi hagyománya van (pl. Postás üdülő), s mindenképp meghatározó szerepet töltenek be. Az épületállomány e telkeken vegyes képet mutat. Újjonnan épített igényes épület, és kevésbé jó állagú épület egyaránt megtalálható.

Az Árnyas Panzió faházainak helyén lakópark létesült. A Ramada Hotel 14 szintes épülete az almádi városkép meghatározó eleme.

A településközpont intézményeinek, kereskedelmi- és vendéglátó létesítményeinek többsége a Baross Gábor utca mentén található. Megtalálható itt a város igazgatási, oktatási, egészségügyi, egyházi épületeinek zöme mellett, a lakosság és az üdülónépeség ellátását, kiszolgálását célzó kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények is.

A településközpontokban gyakran tapasztalható tendencia itt is érvényesül a földszinten kereskedelmi, vendéglátó egységek számára kialakított épületek emeletén lakás(ok) található(k). Az intézményi épületek építészeti megjelenése vegyes képet mutat. Eltérő építészeti irányzatot képvisel a volt Tulipán szálló és a mellette lévő kereskedelmi udvar, a Polgármesteri Hivatal épülete, a pályaudvar - építésének korában nagyon korszerűnek mondható - épülete, illetve a posta, és az új művelődési központ.

Az elmúlt években a városközpont sokat fejlődött. További fejlesztése a közterületek és az épületek rendezése kiemelt kérdés.

Budatava

A terület Almádi kapujában a 71-es út és a vasút közé eső terület a belterülethatárig. A terület jól elkülöníthető részei az elsősorban lakó beépítettségű „Hétvezér” utcák, a hétvégiházak beépítettségű vasút menti területek, a kisvárosias beépítettségű Budatava lakótelep, a Fórum bevásárlóközpont, valamint a vegyes intézményi, gazdasági használatú Rákóczi Ferenc utca menti nagytelkes területek, továbbá a közelmúltban létesült sportközpont, melynek továbbépülése várható a jövőben.

A terület elhelyezkedéséből adódóan Almádi különböző területrészeivel való kapcsolata jónak mondható. Vörösberény, Almádi központ viszonylagos közelsége megfelelő, a távolabbi területrészek a 71-es úton keresztül érhetők el. A Budatava lakótelep és környéke önálló alközpontként működik, főként kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciókkal.

Budatava lakótelep tömbtelkes beépítettségű földszint + 2 szintes, földszint + 3 szintes, földszint + 4 szintes házai részben lapos-, részben magastetősek. Az épületek földszintjén garázsok és a helyi lakosság és a tágabb térség ellátását megcélzó kereskedelmi és szolgáltatási (vendéglátó) egységek kerültek kialakításra. A lakótömb közepén park, játszótér és sportpálya található. A Taksony utcai sorházak kétszintesek, lapostetősek, közepes állagúak.

A lakótelephez délről csatlakoznak a „Hétvezér” utcák tömbjei. Az utcák eredetileg hétvégiházak terület céljára parcellázott telkei között ma már egyre több a lakótelek, főleg az újabb építésűek. Megfigyelhető a terület fokozatos átépülése. Ennek megfelelően természetesen a területen új lakóház és a rossz állagú faház egyaránt megtalálható. Az épületek szabadonálló beépítésűek, általában földszintesek vagy tetőtérbeépítésűek.

A vasút melletti, parcellázott területek általában hétvégházas beépítésűek (Lozsántai utca, Magaspart utca, Bulcsú utca, Rákóczi F. utca egy része). Jó és közepes állagú földszintes, esetleg tetőtérbeépítéses épületek találhatók itt, lakóépület itt is egyre több épül.

A terület északi végében található az Aldi üzletlánc épülete (volt Fórum bevásárló központ helyén), a forgalomnak megfelelően nagyméretű parkolóval. Részben a bevásárlóközpont forgalmát, részben a lakótelep forgalmát megcélózva nyíltak a lakótelep földszintjén kereskedelmi szolgáltató egységek. A 71-es út mellett a Hétvezér utcák területén egyre több telken épül főként nem az üdülők hanem a város lakossága és az átmenő forgalom kiszolgálását célzó kereskedelmi, szolgáltató épületek (Vasbolt, Vaillant mintabolt, szépségszalon, utazási iroda, festékház, autószerelő, étterem, cukrászda, Füke yacht). Ezen kereskedelmi egységek megjelenése is a terület átalakulásának része.

A Rákóczi Ferenc utca északi oldalán lévő kereskedelmi/szolgáltató gazdasági terület átalakulása megindult, de lassan halad. A hatályos rendezési tervekben a terület egésze településközpont vegyes területfelhasználási besorolást kapott. A kéttannyelvű gimnázium területre való telepítése már e folyamat része, de átalakulóban van a volt Bauxitkutató telephelye főként kereskedelmi, szolgáltató jellegű funkciókkal, a volt Költségvetési üzem a telephelyén megjelenő szolgáltatási és irodai funkciókkal. Továbbra is megtalálhatók azonban a lakó- és üdülőterületet zavaró tevékenységek is a területen.

Budatava településrésze az Alditól északra és nyugatra eső területek. Ezek egy része még beépítetlen, egy részén azonban megépült a város új füves futball pályája, egy kisebb műfüves pálya, valamint egy klubház. Hosszú távon az Önkormányzat egy sportcsarnok építését is tervezi, így a terület az város új sportközpontjává nőheti ki magát., A beépüléssel párhuzamosan kerül sor a terület közlekedési kapcsolatainak rendezésére is.

Szabadság utca környéke

A terület a Veszprémi - Bajcsy Zsilinszky Endre utca - 71-es, Balatonfűzfő út és a Séd patak által határolt terület. A terület egyes részei a környező településrészekhez való kapcsolódás következtében árnyalatnyi különbséget mutatnak. A Bajcsy Zsilinszky Endre utca mentén a településközpont felé közeledve több az intézmény, kereskedelmi szolgáltató terület, a délkeleti területén a Budatava strand közelében több a hétvégházas terület, a Budatava lakóterülethez kapcsolódva a Balatonfűzfő út mellett itt is találunk sorházas beépítésű területeket, az északi, vörösbányai településrész lakóterületeihez kapcsolódó területén főként lakójellegű telekhasználat a jellemző. A terület egészét tekintve elszórva találhatók üdülőházas beépítésű területek is.

A terület Almádi egyik legjobb adottságokkal rendelkező területe. A határán húzódó jelentős forgalmú utak, a jó közlekedési kapcsolatok lehetőségét, a belső, átmenő forgalomtól mentes lakóutcák pedig a kellemes lakó és üdülő környezetet biztosítják.

Az Árpád és a Vörösmarty utca környékén, és a Szabadság utca északi részén a vegyes beépítésű területen főként lakóépületek találhatók, de az épületek funkcióelemzése jól mutatja, hogy tisztán lakóterületek nem határolhatók le. 1-2 szintes régebbi és újabb építésű épületek egyaránt épültek. Jellemző a szabadonálló beépítés, az üdülőépületek valamivel kisebb alapterületűek, a lakóépületek esetében számos helyen melléképület is épült.

A Kövesalja és a Rozmaring utcák térségében újabb parcellázású területen sorházas beépítésű telkek kerültek kialakításra, melyeken 4-6 lakásos földszint + tetőtér szintes egységek épültek. A terület jellegében inkább a Balatonfűzfő út túloldalán lévő Budatava lakótelephez kapcsolódik.

A terület déli részén, a Budatavai strand közelében találhatók azok a tömbök, melyek jellemzően hétvégházhasznosításúak. E területen is találhatók lakótelkek, de már jóval alacsonyabb számban. A terület nagy részén közepes állagú, földszintes kertes üdülőépület található. Az újabb építésű épületek inkább tetőtérbeépítéses, jó állagú lakóépületek.

A területen elszórva, zárványként jelentkeznek üdülőházas üdülőterületek. Az üdülőházhasznosítású telkek épületállománya vegyes képet mutat. E területen főként könnyűszerkezetes, kevésbé esztétikus, rossz állagú épületeket találunk. Eltérő jellegű, jó állagú, igényesen megépített üdülőházas épületek találhatók a Bajcsy Zsilinszky utca - Szabadság utca - Damjanich utca - Balatonfűzfő út korábban beépült tömbjében.

A Szabadság, Mogyoró, Nárcisz utcák között épült a város új óvodája, a Magyocskák óvoda.

A Bajcsy Zsilinszky út mentén a városi kulturális, oktatási intézmények, óvoda, könyvtár mellett evangélikus imaház, valamint az üdülőforgalmat célzó éttermek, cukrászda, presszó is található.

Pinkóczi utca és Vöröshegy

A Séd patak és a Remete patak közötti településrész a belterület-határtól a Veszprémi útig. A terület jellemzően lakó/üdülő vegyes területi felhasználású, a lakóépületek azonban túlsúlyban vannak. A nyugati területrészen sok az üres, még beépítetlen telek. A településrész a határoló Veszprémi utcának köszönhetően a távolabbi településrészekkel megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A Pinkóczi terület feltárása jónak mindható, bár a befejezetlen szabályozások következtében itt is található zsákutca. A Vöröshegyi terület feltárása a domborzati adottságok következtében nehézkes.

A Vörösberényi - Pinkóczi - Veszprémi út közötti terület, valamint a Vöröshegyi úttól nyugatra eső vöröshegyi területek beépült telkei többségében lakóterületi használatúak, ezen kívül a Kisberényi út északnyugati oldalán is található jellemzően lakóépületű tömb. Ezeken a területeken új építésű épületek szinte kizárólag lakóépületek, általában földszint + tetőtér-beépítéses, jó állagú épületekkel. A régebbi építésű épületek között többségében földszintes, főként jó, közepes állagú hétvégi ház található. A Vöröshegyen több telken megvan még a szőlőhegyi hasznosítást idéző pince/présház.

A hétvégi házas területként használt tömbök kizárólag a Pinkóczi utca déli részén a Venyige utca környékén találhatók.

A terület déli részén az Árok utca környékén rendezetlen erdős, bozótos területek találhatók.

Vörösberény

A terület a Séd patak - Fűzfői út és a belterület határ által határolt rész. Jellemzően lakóterület. Itt a Séd patak és a Veszprémi út közötti településrész déli, délnyugati részén található Vörösberény ősfalu része, ma is szinte kizárólag lakóterületi felhasználással. A Veszprémi út melletti tömbök is főként lakótömbök. Itt és az Ady Endre utca környékén található Vörösberény intézményeinek nagy része. A központtól a település északi pereme felé, az Újhegyi zártkertek felé haladva egyre több az üdülőtelek, és a még üres beépítetlen telek, azonban még mindig a lakótelkek aránya a nagyobb. A terület déli részén a Séd patak menti tömb egyelőre még rendezetlen.

A terület a két határoló főútnak köszönhetően megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.

Vörösberény szinte teljes területe a hatályos rendezési terven is lakóterületként szabályozott terület. A Malomvölgyi ősfalu nőtt utcahálózata a szabálytalan alakú, eltérő méretű telkek a középkori Vörösberény öröksége. A terület szerkezete helyi védelem alatt áll. Az itt lévő épületállomány főként lakóépületekből áll, vegyes képet mutat. Az egyes épületek építésének ideje között 100 év különbség is lehet, azonban nem található olyan múlt századi lakóépület, amely ne került volna olyan átalakítás alá, amely az eredeti karakterét jelentősen meg nem változtatta volna. Az épületek főként földszintesek, a telekméret különbségéből is adódóan jelentős méretbeli különbséget mutatnak. A kisméretű (100 négyszögöl alatti) telkek többsége túlépített, hisz a főépület mellett, vagy annak toldásaként majd minden telken található melléképület.

A Veszprémi út túloldalán, valamint az északnyugati részén lévő lakótelkek későbbi keletkezésüknek köszönhetően valamivel rendezettebbek. Megfigyelhető azonban, hogy a teljes településrészen a be nem fejezett tömbfeltárás következtében zsákutcák maradtak. Az 1-2 óriás telek felosztásával kialakult 5-10 telket feltáró zsákutcák mellett egész zsákutcarendszerek is megtalálhatók. (pl. a Bartók Béla utcából nyíló Fürj utca, Tücsök köz rendszere).

Az újhegyi terület szomszédságában megnő az üdülőtelkek száma, azonban mindez nem zavaró. Az itt lévő számos foghíj telek mellett megtalálható még az eredeti szőlőhegy hasznosítás tanújaként pince, présház is. A lakóépületek kor, méret, szintszám tekintetében különbözőek. Jó, közepes állagú, 1-2 szintes szabadonálló, vagy oldalhatáron álló épületek, többségében melléképülettel. Az új épületek száma is jelentős. A Dob utca - Kürt utca közötti szabályosan parcellázott területen található kizárólag lakóterületi hasznosítás. Itt csak tetőtér-beépítéses új épület található. Az üdülőépületek - lakóépületek együttes jelenléte nem zavaró.

A Vörösberény intézményei, a Veszprémi út mentén és az Ady Endre út környezetében lakóterületeken találhatók. A közelmúltban szépen megújult az Ady Endre utca-Veszprémi út sarkán található orvosi rendelő és posta épülete, ahol az emeleten irodákat is kialakítottak.

A Veszprémi út mentén van Vörösberény két műemlék temploma, a katolikus templomhoz kapcsolódó jezsuita kolostor, a lelkési hivatalok, de található itt kereskedelmi, vendéglátó egység, étterem, cukrászda is, valamint a volt Vörösberényi iskola épületei is itt vannak. Az Ady Endre út mentén egészségügyi és oktatási (óvoda) intézmények találhatók.

A Veszprémi - Thökölly út kereszteződésének körforgalommá való átépítése és ehhez kapcsolódóan Vörösberény új központjának a terv szerinti rendezése még nem fejeződött be. A megépült új iskola mellé óvoda, művelődési, kulturális, sportlétesítmény, tanuszoda, sportcsarnok, közpark kialakítását tervezte a város, ezek egy része máig napirenden van, de a sportlétesítmények Budatavára kerültek. Mindezzel párhuzamosan a terület közlekedési rendszere is rendezésre kerülne a 71-es út felé egy új átkötő szakasz kiépítésével.

A településrészen kijelölt gazdasági terület a 71-es út mellett található nagyobb autószerviz telephely.

Vörösberény igazán közparkként kialakított területtel nem rendelkezik. Köztér jelleggel használatos a Madách téri kis terület, valamint a református templom környezete.

A még be nem épített telkeken az újhegyi településrész peremén sok a beépítetlen szőlő, kert hasznosítású, nagy parlag telek.

A parti sáv

A keskeny és hosszú - a vasút és a vízpart közötti - terület kiemelt jelentőséggel bíró városrész, mivel a városban a legnagyobb **turisztikai potenciállal rendelkezik**, s számos idegenforgalmi és rekreációs terület található itt. A terület megegyezik a vízpartrehabilitációs tanulmányterv hatálya alá eső területtel. Az Integrált településfejlesztési stratégia szerint a területen, a meglévő folyamatokat erősítve, a szolgáltatás funkciók erősítése, attrakciók fejlesztése az elsődleges feladat.

A terület **vegyes használatú**. A parti sáv területe 9 közúti és 3 gyalogos vasúti átjáró segítségével közelíthető meg. A parti sávon gépkocsival végighajtani nem lehetséges, mert több helyen megszakad a vasúttal menti közúti kapcsolat, így a területet **átmenő forgalom nem terheli**.

Összefüggő **hétvégiházak területek** a Budatavával (Eötvös, Budatava és Szúnyog utca) és Káptalanfüreddel (Kócsag utca) határos területeken találhatók. A Kócsag utcai hétvégiházak üdülőterület még a Káptalan erdeje felparcellázásának idején került kiosztásra. Beállt kertes homogén hétvégiházak üdülőterület, kb. 5-700 m²-es telkekkel. Az épületek nagy része jó állagú, földszint + 1 szintes, szabadonálló beépítésű, emellett található közöttük földszintes sufni és két szintes + tetőtérbeépítéses épület is. A vasút közelsége ellenére, a kis számú átmenő forgalomnak köszönhetően kellemes üdülőkörnyezet. A Budatava utca környékén jellemzően hétvégiházak üdülőépületekből álló vegyes lakó-üdülő terület, a Szúnyog utcában inkább hétvégiházakból álló üdülőterület van. Az épületállomány ennek megfelelően vegyes képet mutat. A Budatava utcában földszintes, földszint + tetőtérbeépítéses közepes állagú nem túl nagy alapterületű épületekkel.

Üdülőházak üdülőterület elsősorban a parti sáv északi részén található, melyek egy része vízisporttelepként is működik, s kikötővel is rendelkezik. Az üdülőterületek épületei földszint, földszint + 1-3 szintes jól karbantartott épületek. A telkek rendezettek, a part menti üdülők saját stranddal is rendelkeznek. Az Eötvös utca északi részén part menti kapcsolattal nem rendelkező telken található a Ganz üdülő vegyes szerkezetű, nem túl igényes építészeti együttest képző épületeivel.

Ezen felül a parti sávban két helyen található üdülőházak üdülőterület: a központi településrészehez kapcsolódó parti területen a Véghelyi Dezső utcában a LOTTO üdülőtelep és a káptalanfüredi részen a két strand közé ékelődve egy földszintes + tetőtérbeépítéses panzió

Strandok több helyen találhatók végig, elszórtan a parti sávban. A központi területén található a balatonalmádi „Nagystrand”, másnéven Wesselényi strand. A „Nagystrand” megújult fogadóépülete igényes építészeti megjelenésű a mellette lévő vendéglátó és szolgáltató egységek egy része még mindig rendezetlen, ideiglenes szerkezetű földszintes épület. Ezen kívül a területén a Neptun utcában található még az alaptérkép szerint két strandként nyilvántartott terület. Északon a „Nagystrandtól” kisebb alapterületen található a Balatonalmádi Önkormányzat és a Veszprém megyei Önkormányzat kb. 2400 férőhelyes Budatavai strandja, melynek megújítására vannak már tervek, de a tényleges munkálatok még nem kezdődtek meg. A strandok kiszolgáló

épületei alacsony építészeti színvonalú, nem túl igényes épületek. A strandok a budatavai területen kívül feltehetően Vörösberény nagy részét is kiszolgálják.

Káptalanfüreden a vasúti átjáróval szemben találhatóak strandok. Északról a káptalanfüredi strand, délről a „szabad” strand és a Józsefvárosi Önkormányzat gyermeküdülő strandja. A két strandrészt egy esténként a horgászturizmus céljára megnyitott zöldfelület és a már említett panzió választja el. A strandok kb. 4000 férőhelye a háttér-üdülőterületek megfelelő ellátását tudják biztosítani. Zsúfoltság az üdültáborok lökés jellegű használatából adódhat mindössze. A „nagy” strand új építésű földszintes fogadóépülete rendezett környezete megfelelően kiszolgálja az üdülővendégeket. A két kisebb strand kevésbé kiépített, ezzel együtt kisebb forgalmú, családiasabb hangulatú.

A területen több helyen található kőszórásos mólóval, vagy fa szerkezetű ideiglenes kikötővel **vízisporttelep**, ahol nem egyszer a kikötő mellett hajótárolás, kiszolgáló-épületek, és szállásépületek is helyet kaptak. A parti sávot délről határolja a Veszprémi Egyetem egyelőre még kiépítetlen sporttelepe. A terület nagy része nádas vizenyős terület.

A területen két **kemping** található: a közvetlen vízparti kapcsolattal és értékes épületállománnyal nem rendelkező Kristóf Motel és Kemping, valamint a Véghegyi D. utcán lévő Yacht kemping. A Yacht kemping értéke a terület a vízparti kapcsolatában rejlik.

A „Négyméteres” mentén, a Szent László sétány mögött található Balatonalmádi volt sportpályája. Az Önkormányzat tervei között szerepel a terület turisztikai célú fejlesztése, a Négyméteresnél kikötő építése. A beruházás megépítésének legfőbb akadálya a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv.

Budatavánál az Eötvös utcában két hotel között található egy tenispálya.

A budatavai részen fekszik a DRVV egyik legnagyobb városi telepe, illetve további négy kisebb vízközmű is található a parti sávban.

9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

9.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

Az egyes településrészek - Vörösberény, Almádi, Káptalanfüred, Budatava - eltérő fejlődésük, különböző kialakulásuk következtében jelenleg is egymástól teljesen eltérő képet mutatnak. A településrészek eltérő szövete, az utcahálózat, telekméretük különbözősége ma is jól megkülönböztethetővé teszi őket, ugyanakkor mindegyik településrészen megtalálható az arra jellemző beépítési jelleg, épülettípus.

Vörösberény, közel 1000 éves történelmének köszönhetően, az ősi településmagban, a Malom völgyben, a Séd patak mentén jól őrzi a mai napig középkori szerkezetét, amely jelenleg helyi védelem alatt áll. A Vörösberény településrészen található több száz éves épületek műemléki védelem alatt állnak: a református templom, a katolikus templom és a volt jezsuita rendház, valamint a magtár.

A két templom esetében különösen nagy szerepe van a műemléki környezetnek. Sajnálatos módon a református templom környezete az elmúlt évek során egyre inkább beépült, s a szomszédos területek felparcellázása következtében az épület méltó hangsúlyát már sohasem kaphatja vissza. Helyzetén sokat javítana az épület előtti csomópont átalakítása, mert a jelenlegi nagy forgalom közvetlenül a templom épülete mellett bonyolódik, ami folyamatos állagromlást eredményez. A településrész lakóépületei között már nem található olyan lakóház, amely ne viselné magán az átalakítások nyomát oly mértékben, hogy az eredeti 150-200 éves lakóépület felismerhetően eredeti szépségében megmaradhatott volna. Területén egyetlen helyi védelem alatt álló lakóház található, ami egy régi préház-pince bővítéseként jött létre.

Almádi településrészen, a szőlőhegyből üdülőtelepüléssé váló város szívében találhatók a legértékesebb, korábbi préházakból nyaralóvá átépített vagy eleve nyaralónak épített fatornácos villák, amelyek egy része ma is század eleji szépségében pompázik. Ezek némelyike a Szt. Margit kápolna környékén országos védelemre is méltó lenne. Almádi fürdőtelepüléssé alakulásának időszakából, számos üdülőépület maradt meg eredeti állapotában, melyek helyi védelem alatt állnak. Sajnos jelentős azon épületek száma is, amelyek bár településtörténeti értékkel bírnak, az érzéketlen átépítések, bővítések, felújítások következtében elvesztették eredeti jellegüket. Jellemző, hogy a valamikori szőlőhegyen a nagyobb összefüggő birtokok felosztásával, és ezen telkek esetleges továbbosztásával alakultak ki az üdülőterületek, így az egy időszakban történt építkezések üdülőépületei egymástól nagy távolságra a településen elszórva, újabb építésű épületek közé ékelődve találhatók. Ezek az újabb építésű épületek sokszor a környezetről tudomást sem véve, mindenféle illeszkedési cél nélkül épültek meg. Így található egymás mellett század eleji villa, négyszintes lapostetős társasház, hagyományos családi ház és lapostetős, a 70-es évek elejének építészeti világát tükröző nyaraló. Almádi központja felé haladva ez feszültséggé fokozódik, hisz a városiasodás minden építészeti megnyilvánulását egyre inkább tükröző újabb épületek és a hírmondóként megmaradó hajdani villák harmóniája egyre nehezebben teremthető meg, még ha ma már igény lenne is rá. Üdítő színfolt a központban az Arany János utca, ahol megmaradtak a hagyományos kis üdülőépületek, ezért a terület helyi védelem alatt áll.

Káptalanfüred településrész újabb beépítésű. Országos védelemre méltó épülete nincs. A településrész igazi értékét, a tervezett és pontosan végrehajtott szabályozás során kialakított nagy méretű telkek, a megőrzött fák, a viszonylag egységes, túlzásoktól mentes épületek jelentik. A területrészen helyi védelem alatt álló épületek főként településtörténeti értékűek.

Balatonalmádi egykori **szőlőhegyi** területein igen kevés népi épület maradt fenn. Vörösberény északi részén, a korábbi szőlőhegyen, Újhegyen, ezen kívül a Vöröshegyen, valamint a Pinkóczi u. közelében a hajdani szőlőhegyen találhatók országos vagy helyi védelem alatt álló pincék.

A pincék, préházak esetében fontos, hogy védelmük kizárólag épületre vonatkoztatva nem elegendő, hisz az épület funkciójából következően azt környezetével, a művelés fenntartásával érdemes csak megfelelő módon védeni. Tehát ebben az esetben a műemléki környezet nem építészeti környezetet, hanem inkább tájhasználatot kell, hogy jelentsen.

Az Újhegyen a 10127 helyrajzi számú területen áll egy megőrzésre érdemes jellegzetes préház, amely helyi védelem alatt áll. Az Óreghegy területén a belterületi szakaszon a korábbi pincékből alig maradt, csak a 10879-es, a 11030-as és a 10880-as helyrajzi számú gyönyörű, vöröskő bástyákkal teraszírozott, régi, értékes épülettel rendelkező birtok áll helyi védelem alatt.

Ezen kívül a Sátorhegy - Bagóhegy találkozásánál 10401 hrsz., illetve a Remetevölgyben a temető alatt a 025/30 hrsz-on van egy-egy régi, szép, kétszintes préház, valamint a Vörös-hegyen a 10543 hrsz-ú telken egy ma már nyaralónak használt korábbi lakó- és gazdasági épület, amely értéke a tájnak, s ezért helyi védelem alatt áll.

A Vörösberényi Séd parton álló Nepomuki Szent János szobra műemlék. Ezen kívül védelem alatt állnak a település területén található kőkeresztek, valamint a két temető egyes vöröskő síremlékei.

9.2. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK

Műemlékek

Ssz	Törzs-szám	Azonosító	Cím	Házszám	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	5613	9656	Thököly utca	1.	706	Magtár	Barokk 18. század
2.	5611	9659	Veszprémi - Thököly utca sarok	83.	1	R. katolikus templom	Barokk 1777-1779
3.	5612	9661	Veszprémi - Thököly utca sarok	85.	2, 3	Hotel Kolostor	Volt jezsuita rendház, barokk, 18. század
4.	5608	9658	Veszprémi - Erkel F. utca sarok	107.	228	Református templom	Román, gótikus eredetű, átépítve barokk stílusban a 18. században
5.	8842	9657	Bartók Béla utca	140.	10149	Préház	Népi
6.	10019	9662	Bartók Béla utca	164.	10119/9	Préház	Népi
7.	9214	9652	Dugonics- Rizling utca sarok	13.	4671/4	Préház-pince	Népi
8.	5609	9654	Veszprémi u. - Lehel utca sarok	-	719	Nepomuki Szt. János szobor	Barokk 18. század, a szobor nyilvántartási helyéről áthelyezve
9.	5610	9655	Laposa Dániel utca	25.	632	Ház	-

Műemléki környezetek

Ssz	Törzs-szám	Azonosító	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	5613	23534	3, 4/7, 671/1, 671/2, 671/3, 716/6, 716/11, 716/12, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 705	műemléki környezet	Magtár ex-lege műemléki környezete
2.	5612	25361	706, 1, 4/7, 645, 646, 671/1, 671/2, 671/3, 716/6, 716/11, 232/6, 232/7, 232/3, 4/5, 4/6	műemléki környezet	v. jezsuita rendház ex-lege műemléki környezete
3.	6818	9660	228, 232/6, 22, 229/10, 231, 578/1, 578/2, 232/4, 232/7, 579/1, 620, 18/1, 23, 229/1, 229/9, 227/2, 227/4, 227/3, 560, 232/3, 577	műemléki környezet	Vörösberényi ref. templom műemléki környezete
4.	10171	9651	706, 1, 2, 3, 4/7, 643, 644, 645, 646, 670/1, 671/1, 671/2, 671/3, 716/6, 716/11, 716/12, 232/6, 232/7, 232/3, 232/8, 657, 642/2	műemléki környezet	Vörösberényi r.k. templom műemléki környezete

9.3, HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet (TKR) 1. melléklete tartalmazza a helyi védelem alatt álló egyedi értékeket, a 2. melléklet pedig a helyi területi védelem alatt álló értékeket. A 2005-ben jóváhagyott településrendezési tervhez készített Örökségvédelmi Hatástanulmány alapján készült el Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete az épített környezet helyi védelméről, amely a TKR életbe lépésével hatályát veszítette, de a helyi védett értékek köre nem változott. Balatonalmádi helyi védelem alatt álló értékei:

Belterületen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Fogoly utca	8.	154/18	Pince
2.	Martinovics utca	16.	4454	Nyarló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyarló
5.	Reketye utca	11-13.	374/10	Régi pince
6.	Baross G. út - Kossuth L. utca sarok	-	2173 2109	Hősi emlékmű
7.	Vöröshegyi út	17.	356/5	Présház
8.	Töltés utca	14/b.	4368/6	Üdülőépület átépítés alatt
9.	Szent Imre herceg utca	21.	4469	Nyarló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyarló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyarló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyarló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyarló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyarló
15.	Kompoly utca	16.	4476/2	Nyarló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyarló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyarló
18.	Szabadság út	39.	1015	Nyarló
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyarló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornács villa, nyarló
22.	Martinovics utca	8.	4448	Fatornács villa, lakóház
23.	Martinovics utca	6.	4447/2	Fatornács villa, lakóház
24.	Martinovics utca	4.	4446	Fatornács villa
25.	Baross Gábor út	61.	2105	Fatornács villa, nyarló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornács villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyarló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő
30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola
31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Óvoda
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyarló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyarló
36.	Kőrisfa utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyarló
39.	dr. Óvári Ferenc utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. Jobb kápolna

40.	Arany János utca	1.	2157	Nyarló
41.	dr. Óvári F. utca	54.	2347/2	Egykori nyarló
42.	dr. Óvári F. utca	20.	2321/1	Nyarló
43.	József Attila út	59.	2238	Nyarló
44.	József Attila út	55.	2242	Vöröskő ház
45.	dr. Óvári F. utca	23.	2205/6	Lakóépület
46.	Kossuth L. utca	4.	2187/1	Lakóépület
47.	Kossuth L. utca	5.	4250	Szeccsziós villa
48.	Baross G. út	24.	2174	Református templom
49.	Baross G. út	22.	2176	Magda villa
50.	Arany János utca	5.	2159	Nyarló
51.	Arany János utca	12.	2148	Nyarló
52.	Arany János utca	9.	2161	Lakóépület
53.	Bajcsy-Zsilinszky út	14.	1653	„Kakas csárda”
54.	Szt. Erzsébet Liget	-	1637/4	Liget kávéház
55.	Széchenyi sétány	5.	2058	Szeőke villa, Mária lak
56.	Neptun utca	1-3.	1626/1	BYC klubház volt
57.	Mészöly G. utca	5.	2546	Nyarló
58.	Óreghegyi utca	17.	5275	Régi üdülőépület
59.	Szigeti J. utca	32.	2960	Nyarló
60.	Bajcsy-Zsilinszky út	25.	2007	Evangélikus templom
61.	-	-	-	Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszűntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon
62.	Baross Gábor út	43.	2113	A pékség beltéri kemencéje, mint ipari műemlék.

1.2. Külterületen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Pinkóczi út	60.	033/7	Lakóház
2.	Bartók Béla út	-	10127	Présház
3.	Vödörvölgyi út	34.	026/1	Ravatalozó kápolna
4.	Paál László utca	-	10879, 11030, 10880	Présház, lakóház
5.	Sátorhegy-Bagóhegy	-	10401	Présház
6.	Remetevölgy út	-	025/30	Pince - présház

1.3. Műtárgyak

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Köztársaság u. Temető	1.	28, 29	Vöröskő síremlékek
2.	Veszprémi út	-	716/27	Kőkereszt
3.	Pinkóczi út	29.	4625	Fehér kőkereszt
4.	Pinkóczi út	-	033/7	Kőkereszt
5.	Pinkóczi temető	-	026/1	Vöröskő síremlékek+kereszt
6.	Kilátóhegyi utca	-	4489	Óvári (Wesselényi) lelátó

Helyi területi védelem alatt álló érték Almádi városrészben az Arany János utca. (2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2154, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161 hrsz)

9.4. RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK

Balatonalmádi gazdag történelmi múltja következtében régészeti területekben is bővelkedik. A régészeti területek egy része beépítésre szánt területen kívül esik. Egy részük azonban - épp a gazdag történelmi múltnak köszönhetően - a beépített területen jelölt. Balatonalmádi és Vörösberény térsége már az Őskortól lakott terület volt. Az itt található leletanyagok alapján bizonyítható, hogy települések nyomai az Őskorra visszavezethetően megtalálhatók. A Balatonalmádi területén fellelhető nyilvántartott régészeti lelőhelyek az alábbiak:

Káptalánfüred I. (azonosító 7340)

A Balatonra lejtő, kissé meredek domb oldalán, a Veszprémbe vezető vasútvonal elágazásához közel a 1661-1667 hrsz-ú telkeken villaalapozás közben 1934-ben későbronzkori mészbetétes edények kerültek elő. A villa közelében 1940-ben egy ládára való mészbetétes edényt találtak. Ugyancsak ezen a területen 1953-ban földforgatás közben 14 sírt szórtak szét. Fitz Jenő leletmentő ásatása további 5 sírt eredményezett. A szórt hamvas és urnás sírok között egy kőpakolósos is volt. Az előkerült cserepek és edények a kisapostagi kultúrába tartoznak. Egy nagy későbronzkori bütöfkfogantyús oldaltöredék is előkerült. A leletmentés során római cserepek is előkerültek.

HRSZ: 2522/10, 2522/12, 2522/13, 2522/14, 2522/15, 2522/16, 2522/21, 2522/22, 2584, 2585, 2586, 2587, 2647/1, 2588/3, 2588/4, 2590/1, 2590/2, 2591, 2592, 2593, 2594/1, 2594/2, 2595/1, 2595/2, 2596/1, 2596/2, 2647/2, 2685/8, 2522/26, 2522/27, 2318/3, 2686/9, 2686/2, 2519/2, 2519/3, 2318/2, 2597/2, 2685/6, 2685/9, 2685/7, 2522/18, 2522/23

Káptalánfüred II. (azonosító 7341)

A domb alján, Káptalánfüredre vezető bejáró út mellett, Fülöp I. gyümölcsfaültetéskor római épület alapfalaira bukkant. A falakat kitermelte, kertjében ma is láthatók a habarcsos kövek, tegulák, imbrexek. Néhány vasszőg és egy-két edénytöredék is előkerült.

HRSZ: 2352, 2355, 2234/1, 2234/2, 2234/3, 2359, 2360, 2370, 2371/1, 2371/2, 2372, 2380, 2367, 2374, 2373, 2368, 2366

Vasúti homokbánya (azonosító 7342)

A Veszprém-Alsóörsi vasútvonal alatt, a Balatonra néző domboldalon, a homokbánya területén néhány őskori cserepet gyűjtöttek.

HRSZ: 3570, 3571, 3572, 3573, 3580/1, 3582, 4192, 4193, 2330, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2340, 2342/1, 2342/2, 2342/3, 2234/5, 3574, 3575, 3576, 3577, 3579, 3580/2, 3543, 3544, 3551, 3552, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561/1, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3561/2, 3583/1, 3583/2, 4185/1, 4185/2, 4191, 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4

Öreghegy - Pedagógus üdülő (azonosító 7343)

A volt ORTE épület (Dózsa Gy. u. 23.sz.) alapozása alkalmával 3 csontvázat találtak, 1993-ban újabb 3 sír került elő. A leletanyag alapján a temetőt X-XI. századira keltezik.

Ugyanitt 2 db Constantinus étterem és 1 db IV. századi kisbronz is előkerült.

A Dózsa György u. 58. szám alól 1997-ben egy É-D-i tájolású, népvándorlás kori kislány sírját tártá fel S. Perémi Ágota.

1998-ban a Dózsa Gy. u. 60. szám előtt szintén egy népvándorlás kori sír került elő.

A késő avar és a X-XI. századi temető kiterjedése nem ismert, mivel ezen a területen nem volt feltárás, ezért itt megelőző feltárást kell a földmunkák előtt végezni.

HRSZ: 2228/1, 3582, 4195, 4199, 4200, 4207, 4213, 4214, 4215, 4191, 2221, 2223, 2222, 4209, 4189, 4167, 4163, 4171, 4184, 4187/1, 4187/2, 4166, 4169/2, 4165, 4170/1, 4172/3, 4185/5, 4188, 4164, 4186

Öreghegy (azonosító 7344)

A hegy oldalában, a volt Sulyok-féle szőlők forgatásánál egy zsugorított csontváz mellett „markoló követ” találtak, melyet Véghely D. alispán szerzett meg.

Ugyancsak az Öreghegyről, szintén a vasút mellől került a múzeumba egy szerpentin nyéllyukas balta.

HRSZ: 4205, 4191, 4190, 4158, 4172/2, 4129, 4128, 4127, 4126, 4125, 4169/1, 4172/1, 4131, 4189, 4130, 4159, 4167, 4160, 4161, 4163, 4120, 4134, 4140, 4138, 4136, 4137, 4133, 4148, 4146, 4152, 4132, 4157, 4156, 4107, 4089/4, 4106/2, 4002, 4144, 4312, 4314, 4150, 4299, 4149, 4147, 4101, 4100, 4099, 4145/2, 4102, 4313, 4097, 4103, 4104, 4319, 4309, 4098, 4211, 4308, 4212, 4210, 4306, 4151, 4300, 4317, 4310, 4143/2, 4143/1, 4142, 4141, 4106/3, 4105/6, 4105/11, 4106/6, 4315/1, 4315/2

Lok-hegy (azonosító 7345)

A hegy tetején és oldalában nagy kiterjedésű római település és temető fekszik. 1865-ben pontosabban meg nem jelölt helyen kőlapokból összeállított római sírok kerültek elő edénymellékletekkel. Rómer F. említést tesz egy fekete égetett agyagból készült „koporsóról” is, amelyben bronztárgyakat találtak. További sírokra utaló adatokat találunk Kuzsinszkyánál, ezekről csak annyit tudunk, hogy a Vörösberényből Almádiba vezető út kanyarulatánál, az ún. Nyéki földjén kerültek elő. Horváth Gy. Balatonalmádi lakos 1921-ben egy római sírleletet ajándékozott a múzeumnak, melyet szőlőjében (Bajcsy Zsilinszky utcában) ástak ki. A sír korát a leletek alapján későrómaiakra határozták meg. 1966 őszén a Bajcsy Zsilinszky u. 92. szám alatt szintén későrómai sír került elő. A fent említett sírokkal egy területen, több ponton jelentkezett a telep is.

Özv. Cseh G.-né telkén (Bajcsy Zs. u. 61. sz.) talált 2 db vörös homokkő oszlop 1912-ben került a múzeumba.

A szomszédos telkeken épületalapokat, oszlopköveket, téglákat, márványlap töredéket, falfestményeket vörös homokkő oszlopokat találtak.

1917 folyamán László E. egy bronz térdfibulát ajándékozott a múzeumnak. Ugyanitt egy római pénz is előkerült.

1975-ben az Árpád u. 20. szám alatt szőlőforgatáskor nagy mennyiségű római kori edénytöredék került elő.

1983-ban Previcz J. házában szerelőakna ásásakor egy kerek 130×150 cm-es római kori kemencét bolygattak meg.

A Bajcsy Zsilinszky u. 90. szám előtt 1974-ben egy római fibula, egy fejeggyűrű és egy csat került a múzeumba.

Házalapotáskor a Bajcsy Zsilinszky u. 97. szám alatti telken melléklet nélküli, K-Ny-i tájolású téglasír került elő.

HRSZ: 828, 719, 880/1, 670/1, 232/6, 4884/6, 4884/8, 4884/9, 4884/10, 4884/13, 4884/14, 4766, 854, 866/1, 866/2, 878, 879, 232/8, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010/1, 1010/2, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1059, 1060, 1108, 1109, 1110, 1120, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173/10, 1173/2, 1173/3, 1173/4, 1173/5, 1178/11, 1178/14, 1178/15, 1178/16, 1178/29, 1178/30, 1178/31, 1178/4, 1178/5, 1178/6, 1178/8, 1178/9, 1179/2, 1179/3, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9, 1180/11, 1180/13, 1180/14, 1180/2, 1180/3, 1180/5, 1181/11, 1181/13, 1181/12, 1181/14, 1181/15, 1181/16, 1181/23, 1181/24, 1181/3, 1181/30, 1181/31, 1181/33, 1181/34, 1181/35, 1181/4, 1181/5, 1181/6, 1181/7, 1181/8, 1181/9, 1185, 1186, 1187, 1188/1, 1188/2, 1189/1, 1189/2, 1190/1, 1190/2, 1191, 1192, 1019, 1021, 1022, 1037, 1058/1, 1058/2, 1193/1, 1193/2, 1194/2, 1194/3, 1194/4, 1194/5, 2132/1, 2132/4, 2132/6, 232/9, 449, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 4792, 4798, 4799, 4800, 4801, 4805/1, 4805/2, 4806/1, 4806/2, 4809, 4810, 4811, 4817, 4818, 4819, 4823, 4824, 4825/1, 4825/2, 4829, 668, 718, 720, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730, 731, 732, 733, 736, 750/1, 757/13, 757/14, 757/16, 757/18, 757/6, 765, 767/1, 768/1, 768/2, 769/10, 769/11, 769/12, 769/9, 771, 772, 773, 774, 778, 781, 782, 783/2, 783/3, 783/5, 783/6, 783/8, 784/11, 784/12, 784/13, 784/14, 784/15, 784/18, 784/19, 784/2, 784/8, 784/9, 785, 786, 787/1, 787/2, 787/4, 787/6, 790, 791/1, 791/2, 793, 795, 796, 797, 798, 807/2, 807/3, 809/3, 809/4, 809/5, 809/6, 811, 812, 813/2, 813/3, 814, 815, 816, 817/3, 817/4, 818/10, 818/2, 818/3, 818/4, 818/5, 818/6, 818/7, 818/8, 819/3, 819/4, 819/5, 819/8, 819/9, 821/3, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 831/1, 831/2, 832, 833, 834, 836/1, 836/2, 837/1, 837/2, 838/1, 838/2, 839, 840, 990, 1053/1, 974, 950, 973, 979/1, 1023, 951, 983, 1024, 952, 953, 977, 1025, 939, 940, 938, 980, 941, 956, 954, 979/2, 982, 4816, 1053/2, 955, 984/2, 4812, 4804/2, 988, 959, 958, 957, 960/5, 976, 960/1, 960/2, 1034, 1035, 1036, 981, 984/4, 930/1, 930/2, 933, 932, 1687, 987, 841, 842, 843, 844, 846, 847, 848/2, 848/3, 848/4, 848/5, 848/6, 848/7, 848/8, 850, 851, 852, 855, 856, 857, 858, 859, 860/1, 860/2, 861/1, 861/2, 862/2, 862/5, 862/6, 863, 864/1, 864/2, 865, 868, 869, 870, 871, 872/1, 872/2, 873, 874, 875, 876, 877/1, 877/2, 877/3, 877/5, 877/6, 880/2, 881/1, 881/2, 881/4, 881/5, 882/2, 883/10, 883/11, 883/12, 883/13, 883/14, 883/6, 883/7, 883/8, 884, 885/1, 885/2, 886/2, 886/3, 886/4, 886/5, 886/7, 887/1, 887/2, 888/1, 888/2, 889/3, 889/4, 889/5, 889/6, 890, 891/1, 891/2, 891/5, 891/6, 892, 893/10, 893/11, 893/12,

893/13, 893/15, 893/16, 893/17, 893/5, 893/6, 893/7, 893/8, 893/9, 894, 895/1, 895/2, 898, 900, 901, 902/1, 902/2, 903, 904, 905/1, 905/2, 905/4, 905/5, 906, 907/4, 907/5, 907/7, 907/8, 908/1, 908/5, 908/7, 908/8, 909/3, 909/4, 909/5, 909/6, 910/1, 910/3, 910/4, 911/1, 911/3, 911/4, 912/2, 912/3, 913, 914, 915/1, 915/2, 916, 917, 918, 919/1, 920/1, 920/2, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 931, 934, 936, 937, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 961/1, 961/2, 962, 963, 964, 965/1, 965/2, 966, 967, 968, 969, 970, 971/2, 972, 989/1, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 4797, 4796/3, 4796/2, 4802, 4804/4, 4803, 4804/3, 1173/7, 1178/18, 2132/2, 4772, 1178/17, 4773/1, 4775/1, 4776/3, 4776/2, 4779/2, 4780, 4781, 4776/1, 4779/1, 4782, 4778, 4783, 4808, 4807, 4770, 4775/2, 4774, 4773/2, 2108, 4771, 4791, 4746, 4749, 4786, 4787, 4794, 4795/2, 761, 779, 764, 757/15, 760, 1181/19, 1181/17, 1181/25, 1181/29, 1181/26, 4820, 4748, 4784, 4785, 4788, 4789, 4793, 4790, 716/27, 824/1, 824/2, 886/8, 886/9, 896/1, 896/2, 896/3, 897/1, 897/2, 897/3, 978/1, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6, 978/7

Kisberény (azonosító 7346)

A Kisberényi u. 13. sz. ház telkén szőlőforgatás közben római gyermek sírt és épületalapokat találtak. A sírt 5 vörös homokkőlapból építették, fenekét habarcsos téglatöredékekkel bélelték ki. A sírból a csontvázon kívül egy üvegcsésze és egy IV. századi bronzpénz került elő. Az ugyanitt gyűjtött cserepek között néhány római, többségében azonban XI-XII. századi, hullámvonaldíszes, vízszintesen körbefutó vonaldíszítésű, illetve fogaskerék technikás edénytöredék található. Ettől D-re (Kisberényi u. 2. sz. ház telkén) két középkori beásás profilja figyelhető meg a löszös-agyagos partban, melyekből XV-XVI. századi cserepeket gyűjtöttek. 2000-ben a Kisberényi u. 35. szám alatt egy római kori téglasír került elő. A lelőhely az egykori Kisberény falu helyével azonosítható. A Kisberényi utcában egy római kori temetőt feltételezhetünk, amelynek sírjait a különböző földmunkák során folyamatosan találtak meg.

HRSZ: 4857, 4884/1, 4884/3, 4884/6, 4884/7, 4884/8, 4884/9, 4884/10, 4884/11, 4884/13, 4884/14, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4893/1, 4893/2, 4894, 4895/1, 4895/2, 4895/3, 4896/1, 4896/2, 4896/3, 4897/1, 4897/2, 4897/3, 459/4, 459/5, 4898/2, 4898/3, 4898/4, 4898/5, 4898/6, 382/14, 4816, 4812, 4804/2, 4898/7, 385, 382/4, 382/6, 382/7, 382/8, 384, 368/1, 381/4, 4901/1, 4901/2, 4901/3, 4901/4, 4902/1, 4902/2, 4902/3, 4902/4, 4903/3, 4905, 4906/1, 4906/2, 4907/12, 4907/15, 4883, 4675/5, 4766, 4676/2, 4676/3, 4676/7, 4676/8, 4676/9, 4867, 4868/1, 4868/2, 4869, 4870, 4871, 4872/2, 4873, 4855/6, 4855/7, 4856, 4858, 4859, 4860, 4862, 4863, 4874, 4875, 4877, 4878, 4879/1, 4879/2, 4880, 4881/2, 4881/3, 4882/1, 4882/2, 4809, 4810, 4811, 382/13, 4865/1, 4865/2, 4866/1, 4866/2

Budatava (azonosító 7347)

A Balaton árteréből alig kiemelkedő területen, a vasúti töltésnél 1908-ban, a vasúttól Ny-ra bronzkori mészbetétes edények kerültek elő. Az Útépítő Vállalat 1939-ben rézkori cserepeket, állatcsontokat ajándékozott a Múzeumnak. 1957-ben a NEVIKI strandjának parkjában kora római cserepeket gyűjtöttek. 1984-ben a Búzavirág u. 14. szám alatti területen római épületnyomok kerültek elő.

1987-ben újabb 7 kőpakolásos III-IV. századi és két I-II. századi urnás temetkezést tárt fel S. Perémi Ágota. 1990-ben Négyesi Lajos négy bronzérmét ajándékozott a Múzeumnak. 1996-ban Négyesi Lajos a strand területén - a vízből gyűjtött 4 db IV. századi bronzérmét, amelyeket a LDB-nak ajándékozott. A fenti területen római kori épület illetve temetőnyomok találhatóak.

HRSZ: 1593/1, 1641/5, 1416/4, 1416/5, 1416/1, 1627, 1563, 1564, 1565, 1416/7, 1416/8, 1416/9, 1416/10, 1566/2, 1567, 1582/1, 1597, 1599, 1197/3, 1562, 1411/2, 1411/1, 1413, 1834/3, 1801, 1798, 1834/4, 1408, 1406, 1405, 1407, 1409, 1381/1, 1416/6, 1415, 1410, 1411/4, 1411/3, 1831, 1197/2, 1795, 1835, 1796, 1839, 1838, 1837, 1836, 1197/1, 1817, 1797, 1603/2, 1641/2, 1832, 1641/6

Bauxitkutató (azonosító 7348)

A Vöröberényi Séd torkolatából DNy-ra 5-6 m magasan emelkedő, meredek, kavicsos talajú teraszon középsőbronzkori bemetszéses edényeket, későbronzkori peremeket, I-II. századi piros festésű oldaltöredékeket, dörzstál töredékeket találtak.

Az építkezésnél egy XIV. századi vas - eszköz leletet találtak.

A Bauxitkutató Vállalat székházával szemben téglacsíkot és vörös homokköveket figyelt meg az úti menti árokban Palágyi Sylvia.

HRSZ: 1296, 1464/5, 5378, 1464/3, 1464/4, 1464/6, 1464/7, 1417, 1199/29, 1199/19, 1199/4, 1199/5, 1199/6, 1200, 1201, 1202, 1416/1, 1099, 1120, 1180/11, 1197/3, 1197/2, 1197/1, 1817, 1276, 1259/2, 1258, 1262, 1261, 1292, 1291, 1290, 1430/7, 1428/4, 1430/6, 1427/9, 1326, 1426/8, 1431/2, 1430/9, 1430/8, 1428/5, 1450/9, 1452, 1263, 1294, 1437, 1325, 1199/14, 1199/20, 1199/22, 1199/26, 1468, 5379, 1427/7, 1293, 1260, 1451, 1450/8, 1450/1, 1450/10, 1310, 1324, 1297, 1295, 1427/10, 1259/1, 1462, 1121, 1143, 1144, 1122, 5377, 5375, 1181/22, 5380, 5381, 1940, 1126, 1178/13, 1948, 1119, 1941, 1139, 1918, 1942, 1944, 1945, 1123, 1947, 1124, 1949, 1950, 1156, 1245, 1140, 1157, 1158, 1159, 1160, 1150, 1141, 1168, 1130, 1129, 1128, 1127, 1125, 1173/14, 1173/12, 1163, 1164, 1142, 1181/19, 1212, 1211, 1210, 1213, 1173/13, 1209, 1199/10, 1216, 1208, 1206, 1205, 1204, 1203, 1465, 1900, 1227, 1226, 1225, 1235, 1234, 1233, 1228, 1229, 1266, 1257, 1199/18, 1464/2, 1466/3, 1466/9, 1475, 1467, 1476/2, 1466/10, 1199/23, 1199/21, 1199/27, 1199/28, 1230, 1459/3, 1438, 1147, 1148, 1149, 1138/2, 1138/1, 1137, 1136, 1135, 1134, 1133, 1132, 1131, 1165, 1166, 1173/8, 1173/9, 1178/12, 1214, 1155, 1154, 1153, 1161, 1244, 1250/1, 1250/2, 1249, 1248, 1243, 1241, 1240, 1239, 1238, 1283/2, 1283/1, 1282, 1281, 1280, 1277, 1275, 1273, 1272, 1271, 1270, 1269/2, 1269/1, 1268, 1215, 1242, 1247, 1274, 1278, 1279, 1308, 1309, 1905, 1906, 1909, 1910, 1252, 1267, 1253, 1254, 1307, 1306, 1284, 1908, 1914, 1917, 1179/13, 1181/28, 1180/16, 1178/25, 1178/24, 1178/23, 1179/14, 1178/28, 1180/10, 1178/21, 1178/22, 1178/27, 1178/26, 1199/9, 1199/12, 1199/11, 1198, 1199/24, 1224, 1223, 1222, 1221, 1220, 1219, 1218, 1217, 1232, 1231, 1256, 1255, 1237, 1236, 1162, 1178/20, 1151, 1152, 1911, 1912, 1913, 1915, 1916, 1251, 1145, 1146, 0105/120, 0105/119, 0105/118, 0105/117, 0105/116, 1368, 1369, 1367, 1426/7, 1427/8, 1340/2, 1340/1, 1383, 1382, 1381/4, 1427/2, 1428/1, 1426/6, 1427/1, 1428/2, 1430/2, 1446/1, 1430/4, 1427/3, 1461, 1483, 1501, 1513/1, 1482, 1476/3, 1476/1, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1502, 1491, 1500, 1492, 1490, 5083, 1473, 1466/8, 1466/4, 1470, 1471, 1472, 1474, 1469/3, 1469/4, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 0100/9, 0101/1, 0100/8, 0103, 0100/7, 0105/95, 0105/112, 0105/113, 0105/114, 0105/115, 0105/75, 0105/123, 0105/122, 0105/110, 0105/111, 0105/121, 1897, 1898, 1901, 1902, 1876, 1877, 1890, 1893, 1328, 1327/2, 1361/1, 1360, 1359, 1358, 1424/5, 1380, 1350, 1349, 1348, 1347, 1345, 1352, 1351, 1343, 1377, 1327/1, 1426/2, 1425/1, 1424/4, 1423/1, 1425/2, 1426/3, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1381/3, 1379, 1376, 1375, 1374, 1373, 1372, 1866, 1871, 1875/1, 1875/2, 1873, 1872, 1870, 1868, 1341, 1342, 1346, 1378, 1869, 1371, 1370, 1298, 1356, 1907, 1904, 1903, 1344, 1355, 1354, 1334, 1927, 1926/2, 1926/1, 1925, 1924, 1923, 1922, 1921, 1920, 1919/2, 1919/1, 1899, 1896, 1895, 1892, 1939, 1938, 1937, 1936, 1935, 1934, 1933/2, 1933/1, 1932, 1931, 1955, 1954, 1953, 1952, 1312, 1894/2, 1894/1, 1265/2, 1450/5, 1441, 1442, 1430/3, 1440, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459/2, 1450/4, 1453, 1460/2, 1265/1, 1264, 1439, 1450/3, 1285, 1289, 1288/2, 1288/1, 1287, 1286, 1353, 1335, 1323, 1322, 1321, 1320, 1319, 1318, 1317, 1316, 1315, 1951, 1314, 1313, 1311, 1305, 1304, 1333, 1332, 1331, 1339, 1338, 1336, 1337, 1330, 1329, 1357, 1887/2, 1889, 1887/1, 1886, 1930, 1929, 1891, 1928, 0100/28, 1466/11, 1466/12, 1466/13

Térialja (azonosító 7349)

1905-ben a székesfehérvári-tapolcai és a veszprém-alsóörsi vasútvonalak találkozásához közel, a dombháton téglasírokat dúltak szét.

HRSZ: 2647/1, 2611, 2613/2, 2613/4, 2613/5, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2628, 2647/2, 2647/4, 2676/2, 2677, 2679/1, 2679/2, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685/10, 2685/8, 2661, 2686/7, 2686/8, 2686/4, 2702, 2703, 2686/16, 2686/15, 2704/1, 2704/2, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712/3, 2712/2, 2313/25, 2313/27, 2713/2, 2714, 2715, 2712/4, 2716/1, 2716/2, 2717, 2678/1, 2678/2

Vörösberény, református templom (azonosító 7350)

A Fő utca közepe táján, ovális alaprajzú kőkerítéssel körülvett kisebb dombon áll. A jelenlegi formájában háromboltozatos, D-i oldalához épített tornyú terem-templomot. 1739-ben nagymértékben alakították. A korábbi építési periódusokat az 1886. évi ásatás és falkutatás tisztázta.

A középkori templom körüli temető sírjai közül a legtöbb elpusztult, csupán a mélyebbre temetettek közül sikerült néhányat feltárni. Egyikben S-végű hajkarikákat találtak.

A cinterem középkorinak tartott kőfala az ásatások alapján XVIII. századnak bizonyult.

1968-ban a templomtól DNy-ra, az Alkotmány utcában a Veszprémből jövő Ny-i oldalán villanyoszlop állításakor átégett földből Árpád-kori kerámiát gyűjtött Palágyi Sylvia.

A templomtól DNy-ra a Veszprémből jövő út Ny-i oldalán villanyoszlop állításakor átégett földből Árpád-kori kerámiát gyűjtött Palágyi Sylvia.

A vörösberényi plébános értesítette a múzeumot 1984-ben, hogy a jezsuita rendház átépítésekor a K-Ny-i szárny végfalában egy római feliratos követ bontottak ki. A kő szélét növényi motívumok, a felirat alatt kantharosz díszíti. A kő azonos a CIL III. 4144 elveszettnek hitt kövével.

HRSZ: 228, 232/6, 22, 229/10, 231, 578/1, 578/2, 232/4, 232/7, 579/1, 620, 18/1, 23, 229/1, 229/9, 227/2, 227/4, 227/3, 560, 232/3, 577, 229/3, 219/2, 217, 216/2, 229/5, 229/4, 221, 220, 225/4, 225/3, 18/2, 18/3, 26, 229/7, 229/8, 25, 24, 16, 15, 14, 17, 12/2, 12/8, 655, 621, 579/2, 580/2, 224, 225/1, 214/2, 576, 580/1, 654

Kunföldek (azonosító 7351)

A Vöröshegy K-i szegélyén, teraszos domboldal élén s a lejtőn foltokban őskori és középkori cserepeket gyűjtöttek. A lelőhelyet K felől mély völgy határolja.

Az őskori cserepek közül neolitikus és későbronzkori töredékek vannak. A középkori anyag X-XI. századi. A lelőhelyet Vörös - (a középkorban Szár -) Berény falu egyik részének határozták meg.

1991-ben a vendéglő teraszának alapozásakor különböző gödrökből neolitikus kerámia és állatcsontok kerültek elő.

Középkori településnyomok - a belterület kivételével - található még 4/14-15, -17. számú helyeken is.

HRSZ: 036, 319, 320, 323, 349/9, 349/10, 349/11, 349/13, 349/14, 349/15, 349/16, 349/17, 349/18, 349/19, 349/20, 349/21, 350/5, 350/6, 348, 407, 345, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 346/7, 346/8, 346/9, 346/10, 344/1, 344/2, 344/3, 344/4, 347, 404, 350/1, 351/2, 405, 349/23, 412/1, 351/8, 361, 402, 403, 350/2, 350/3, 546, 322, 321/2, 411, 409, 410, 321/1, 408

Magtár környéke (azonosító 7353)

1956-ban Kovács G. telkén római falakat találtak. Az egyik fal mellett egy faragott, pontkörös díszítésű, egyik végén átlukasztott csontlemez került elő. Ugyanott, a kertben 70 cm mélyen, 3 méter hosszan megmaradt vízvezetékcsöveket bontottak ki. A terület tele volt peremes téglá - és kötörmelékekkel, illetve előkerült egy későrómai barnamázás, több sorban rovátkolt díszítésű tál.

Szórványosan középkori cserepek is előfordultak.

1993-ban római kemencét találtak.

1996-ban Palágyi Sylvia megelőző feltárást végzett a területen, ahol római kori köves folt, téglá és kerámiatöredékek kívül őskori és középkori edénytöredékeket talált.

HRSZ: 632, 706, 228, 1, 2, 3, 643, 644, 645, 670/1, 671/1, 671/2, 671/3, 716/6, 716/11, 232/6, 22, 229/10, 231, 578/1, 578/2, 232/4, 232/7, 579/1, 715/3, 620, 18/1, 23, 229/1, 229/9, 227/2, 227/4, 227/3, 560, 232/3, 232/8, 657, 642/2, 16, 694, 229/3, 15, 696, 695, 698, 219/2, 14, 688, 713, 217, 17, 12/2, 714, 697, 699/1, 715/1, 229/5, 12/8, 703, 715/2, 716/18, 229/4, 655, 704, 621, 221, 712, 716/15, 711, 710, 716/20, 0100/24, 220, 225/4, 579/2, 546, 225/3, 580/2, 0100/25, 709, 098/145, 0100/11, 089, 098/1, 098/144, 224, 225/1, 214/2, 576, 24, 708, 099, 0100/17, 707, 702, 18/3, 26, 229/7, 229/8, 18/2, 25, 701, 700, 699/2, 580/1, 654, 232/9, 449, 461, 466, 467, 468, 668, 577, 631, 630, 633, 509, 510/1, 505, 488, 481, 482, 705, 4/5, 4/6, 098/146, 098/143, 098/142, 098/141, 098/147, 0100/13, 0100/14, 0100/15, 0100/16, 098/140, 098/150, 098/149, 098/148, 532, 535, 537, 538, 539, 272, 271, 491, 222/2, 570/1, 569/1, 569/2, 574, 573, 572, 212, 260, 262/2, 263/1, 261/7, 567/1, 566/1, 565/1, 564/1, 563, 564/2, 565/2, 566/2, 567/2, 568, 570/4, 583, 584, 595, 597, 598, 599, 606, 608, 575, 600, 596, 591/2, 591/1, 603/2, 603/4, 603/3, 601, 622, 623, 589, 588, 581, 265/2, 562, 582, 587, 586, 585, 590, 605, 604, 619, 607, 618, 611, 609, 280, 278/5, 275, 273, 276, 559, 558, 616, 521, 555, 610, 612, 613, 614, 615, 507, 486, 448, 514, 498/2, 513, 497, 536, 534, 533, 530, 529, 528, 519, 520, 522, 523, 524, 617, 230, 29, 223, 139, 683, 27, 9/2, 10/1, 12/3, 12/4, 13, 8/1, 9/1, 681, 8/2, 10/2, 10/3, 12/5, 7, 11/1, 12/7, 222/1, 259, 274, 571, 570/3, 500, 517, 515, 518, 531, 516, 508, 496, 495, 483, 511, 510/3, 510/2, 512/2, 502, 503, 504, 527, 602, 624, 625, 626/1, 626/2, 627, 628, 629, 478, 479, 480, 635, 636, 638/4, 638/2, 639/1, 484, 506, 512/1, 487, 652/2, 651, 637, 634, 650, 641, 494, 493, 492, 489/2, 475/2, 658, 470, 471/1, 472, 460, 485, 475/1, 474, 489/1, 476, 477, 659, 667, 469/2, 469/3, 665, 664, 662, 661, 660, 639/2, 640/1, 640/2, 642/1, 663, 666, 669, 469/1, 716/9, 670/2, 652/1, 647, 648/2, 648/1, 11/2, 6, 5, 4/4, 4/8, 684, 716/27, 270/16, 4/10, 4/9, 716/24, 716/25, 716/26

Szilfa-dűlő (azonosító 7355)

A Balaton melletti meredek domb fennsíkján későbronzkori és kelta cserepeket találtak.

HRSZ: 0980107, 0105/124, 0105/25, 0105/26, 0105/27, 0105/28, 0105/29, 0105/30, 0105/31, 0105/32, 0105/33, 0105/34, 0105/35, 0105/36, 0105/37, 0105/16, 0105/15, 0105/9, 0105/10, 0105/11, 0105/12, 0105/13, 0105/14, 0105/21, 0105/22, 0105/23, 0105/24

Középújhegy (azonosító 7356)

Kiss Á. 1955-ben a Balatonra lejtő domboldalon a Pintér-Kovács és a Csóri-telek közötti szántásban szilixet talált.

Csóri S. telkén talajszint alatti alapfalakra, esetleg földsáncra utaló nyomokat figyelt meg.

A felszínről középkori cserepek is előkerültek.

HRSZ: 10051/1, 10031, 10032/4, 10042/1, 10042/2, 10042/3, 10042/5, 10042/6, 10042/7, 10042/8, 10041/2, 10041/3, 10043, 10044, 10045, 10046/1, 10046/2, 10293, 10303, 10304, 10305

Középújhegyi szőlő (azonosító 7357)

1903 tavaszán Regenye Gy. szőlőjében állítólag 11 csontvázat ástak ki.

1991-ben a Bartók Béla u. 74. sz. előtt építkezés közben Ny-K-i tájolású melléklet nélküli csontvázas sírt talált Rainer Pál.

Ugyanitt 1991-ben Rainer Pál egy középkori, Ny-K-i tájolású, melléklet nélküli sírt tárt fel.

HRSZ: 10063/3, 10063/5, 10063/6, 10057, 10055/1, 10055/3, 10055/4, 10055/5, 10055/6, 10055/7, 10055/8, 10054/2, 10054/3, 10054/4, 10051/2, 10051/3, 10047/4, 10050/1, 10050/2, 10047/5, 10047/6, 10047/8, 10047/9, 10051/1, 10051/4, 10053/5, 10058/7, 10053/4, 10062/11, 10058/9, 10065/9, 139, 5042/6, 5039/3, 5039/2, 5042/5, 5042/1, 10201/3, 10023, 10155, 10022, 10205/3, 10175, 10174, 10198/8, 10198/7, 10199/5, 10199/2, 10198/6, 10201/2, 10201/1, 10202, 10199/3, 10021/3, 10021/2, 10021/1, 10199/4, 10203/1, 10204, 10222/1, 10203/3, 10203/4

Várhegy (azonosító 7359)

A hegy Ny-i oldalán 150-200 méter hosszú, nagyjából É-D-i irányú sánc figyelhető meg. A lejtős oldalon árokkal ellátott sánc az É-i végén 0,5-1 méter magassága dél felé fokozatosan csökken.

HRSZ: 0121, 036

Vasúti bevágás (azonosító 7360)

A Balatonra lejtő lankás domboldal aljában, a vasúti bevágásban ifj. Hollósi I. 1908-ban bronzkori és római kori edényeket gyűjtött.

HRSZ: 1058/4, 034, 1037/5, 1107, 1033/19, 1033/20, 1033/42, 1033/43, 1033/38, 1033/37, 1033/36, 1033/34, 1033/35, 1060, 1108/2, 1106, 1038/1, 1038/2, 1100/9, 1100/10, 1039/2, 1039/1, 1040/8, 1040/7, 1040/6, 1913, 1912, 1911, 1910, 1909, 1908, 1907, 1035/2

Budatava, Balaton-meder (azonosító 26563)

HRSZ: 0112/12, 02/55

Wesselényi strand (azonosító 57237)

HRSZ: 2295/5, 2289/1, 2286, 2287, 2288, 2285/1, 2285/2, 1640, 1636

Dózsa György u. 58-60. (azonosító 57238)

HRSZ: 3635, 3637/2, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694/2, 3695/2, 3696/1, 3696/2, 3712/3, 3713/1, 3713/7, 3835/1, 3915/3, 3915/4, 3917/1, 3917/2, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3928, 3952/2, 3952/3, 3954, 3955, 3956, 3694/3, 3688, 3628, 3627, 3630, 3969, 3973, 3961/1, 3961/2, 3962, 3958, 3953/4, 3953/5, 3929/5, 3629, 3626, 3633, 3925, 3927, 3926, 3929/1, 3952/4, 3959, 3957, 3970, 3968, 3966, 3974/1, 3634, 3632, 3713/2, 3734, 3915/2, 3677, 3636, 3631, 3638/1, 3638/3, 3638/5, 3844/1, 3844/2, 3929/10, 3929/9, 3952/7, 3952/8

Vörösberény általános iskola (azonosító 89771)

HRSZ: 716/11, 716/18, 716/15, 716/20, 0100/25, 0100/17, 0100/11, 089, 0100/13, 0100/14, 0100/15, 0100/16, 0100/18, 0100/19, 717/3, 716/27, 716/24, 716/25, 716/26, 717/4

10. TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI ÖRÖKSÉG, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA**10.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK**

Balatonalmádi a Dunántúli-dombság nagytáj, a Balaton-medence középtáj, a Balaton-riviéra kistájon helyezkedik el, közvetlenül határosan a Balaton-felvidék és kismedencéi kistájjal. A település a kistáj északi részén található. A Balaton északi partjának, a keleti medencének egy 6,7 km hosszú partszakasza tartozik a városhoz.

10.1.1. Domborzati viszonyok, földtani adottságok

Balatonalmádi területének domborzatmodellje

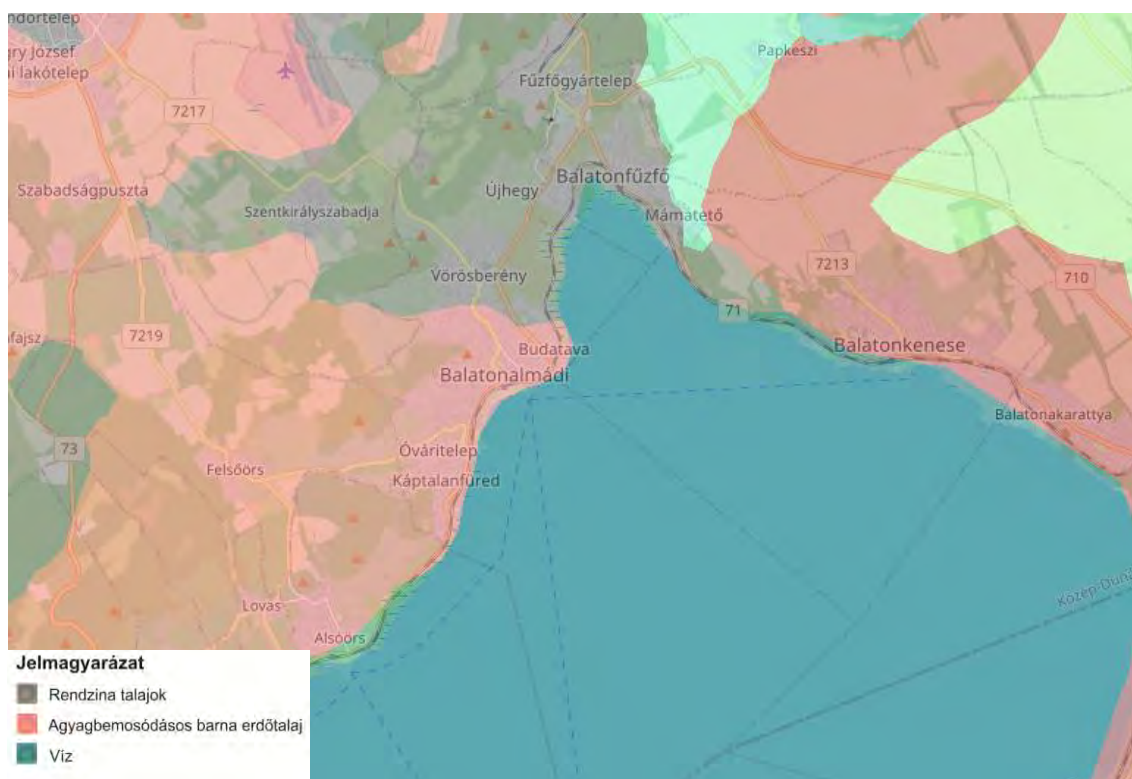
Balatonalmádi területén a felszín ÉNy-DK irányba csökken, a Balaton partjával párhuzamosan. A tóhoz közelebb egy 110-114 m-es balatoni abrázációs sík meredek, alámosott peremmel szakad le a jelenkori tavi szintűkre. A különböző genetikájú és magasságú, többnyire délies kitettségű síkok, völgyek és völgyközi háta mellett számos mikroforma előfordul. Az eróziós völgyekhez kisebb-nagyobb törmelék- és hordalékkúpok, völgyvállak, deráziós tálak lapos mélyedései kapcsolódnak. A mészköves felszíneken kisebb töbrök és karrok jelennek meg. Ennek megfelelően a település északi részén a tengerszint feletti magasság meghaladja a 300 m-es értéket is, míg a déli - Balaton parti - részen csupán 100-110 m-t éri el.

10.1.2. Talajtani jellemzők

A település közigazgatási határának északi és keleti részét, melyek jellemzően a magasan fekvő területeket rendszina talajok borítják. A középmagasságban és a vízparton elhelyezkedő területeken elsősorban az agyagbemosódásos barna erdőtalajok jellemzőek. Ezek területe jelentős része beépített terület vagy egykori zártkerti területek.

Balatonalmádi területén - a Környezetvédelmi Információ Adatbázist vizsgálva láthatjuk, hogy Vörösberény magasságában kelet-nyugati irányban „törés” található a talajtípusokban. a talajokban közös, hogy Sekély termőrétegtűség miatt szélsőséges a vízgazdálkodási tulajdonság, a felszíntől karbonátos.

- A település északi részén a talajképző kőzet mészkő, dolomit, az agyagásvány összetételben a szemkrit domináns, a talajréteg vastagsága 20 cm körüli;
- A település déli részén a talajképző kőzet harmadkori és idősebb üledék, a talajréteg vastagsága 40-70 cm közötti.



Talajtípusok előfordulása Balatonalmádi területén (forrás: <http://enfo.agt.bme.hu/gis/korinfo/>)

10.1.3. Éghajlat

Balatonalmádi éghajlata a magyarországi éghajlati tipizálás szerint meleg - mérsékelt száraz. Az évi napfénytartam kevéssel meghaladja a 2000 órát. Az évi középhőmérséklet 10,0-10,5 °C. Az évi csapadékmennyiség 550-600 mm, illetve az uralkodó szélirány északi. Az éghajlat megfelelő feltételeket biztosít a hőigényes és fagyérzékeny szántóföldi és kertészeti növényeknek, kedvez a szőlő- és gyümölcsstermesztésnek.

10.1.4. Vízrajz



A talajvízszint mélysége a felszín alatt, Balatonalmádi területén (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

A település legjelentősebb vízrajzi eleme a Balaton, de emellett további értékes vízrajzi elemekkel is rendelkezik. A települést érintő Vörösberényi-Séd 5,3 km hosszú, s mintegy 11 km² nagyságú vízgyűjtővel rendelkezik. Az állandó jellegű vízfolyás alsó 2,1 km-es szakasza Vörösberény településrészen halad keresztül. A Remete-patak szintén állandó jellegű vízfolyás, mely a belterületi szakaszon burkolt mederrel halad keresztül, s a Szent Erzsébet ligetnél torkollik bele a Balatonba. A Remete patak teljes vízgyűjtőterülete 16,8 km², a patak teljes hossza 2,5 km. Időszakos tónak tekinthető a Káptalanfüreden található Köcsi-tó.

10.1.5. Élővilág: növényzet, állatvilág

A kistáj a Pannóniai flóratartomány Dunántúli-középhegység (Bakonyicum) flóraidékének Vértességi és Bakony flórajárásába (Vesprimense) tartozik. A flórajárást a zonális vegetáció nagy változatossága jellemzi. A klímazonálisan jórészt erdőssztyep-övbe tartozó terület ma jellemzően félkultúrtáj. A területén találkozott két klímazonális erdőtípus a tatárjuharos lösztölgyes és a szigetszerűen felbukkanó cseres-kocsánytalan tölgyes. Feltűnő a déli, szubmediterrán jellegű fajok magas aránya. A hagyományos gyümölcskultúra - a szőlőn kívül sok más délvidéki faj (füge, levendula stb.) - az eredeti szárazságtűrő növényzet maradványaként alkot társulást. A gazdálkodással való felhagyás folyamatos, üdülőterületté alakul a hegyoldal is. A falvak felett egykor nagy kiterjedésű legelők most erdősödnek be. A tópartot kísérő magasságosokból és nedves rétekből csak fragmentumok maradtak. Permi vörös homokkőn perjeszittyós mészkőrű tölgyesek tenyésznek déli elemekkel (virágos kőris - *Fraxinus ornus*, cserszömörce - *Cotinus coggygria*), kiritkuló gypsinttel és csupasz mohás foltokkal. Az északi oldalakon a rekettyés tölgyesben uralomra jutnak a savkedvelő fajok.

10.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

E fejezetben bemutatásra kerül a település szerkezete, illetve a külterületi területhasználat és annak változása az elmúlt évtizedben.

A város szerkezetét és területfelhasználását, fejlesztési lehetőségeit jelentősen meghatározta a 2000. évi CXII. Törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (Továbbiakban Balaton törvény). A Balaton törvény meghatározta a balatoni üdülőkörnyezet településeinek terület és tájhasználatát. A Balaton törvény szellemiségével összhangban készült el a korábbi fejezetekben bemutatott MATrT, így Balatonalmádi esetében is a kialakult tájhasználaton csak kismértékben lehetséges változtatni. A törvény szigorúan védi az erdőket, a meglévő zöldterületeket; a mezőgazdasági területek közül is meghatározta a törvény a kertes (kertgazdasági) és az általános (árutermelési) mezőgazdasági területeket.

10.2.1. Táj szerkezet

Balatonalalmádi tájszerkezetének, illetve településszerkezetének kialakulásában a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, több évezredes területfelhasználási módok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek határozták meg. A város Veszprém megyében a Balaton-riviéra északi részén húzódó település. Szerkezetét meghatározó táji, természeti adottságok a változatos domborzat és az azokat formáló patak völgyek.

Természetes vonalas tájjelemek a meglévő fasorok, a patakok és egyéb vízfolyások. A vízfolyások sokszor szabályozott mederben folynak, amik mederbe kényszerítve már mesterséges tájalkotó elemekké váltak. A vízfolyások és a völgyek jelentik a természetes vonalas elemeket, a művi elemek (utak, távvezetékek) elsősorban a domborzati viszonyoknak megfelelően völgyekben kerültek kialakításra. Mivel a műszaki infrastruktúra elemei követik a természetes környezetet, ezért nem formálják karakteresen a táj képét, kevésbé jelennek meg korridorként, az élővilágot elválasztó folyosóként.

Összességében jellemző, hogy a volt zártkerti részekben, a belterülettel határosan folytatódik az elmúlt évtizedek lassú beépítési folyamata, a határterületek beépítése, lakóterületté válása, illetve az ingatlan tulajdonosok igénye folyamatos a belterületbe vonást és az intenzívebb beépíthetőséget illetően. A belterülettől távolabbi részekben, illetve a meredekebb hegyoldalakon a természetközeli társulások jellemzőek, a bányaterületeken kívül az emberi kéz nem hagyott számottevő nyomot a tájon.

Kelet felől haladva, Balatonalmádi a Balaton északi partjának első jelentős üdülőtelepülése. A tóparttal több mint 8 km hosszan - csaknem párhuzamosan - elterülő településen áthalad a 71-es I.

rendű országos főút és a Budapest-Tapolca vasúti fővonal. Az elmúlt több, mint száz évben a szőlőhegyek, erdők helyén város született, amelynek házai több helyen egészen a dombok gerincéig, az erdőig érnek, épületekkel beborítva az egykor szőlővel beültetett hegyoldalakat. Mára egy összefüggő, hatalmas beépített terület jött létre Káptalanfüredtől az Újhegyig.

A táji, geomorfológiai adottságok alapvetően meghatározták a város kialakulását. A központi funkciók az alacsonyabb térszínen, a 105-120 méter tengerszint feletti magasságon, a Veszprémi út közelében települtek le, ahol az enyhe lejtésű, partközeli terület mintegy félszigetszerűen kitágul. Káptalanfüred előtt csak igen keskeny parti területsáv található. Itt, a néhol 20%-nál is meredekebb domboldal szinte közvetlenül a vízpartig ér.

A korábban évszázadokon keresztül szőlőműveléssel hasznosított, kevésbé meredek Öreghegy nagy része is ma már sűrűn beépült belterület. Az Öreghegy kitűnő kilátást adó magasabb területei éppúgy beépültek, mint az alacsonyabb fekvésűek. A város egyidejűleg fejlődött a jól megközelíthető újhegyi területeken is és fokozatosan felértékelődött a kisberényi, illetve Vörös-hegyi terület rész is, ahol az utóbbi évtizedekben alakult át a táj jellege. A volt szőlőhegyre utaló tájhasználat részben az Öreghegy külterületi maradákn, a Sátorhegy és az Újhegy egyes részein, valamint leginkább a Vörös-hegy magasabban fekvő részein maradt meg. Ezek a volt zártkerti területeken is azonban már meghatározó mértékben jelen van az üdülés. A zártkerti területeket az alábbi nagyobb egységekre lehet tagolni:

- Az **Öreghegy** nagyobb hányada már korábban belterületbe került, s fokozatosan beépül. A még külterületben maradt rész közel 20%-os átlagos meredekséggel rendelkezik. A szőlőterületek ezen a részen is háttérbe szorultak, az itt található ingatlanok funkciója megváltozott, a terület elsősorban kiváló panorámájú üdülőknek ad helyet. Egyre gyakoribb a kertek intenzív használata a korábban jellemző művelési ágak kárára.
- A vörös homokkővéről elnevezett egykori szőlőhegy, a **Vörös-hegy** városhoz közelebbi része a tóra nyújtott kiváló rálátás következtében az utóbbi évtizedekben belterületbe került, s beépült. A külterületi rész is fokozatosan átalakul. A felvezető utak mentén a hétvégi házak viszonylag sűrűn átszövik a hegy lejtőit, de a hagyományos tájhasználatot (szőlő- és gyümölcsművelést) még kisebb foltokban őrzi a terület.
- A **sátorhegyi** volt zártkerti rész egészen a Veszprémi útig húzódik, s kapcsolódik közvetlenül Vörösberényhez. A sátorhegyi zártkertekre ugyanaz jellemző, mint Almádi más határrészeire: addig jellemző a sűrűbb beépítés, amíg lelátni a tóra, azaz a kilátás, a látkép döntő a tájváltozás, tájalakulás folyamatában. A Bagóhegy és legfőképp a Várhegy és a Kőhegy tömbje és erdői lezárják nyugati irányban a látképet, ezek kevésbé beépítettek.
- A Megyehegy alatt húzódik a veszprémi út és a 71. sz. főút közötti **Újhegy**, szintén volt zártkerti terület. Abból következően, hogy ez a terület az első az autópályától gyorsan elérhető, ún. panorámás északi parti területek közül, feltűnően magas az építési kedv, és igen sok különféle funkciójú, méretű és megjelenésű épület van a területen. Általánosan jellemző, hogy a 71-es főúthoz és a belterülethez közelebb kisebb méretűek a telkek és sűrűbben beépült a határ, míg feljebb az erdő felé nagyobb méretűek a földrésztetek. A 71-es főúttól az erdőig emelkedő területről a hosszú évtizedes fűzfőgyártelepi légszennyezés (növényvédő szerek és intermedierjeik), illetve az üdülés terjedése lassan kiszorította a szőlőt.

A település több mint 8 km hosszan párhuzamos a tóval, így a beépülés a tóra néző domboldalakon történt. Ez a típusú növekedés, a beépített terület tóval párhuzamos terjedése, sajátos helyzetet teremtett Almádiban. Amíg az átlagos településekre az a jellemző, hogy a belterületet egy nagy külterület fogja közre, Almádiban az összefüggő külterület csak az északi- északkeleti határrészen található. Kelet-délkeletre a Balaton terül el, míg nyugat-délnyugat irányban kisebb-nagyobb, egymással nem összefüggő külterületi darabok találhatók, miután a belterület határa több helyen egybeesik a közigazgatási határral.

A vasút és a 71. sz. főút között fekvő lozsántai terület a város legegységesebb árutermelő mezőgazdasági területe, amit azonban terhel, hogy a kárpótlást követően a közel 100 ha-os területnek többszáz tulajdonosa lett, s keskeny nadrágszíj parcellák alakultak ki. A terület hasznosítása ma jellemzően parlag, vagy gyepek, kisebb részben művelt, épület nincs a területen. A területet Balatonalmádi turisztikai fejlesztési területeként szabályozta még korábban a Balaton-

törvény, az MATrT azonban már a valós használatnak megfelelően már mezőgazdasági térségként vagy szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségként határozza meg.

A zártkertek mellett a másik jellemző forma az erdő jellegű tájhasznosítás, amely többnyire a meredek, köves domboldalakra, hegytetőkre, illetve a tóra kilátást nem nyújtó, zömmel észak-északnyugati hegyoldalakra jellemző. A külterület északkeleti részét a Megye-hegy - Natura 2000-es - erdő- és gyepterületei uralják. A hegyre 210-230 méter magasságig húzódott föl egykor a szőlőhegy. A gerincvonal mögött található az erdő takarásában az egykori bánya és a többi kisebb-nagyobb bányaseb. A terület északi részén érdekes látnivaló a Romkúti-völgy, amelyen turistaút halad keresztül és nevét a közelben lévő római villa romjairól kapta. A Vörös-hegytől északra magasodik a Várhegy és a Sátorhegy, illetve a hegyek közt húzódik a Malomvölgy vízműkútjaival. A meredek hegyoldalakon megjelennek a természetes erdőtársulások, tölgyesek.

Az Öreghegytől északra haladva találjuk a Remetevölgyet, aminek a legnagyobb része erdővel borított. A Felsőhegy felé eső területén, a Pinty utca fölött egy volt honvédségi terület található, ami a hatályos szerkezeti tervben jelenleg különleges szabadidőközpont területbe sorolt. A völgy távolabbi részén van az új temető (026/1 hrsz). A terület rész karakteres eleme a volt vasúti töltés, amit a Blaha Lujza utca magasságában hosszan 5-6 méter magas vöröskő támfal kísér. A terület belterülettel határos részén vegyes területhasználatot találunk, a zártkerti területen hétvégházak és lakóházak váltakoznak. A terület híres az egykori Pinkóczi csárdáról, amely napjainkban is működik, de már nem az eredeti helyén. A fentiekén túlmenően a területen több lóistálló áll.

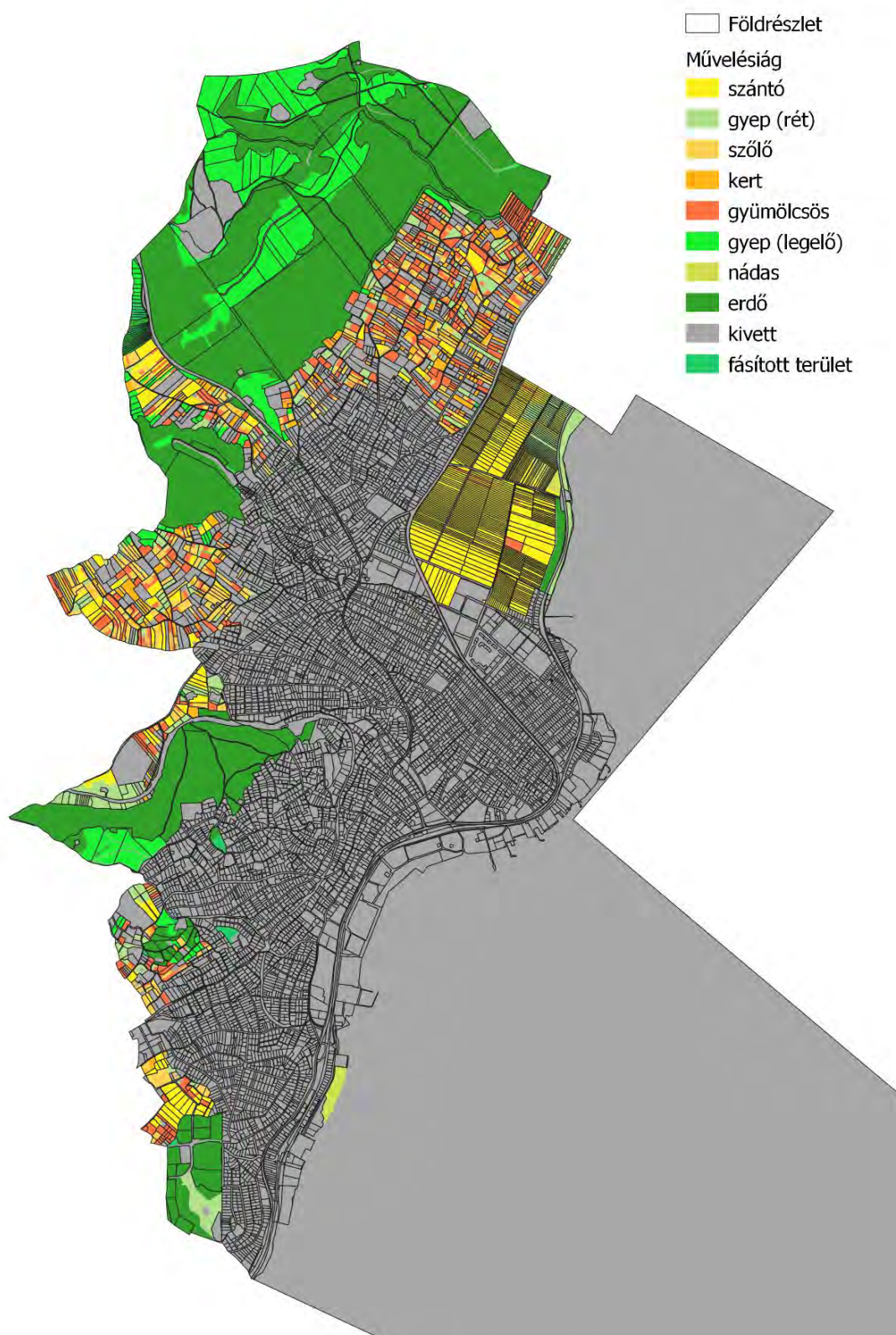
Káptalanfüredtől délre található a Köcsi-tó, amely kizárólag a felszínre hulló csapadékvizekből táplálkozik. Sajátos tájhasználat jellemzi Káptalanfüredet, ahol az üdülőterületeket az erdőben alakították ki és a külterületi erdőkben pedig, ifjúsági táborok működnek, illetve itt található a kézilabda edzőtábor egyelőre befejezetlen beruházása. Káptalanfüredhez kapcsolódó terület a Halacs, ahol nagyobb mezőgazdasági területek (szántó, szőlő- és gyümölcstetvények) is találhatók a hétvégházak területek mellett.

10.2.2. Tájhasználat, külterületi területhasználat

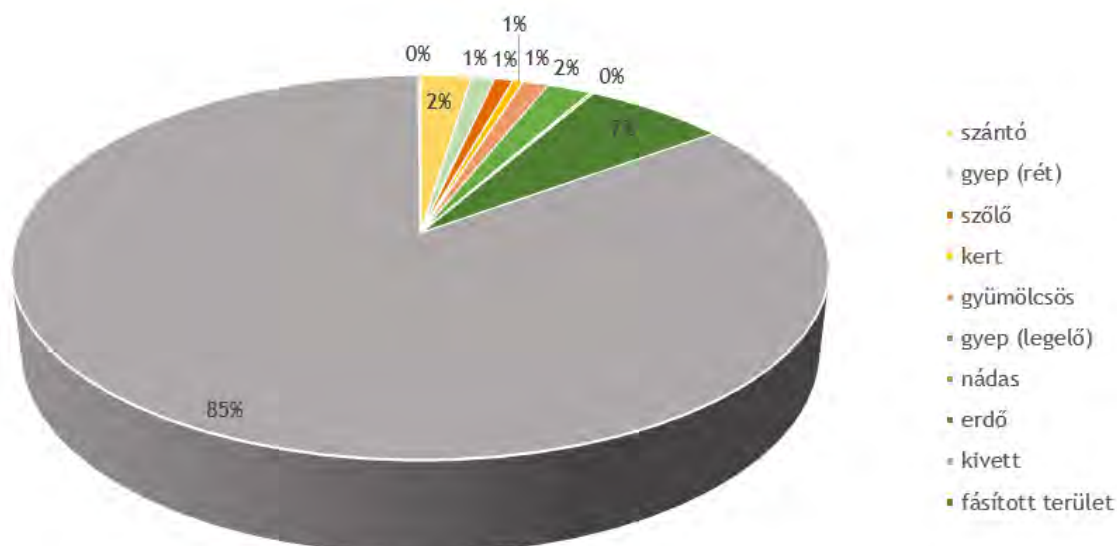
A területhasználatok főként a domborzati, vízföldrajzi tulajdonságoktól, és az ezekből adódó talaj minőségétől függenek. A város tájhasználatát a változatos dombvidéki adottságai miatt, a peremvidékeken kiterjedt, összefüggő erdőterületek jellemzik.

A település 4988 hektáros közigazgatási területének jelentős részét a Balaton felszíne uralja - 3300,21 ha. A mezőgazdasági területek a közigazgatási terület csupán 8,26 %-án találunk, az erdőterület a közigazgatási terület 6,6%-án található. A település adottságaiból fakadóan a legnagyobb területi arányt a kivett területek jelentik. (Balatonalmádiban a földhivatali adatbázis szerint a legnagyobb arányban a kivett területek találhatók, 84,98%-ban. Kivett területnek minősül a Balaton tómedre, illetve a beépített területek. Mind a tómeder területe (30302,21 ha), mind a beépített - lakó, üdülő, gazdasági stb. - területek nagysága (~853 ha), melyek Balatonalmádi esetében jelentős a többi területhasználatához képest.

Művelési ág	Terület (ha)	Arány (%)	Arány változása a korábbi vizsgálathoz képest
szántó	119,20	2,39	Összesen -1,57%
kert	24,44	0,49	
szőlő	43,62	0,87	Összesen -0,57%
gyümölcsös	60,20	1,21	
gyep (rét)	54,30	1,09	Összesen +0,04%
gyep (legelő)	103,15	2,07	
nádas	7,49	0,15	+0,06%
erdő	331,17	6,64	+0,04%
kivett	4239,61	84,99	+1,91%
fásított terület	4,87	0,10	Nincs adat

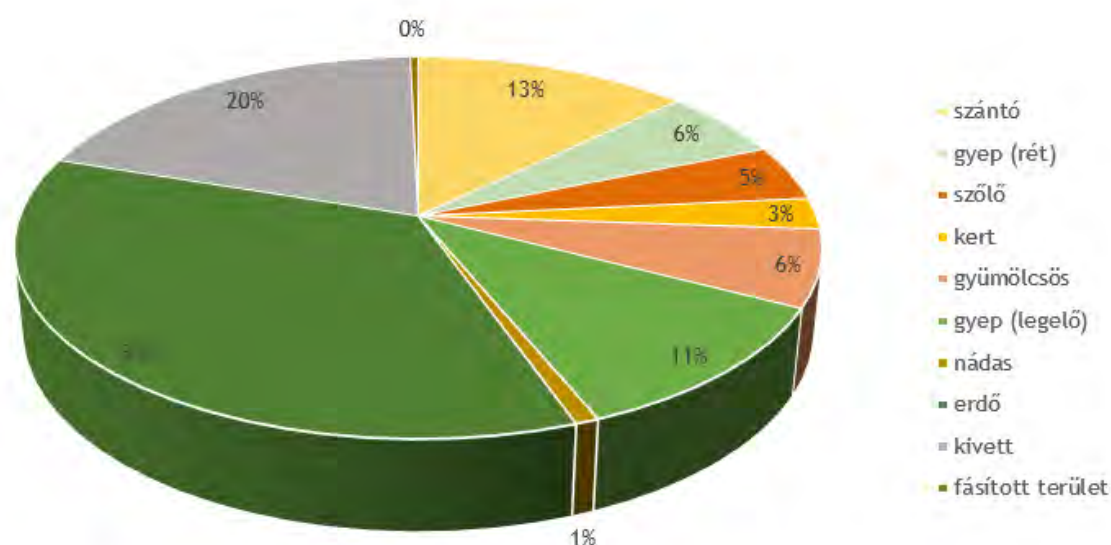


Balatonalmádi művelési ágainak térképi megjelenése (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)



Balatonalmádi művelési ágainak százalékos eloszlása (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Az alábbi ábra reálisabban mutatja a külterületek területfelhasználási arányait, ami a közigazgatási terület lakott területek és üdülőterületek nélküli, valamint a tómeder nélküli részét jelenti. A területhasználat legnagyobb részét az erdő (35%) és a gyep (11%) aránya határozza meg. A szántóterületek súlya (13%) lényegében megegyezik a szőlő (5%), gyümölcsös (6%) területek együttes arányával.



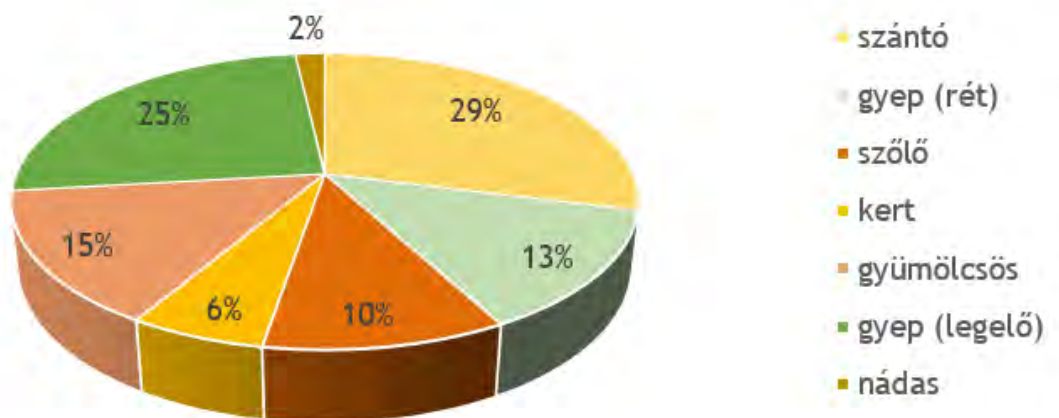
Balatonalmádi külterületének területi megoszlása művelési ág szerint - a Balaton felszíne nélkül (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági termelés Balatonalmádiban a változatos termőhelyi körülmények, termőképesség (vízháztartás, erózió, termőréteg vastagsága, kitettség) következtében sokszínű: rétek, legelők, szőlők és gyümölcsösök, az alacsonyabb, sík részeken a szántók dominálnak. A növénytermesztés mellett a termeléssel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás folyik jellemzően a szőlőterületeken. A földterületek jellemzően közepes aranykorona értékűek, mezőgazdasági művelésre alkalmasak. A mezőgazdasági területek, termőterületek nagysága a városban 412,42 ha. A mezőgazdasági területek csökkenését részben a zártkerti kivonások jelentik.

A **szántóterületek** a mezőgazdasági területek 29%-án, 119,2 ha-on helyezkednek el. A termőföldeken általában gabonaféléket termesztene. A területekre nem jellemző a nagytáblás művelési mód. A földhivatali nyilvántartás szerint szántóterületek terülnék el a lozsántai területrészen, de a valóságban a terület egy jelentős részét nem szántóterületként használják..

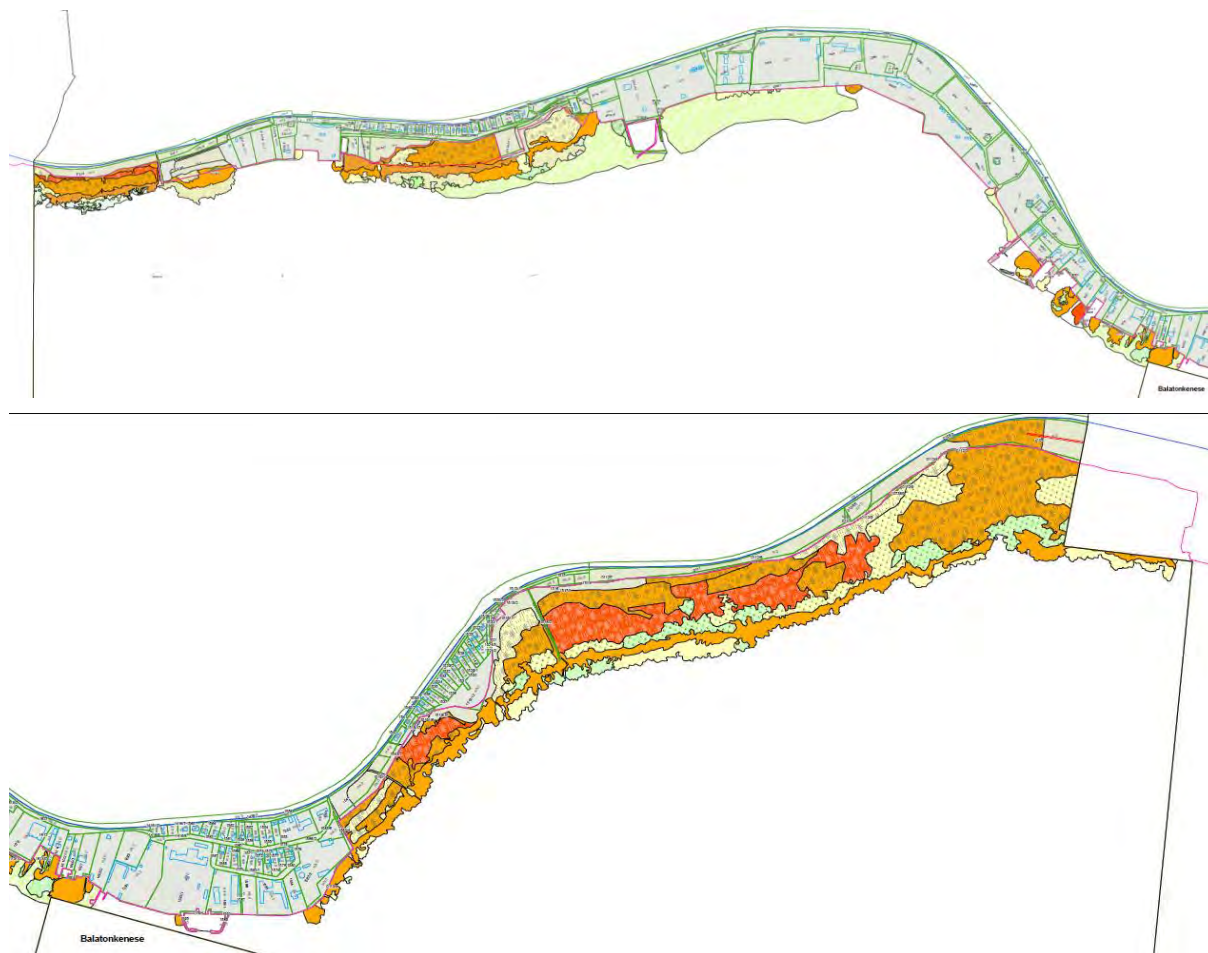
A **gyepterületek** a mezőgazdasági területek 13%-t teszi ki. A gyepterületeket jellemzően legelőként hasznosítják, kaszálják. Nagyobb, összefüggő gyepterületek a Megyehegyen találhatók. A fás legelőket, illetve a felhagyott legelőket több helyen a beerdősülés fenyegeti.



Balatonalmádi mezőgazdasági területeinek megoszlása földrészek szerint (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

A településen nagy hagyományokkal rendelkezik a **szőlő- és gyümölcs**termesztés, és -feldolgozás területén. Az utóbbi több, mint fél évszázad tájalakulásának következtében az egykori szőlőhegyek (Öreghegy, Vörös-hegy, Újhegy) képe jelentősen átalakult. Legnagyobb egybefüggő szőlőterület a Vörös-hegy lejtőin található. A változatos méretű 1000-2000 m² alapterületű telkek mellett gyakran megjelennek a szőlő feldolgozásnak helyet adó pincék és préházak. A korábban szőlővel - és kisebb hányadban gyümölcsös - borított nagyobb területek egyre jobban felaprózódtak, kis parcellák alakultak ki, ahol a termelést egyre inkább háttérbe szorította az üdülő funkció. A korábbi értékes termőterületeket felváltották a hétvégi házak és a lakóházak intenzíven fenntartott növényfelületei, továbbá egyes esetekben az illegális beépítések. A szőlő- és gyümölcs területek a mezőgazdasági területek 16%-át foglalják el, összesen 103,83 ha-on. A településen található szőlőterületek a Balatonfüred-Csopaki Borvidékhez - Balatonfüred-Csopaki körzethez - tartoznak. A szőlőterületeket az MATrT kertes mezőgazdasági terület övezetbe és települési térségbe sorolja, attól függően, hogy megindult-e a szőlőterület átalakulása, vagy megőrizte árutermelő szőlőterület jellegét.

Balatonalmádi nagy, 8,2 km hosszú Balaton-parti területtel rendelkezik. A természetes partszakaszokon, illetve a nem bolygatott területeken nagy **nádas** területek találhatók, ilyenek a Káptalanfüred és Lozsánta előtti partszakaszok. Balatonalmádi középső partszakaszán csak kisebb foltokban található nád, mivel az intenzív területhasználat - üdülő, strand, kemping, kikötő - nem kedvez neki. A nádasok összterülete a Földhivatali adatszolgáltatása alapján 7,49 ha, a természetvédelmi oltalom következtében közel megduplázódott a 2010-es évekig, azonban valós területe jelentősen meghaladja ezt a rendszeres nádfelmérés eredményét nézve, közel 78 ha. A nádasok szélessége 10-200 m között változik, a minősége és ezzel összefüggésben a gazdasági és természetvédelmi értéke jelentősen eltér. Található az első osztályú nádas mellett rosszabb minőségű negyedik és ötödik minőségi osztályba tartozó területek is.



Nádtérkép

Erdőterületek

Az erdőterületek az évszázadok folyamán megőrizték kiterjedésüket, a település teljes területének 6,64%-át foglalják el, Balaton felszíne nélkül, ezzel a művelés alól kivett területek (üdülő, lakóterület stb.) után a legjelentősebb területhasználat a településen. Erdőterületek a természetes zonációnak megfelelően a dombtetőkön, továbbá a meredekebb domboldalakon alakultak ki. Erdőterületek több nagyobb foltban találhatók.

Egyes paragon hagyott, nem művelhető mezőgazdasági területeken (például Megyehegy középső része) megindult a bozótosodás, a spontán szukcesszió, helyenként fiatal újulat figyelhető meg.

Az Erdőtérkép alapján az erdőterületek összessége elsődlegesen védelmi (talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi) rendeltetésű. Az erdőterületek fontos rekreációs szerepet játszanak védelmi jelentőségük mellett. Több turistaút is keresztülhalad a településen, kapcsolódást biztosítva az országos kéktúra útvonalával. Az erdőterületek közül a Nautra 2000-es területekhez csupán a Megyehegy erdői tartoznak.

Faállomány szempontjából jól megkülönböztethető az Öreghegy erdőállománya a Megyehegy erdősegeitől, illetve a halacsi résztől. Az Öreghegyen jellemzően kocsánytalan és gyertyános tölgyeseket találunk, a zártkertek felé haladva feketefenyveseket; a Megyehegyen, illetve a Kö-hegy és a Vár-hegy északi lejtőjén molyhos tölgyesek, cseresek, vagy kemény lombú juhar-kőris, az üdülőterületekkel tagolt Halacson pedig a feketefenyves a domináns. Az erdőterületekben a magántulajdonú erdők vannak a legnagyobb százalékban, állami tulajdonban találhatók az Öreghegy, a Megyehegy nyugati lejtői, illetve a Malom-árok két oldalán fekvő erdőterületek.

Vífelületek, vízmű területek

Balatonalmádi vízfelszínei a Köcsi-tó, a Vörösberényi-Séd, a Remete-patak és a Balaton vízmedre. A Köcsi-tó nem rendelkezik állandó tápláló vízfolyással (patak, ér), így kizárólag a felszínre hulló csapadékvízből táplálkozik.

Vízmű területek találhatók a település külterületén a Malom-árokban (039 hrsz), a Megyehegyen (051/1, 070, 071 hrsz), az öreghegyi zártkertek tetején (08/2, 015/3 hrsz), melyek részben a város vízbázisát jelentik.

Ifjúsági táborok (Üdülőházas üdülőterület)

Üdülőházas üdülőterületek a település délkeleti részén Káptalanfüredhez kapcsolódó területek. A területen erdőben alakítottak ki a 20. század második felében ifjúsági táborokat. A táborok jellemzően nagy alapterületen helyezkednek el. A táborok területén jellemzően egy főépület található, melyben helyet kapnak a közösségi funkciók, s a szállásépületekhez képest tartósabb anyagból készültek (kő, téglák stb.). A szállásépületek jellemzően egyszintes faépületek. Ez alól kivételt jelent a kézilabda edzőtábor, ahol 3 szintes szállásépületek létesültek.

Egyéb külterületi területfelhasználások

A település északi részén, a Veszprémi út mellett található egy **dolomitbánya** (058/1 hrsz). A bánya megközelítése Szentkirályszabadjáról történik, azonban a kitermelés Balatonalmádiban folyik. A bánya üzemeltetéséért a KÖTÉS Építőanyagipari Szolgáltató Kft. felel. 2011-óta az igénybevétellel érintett ingatlanok teljes területe kivett, bányatelep, murvabánya, művelési ágba kerültek. 2020-ban megkezdődött a kőbánya kapacitásának módosításához és terület bővítéséhez az engedélyezés. A bányától északra két felhagyott anyagnyerőhely is található (069/7 hrsz., 073/3 hrsz alatt).

A dolomitbányától délre található a **felhagyott és rekultivált szeméttelép** (058/3 hrsz). A területen a lerakott térfogat $400\,000\text{ m}^3$, a lerakásra használt terület $64\,250\text{ m}^2$. A hulladéklerakási tevékenység kezdete 1974, a tevékenység befejezésének időpontja 2001. december 31. A lerakó ugyan nagy lerakott térfogattal rendelkezik, de kicsi kockázatú minősítést kapott. A rekultivációs munkák során az egybefüggő hulladéklerakón kívül elszórt hulladékot összegyűjtötték és a depóniába szállították, a hulladékot áthalmazták, s kialakították a vízi létesítményeket, valamint a végleges rekultivációs rétegrendet. A terület jelenleg gyepterület.

Balatonalmádi legnagyobb, tartalékokkal rendelkező **temetője** a Vödörvölgyben található, a Szentkirályszabadját megközelítő út (Vödörvölgyi út) és a Remetevölgyi utca között (026/1-2 hrsz) - $55\,005\text{ m}^2$.

Lovasturisztikai terület található a Sátor-hegy középső részén (Kentaur Lovas Alapítvány - 10387/2 hrsz), a Pinkóczi csárdához kapcsolódó lovasterület (033/41 hrsz a hozzá kapcsolódó gyakorlóterülettel 033/31-32, 033/43-45 hrsz), Vödörvölgy középső részén (Szentesi Lovasfarm 025/4-5 hrsz, illetve a hozzá kapcsolódó legelő 025/33 hrsz), a Vörös-hegy déli részén (10605/1 hrsz a hozzá kapcsolódó kifutóval 4935 hrsz).

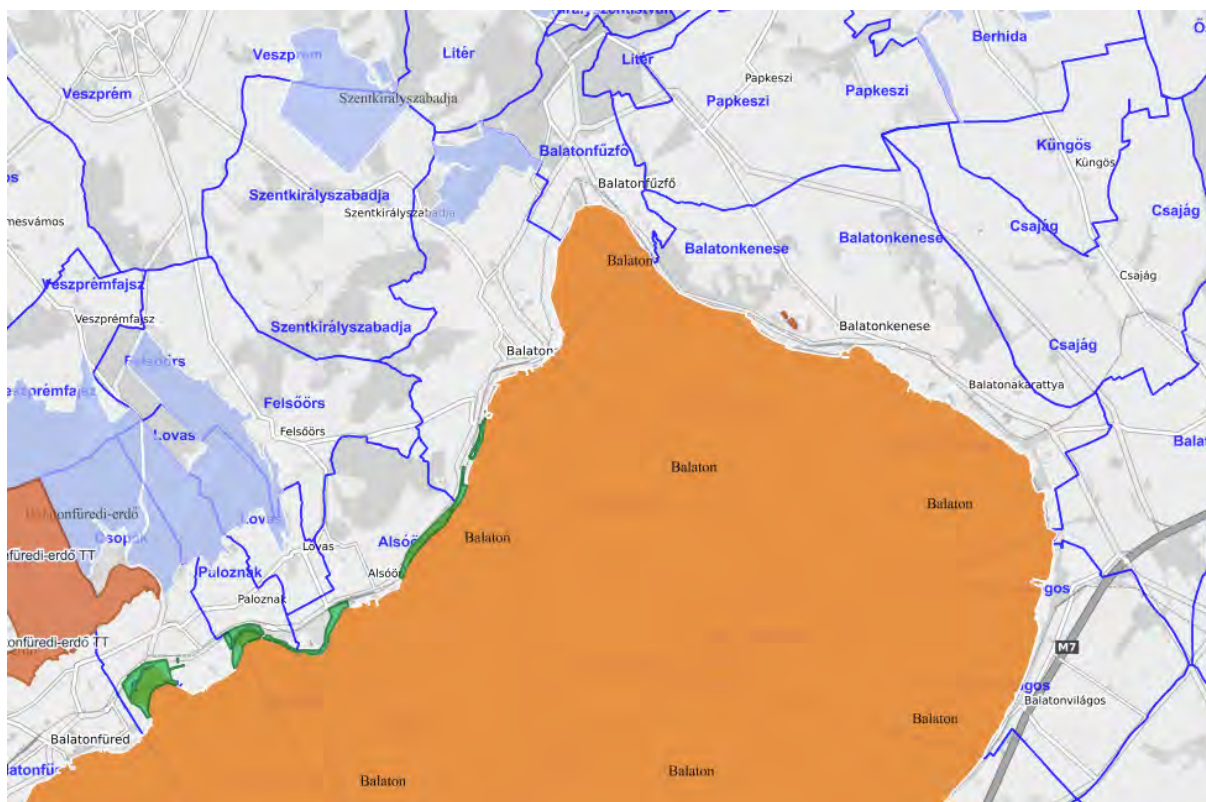
10.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táji értékek elsősorban a tájesztétikai, történeti, tájkaraktert tükröző értékek a nagyfokú beépítéssel és funkcióváltással erősen sérültek és a szőlőhegyi jelleg elvesztését követően nem az Almádira jellemző hagyományos, nagykeres, villaszerű beépítés alakult ki, hanem kisebb telkeken sűrű, vegyes értékcsökkent beépítés. Összességében elmondható, hogy Almádi túlzott gyorsasággal növekedett és ez a gyors növekedés komoly táji következményekkel járt. Már csak szigetszerű értékek maradtak fenn, így még fontosabb a táji- és természeti értékek védelme.

10.3.1. Nemzetközi jelentőségű természeti és táji értékek

Natura 2000

Balatonalmádi területének egy részét érinti Natura 2000 SCI terület. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek: a Balaton SCI - tómeder területe - (HUBF30002), illetve a Megyehegy SCI (HUBF20018), mely a közigazgatási terület északnyugati része. A Balaton (HUBF30002) egyben különleges madárvédelmi terület is.



Natura 2000 területi érintettség Balatonalmádiban (forrás: <http://web.okir.hu>)

Balatonalmádi közigazgatási területén, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található különleges madárvédelmi területek - SPA (hrsz):

- Balaton (HUBF30002) - Balatonalmádi: 0113/21, 0113/34.

Balatonalmádi közigazgatási területén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területek - SCI (hrsz):

- Balaton (HUBF30002) - Balatonalmádi: 0113/21, 0113/34.
- Megyehegy (HUBF20018) - Balatonalmádi: 050, 051/1, 051/2, 055, 056/1, 056/2, 056/3, 056/4, 056/5, 058/9, 060, 061, 062, 063, 064, 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 065/8, 065/9, 065/10, 065/11, 065/12, 065/13, 065/14, 065/15, 066, 067, 068/1, 068/2, 069/1, 069/10, 069/11, 069/12, 069/2, 070, 071, 072, 073/9, 073/10, 073/11, 073/12, 073/13, 073/14, 073/15, 073/16, 073/17, 073/18, 073/19, 073/20, 073/21, 073/22, 073/23, 073/24, 073/25, 074, 075, 076, 077, 079/1, 079/2, 079/3, 079/4, 079/5, 079/6, 081, 082

Ramsari területek

A Balaton a Ramsari területek közé tartozik 1989. március 17-e óta. Az egyezmény legfontosabb célja a vizes élőhelyek megőrzése, fenntartható vagy bölcs hasznosításuk elősegítése és az erre vonatkozó megfelelő jogi, intézményi és együttműködési keretek biztosítása. A vizes területek erőforrásainak hasznosítását olyan módon célozza meg, melyek egyúttal azok ökológiai jellegét nem befolyásolják, tehát a rövid távú kizsákmányolás helyett a hosszabb távú, fenntartható hasznosítás a célja.

A Balaton Ramsari területnél megjegyzendő, hogy a tó különlegesen jó feltételeket biztosít a vándorló madarak számára. A téli, vándorlási időszakban vízimadarak csapatai pihennek a Balaton vizén, úgy, mint a tőkés réce (*Anas platyrhynchos*), szárcsa (*Fulica atra*), kerceréce (*Bucephala clangula*), a fütyülő réce (*Anas penelope*), a barátaréce (*Aythya ferina*), és a vetési lúd (*Anser fabalis*). Védett és fokozottan védett vízimadarak is megjelennek itt, többek között a kanalasréce (*Anas clypeata*), a hegyi réce (*Aythya marila*), a kontyos réce (*Aythya fuligula*), a füstös réce (*Melanitta fusca*), a kis bukó (*Mergus albellus*), a nyári lúd (*Anser anser*), a bütykös hattyú (*Cygnus olor*) és a sarki búvár (*Gavia arctica*). Ez az egyetlen olyan magyarországi Ramsari terület, mely csak időszakosan védett, mivel a nyári turista időszakban szabadon használható, s ekkor nem elégítené ki

a nemzetközi jelentőség kritériumát. A nemzetközi jelentőségű helyzete szezonális, október 1-től április 30-ig tart.

10.3.2. Országos jelentőségű természeti és táji értékek

Balaton-felvidéki Nemzeti Park

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben meghatározott védett természeti terület - Nemzeti Park terület - a Balaton partján, a Káptalanfüred előtti nádasszegély.

A Természetvédelmi Információs Rendszer szerint csak a 2313/5 hrsz-ú zöldterület tartozik a Nemzeti Park területei közé.

Országos Ökológiai Hálózat

A város közigazgatási területén az OTTr Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül megtalálható a magterület' illetve a puffertérület. A Magterület övezetébe tartozik a Balaton tómeder, az Öreghegy és a Remete-völgy közötti rész, a Malom-völgy és a Várhegy, továbbá a Megyehegy bányaterületen kívüli része. Puffertérület a Remete-völgy északnyugati része, valamint Balatonfűzfővel határos területek.

Ex-lege védett forrás

Balatonalmádi területén található Ferenc-forrás kiemelt természetvédelmi oltalmáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése rendelkezik.

Érzékeny természeti terület

A 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet az érzékeny természeti területeket jelöli ki, valamint felsorolja a kijelölés és létesítés szabályait. A rendelet szerint az érzékeny természeti területek bevezetésének célja a természeti (ökológiai) szempontból érzékeny földrésztelken olyan természetkimélő gazdálkodási módok megőrzése, fenntartása, további földrésztelkek kijelölése, amelyek támogatással ösztönzött, önként vállalt korlátozások révén biztosítják az élőhelyek védelmét, a biológiai sokféleség, a tájképi és kultúrtörténeti értékek összehangolt megőrzését. A rendelet Balatonalmádi területén érzékeny természeti területet nem jelöl ki.

10.3.3. Helyi jelentőségű természeti és táji értékek

A településen a természetes, illetve a természetközeli élőhelyek elsősorban az üdülőtérletek térnyerésével visszaszorultak. A megmaradt, nagy diverzitású, értékes növény- és állatpopulációval rendelkező területek helyi táj- és természetvédelmi oltalom alatt állnak, ezek:

Védett terület - védetté nyilvánítva:

- **Szent Erzsébet liget:** 1633, 1634, 1635, 1636, 1637/1, 1637/4, 1638, 1640, 2285/1, 2285/2, 2286, 2287, 2288, 2296/1, 2297, 2298, 2299 hrsz. - megerősítette a 15/2015. (V.4.) önkormányzati rendelete.
- **kökörcsines** 10474 hrsz-ú legelő - 26/2015 (IX.25..) önkormányzati rendelettel kihirdetve
- **Fadrusz János utcai fehér vadgesztenye fasor és a Munkácsy Mihály utcai juharlevelű platán fasor** - 3/2016 (I.29..) önkormányzati rendelettel kihirdetve

Egyedi tájérték a településen:

- **Balatonfüredi út:** Földtani természeti érték, homokkő formáció;
- **Vadvirág utca:** Földtani természeti érték;
- **Vörösberény és Szentkirályszabadja közötti út menti földtani érték;**
- **Alsóörs-Győr megszüntetett vasútvonal töltése.**

A helyi védelem célja az, hogy a fás növényzet megőrzése és folyamatos felújítása biztosított legyen, és csak őshonos, lombos fafajok legyenek telepíthetők. A dombok, hegyek lejtői veszélyeztetettek tájképi szempontból. A szabályozás kidolgozásakor a meglévő zöldfelületek védelme, az épületek magasságának korlátozása, a növényborítottság, művelési, beültetési kötelezettség előírása azok az eszközök, amelyek beépítésre kerültek a hatályos Helyi Építési Szabályzatba.

Balatonalmádi területén két tanösvény került kialakításra: **Vörös homokkő** és a **Köcsi-tó tanösvény** néven 2004. évben, amelyeket a környezettudatos nevelés terén lehet hasznosítani.

10.4. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK

Tájhasználati konfliktusoknak tekinthetők mindazon tevékenységek megnyilvánulásai, amelyek a táj potenciális értékeit rontják. Tájhasználati konfliktusok általában akkor alakulnak ki, ha két szomszédos területhasználat egymással konkurál, egymás rendeltetését zavarja, egymás létét veszélyezteti, illetve kedvezőtlen látványt nyújt. A tájhasználati konfliktusok elsődleges jellegük szerint funkcionális, tájökölógiai és vizuális-esztétikai csoportokba sorolhatók.

Funkcionális tájhasználati konfliktus az egymással konkuráló, egymás területét megszüntető, vagy rendeltetését zavaró területhasználatok találkozása. Balatonalmádi területén ilyen jellegű problémát okoz az üdülőterületek intenzív területfoglalása a természeti és kulturális örökségek rovására, mely a zártkertek átalakulását is eredményezi. Problémát okoz az illegális építkezések előfordulása. Funkcionális konfliktust jelent továbbá, a jelenleg is működő bánya területe, mely a település természeti értékeinek szomszédságában helyezkedik el. A bányászati tevékenységből származó zaj- és porterhelés az élővilágra negatív hatást gyakorol.

Ökológiai tájhasználati konfliktus akkor léphet fel, ha egymást károsító, pusztító, megszüntető, egymás létét veszélyeztető területhasználati módok találkoznak és ezek a környezetre vannak kihatással. Balatonalmádiban ilyen probléma:

- A településen áthaladó közlekedési forgalom zaj-, rezgés-, valamint levegőminőség-védelmi szempontból terhelést jelent. A közlekedésből származó terhelés műszaki létesítmények mellett forgalomtechnikai beavatkozásokkal csökkenthető;
- Időszakosan megnövekedő zajterhelés a szórakoztató létesítmények közelében;
- Adventív, inváziós fajok - elsősorban bálványfa (*Ailanthus altissima*) térnyerése a védett természeti területeken;
- A város partmenti fekvéséből és idegenforgalmi jellegéből adódóan kiemelten fontos a Balaton vízminősége. A tó vízminősége meghatározza a strandok használatát. A jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyezőforrás telepítését a parti sávba;
- A vízfolyások jelentik a legfőbb vízutánpótlást a Balaton számára, ezért kiemelten fontos, hogy azok szennyeződésektől és hordalékoktól mentes vizet szállítsanak a különböző műtárgyakon keresztül a tóba;
- Az utóbbi években a klímaváltozással összefüggésben megemelkedett a hirtelen fellépő, nagy intenzitású esők gyakorisága, ami a helytelen földhasználat miatt bekövetkező eróziót fokozza. A víz nagy mennyiségű hordalékot képes szállítani;
- A vízfolyások medrének nem megfelelő karbantartása, a kaszálások elmaradása a vízfolyások és elvezető árkok egyes szakaszain a vízszállító képesség csökkenését okozhatja;
- A szennyvízbekötés nélküli ingatlanokon a települési folyékony hulladék egyedi szennyvíz tárolókban történő nem megfelelő gyűjtése, szikkasztása potenciális veszélyt jelent a felszín alatti vizek minőségére.

Ökológiai konfliktust jelent a jelenleg is működő bánya bolygatott kitermelő területének jelenléte is, mivel itt könnyen megtelepedhetnek invazív növények, amik tovább terjeszkedve területeket nyerhetnek el a honos növényállománytól.

Vizuális- esztétikai tájhasználati konfliktust a nem megfelelő látvány, a rendezetlenség, a megoldatlanság, folyamatosság hiánya okozhat. Ilyen probléma Balatonalmádiban a mezőgazdasági területek felhagyása, mely az inváziós növények terjedését segíti, valamint az erős beépítés, mely a táji adottságokat, terhelhetőséget nem veszi figyelembe.

Főbb szerkezeti problémák és következményeik

Az **egykori szőlőhegyek** (Öreghegy, Vörös-hegy, Újhegy) képe jelentősen átalakult az utóbbi fél évszázad **tájalakulásának** következtében. A korábban szőlővel - és kisebb hányadban gyümölccsel - megművelt területek egyre jobban felaprózódtak, kis parcellák alakultak ki, ahol a termelést egyre inkább háttérbe szorította az üdülő funkció. A korábbi értékes termőterületeket felváltották a hétvégi házak és a lakóházak intenzíven fenntartott növényfelületei, továbbá egyes esetekben az illegális beépítések.

A várost parti sávját átszeli a Budapest-Székesfehérvár-Tapolca 29. sz. vasútvonal, mely elválasztja a településrészeket, illetve ahhoz területileg kapcsolódó parti részeket. A vasútvonal, illetve a

Budatava strandtól kezdődően déli irányban a vele párhuzamosan futó 71. sz. főút jelentős elválasztó akadályt jelent. A vasútvonal Balatonalmádihoz tartozó szakaszán 9 helyen van kialakítva átkelőhely, s egy helyen gyalogos átkelő. A vasútvonalat nem keresztezi országos közút. Az utcahálózat kialakult szerkezeti rendszere komoly problémát hordoz magában: az egyes településrészek közötti (pl.: Vörösberény-Káptalanfüred, Budatava-Káptalanfüred) összeköttetés hiányos. Mivel a beépülés és az utcák kialakulása kezdetben lassan, alacsony motorizáció mellett zajlott le, a völgyek két oldalán lévő utak összekapcsolása nem történt meg. Ma ez problémát okoz, mivel egyéb lehetőség híján a település kevés számú gyűjtőútját és a főutat használja a belső átmenő forgalom. E mellett problémát jelent a spontán lakóterületi fejlesztés (szőlőterületek átalakulása) közlekedési vonzata. Számos helyen nem megoldott a zsákutcák kikötése.

10.5.. A TELEPÜLÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERE

Balatonalmádiban a zöldfelületi rendszer elemei:

- nagyterjedésű erdőterületek
- gyepterületek
- fasorok, erdősávok
- belterületi zöldterületek
- zöldfelületi intézmények
- telken belüli zöldfelületek
- vízfolyások menti zöldfelületek
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
- mezőgazdasági területek (kertes illetve általános mezőgazdasági területek)

Balatonalmádiban a zöldfelületi rendszer fő elemeit belterületen a szerkezeti jelentőségű zöldfelületek, a közterületek, míg külterületen a nagyterjedésű erdő- és a gyepterületek jelentik. Az ezek között húzódó erdősávok, fasorok biztosítják a települési zöldfelületek közötti kapcsolatokat, főként ezek hálózata alakította a települési zöldfelületi rendszert.

Fontos még megemlíteni a településen az egykori zártkertek zöldfelületeit, az itt megtalálható szőlők, gyümölcsösök nagy mértékben járulnak hozzá a város magas zöldfelületi ellátottságához.

Külterület

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt külterületi zöldfelületi elemek leírását a *Tájhasználat, külterületi területhasználat* című fejezet tartalmazza.

Belterület

A települési zöldfelületek legfontosabb szolgáltatásai: csökkentik a hőmérsékletet, növelik a levegő páratartalmát, korlátozzák a besugárzást, árnyékolnak, mérséklék a szélsőségeket, megtörik a szeleket, szén-dioxidot kötnek meg és oxigént termelnek, javítják a levegőminőséget, közömbösítik a légszennyező anyagokat, megkötik a szálló port, javítják a talaj tápanyagminőségét és szerkezetét, élőhelyet biztosítanak az állatvilágnak. A zöldfelületeknek meghatározó szerepe van továbbá az előnyös település-, illetve utcakép kialakításában.

Balatonalmádiban a zöldfelületi rendszer értékelésekor alapvető megállapítás, hogy nagyméretű (759,89 ha) a belterület, és több mint 330 ha az ún. hétvégi házas, volt zártkerti terület, amelyre bár a sűrű beépítés jellemző, de emellett a telkek biológiai aktivitása jelentős. A településfejlődés során majdnem teljes egészében eltűnt a XVIII. századtól a XIX. századig a Balaton-felvidék egyik legnagyobb szőlőhegye. E területet először a filoxéravész csökkentette, de ennél sokkal nagyobb tájváltozást eredményezett, hogy a XX. század elején a szőlőparcellákból üdülő- és lakótelkek jöttek létre. Különösen egyedi adottságú Káptalanfüred, ahol bár az utóbbi időkben rengeteg fát vágtak ki, az üdülőterület eredeti erdős jellege a mai napig megmaradt. Az utóbbi évtized építkezései egyre több, korábban növényzettel borított területet alakítanak át, és erősen megnövekedett a külterületi épületek száma, illetve egyre elterjedtebb az új építkezések esetében a fa nélküli, gyepesített terület „intenzív” kertként való alkalmazása. A terület elsődleges üdülőterületi jellegéből fakadóan a zöld, élő felület nagysága -a sűrű beépítés ellenére - kedvező, az évtizedekkel korábban beépült részeken a beállt idős növényzet mind kondicionáló, mind esztétikai hatása, jelentősége nagy. A több mint 300 ha külterületi erdő (Felsőhegy, Várhegy, Bagóhegy, Megyehegy) is nagymértékben javítja a környezet állapotát. A települési zöldfelület nagysága a meglévő zöldterületeknél és erdőterületeknél nagyobb, hiszen a lakó- és üdülőtelkek zöldfelületi nagysága miatt a település mégis jelentős zöld-tömeggel rendelkezik.

A spontán településfejlődés - lakóterületek telekosztása és telkek használata - következtében egy egységes, arányos, az egyes elemeivel kapcsolatot tartó zöldfelületi rendszer nem alakult ki a városban. A meglévő zöldfelületi elemek (zöldterületek) szigetes jelleget mutatnak. A város telkes, kertes jellegéből következően a zöldfelületek elsősorban funkcionálisan hiányoznak. A településrendezési eszközök több helyen is jelölnek - funkcióját be nem töltő - zöldfelületi elemeket.

A hálózat elemei továbbá a közterületi zóldsávok, fásítások, vízelvezető árkok és patakok. A szigetes jelleget a településközpontban található parkosított zöldfelületek jelentik. A településen a zöldterületek kifejezetten ápoltnak, gondozottnak mondhatóak, amelyek szigetszerű eloszlásuk

ellenére is nagyban hozzájárulnak a település összképéhez. Fontos zöldfelületi elemet jelent, s meghatározza a város szerkezetét, karakterét a több mint 8 km hosszú Balaton-parti sáv.

A közhasznú összes zöldterület jellemzően gondozott. Zöldfelületek megvalósítása, de legalábbis a zöldterületek önkormányzati tulajdonban való megőrzése ill. megszerzése fontos feladat. Enélkül a növekvő motorizáció következtében egyre kevésbé van remény az üdülésre és a mindennapi élethez megfelelő, vonzó környezetminőség megteremtésére.

Hatályos településrendezési tervben szereplő zöldterületek:

Káptalanfüreden

- vasúti megálló környéke ;
- a vasútállomás alatt lévő két strand között (- önkormányzati tulajdon;
- A strandoktól illetve a csónakmenhelytől északkeletre, azaz a város felé Nemzeti Parkba tartozó területen;



Strand



Vasútállomás megálló környéke

Balatonalmádiban

- az Öreghegy gerincén a Wesselényi kilátó környéke - önkormányzati tulajdon;
- Dankó utca és a Töltés utca közötti - önkormányzati tulajdon;
- Móra utcai közpark - önkormányzati tulajdon;
- a Szent Erzsébet liget (volt Öregpark) vasút feletti feldarabolt területe: Széchenyi sétány, illetve közvetlen folytatásában az Öregpark még megmaradó része - Városháza tér - önkormányzati tulajdon;
- a Petőfi Sándor utca és a Baross utca sarka - önkormányzati tulajdon;
- Ramada szálló parkja;
- a Zeneiskola előtt, a Veszprémi út és a Baross Gábor utca találkozásánál - önkormányzati tulajdon;
- Hadak útja és a Görgey utca sarkán - önkormányzati tulajdon;
- a vasút alatti partszakasz, amely strandjaival és a természetvédelem (helyi védelem) alatt álló Öregparkkal Almádi kivételes értékét jelenti - önkormányzati tulajdon;
- Szabadság út és Nárcisz utca között - önkormányzati tulajdon;
- 71. sz. főút mellett - önkormányzati tulajdon;
- Budatava északi részén;
- Budatava parti részén - önkormányzati tulajdon;



Szent Erzsébet liget, Öregpark



Balatonalmádi Panteon



Széchenyi sétány



Szent Erzsébet liget, Öregpark

Vörösberényben

- Vörösberényben kevés a zöldterület. Ennek oka egyrészt a tömör középkori faluszerkezet, ahol a természet által körbevett és szorosan egymás mellé épített házakból álló településen még felesleges lett volna pihenésre szolgáló zöldterületet létesíteni, a másik ok pedig az, hogy az újabb építésű részekben a spontán telekaprózódás során a település nem vásárolt földeket, és nem alakított ki tudatosan zöldterületeket.
- a református műemlék-templom környezete - önkormányzati tulajdon;
- a Malomvölgyi Séd melletti három, beépítetlen terület;
- az Aranyeső, ill. Bodza út végén;
- Madách téri kisebb facsoport szintén közpark céljára került kijelölésre - önkormányzati tulajdon;;
- Mandulás (Vörösberényi Általános Iskola mellett)- részben önkormányzati tulajdon;
- Egyéb, új beépítésre szánt területek kijelölésével kiszabályozott zöldterületek (nem került kialakításra).



Mandulás



Református templom

Fasorok

A fenti zöldterületi elemeken kívül igen jelentősek egy település belső területén a fasorok, amelyek látványukkal, védő és kondicionáló funkciójukkal a legértékesebb zöldfelületi elemek közé tartoznak. Sajnos Balatonalmádiban a fasorok száma igen kevés. Az önálló fasorok közül az Óvári telepen, a Munkácsy Mihály utcában mintegy 180 méter hosszan van idős platán fasor. Vörösberényben a temető mellett van ezüst juhar fasor, Budataván az Álmos utca végén a vasút mellett van szép fekete nyárfa sor (csoport). Almádi legjelentősebb fasora egykor a 71-es út mentén a jegenyenyár fasor volt, amely Fűzfőtől kísérte az autósokat egészen Budataváig. Ma ez a fasor rendkívül hiányos, és a fafaj is változott.

Jelentős zöldfelületi elemet jelentenek a településen található különleges területek: temető, turisztikai területek, lovasturisztikai területek, sportpálya.

Balatonalmádi Város Önkormányzat a környezetvédelem helyi szabályairól szóló 25/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének (Továbbiakban: környezetvédelmi rendelet) természetvédelmi rendelkezései között foglalkozik a közhasználatú zöldterületek védelmével, a fás szárú növényzet védelmével. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete új helyi szabályt alkotott a fák védelméről a 30/2022. (X. 27.) önkormányzati rendeletével.



Platán fasor a Wesselényi strand előtt



Vasút melletti platán fasor

11. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

11.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

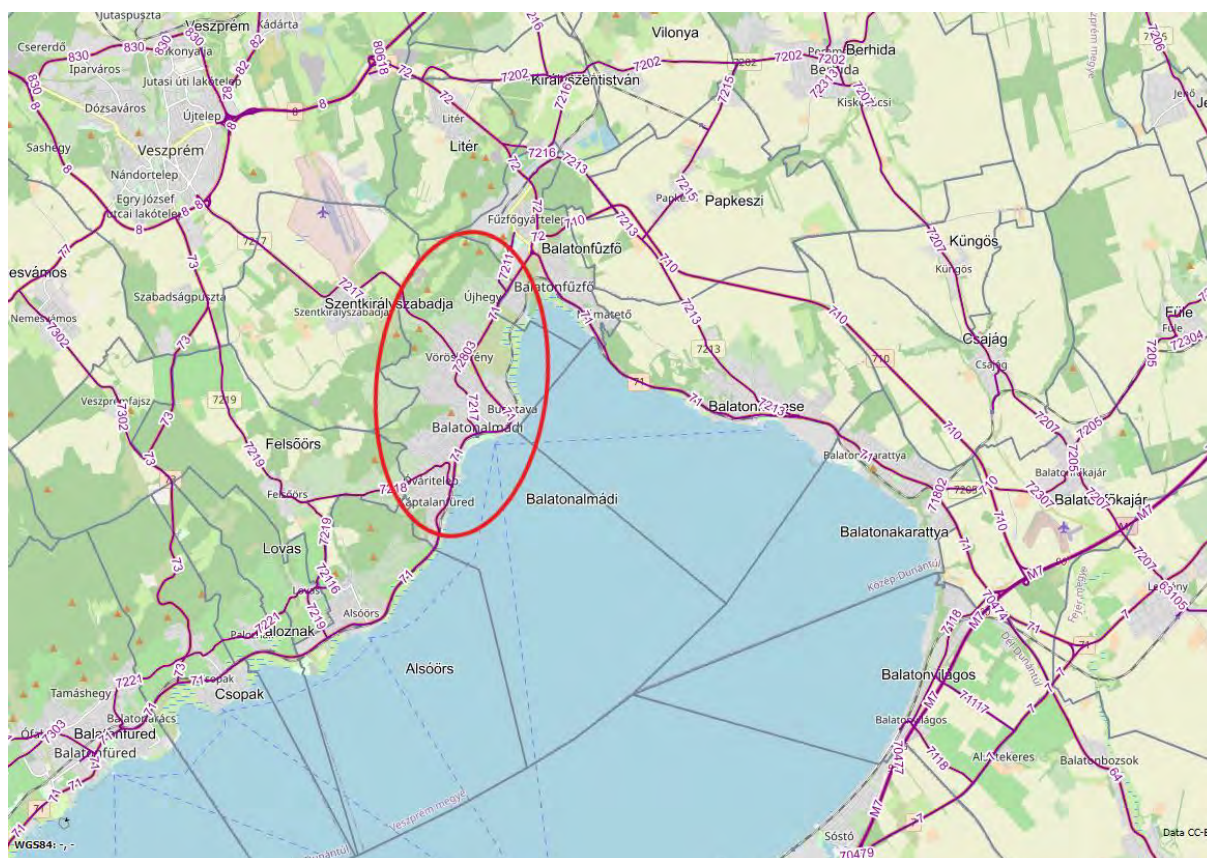
11.1.1. Hálózat és hálózati kapcsolatok

Nagyterületi kapcsolatok

Balatonalmádi város nagyterületi kapcsolatai megfelelőnek tekinthetők. Legfőbb megközelíthetőségét közúton az országos főúthálózat eleme, a 71. sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főút biztosítja, amely közvetlen kapcsolatot ad a település számára a Balaton északi partján fekvő településekkel és az M7 autópályával. A gyorsforgalmi kapcsolat mind a főváros, mind a déli országrészek felől gyors elérhetőséget jelent Balatonalmádi számára.

További országos kapcsolatot ad a városon áthaladó 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal.

A város vízi közlekedését a Balatonalmádi hajóállomás biztosítja, amelyen keresztül elérhetők a Balaton partján fekvő főbb települések, városok.



KV-1. ábra térségi úthálózat

Közüti kapcsolatok

Országos főutak

A település közúti megközelíthetőségét, országos főúthálózathoz való kapcsolatát a Balaton északi partján haladó 71. sz. másodrendű főút biztosítja, amely közvetlen kapcsolatban áll az M7 autópályával. Az országos főút áthalad a városon, párhuzamosan a Székesfehérvár-Tapolca vasúti nyomvonallal és a Balaton parttal.

- **71. sz. (Lepsény - Fenekpuszta) másodrendű főút**

Útkategória: K.IV.A. és B.III.b.C

A külterületi útszakasz, 2x1 sávval, nyílt árkos vízelvezetéssel, aszfaltburkolattal kiépített útszakasz, kétoldali zöldszárral és egyoldalon kerékpárúttal. Az M7 autópálya és a Balaton nyugati oldalán elhelyezkedő Keszthely város között biztosít közvetlen kapcsolatot, jelentős (szezonális) forgalmat bonyolítva.

Belterületi szakaszán kiemelt szegéllyel és zárt csapadécsatornával kiépített a főút, kétoldali gyalogjárdával, hosszabb szakaszokon elválasztott kerékpárúttal, zöldszárral. Több helyen jelzőlámpával biztosított kijelölt gyalogátkelőhelyeken lehetséges biztonságos keresztezése a gyalogosforgalom számára. A 71. sz. főút átkelési szakaszának jelentős forgalmat lebonyolító csomópontjaiban jelzőlámpák segítik a forgalmi irányok keresztezését. A csomópontokban a főirány általában kanyarodó sávokkal kiépített.

Országos mellékutak

- 7217. j. Veszprém - Balatonalmádi összekötő út
- 7218. j. Balatonalmádi - Felsőörs összekötő út
- 72803. j. Vörösbény átkötés

Az országos mellékúthálózat elemei közül a **7217. jelű összekötő út** (útkategória: **K.V.B, illetve B.IV.b.C**) jelentősebb forgalmat visel, mint a Felsőörsi összekötő út. 2x1 forgalmi sávval kiépült közutak, közös jellemzőjük, hogy vízelvezetésük csak szakaszosan megoldott (nyílt árok). A Veszprémi úton kétoldali járda található, a Felsőörsi úton nincs gyalogos közlekedésre alkalmas felület.

A **72803. j. út** (útkategória: **B.IV.c.C.**) , a 7217. j. összekötő út (Veszprémi út) és a 71. sz. elsőrendű főút között közvetlen összeköttetést biztosít a városközponttól északra és annak tehermentesítését szolgálja. Az útszakasz 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, nyílt árkos vízelvezetéssel, egyoldali járdával és széles zöldszárral kiépített.

Kötőpályás kapcsolatok

A város egyetlen kötőpályás kapcsolatát az áthaladó 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal biztosítja. A város központjában található Balatonalmádi vasútállomás, az autóbusszpályaudvar közelségének köszönhetően jól megközelíthető a város számos pontjáról.

Közúthálózat forgalmi terhelése

Az alábbiakban az állami úthálózat kezelője (Magyar Közút Nonprofit ZRt.) által, az úthálózat egyes elemeire közzétett, 2021. évben mért forgalmi adatokat közöljük. (Átlagos Napi Forgalom, Ejm/nap)

71. sz. másodrendű főút (18+484 - 21+383 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsi	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
9791	1936	145	10	193	84	33	108	0	119	0	3	13262

71. sz. másodrendű főút (21+383 - 24+443 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsi	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
9099	1868	148	17	87	14	23	62	3	179	0	4	11776

71. sz. másodrendű főút (24+443 - 25+997 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsi	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
8119	1274	106	0	64	35	10	38	1	112	7	10	9965

71. sz. másodrendű főút (25+997 - 33+241 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jímű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
6899	1601	173	0	55	72	39	71	0	391	48	5	9592

7217. j. összekötő út (0+000 - 9+112 kmszelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jímű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
6128	1190	159	0	71	135	23	63	0	2	2	3	8169

7217. j. összekötő út (9+112 - 11+113 kmszelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jímű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
4607	792	81	0	21	37	0	6	0	89	21	3	5733

7218. j. összekötő út (0+000 - 4+495 kmszelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jímű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
1009	159	17	0	6	11	0	1	0	16	2	1	1273

72803. j. Vörösberény átkötés (0+000 - 0+540 kmszelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jímű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
3994	721	29	0	16	35	15	30	0	115	55	4	5072

11.1.2. Közúti közlekedés

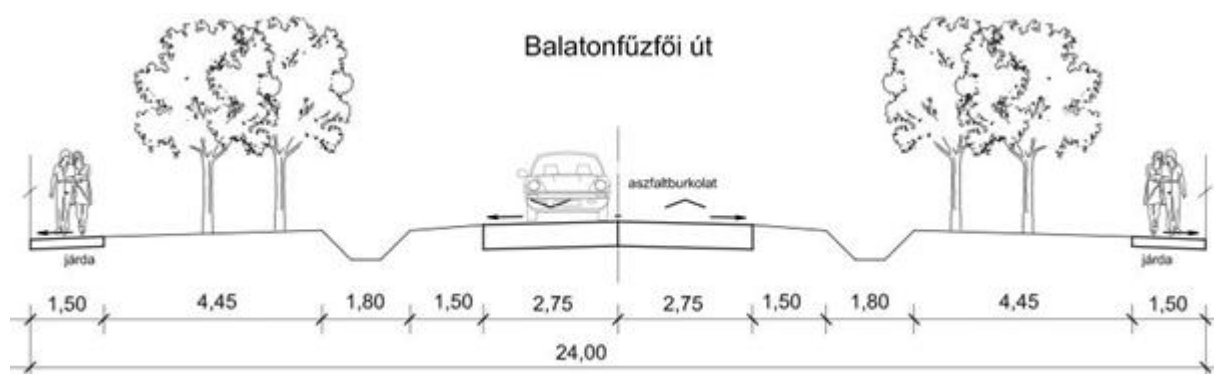
Helyi közúthálózat

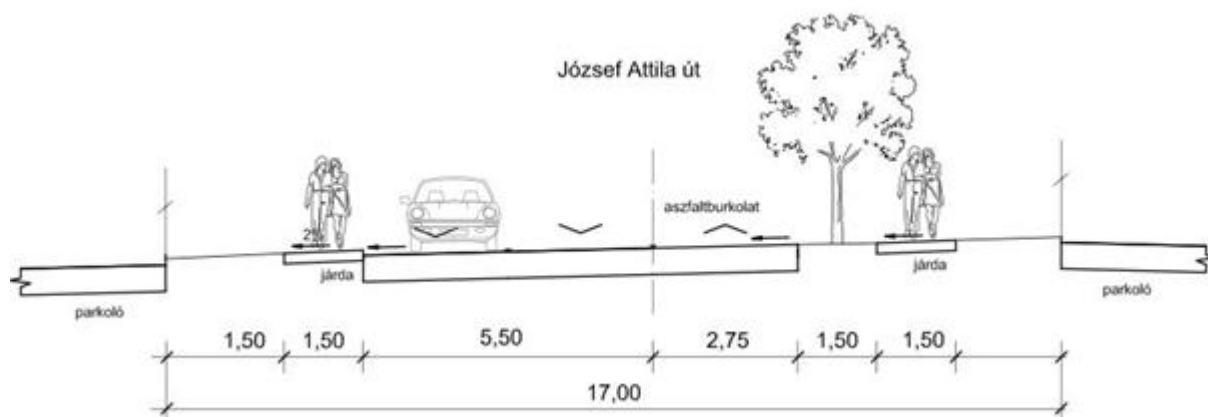
A város belső főúthálózatának legfontosabb elemeit a belterületen áthaladó országos úthálózati elemek adják.

A helyi főúthálózat az országos úthálózat elemeiből áll:

I. rendű főút:

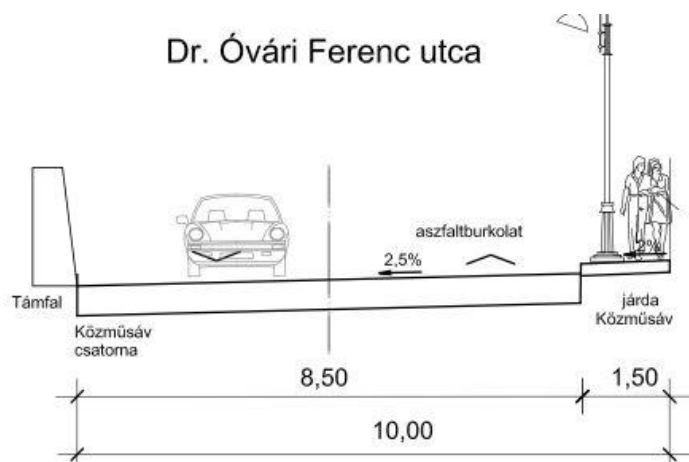
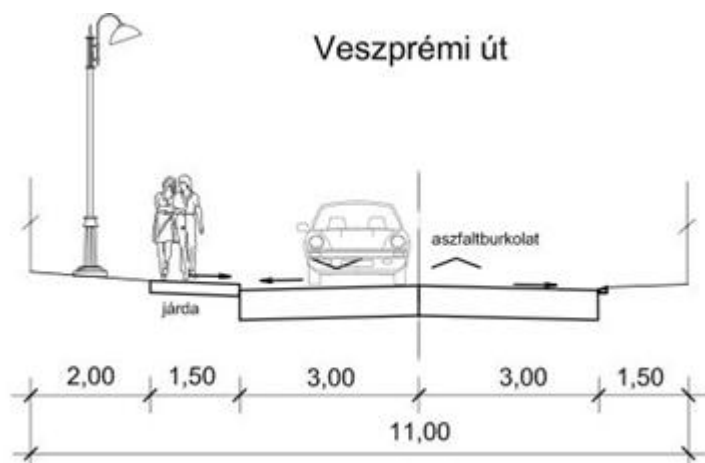
- 71. sz. főút átkelési szakaszai - Balatonfűzfői út - József Attila út - Balatonfüredi út - Almádi út nyomvonal

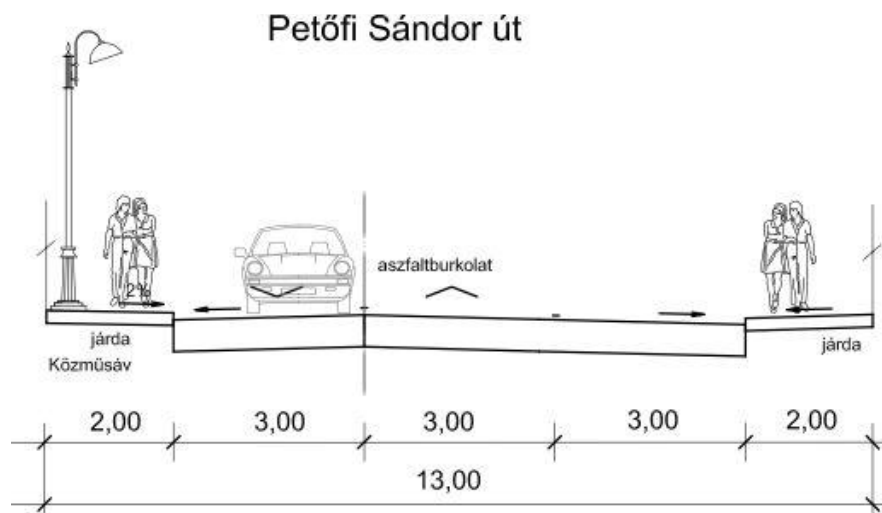




II. rendű főút:

- Veszprémi út (7217. j. út belterületi szakasza)
 - Felsőörsi út (7218. j. út belterületi szakasza)
 - Thökölly utca (72803. j. út)
- (Útkategória: B.IV.b.C.)

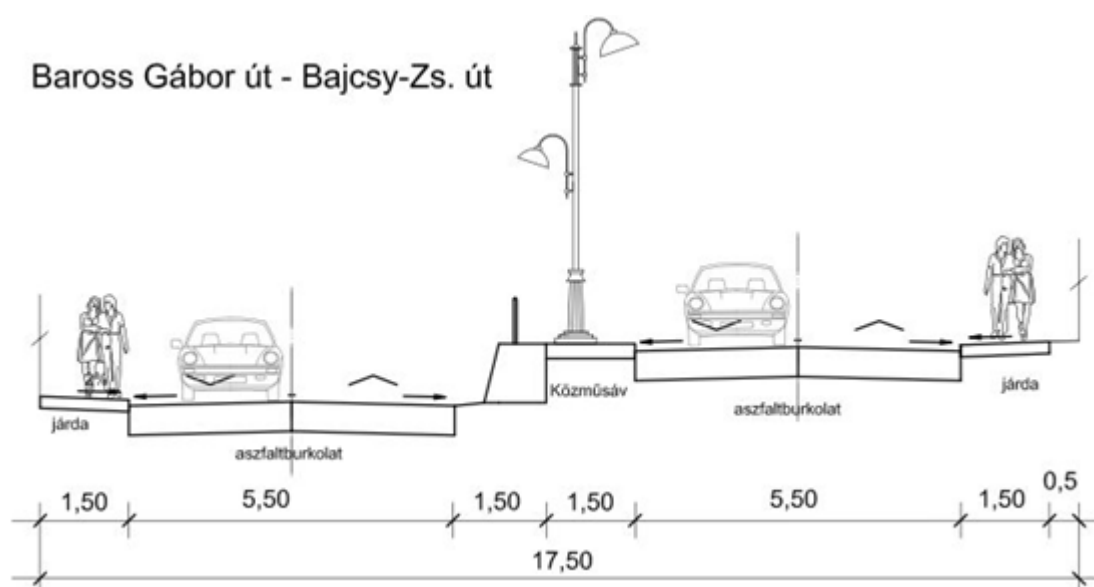




A település gyűjtőútjai:

- Bajcsy-Zsilinszky út
- Szabadság út
- Noszlopy Gáspár utca
- Dr. Óvári Ferenc utca
- Bartók Béla út
- Rákóczi Ferenc utca
- Kossuth Lajos utca
- Dózsa György utca
- Vécsey Károly utca - Ferenczi Károly utca
- Kisberényi út - Pinkóczi út - Vödörvölgyi út nyomvonal
- Szent Margit park - Martinovics utca - Kompolthy utca- Hunyadi utca - Török Bálint utca nyomvonal
- Szabadságkilátó - Káptalan utca - Szigeti utca - Fecske utca - Posta utca nyomvonal

A gyűjtőutak útkategóriája: **B.V.c.C.**



A település egyéb útszakaszai (útkategória: B.VI.d.D.) kiszolgáló, vagy lakóutcák. A városban jellemző a szűk közterületi szélesség, ebből következően a zöldsávok, a gyalogjárdák és a parkolási lehetőségek hiánya. A vízelvezetést általában nyílt árkok biztosítják, amelyek az emelkedési viszonyok miatt több szakaszon betonlapokkal burkoltak. A városközpont utcáiban általában szélesebbek a közterületek, néhol parkolósáv is kiépített. Legalább egyoldali járda minden utcában adott. Jellemző a 2x1 forgalmi sáv és a csomópontokban a jelzőtáblás irányítás.

A meglévő közlekedési hálózat a KV-2 tervlapon látható.

11.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

11.2.1. Kötöttpályás közösségi közlekedés

29 (2) Szabadbattyán - Tapolca országos törzshálózati vasúti pálya, amely nem képezi a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részét. Fejlesztése nemrégiben megtörtént.

Állomások, megállóhelyek

- Balatonalmádi vasútállomás
Négy vágánnyal kiépített állomás, az utasok számára gyalogos aluljáró biztosítja a biztonságos közlekedést a peronok és az állomásépület között. A személyforgalom jelentős (különösen főidényben), árufeladás nincs.
- Káptalanfüred megállóhely

Közúti-vasúti átkelőhelyek (jelzőlámpával biztosítva):

- Tas utca
- Előd utca
- Eötvös utca (sorompó)
- Bajcsy-Zsilinszky út (sorompó)
- Véghely Dezső utca (parknál, sorompóval)
- Verseny utca (sorompó)
- Véghely Dezső utca (kempingnél)
- Kócsag utca
- Vasút utca (Káptalanfüred).

Gyalogos vasúti aluljáró van Balatonalmádi vasútállomásnál, gyalogos felüljáró pedig a Hunguest szállodától indulva.

11.2.2. Autóbusz közlekedés

A településen a közösségi közlekedés helyközi autóbuszjáratokkal bonyolódik. A buszjáratokat a VOLÁN ZRt. üzemelteti. Az országos úthálózati elemeken közlekedő távolsági buszjáratok legalább óránként indulnak a főváros és a regionális központok felé (általában Veszprémi átszállással, közvetlen járat naponta öt indul).

A helyi közlekedést is a helyközi járatok bonyolítják le, Káptalanfüredre és a Rákóczi utca feltárására is indul buszjárat.

A KV-3. ábrán látható közösségi közlekedési hálózat megmutatja, hogy 300 méteres rágyaloglási távolságokat figyelembe véve, a városnak csupán kb.40 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek. Ez nagyon kicsi arány, főleg a nyári forgalmat figyelembe véve.

11.2.3. Vízi közlekedés

Balatonalmádi a Balaton északi partjának egyik nagyobb városaként rendelkezik hajóállomással és több kikötőnek is helyet ad. A hajóforgalom a nyári szezonra jellemző.

Balaton partján fekvő település lévén Balatonalmádi kedvező helyzetben van a vízi közlekedés lehetőségeinek szempontjából. A Balatonon (a téli szezon kivételével) turistahajók és magántulajdonban lévő yachtok és csónakok közlekednek, de gépjárművek szállítására alkalmas kompjárat nem érinti Balatonalmádi kikötőjét. A menetrend 10 lépcsőben alkalmazkodik a téli és nyári forgalomhoz január 1. és november 25.-e között. Balatonalmádiból főidényben napi 2-3 hajójárat indul Tihanyba és Balatonfüredre.

Egy hajóállomás és számos (magántulajdonban lévő) csónak (yacht-kikötő) található a Balatonalmádihoz tartozó partszakaszon. A kikötők közötti megközelíthetősége általában kisforgalmú

lakóutcákon lehetséges, de a parkolási lehetőségek korlátozottak, mindenképpen kevesebb parkolóhely áll rendelkezésre, mint a parkolási igények.

11.3. GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

11.3.1. Gyalogos közlekedés

Jelentős gyalogosforgalom jelentkezik a Balaton parti sétányokon, a tó közelségéből adódó rekreációs célok és az azok mellett elhelyezkedő forgalomvonzó létesítmények, szórakozóhelyek miatt.

Gyalogosok számára a település központjában megfelelő gyalogutak és járdák állnak rendelkezésre, de a város más részein, a lakóutcák közterületi szélességének elégtelensége miatt és számos helyen a terepadottságok, valamint a (főleg nyári szezonban) jelentős parkolási igények következtében a gyalogosforgalom számára csak keskeny (0,8 - 1,0 m széles) járdák épültek. Sok helyen vagy egyoldali járdákat találunk, vagy egyáltalán nincs a gyalogosok számára külön közlekedési felület. Különösen a buszjáratok megállóiban volna szükség a járdák szélesítésére. A külterületeken és üdülőterületeken nincsenek elkülönített gyalogosfelületek, pedig nyári szezonban a nagy volumenű gépjárműforgalom mellett jelentős számú gyalogos közlekedik az útfelületeken. A 71. sz. főúton több helyen jelzőlámpával biztosított kijelölt (védett) gyalogos-átkelőhelyek épültek. A városközpont és a vasútállomás között gyalogos aluljáró segíti a gyalogosok áthaladását, a szálloda és a park között felüljáró épült a gyalogosok számára.

11.3.2. Kerékpáros közlekedés

A városban önálló kerékpárutak és kerékpáros nyomok is találhatók:



- a 71. sz. főúttal párhuzamosan, a Balatonparton haladó kerékpárút a Balatoni Bringakörút része. Balatonfűzfő felől a 71. sz. út Balaton felőli oldalán érkezik, kiépített, elválasztott kerékpárútként, majd - rövid kitérő után - a Rákóczi Ferenc utca - Taksony utca kijelölt

kerékpáros nyomvonal igénybevételével ismét a 71. sz. főút mellett halad tovább kerékpárútként. Az Eötvös utcánál keresztezi a vasutat (jelzőlámpás forgalomirányítás mellett), majd a Neptun utca - Véghely Dezső utca - Kócsag utca - Vasút utca nyomvonalon elválasztott kerékpárútként, vagy kijelölt kerékpáros nyomvonalként ismét visszatér a 71. sz. főút és a vasút közé és Alsóörs irányába elhagyja Balatonalmádi területét.

- a Veszprém - Balatonalmádi kerékpárút a Töltés utca nyomvonalán éri el Balatonalmádit, Szentkirályszabadja irányából. A Remetehegyi út - Vödörvölgyi út - Pinkóczi út - Kisberényi út kijelölt kerékpáros nyomvonalon kisforgalmú és általában szűk szabályozási szélességű utcák igénybe vételével éri el a Veszprémi utat, ahonnan az Árpád utca - Kövesalja utca nyomvonalon, a 71. sz. főút jelzőlámpával biztosított keresztezése után csatlakozik a Balatoni Bringakörút nyomvonalaához. A kerékpáros forgalom igényeinek megfelelően szükség lenne a helyi kerékpárúthálózat bővítésére, de a gyűjtőutak és lakóutcák kialakult szabályozási szélességének szűkössége, valamint több helyen a terepadottságok korlátozzák a kerékpárút-hálózat kibővítését.

11.4. LÉGI KÖZLEKEDÉS

A település légi közlekedési szempontból fejlődő térségben helyezkedik el: nyugati irányban 60 km távolságban található Sármellék repülőtere, amely nemzetközi forgalmat bonyolít le a nyári szezonban, a balatoni régió turistaforgalmát növelve. A magánkézbe került Veszprém-Szentkirályszabadja repülőtér (amelynek polgári hasznosítása tervezett) Balatonalmáditól mintegy 4 km távolságban észak-nyugati irányban fekszik, de még nem üzemel.

11.5. PARKOLÁS

Balatonalmádiban jelentős a nyári szezonban jelentkező parkolási igény, különösen a település központjában és a part mentén. A lakossági parkolási igények általában megoldottak telken belül.

Jelenleg az alábbi jelentősebb közterületi parkolófelületek találhatók a városban:

Településközpontban

Városház tér (keleti oldal)	80 parkolóhely
Városház tér (nyugati oldal)	32 parkolóhely
Babits Mihály utca	48 parkolóhely
Baross Gábor út	60 parkolóhely
Összesen	220 parkolóhely

Városközponton kívül

Szabolcs utca (üzletháznál)	130 parkolóhely
Lóczy Lajos tér	132 parkolóhely
Strand (Balatonalmádi)	280 parkolóhely
Strand (Káptalanfüred)	20 parkolóhely
Összesen:	562 parkolóhely

12. KÖZMŰVIZSGÁLAT

12.1. A TELEPÜLÉS JELENLEGI KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA

Balatonalmádi közműellátása az országos átlag fölött helyezkedik el. Legalacsonyabb ellátottságot a közcsatornás szennyvízelvezetés területén mutat, de ott is 84% környékén ingadozik. A vezetékes távközlés szélesebb körű kiépítése a 90-es években történt, amit nem sokkal később követett a vezetékes műsorelosztás, a kábel TV hálózat megjelenése is.

Jelenleg a település beépült területének döntő hányadán a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A teljes közműellátásra Balatonalmádi belterületén a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás is biztosított. A külterületen fekvő ingatlanok számára több esetben a közüzemi közműszolgáltatásból csak a villamosenergia ellátás áll rendelkezésre. A külterületen jelentkező további közműigényeket egyedi közműpótló megoldással biztosítják.

A település közműellátottságának értékelésére pontos számszerű adatok a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2021-es, amely közműellátottság vonatkozásában a 2022. január 1-i állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy azóta érdemi változás nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település hivatalos lakásállományának több mint kétszerese rendelkezik villamosenergia ellátással, ami egy ilyen turisztikai fókuszú településen teljesen reális a nagyszámú nyaralóingatlanból következően. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a beépítésre nem szánt területi fogyasztókat is, így e vonatkozásban a teljes körű ellátottság megállapítható.

A vezetékes ivóvízellátás is közel teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások a település lakásállományának 96,2 %-át tették ki. A vezetékes vízellátásból kimaradó ingatlanok, valamint a településre látogató pihenni vágyók számára a településen több közkifolyó is üzemel. A közhálózatról vizet nem vételezők a vízellátásukat részben ezekről a közkifolyókról, részben saját házi kutakról tudják biztosítani. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak. A házi kutak vize talajvízből, az első vízáradékból nyert víz, amelynek minősége, tekintettel a település közcsatornázásának késői kiépítésére, emberi fogyasztásra nem biztonságos minőségű.

A településen a statisztikai nyilvántartás szerint a közcsatorna hálózatra a lakások 83,4 %-a csatlakozik. A közcsatornára még nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, amelyek közül a hazai gyakorlatnak megfelelően több sajnos szikkasztóként üzemel. Ez a település egyik szennyező forrása.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas földgázellátást kiépítették. A gázhálózatra a lakásállomány 89 %-a csatlakozik, azaz a háztartások túlnyomó többsége számára rendelkezésre áll a folyamatos és automatikus üzemvitelt biztosító hőellátás lehetőségének komfortja.

A földgáz hálózatra nem csatlakozó ingatlanok közül sokat valószínűleg üdülőként használnak, így a fűtési szezonban nem is lakottak, de a többi érintett ingatlan termikus célú (fűtési) energiaigényét a nem vezetékes energiahordozók közül jellemzően fával biztosítják, illetve elektromos energiát használó hőszivattyús megoldásokkal. Fűzési célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása 18555 MWh volt 2021-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztás közel 340 kWh volt. Ez az érték jelzi, hogy a lakások felszereltsége jelentősen az országos átlag fölött van, és ha ez még fejlődne is tovább, a jelenlegi energetikai helyzet és az arra válaszként megemelkedő energiaárak hatására az energiatakarékos berendezések terjedése várható, így az elfogyasztott villamosenergia mértéke lényegesen már nem fog emelkedni Balatonalmádi területén.

A település egy háztartásra jutó átlagos lakossági földgázfogyasztása 5402 ezer m³ volt 2021-ben. A gázfogyasztók közül az egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 100 nm³/hónap alatt maradt az elmúlt 15 évben, ami azt jelzi, hogy az ingatlanok nagy hányadát csak a nyári szezonban lakják. A következő pár évet is valószínűleg meghatározó magas energiaárak közül is kiemelkedő földgázár hatására várhatóan még tovább csökken majd az elhasznált földgáz mennyisége. Egyre

több gázfogyasztó ingatlanban a cirko rendszerű központi fűtés helyett is a kedvezőbb hatásfokkal üzemeltethető hőszivattyús elven működő rendszerek kezdenek elterjedni.

A közműellátás vizsgálata fontos iránymutató a közműfejlesztési feladatok meghatározásában. Elsődlegesen a település szennyező forrásának tekintett szennyvízszikkasztás visszaszorítása kell legyen a cél, amit a közcatorna hálózat bővítésével lehet elérni az ellenőrzésen túl.

12.2. VÍZI KÖZMŰVEK

12.2.1. Vízellátás

Balatonalmádi vízellátását a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. biztosítja a Balaton partja mentén kiépített regionális rendszeren keresztül. Balatonalmádi a Balaton északi partján helyezkedik el, a város vízellátó rendszere az Észak-Balaton Üzemeltetési Üzemvezetőség rendszeréhez csatlakozik, ez a rendszer látja el Balatonfűzfőtől Keszthelyig a part menti és part közeli településeket.

A regionális rendszerre való csatlakozás előtt Balatonalmádi ellátása saját vízműkútjairól és a felszíni vízkivételi művéről történt. Saját kútjai a Káptalanfüredi kút és a 3 darab Ferenc forrás voltak, a Káptalani kútból vízminőség problémák miatt nem termelnek ki vizet, a Ferenc forrásból pedig utoljára 2006 nyarán vételeztek vizet. A Balaton partra telepített felszíni vízkivételi művek a településen a Balatonpart északi részére vannak telepítve. Egy felszíni vízkivételi mű Balatonalmádi területén is üzemel.

Az észak balatonparti regionális rendszer jelenleg Keszthelytől Balatonfűzfőig van kiépítve a Balaton északi partjával párhuzamosan. A regionális vezeték mérete zömmel NÁ 300-as. Ezt a vezetéket táplálja be a Nyírádi vízbázis felől 2 db dn 600-as méretű vezeték. A Nyírádi vízbázis kapacitása 8000 m³/nap, ez tekinthető a Balaton menti települések fő vízbázisának.

A regionális rendszerben a víznyomást az adott települések körzetében az ellennyomó tározóként működő regionális funkciójú tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg, ez Balatonalmádi esetében a 2000 m³-es tározó (tfsz: 167,3 mBf).

A Balatonalmádi vízellátó hálózaton 4 nyomáaszóna üzemel. Ezek a következők:

- I. számú alapzóna
- II. számú felső zóna
- III. számú emelt zóna
- IV. számú Öreghegyi zóna

A különböző nyomáaszónákban a víznyomást az ellennyomó tározókban tárolt víz szintje határozza meg, a különböző vízműtelepek a következők:

	Tározó térfogat	magasság
I. alapzóna-Budai úti medence	300 m ³	165,0 mBf
Regionális	2000 m ³	167,3 mBf
II. felső zóna -Mátyás k.úti medence	300 m ³	210,5 mBf
III. emelt zóna-Gerle úti medence	200 m ³	248,2 mBf
IV. Öreghegyi zóna-Öreghegyi med.	200 m ³	280,2 mBf

Ezekon kívül a Veszprémi úttól északra a külterületen van egy ún. Vörösberényi 500 m³-es medence (232,0 mBf), amelyről két nyomásfokozott zóna, a Megyehegyi és a Pacsirta zóna üzemel.

A regionális rendszeren a vízbázisok megfelelő tartalék kapacitással rendelkeznek, viszont a vízbázisok felől kiépült vezetékek, valamint a Balaton partja mentén lefektetett vezetékek kapacitása a nyári szezonban sokszor szűkösnek bizonyul, aminek a következtében a város területén előfordulhatnak nyomásingadozások.

Balatonalmádi belterületeinek minden utcájában megépült a vízellátó vezeték, az ellátó vezetékek átmérője zömmel NÁ 100-as, csak néhány utcában üzemel NÁ 80-as és NÁ 50-es méretű vezeték. A

hálózati rendszer gerincvezetékei NÁ 200-as, illetve NÁ 150-es méretűek. A Balatonfűzfői 800 m³-es regionális tározóig megépített regionális vezeték mérete NÁ 300-as.

Az ellátó hálózat nagy részben körvezetékes rendszerként épült ki, de a hálózaton találhatók ágvezetékek is. Az ágvezetékekben – különösen a kis vízfogyasztású időszakokban – könnyebben alakulhatnak ki pangó vizes állapotok, valamint csőtöréseknél, illetve más rekonstrukciós munkáknál a szereléshez nagyobb szakaszokat kell a vízellátásból kizárni. Így – ahol mód adódik rá – hosszútávon javasoljuk a körvezetékes rendszerek kialakítását.

12.2.2. Szennyvízelvezetés

A vízellátáshoz hasonlóan a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. biztosítja a Balaton partja mentén kiépített regionális rendszeren keresztül Balatonalmádi szennyvízeinek az elszállítását és kezelését.

Balatonalmádi központi részein az 1960-as években kezdték el a szennyvízcsatorna hálózatot kiépíteni. Ekkor a hálózattal elvezetett szennyvizet a település déli részén, a Balatonpartra telepített szennyvíztisztító telepre vezették, ahol azokat megtisztították. A tisztított szennyvizek befogadója a Balaton volt.

Akkor a rövid csatornahálózatra való rákötés minimális volt, a hálózatra nem rákötött telkeken a szennyvizet legnagyobb részben elszikkasztották. A szikkasztás miatt a talajvíz elnitrátosodott és ezzel a Balaton vízminőségét is rontották. Ezt felismerve a 90-es évek elejétől kezdték el az intenzív csatornázást és ekkor kezdték el a regionális rendszert kiépíteni. A helyi, Balaton befogadójú szennyvíztisztító telepeket megszüntették, megépítették a regionális szennyvíztisztító telepeket, amelyek befogadója már legtöbbször nem a Balaton.

Mára a településen a 95 km kiépített közcsatorna hálózatra 3758 lakás csatlakozik, ez a lakásállomány 83,4 %-a.

A szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizek átemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre nyomják. Ott történik a szennyvizek teljes körű tisztítása, a megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi Séd, amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

Balatonalmádi minden utcájában kiépült a szennyvízcsatorna hálózat. A hálózat zömmel NÁ 200-as KGPVC és a régen kiépített azbesztcement csatornákból épült, csak a jelentősebb gerinccsatornák mérete Ø 30-as, illetve Ø 40-es. A település topográfiai adottságai miatt a gravitációs hálózati rendszeren több átemelő berendezés üzemel, amelyekből nyomóvezetékeken keresztül nyomják tovább a szennyvizet a befogadó gravitációs csatornába, illetve a szennyvíztisztító telepre.

12.2.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Balatonalmádi a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba. Balatonalmádi teljes területének egy nagyobb vízfolyása van, a Balatonalmádi-Séd, befogadója a Lozsántai útnál a Balaton.

A település burkolt felületeinek víztelenítése a városközpontban, a Veszprémi út mentén és a 71-es út mentén zárt csapadékcsatornákkal történik. A csatornahálózat befogadója a Balaton. Ott, ahol nem épült ki a zárt csapadékcsatorna, a csapadékvíz elvezetés zömmel nyílt árkokkal történik, ezek medre a sík területeken füvesített, a meredek utcákban burkolt.

A Balatonba való bevezetéseknel néhány helyen üzemel hordalékfogó, de nem mindenhol épült ki. Olajfogó berendezés nem mindegyik parkolónál üzemel.

A belterületi határok mentén a külterületi domboldalokról lefutó vizek ellen az övárorendszer csak részlegesen épült ki.

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) jelentősen megnő. A burkolt felületekről a ráeső csapadékvíznek nemcsak majdnem 100%-a folyik le, hanem a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A településen a csapadékvizek elvezetése sok helyen jelenleg is problematikus, amennyiben a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége jelentősen megnő, a meglévő elvezetési nehézségek nőnek. Ezért Balatonalmádi teljes közigazgatási területére, sőt a területét befogadó vízgyűjtő területére vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítését javasoljuk.

A település belsőbb részein, főleg a településközponti területeken, a nagyobb forgalmú utcákon a meglévő nyílt árkos elvezető rendszer zárt csapadécsatornás rendszerre való átépítését javasoljuk. A zárt csapadécsatorna helyigénye jóval kisebb a nyílt árokénál, a felszabaduló helyen parkolók létesítését, útszélesítést, utcafásítást tesz lehetővé, a mikroklima javításán túl jelentős látványjavítást is eredményez. A környezetvédelmi előnyök mellett, hosszútávon a kisebb karbantartási költségei miatt jelentős költség megtakarítást eredményezhet.

A beépített területen fokozatosan, mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése célszerű.

A zárt csapadékvíz elvezető hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz nehegy a talajba mossa a szennyeződést és a burkolatról összegyűlő csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül lehet csapadékvíz csatornába vezetni.

Meg kell említeni, hogy különösen a foghíjként létesítendő beépítésnél, ahol a burkoltsági arány növekedéséből származó növekedő elvezetendő csapadékvíz továbbvezetését egész a végbefogadóig történő felülvizsgálattal ellenőrizni kell.

12.3. ENERGIA KÖZMŰVEK

12.3.1. Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas. A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken.

A megújuló energiahordozók hasznosítása ma még egy-egy szórványos egyedi-házi alkalmazástól eltekintve, nem jellemző.

12.3.2. Villamosenergia ellátás

Balatonalmádi térségének villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Győri központú E.ON ÉDÁSZ Zrt. Veszprémi Áramszolgáltatási Igazgatósága. A település ellátása 22 kV-os középvezetési hálózatról történik. A 22 kV-os hálózat táppontja a Veszprémi 132/22 kV-os alállomás és a Litéri 400/132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat. A településen jellemzőbbek még az oszloptranzformátorok, mint az építettházias transzformátorok. A Litér felől a 71-es út mentén megépített 22 kV-os szabadvezeték a városon keresztülhaladva Káptalanfürednél hagyja el a város területét és köt vissza a Veszprémi alállomásba. Erről a körvezetékéről sugarasan ágaznak le transzformátorokat betápláló ágvezetékek, amelyek vagy szabadvezetékekkel, vagy pedig földkábelekkel vannak megépítve.

A transzformátorokról táplált 0,4 kV-os kiefeszültségű szabadvezetékes és földkábeles hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A transzformátoroktól kiinduló kiefeszültségű ellátást biztosító – az üzemeltető kezelésében lévő – hálózat és a közvilágítási hálózat nagyobbik része szabadvezetékes kivitelű.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kiefeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is – a jelenleg kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt – lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbanus megjelenés a település

vonzókéességét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

12.3.3. Földgázellátás

Balatonalmádi földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. Veszprémi Üzletigazgatósága.

A település gázellátásának a kiépítése a 90-es évek első felében kezdődött. A rendszert a KÖGÁZ Rt. építette ki, a hálózati rendszer 2000 végére megépült.

A regionális hálózat a Balatonfűzfői gázátadótól épült meg. A Balatonfűzfői gázátadót a Győr-Veszprém-Adony nagynyomású gázvezeték táplálja be. Balatonfűzfői gázátadótól déli irányban, a 71-es úttal párhuzamosan van kiépítve a Balatonalmádit ellátó nagyközépnomású ágvezeték. A nagyközépnomású vezetékkel táplálják be a település északnyugati szélén, a Lozsántai utca, Szabolcs utca keresztezésénél megépített nagyközép/középnomású gáznyomás csökkentő berendezését, ahonnan indul a települési 3 bar-os középnomású elosztó vezeték hálózata.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

12.3.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely bár mértékletesen, de évi 2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni bejárásos több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó jelzi a hasznosítás igényét.

12.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

12.4.1 Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. végzi. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 51-es körzetszámú Veszprém primer központ Balatonalmádi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpontoz tartozó települések 88-as hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának végleges kiépítése a 90-es években történt. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi igény kielégített.

A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 4209 bekapcsolt fővonal üzemel Balatonalmádi területén. A statisztikai nyilvántartás utoljára 2014 végén rögzítette a nyilvános távbeszélő állomások számát, akkor 11 üzemelt a településen.

A hálózat oszlopokra szerelt légkábelvel épült. A föld felett vezetett távközlési hálózatot jellemzőbben önálló, saját oszlopsoron, de van, ahol a kisfeszültségű hálózat tartó oszlopsorára helyezték el.

12.4.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A településen a tágabb térségben üzemelő antennákkal valamennyi vezeték nélküli távközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

13. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

Balatonalmádi a téli időszakban önálló életet élő kisváros, azonban a nyári időszakban üdülőtelepüléssé válik. Ennek köszönhetően megnövekszik a népesség száma, növekszik a tranzitforgalomból származó és az üdüléssel járó környezeti terhelés.

A balatoni üdülőkörzetben elsődleges a víz- és part védelme, mivel jelentős terhelésben részesül a nyár folyamán. Balatonalmádiban, a többi balatoni településhez hasonlóan, problémát jelent a közlekedés növekedése, mely elsősorban a 71-es főút forgalmából ered (zaj- és levegőszennyezés, veszélyhelyzet, a parti zóna és a település elválasztása). A településen megjelenik továbbá az illegális szemétkerítés, a vízbázis veszélyeztetése, karszterületek - Megyehegy, Újhegy - felszíni szennyeződésre fokozott érzékenysége.

Balatonalmádi levegőszennyezettségi állapotára évtizedekig jelentős hatással volt a fűzfői ipartelep környezeti terhelése, azonban mára ez már nem meghatározó faktor.

13.1. A TALAJ VÉDELME

Balatonalmádi közigazgatási területének jelentős része a Balaton vízfelülete. A szárazföldi részének csaknem fele, 760 ha (!) belterület és csaknem 330 ha volt zártkerti terület. Azaz közel 1100 ha építési tevékenységgel jellemezhető, a természetközeli állapottól jelentősen eltérő használatú terület van Almádiban, ahol a földterületek használata, hasznosítása igen eltérő. Tekintettel arra, hogy Almádi szárazföldi területének nagyobb része a tó felé lejt, és az erózió évszázadok óta jellemző, a talajpusztulás jelentős. A mai kialakult használat, a szántóművelés és a nagyobb szőlőültetvények visszaszorulása, a növényzettel borított (parlag, gyepek, gyümölcs, díszkert) felületek növelése csökkenti a lemosódást, ám a szakszerűtlen művelés vagy tereprendezés következtében több helyen jelentős károk keletkeztek.

Különösen jelentős a meredek, burkolatlan utak, és a csapadékvíz elvezető árkokkal nem rendelkező területek eróziója. A városi úthálózatnak csak töredéke rendelkezik megfelelő csapadékvíz elvezetéssel és kezeléssel (hordalékfogók). A lemosódott talaj és tápanyag vízelvezető árkokon, csatornákon, a Remete-patakon és a Vörösberényi séden keresztül közvetlenül a Balatonba jut, gyorsítva annak feltöltődését, eutrofizációját.

A volt zártkerti területek felaprózottsága, a volt TSZ területek magánkézbe kerülése és parcellázása lehetetlenné teszi átfogó talajvédelmi intézkedések megvalósítását. Ennek ellenére a felszíni vízrendezést és a meliorációs beavatkozásokat meg kell valósítani. Szükséges volna a meredek, burkolatlan külterületi utak kiépítése, hogy e jelentős felületről is meg lehessen akadályozni a talajlepusztást.

13.2. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

13.2.1. Felszíni vizek

A Balaton vízfelülete mellett két kisebb vízfolyás, a Vörösberényi Séd és a Remete-patak, valamint az időszakos tónak tekinthető Köcsi-tó található Balatonalmádi közigazgatási területén. Kisebbik vízfolyása a városnak a Vörösberényi-Séd, mely 5,4 km hosszú, s a vízgyűjtőjének területe 14 km². Az állandó jellegű vízfolyás alsó 2,1 km-es szakasza Balatonalmádi vörösberényi településrészén halad keresztül, majd egy hordalékfogó műtárgyon át érkezik a Fűzfői öböl parti nádasába. Évi átlagos lefolyása 1.3 millió m³. A Remete-patak szintén állandó jellegű vízfolyás, mely a belterületi szakaszon burkolt mederrel halad keresztül. A vasútvonal alatti torkolati része a Szent Erzsébet ligeten halad keresztül, és a parti sétány díszes hídjánál (Sóhajok hídjá) kiszélesedve érkezik a tóba. A burkolt szakasz felső végén sűrűn beépített környezetben, a torkolat előtt pedig a park területén egy-egy hordalék- és uszadékfogó műtárgy üzemel. A Remete patak teljes vízgyűjtőterülete: 16,8 km², a patak teljes hossza: 2,5 km és az évi átlagos lefolyása: 3,2 millió m³. Az állandó vízfolyások közepes vízminőségi osztályba tartoznak. Balatonalmádi domborzatából adódóan a területéről elfolyó csapadékvizeknek a Balaton a végső befogadója, további lefolyástalan tómdeder a Köcsi-tó.

A város partmenti fekvéséből és idegenforgalmi jellegéből adódóan kiemelten fontos a Balaton vízminősége. A településnek - a tó nagyságára tekintettel - nincsenek önálló eszközei a vízminőséget befolyásoló szennyeződések megelőzésére. A hatályos országos és helyi jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyező funkciót a parti sávba, a HÉSZ előírja a szennyvízcsatorna teljes kiépítését, és támogatja a meglévő természetközeli területeket. A tó vize mennyiségileg és

minőségileg is megfelelő volt az utóbbi 8 évben, ám jelentős vízszint csökkenés volt tapasztalható a 2000-2003 közötti rendkívül száraz időszakban. Ennek valószínűsége a legújabb kutatások eredményei alapján az elkövetkező évtizedekben egyre növekszik. A vízminőség közvetlen hatása a strandoknál jelentkezik, ahol a természetes állapotváltozáson túl a hínár irtásával és a meder homokozásával segítette az önkormányzat a minőség javulását.

A vízelvezető hálózat - megfelelő karbantartás, tisztítás, felújítás elvégzését követően - alkalmas lehet a felszíni vizek levezetésére, ám a két patakhoz hasonlóan a csapadékvíz-levezető árkokon is hordalékfogókat kell létesíteni.

Az utóbbi években a klímaváltozással összefüggésben megemelkedett a hirtelen fellépő, nagy intenzitású esők gyakorisága, ami a helytelen földhasználat miatt bekövetkező eróziót fokozza. A nagy lejtésű mezőgazdasági területekről lefolyó víz erősen megterheli a kis vízgyűjtő területű és kis átlagos vízhozamú folyóvizeket. A meredekebb területeken felgyorsuló víz jelentős mennyiségű hordalékot képes szállítani, amit aztán a kisebb esésű szakaszokon lelassulva lerak. Az így létrejövő feliszapolódások megakadályozzák a zavartalan lefolyást, és a mederből kilépő víz eróziós károkat tud okozni mezőgazdasági területeken és belterületen egyaránt. A vízminőséget illetően kedvezőtlen a művelt területekről az erózió következtében bemosódó hordalék, ugyanis szerves anyagok és növényi tápanyagok mellett szerves mikroszennyezők is a vízfolyásokba kerülhetnek. Különösen kockázatos ez a Balaton vízgyűjtő területén.

13.2.2. Felszín alatti vizek

Almádi jelentős területrésze (pl: Megyehegy, Újhegy, Lozsánta) karsztterület. A Megyehegyen 120-140 méter mélységben karsztvíz található és a város több, kevésbé intenzíven használt részén is (pl: Vödörvölgy, Malomvölgy) valószínűsíthető, hogy ivásra alkalmas víz nyerhető. Ezért is kell megkülönböztetett figyelemmel kísérni, ellenőrizni a telken belüli és telken kívüli emberi tevékenységet, a különböző szennyező anyagok lerakását.

A Szentkirályszabadja térségében lehulló és beszivárgó csapadék a község középső-déli részén levő pannon agyagon bukkan a felszínre, ahonnan patak formájában halad tovább a Malom-völgyben. Amikor a patak eléri a megyehegyi dolomitot, eltűnik a felszínről, beszivárog és később a Szentkirályszabadja és Vörösberény közötti Malom-völgy középső részén 170 mBf. szinten forrás formájában - Ferenc-forrás - bukkan ismét felszínre. Fő utánpótlási területe tehát É-i irányba húzódik. A Káptalanfüredi kút a permi vörös homokkő összletben mélyült, annak egy töréses zónájában mozgó rétegvízkezelő csapolja meg. A vízáadó kőzetrétege a felszín felől nem védett. A Ferenc-forrás és a Káptalani kút a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság adatai alapján sérülékeny vízbázissal rendelkeznek. Vízminőségi problémák (magas nitrát koncentráció) miatt a Káptalani kútból és a Ferenc forrásból nem történik vízkivétel az ivóvíz ellátás céljára.

Balatonalmádi területén több, a felszín alatti vizeket érintő vízkivételi hely üzemel, amelyek részben ivóvíz célúak, részben gazdasági hasznosításúak. A kutak létesítését és megszüntetését /betemetését/ kérelem alapján az I. fokú vízügyi hatóság engedélyezi.

Balatonalmádit a 27/2004. (XII.25.) KVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” területre sorolja be. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet melléklete a települést nitrátérzékeny területek közé sorolja.

13.3. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A településen a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági és intézményi fűtés és a közlekedés határozza meg. Említést kell tenni a biológiai allergének, elsősorban a parlagfű elterjedésének visszaszorításáról is, mely közegészségügyi szempontból nagy fontosságú. Összességében megállapítható, hogy Balatonalmádi levegőminőségi helyzete jó, s csupán a tranzitforgalom miatt nem mondható kiválónak.

Balatonalmádi területén jelentős légszennyezés forrásnak számít a városi közlekedés. A város legfontosabb országos közútjai: 71. sz. másodrendű főközlekedési út (Lepsény-Fenekpusztát összekötő főút), a várost Veszprémmel összekötő 7217. j. mellékút, valamint a települést Felsőörsszel összekötő 7218. j. összekötőút. A forgalomból származó légszennyező anyagok a forgalommal arányosan képződnek, ezért a maximális terhelés a nyári idegenforgalmi időszakban (július-augusztus) jelentkezik. (A Balatonkenesét és Balatonfűzfőt elkerülő 710. sz. másodrendű főút

megépülésével, valamint a Balatonfűzfő (71. sz. főút) - Litér (8. sz. főút) közötti 72. sz. másodrendű főút szélesítési és megerősítési munkálataival Balatonalmádi tranzitforgalmában csekély mértékű csökkenés tapasztalható.) A tó keleti részén hétvégenként hatalmas dugók alakulnak ki továbbra is a Balatonhoz érkező, és onnan a főváros felé visszainduló gépjárművek miatt, de ezek Balatonalmádit általában nem érintik. A központban kialakított jelzőlámpás kereszteződések szintén hozzájárulnak a torlódások kialakulásához.

Az elmúlt időszakban bevezetett, a közlekedéssel és a gépjárművekkel kapcsolatos műszaki és környezetvédelmi szabályozások hatására a gépjárművek légszennyezőanyag kibocsátása kis mértékben csökkent. A gáznemű anyagok mellett igen jelentős a szilárd (por) szennyezés is, amelyek az úttesttel párhuzamosan 10 méteres sávban rakódnak le. A gáznemű anyagok az úttengelytől számított 100-150 méter távolságban is mérhetők.

A gázfűtésre való átállást követően a lakossági és intézményi fűtésből származó légszennyezés mértéke is erősen lecsökkent és töredéke a közlekedési emisszióknak. A lakossági és intézményi fűtés légszennyező szerepét jelzik a fűtési időszakban megemelkedő légszennyezettségi értékek. A településen gázvezeték-hálózat található, a lakosság rákötési aránya 95% körüli, a fennmaradó lakásállománynál más típusú tüzelési módot alkalmaznak (fa-, szén- és olajtüzelés). Ez a fűtési mód a fűtési idényben elsősorban a levegő SO_2 és szilárd anyag terhelését növeli, és hozzájárul a széndioxid emisszióhoz is. Megállapítható tehát, hogy a lakossági fűtés az alkalmazott tüzelési módoknak, és a település laza szerkezetének köszönhetően nem okoz jelentős légszennyezési problémát.

A város területén komoly ipari légszennyező forrás nem található. A jelenleg működő pontforrások emissziója a környezetvédelmi hatóság következetes munkája eredményeként jelentős mértékben csökkent és várhatóan a jövőben tovább javul a helyzet. Természetesen ebben az esetben is lesz légszennyező-anyag kibocsátás, remélhetőleg minden esetben határérték alatti.

Az utóbbi években egyre több embernél jelentkeznek a növényi pollenek - főként parlagfű - által okozott allergiás jellegű megbetegedések. A pollenek számának alakulását jelentősen befolyásolja a gondozatlan, parlagon hagyott területek kiterjedése. A száraz időszakokban a levegőben jelentősen megnőhet a pollentartalom.

Balatonalmádi a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján Ajka légszennyezettségi agglomerációjába tartozik.

13.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A közúti forgalom - a légszennyezéshez hasonlóan - a legjelentősebb zajforrás is. E mellett fontos kiemelni a vasúti közlekedésből, valamint a nyári szórakoztató programokból adódó zajterhelést. A zaj- és rezgésterhelés a forgalomnövekedéssel arányosan alakul és az épületekben is jelentős károkat okozhat.

Közlekedési zajtól származó határértékek						
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		Az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőtérület	50	40	55	45	60	50
Lakótérület	55	45	60	50	65	55
Lakótérület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55
Különleges terület						

A 71-es főút forgalma egész évben jelentős és az üdülési szezonban - elkerülő út hiánya miatt - a kelet felől, az északi partra érkezők árutóznak Balatonalmádin, az északi part üdülőforgalmának jelentős része elhalad a tervezési terület mentén. A főforgalmi út környezetében a KvVM-EüM együttes rendelete üdülőtérületen nappal 60, éjjel 50 db, lakótérületen nappal 65, éjjel 55 db, gazdasági területen nappal 65, éjjel 55 db határértéket állapít meg. Zajvédelmi vizsgálatok során megállapították, hogy a 71-es főút települési szakaszán a legjelentősebb a zajterhelés, mely az egészségügyi határértéket is meghaladja.

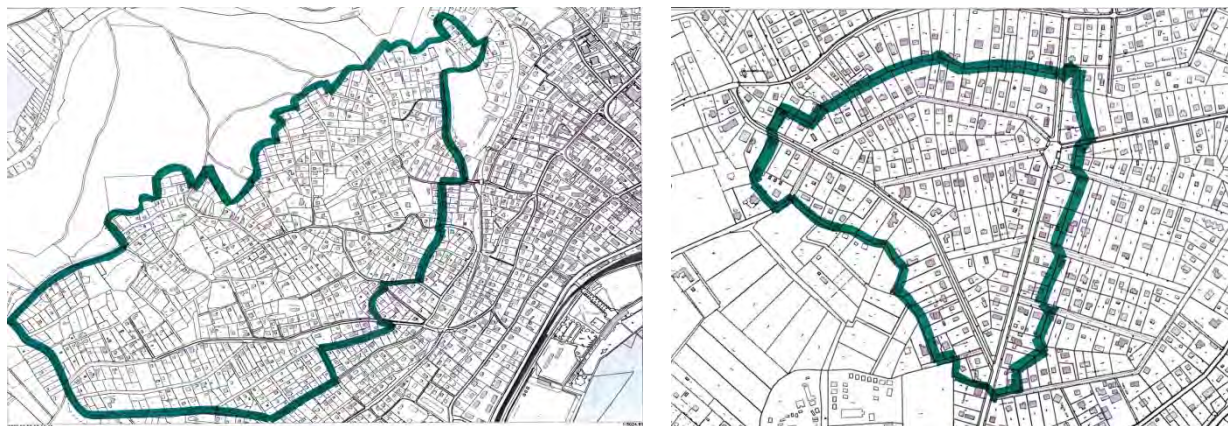
A 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékek		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőtérület	45 dB	35 dB
Lakótérület	50 dB	40 dB
Lakótérület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

A zaj- és rezgésterheléshez kapcsolódó helyi jogszabályok a Balatonalmádi Város Képviselő-testületének 25/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete a környezetvédelem helyi szabályairól. E rendeletben a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendeletben szereplő előírások mellett további korlátozások is előírásra kerültek a hangszórázó berendezésekre vonatkozóan a pihenni vágyó lakók és turisták érdekében.

A jogszabály meghatározza a „csendes” időszakot: Mindennemű zavaró zaj okozása, motoros gépek üzemeltetése, hangos zenélés, vagy énekítés tilos

- nyári időszakban reggel 8.00 óra előtt és 22.00 óra után
- téli időszakban reggel 6.00 óra előtt és 22.00 óra után
- egész évben vasárnap, ünnepnap, és más munkaszüneti napokon 13.00-16.00 óráig tartó pihenőidőben.



Zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület az Óreghegy és Káptalanfűrészt városrészen

13.5. HULLADÉKKEZELÉS

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2014 (XII.19.) a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás igénybevételének rendjéről szóló önkormányzati rendelete szabályozza a települési hulladék gyűjtését, elkülönített gyűjtését, elszállítását, tárolását, előkezelését, hasznosítását, kezelését, ártalmatlanítását, a hulladékgazdálkodási létesítmények fenntartását, üzemeltetését, valamint a hulladékkezelő létesítmények utógondozásának módját.

Balatonalmádi város közigazgatási területén a települési hulladékkal kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatás teljesítésére jogosult és kötelezett közszolgáltató: a **az ÉBH Észak-Balatoni Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. „ÉBH Nonprofit Kft.”**, melynek feladata a települési hulladék ingatlanhasználótól történő begyűjtése, elszállítása. A települési hulladék környezetkímélő módon történő feldolgozását, kezelését, ártalmatlanítását az **ÉBH Észak-balatoni Hulladékgazdálkodási Kft.** üzemelésében lévő Királyszentistváni Hulladékkezelő Központ végzi. Az elkülönítetten gyűjtött hulladék esetében hulladékgyűjtő sziget, hulladék udvar és házhoz menő biológiailag lebomló kerti hulladékok gyűjtése áll rendelkezésre. Az ÉBH Kft. az elkülönítetten gyűjtött hulladék begyűjtését, előkezelését, hasznosításra történő átadását a Közszolgáltató bevonásával végzi.

A rendszeres települési hulladékszállításba bekapcsolt területeken a természetes személy ingatlanhasználótól a települési hulladék elszállítása heti egy alkalommal, a közszolgáltató által meghatározott napon történik. Kivételt képeznek az idényjellegű üdülőingatlanok, melyek esetében évi 26 alkalommal történik a szállítás. A közszolgáltató a lomhulladék gyűjtését és szállítását évente 1 alkalommal végzi előzetes időpont egyeztetés alapján.

14. KATASZTRÓFAVÉDELEM ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

14.1. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

A települést magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy a települést nagyvízi meder, árvízi elöntés, belvízveszély érdemben nem érinti.

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet alapján Balatonalmádi katasztrófavédelmi besorolása II. osztály. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, hogy mely települések tartoznak a II. osztályba, illetve arról, hogy milyen szabályok vonatkoznak az egyes osztályokra.

„21.§ (5) A besorolási osztályokra vonatkozó szabályokat és az egyes osztályokhoz tartozó elégséges védelmi szint követelményeit a 2. melléklet c) pontja tartalmazza.

24.§ (2) II. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek

- a) az atomerőmű által közvetetten veszélyeztetettek (3-30 km közötti területen lévő),*
- b) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vagy küszöbérték alatti üzem által veszélyeztetettek, és külső védelmi terv készítésére nem kötelezettek, vagy*
- c) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti II. besorolást kapják.*

Balatonalmádi a felszíni vízelvezetés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik. A település belterülete 760 ha, míg a hozzá tartozó vízgyűjtő terület 4238 ha, tehát a város területét jelentős külvíz terheli. Ennek eredményeként a klímaváltozással összefüggő, nagy intenzitású esőzések során jelentős mennyiségű víz képes lefolyni a magasabban fekvő részektől. A vízgyűjtő 71 sz. főút fölötti részén a terep átlagos lejtése 50-100 ‰, míg a Balaton közelében csak 2-10 ‰. Ebből következően a lefolyó víz sebességének csökkenése a 71 sz. főút és a vasútvonal átereszeinél (és azok alatt) jelentős mértékű hordalék lerakódást eredményez.

A megfelelő vízelvezetés biztosításához az árkok mértékadó csapadékviszonyokhoz igazodó bővítésére, megfelelő burkolattal és szűrő műtárgyakkal való ellátására van szükség. A település belterületén, a gyűjtő utak mentén ez többé-kevésbé megoldott (a kisebb lejtésszögű területeken), a külterületi utak, mezőgazdasági területek mentén azonban további ráfordítást igényel.

A település területét a Séd-patak és a Malom-patak szeli át. A csapadékvíz elvezetésének hiányában vagy a nem megfelelő kapacitású hálózat miatt heves záporokat követően elöntések tapasztalhatók a Vörösberényi séd felső szakaszán.

A várost érintő partszakaszon a Balaton nem önt ki, de a jég és a déli erős hullámozás a partfalat erősen igénybe veszi, ezért annak folyamatos karbantartása szükséges. Jelenleg az Önkormányzat a partfal felújításra a három strand területén nyert forrásokat, a kivitelezés folyamatban van.



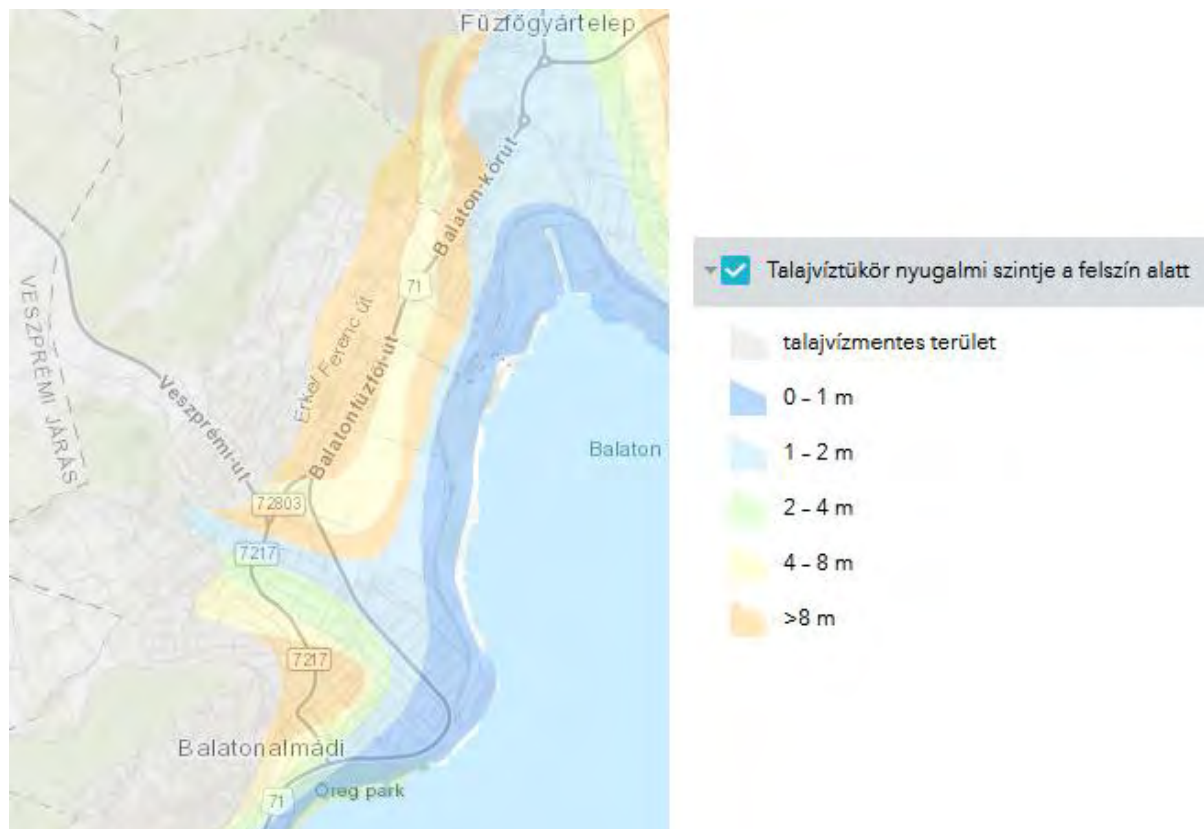
14.1.1. Belvízveszélyes területek

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszín elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvízállás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfaí féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít.

A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettségi kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba, amelyből a területrendezési tervekben csak a közepesen és erősen veszélyeztetett területeket szükséges jelölni.

Balatonalmádi közigazgatási területén belvízveszélyes terület a Pálfaí féle térkép alapján nem található. A talajvíztükör felszín alatti nyugalmi szintje Balatonalmádi parti sávján túl meghaladja az 1 métert, de a parti sávban is a Balaton vízszintjéhez igazodik.

Az MATrT a Lozsánta menti északi parti területeken jelöl rendszeresen belvízjárta területeket.



A település mély fekvésű területein nagy záporok esetén, hóolvadáskor megáll a víz, amely lassan elszikkad, elpárolog, illetve a vízfolyások, árkok elszállítják a vizeket.

14.1.2. Mély fekvésű területek

Vízrajzi veszélyeztetettség szempontjából azok a területek minősülnek mély fekvésűnek, amely árvízi események során, vagy magas talajvíz állás esetén vízállásossá válhatnak, természetes vízlevezetésük korlátozott. Ilyen terület Balatonalmádi területén nincs nyilvántartva.

14.2. ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK

Balatonalmádi közigazgatási területén elsősorban az eróziós folyamatok okoznak talajlepusztulást, a defláció nem számottevő. Az erózió mértéke függ a lejtésviszonyoktól (meredekség, lejtőhossz), talajfedettségtől, a talaj fizikai, kémiai tulajdonságaitól, a csapadék intenzitásától, a felszíni vízmozgástól. Az Öreghegy Balaton felé néző, sűrűn beépített, meredek oldala érintett ilyen szempontból. A felszínformákat a beépítések, közművesítések során is figyelembe kell venni, mert a nem kellő felszíni- és felszínalatti vízlevezetés több esetben elvizesedést okozott.

A hirtelen jött nagy esők jelentős károkat okoztak az elmúlt években az amúgy sem jó állagú, zömében burkolatlan hegyi utakon. Támfalak dőltek, rézsűk omlottak, közvetlen veszélyt és károkat okozva az önkormányzati és magántulajdonú ingatlanokban egyaránt.

A településen talajeroszió következtében löszfal omlása előfordulhat, elsősorban a 71. számú főút mentén. Ezen meredek partfalak meredek partfal több helyen, 200 fm hosszban le tudnak omlani, a törmelékek elérhetik a főút burkolatát.

14.2.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

Alábányászott területek nem ismertek Balatonalmádi közigazgatási területén.

14.2.2. Csúszás, süllyedésveszélyes területek

Balatonalmádi területén két helyszínen jelentkezik időszakos felszínmozgás, valamint pár helyen felületi erózió is megfigyelhető.



15. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

Balatonalmádi területén egy helyen van ásványi nyersanyaglelőhely, a „Balatonalmádi I. (Megyehegyi dolomitbánya) - dolomit” védnevű bányatelken működő külszíni bánya.

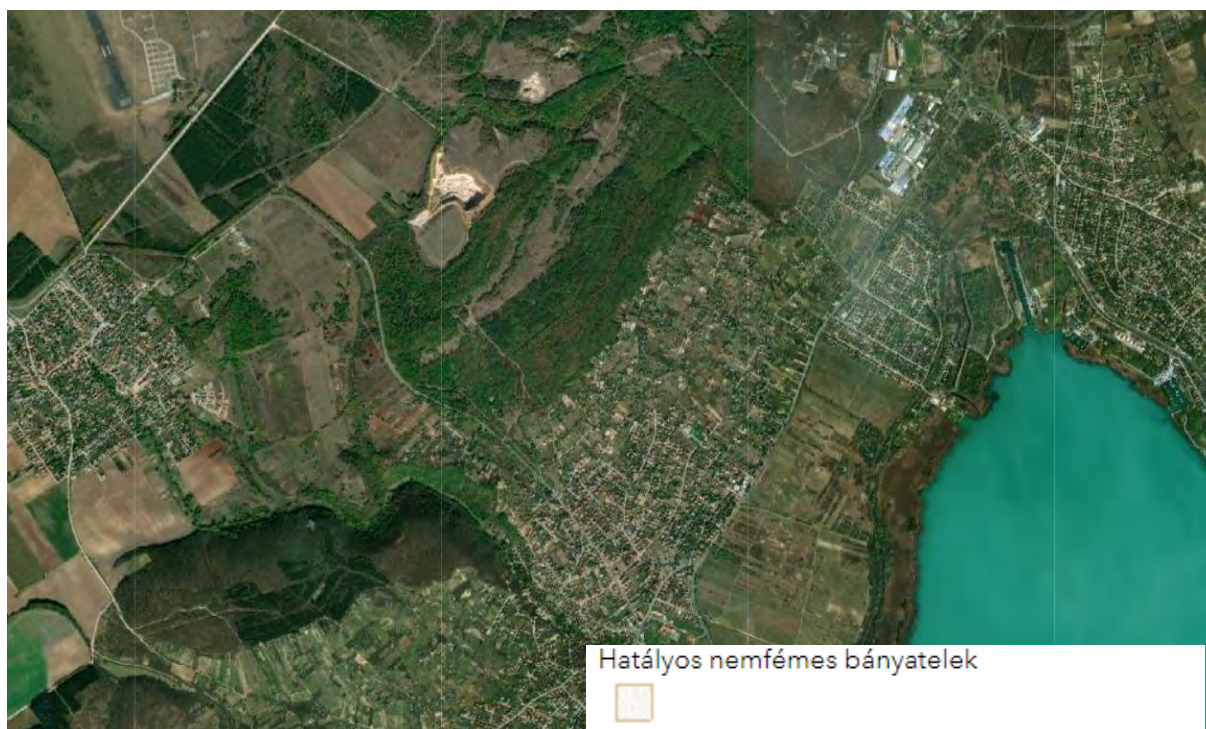
A bányatelek a Balatonalmádi 058/1, 058/11, 058/14, 058/15, 059/4 hrsz.- ú ingatlanokon található.

A bányatelek területe: 6,936 ha.

A művelésre kerülő haszonanyag: porlódódolomit.

A bányászati tevékenység hatásterületén fekvő ingatlanok:

- Balatonalmádi: 056/2, 056/4, 056/5a, 058/5, 058/7, 058/12b, 065/8, 265/9, 065/10, 065/11, 065/12, 065/13, 065/14, 065/15, 069/1, 069/2-legelő besorolású ingatlanok
- Balatonalmádi 057 hrsz-ú ingatlan dögkút, 058/3b hrsz-ú ingatlan szeméttelep.
- Balatonalmádi 049/1, 056/1, 058/9, 058/12a, 065/2, 066, 067 hrsz-ú ingatlanok erdő besorolásúak.
- Balatonalmádi 056/3, 058/3a, 058/6, 058/13, 059/2, 059/3 hrsz-ú ingatlanok út besorolásúak.
- Szentkirályszabadja 08/10, 08/19 hrsz-ú ingatlanok legelő besorolásúak.
- Szentkirályszabadja 08/9, 08/15, 08/22 hrsz-ú ingatlanok szántó besorolásúak.
- Szentkirályszabadja 08/17, 08/18, 08/20 hrsz-ú ingatlanok erdő besorolásúak.
- Szentkirályszabadja 08/21, 09 hrsz-ú ingatlanok út besorolásúak.



Bányatelek Balatonalmádi területén (forrás: <https://www.mbfisz.gov.hu/>)

A bányászat befejezését követő tájrendezés újrahasznosítási céljaként a terület gyeppé és erdővé célú utóhasznosítását tervezték a bányatelek megállapításakor. Ennek megfelelően a határpillér elérésekor a bányaudvart körbevevő felhagyott bányafalakat teraszokkal tagoltan 45°-os dőlésűre alakítják ki. A védőtöltésben deponált letakart fedőanyagot (fekete közettörmelékű agyag) a kialakított teraszokra és rézsűkre terítik vissza. A tájrendezési munkák ütemezése a mindenkori műszaki üzemi tervekben folyamatosan történik, a termelés előrehaladásával a visszamaradt terület tájrendezését folyamatosan elvégzik.

16. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

16.1. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Térségi kapcsolatok, településhálózat

Balatonalmádi viszonylag sűrű városi hálózatban található. A környező kis- és középvárosok 15-50 km távolságban helyezkednek el: Balatonfüred 14 km, Balatonfűzfő 4 km. Balatonkenese 14 km, Székesfehérvár 51 km, Veszprém 13 km. A település a fővárostól 113 km-re fekszik.

Balatonalmádi a Közép-dunántúli régióban, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben fekszik, a Balatonalmádi járás központja. Ezt a szerepkört részben annak köszönheti, hogy a térség legnépesebb települése, és részben annak is, hogy turisztikai szempontból a legfrekvenciáltabb településnek számít. Ez egyben azt is jelenti, hogy Balatonalmádi vállalkozásai a környező településekről jelentős számú munkavállalót képesek foglalkoztatni (bár ez erősen szezonális jellegű). A város a kereskedelmi és vendéglátóipari szolgáltatások tekintetében nagyobb számú és egyre színvonalasabb szolgáltatásokat mondhat magáénak, ami részben a környező településeket is kiszolgálja. Közművelődés szempontjából egyértelműen központi pozícióban van, ami köszönhető a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár gazdag programkínálatának.

A térségi munkamegosztásban Veszprém és Balatonfüred vesz részt nagyobb súllyal, amit a két város nagysága, illetve az ott található funkciók és szolgáltatások köre magyaráz. A városhoz közel fekvő Veszprém fejlesztési alközpontként, illetve megyeszékhelyként számos közép- és magasabb szintű szolgáltatási funkciót ellát. Balatonfüred az elmúlt két évtized fejlesztéseinek köszönhetően jelentősen megerősödött.

Közlekedési szempontból Balatonalmádi a régióban nem rendelkezik kiemelkedő szereppel. A város közúti szempontból - a Balaton keleti medencéje és az északi part között „elkerülhetetlen” tranzitútvonal mellett fekszik, ahol a nyári idegenforgalmi időszakban, különösen hétvégenként jelentősen túlterheltek az utak. A város egyelőre nem tudta kihasználni, s fejlődésének a szolgálatába állítani a közúti infrastruktúrát, mint gazdasági potenciált. A tranzitforgalom terhelése, a zaj- és légszennyezés jelentős, míg értékteremtő hatása elenyésző. A Balatonkenesét és Balatonfűzfőt elkerülő 710. sz. másodrendű főút megépülésével, valamint a Balatonfűzfő (71. sz. főút) -Litér (8. sz. főút) közötti 72. sz. másodrendű főút szélesítési és megerősítési munkálataival Balatonalmádi tranzitforgalmában csekély mértékű csökkenés tapasztalható.

Településfejlesztési és településrendezési környezet

Balatonalmádi számos ponton tud kapcsolódni az Országos Területfejlesztési Konceptióhoz, a Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptióhoz, valamint a Balaton Kiemelt Térség fejlesztési terveihez, hiszen a térség patinás fürdővárosai közé tartozik.

A hatályos településfejlesztési koncepció négy fő fejlesztési prioritás köré építkezik: a komplex turizmusfejlesztés, a helyi gazdaság diverzifikációja, a városi funkciók megerősítése és a humán erőforrás fejlesztése. A koncepció a fejlesztési prioritásokon belül fejlesztési pilléreket is megfogalmaz. A településfejlesztési koncepcióra alapozva készült az Integrált Településfejlesztési Stratégia, ami 8 városi szintű középtávú stratégiai célt fogalmaz meg, majd városrészenként további egyedi célokat, végül akcióterületeket határol le és konkrét fejlesztési elképzeléseket részletez. A megfogalmazott fejlesztési elképzelések egy része megvalósult, egy része a tervezési fázisban egyelőre, jellemzően forráshiány következtében, megállt, egy része pedig nem valósult meg. A készülő fejlesztési tervben az ITS-ben megfogalmazott fejlesztési elképzelések felülvizsgálata szükséges.

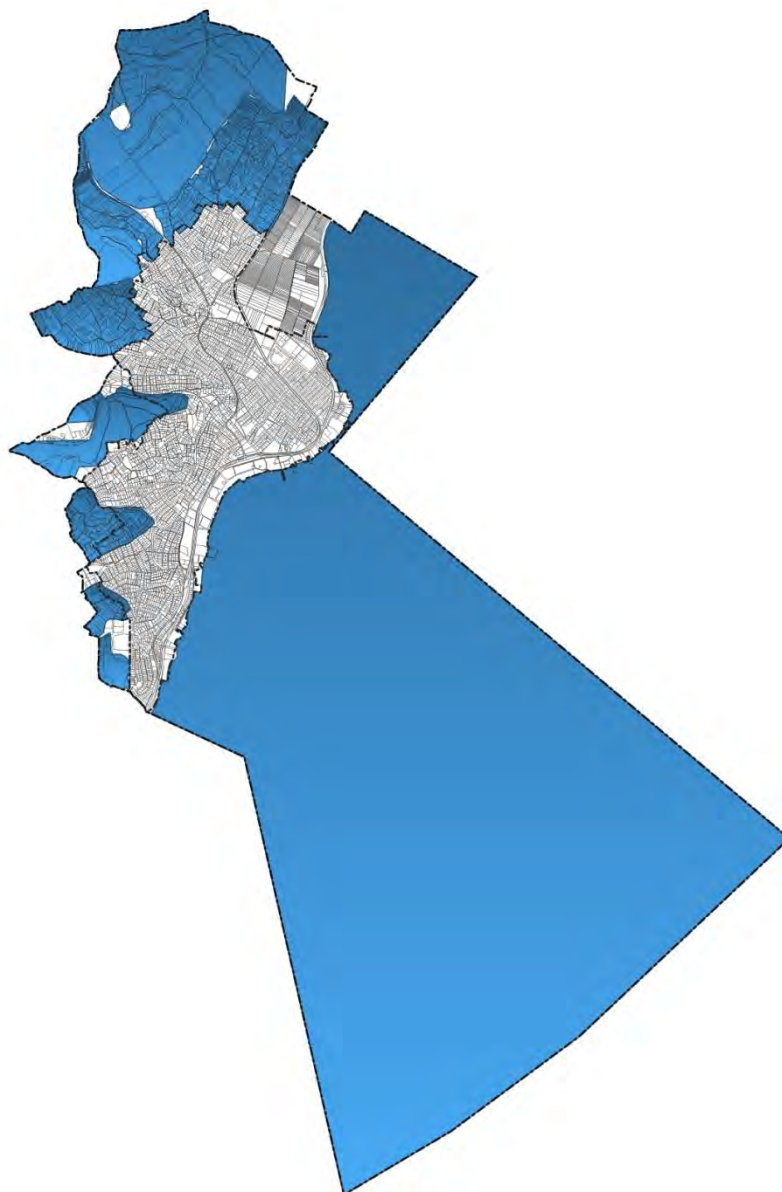
Az „Almádi '30”, vagy A30 egy civil (polgári) kezdeményezés. A kezdeményezés célja Balatonalmádi Város hosszútávú, legalább 10 éves kitekintésű, fejlesztési koncepciójának előkészítése, szakértők és az érdeklődő lakosság ésszerűen széles körének bevonásával. A koncepció és stratégia elkészült, melyet a képviselő-testület megismert és figyelembe kíván venni a további fejlesztés dokumentumok elkészítése során.

Balatonalmádi az MATrT és a VMTrT hatálya alá tartozik, területét több országos és kiemelt térségi övezet, valamint egyedileg meghatározott megyei övezet érinti. Fejlesztési és rendezési szempontból a területrendezési tervek előírásai esetenként erős korlátozó tényezőként hatnak. Számos lakossági kérelem érkezett az Önkormányzathoz új beépítésre szánt területek kijelölésére belterületi erdőterületen vagy zöldterületen, illetve a belterülethez kapcsolódó zártkerti

területeken. E tekintetben három fő tényező jelent korlátot, amelyeket a készülő tervekben figyelembe kell venni:

- az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szigorú előírások, valamint hogy a kijelölés hatására a település biológiai aktivitása nem csökkenhet,
- az MaTrT előírásai alapján a településen az erdő övezetbe sorolt területek területe nem csökkenhet,
- A település közigazgatási területén a kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb, ami Balatonalmádi esetében nem teljesül. A hatályos településrendezési eszközök szerint a zöldterületek a beépítésre szánt területek 4,898%-t teszik ki.

A területrendezési tervek számos övezetben nem engedik új beépítésre szánt terület kijelölését, melyet összefoglalóan az alábbi ábra mutat:



Konfliktust jelent a belterület nyugati (Öreghegy) és keleti (Újhegy) határában beépült részek, melyeken belterület kijelölése nem engedélyezett. Az ábra által nem jelölt részeken a MATrT 51. § és 67. § alapján új beépítésre szánt terület kijelölhető. A hatályos településrendezési eszközök

nagyobb volumenű fejlesztési területekkel nem számolnak, túlzó beépítések nem adnak lehetőséget.

A település társadalma

A demográfiai adatok összesítéséből az látszik, hogy az elmúlt 10 évben a város lakossága nagyobb mértékű emelkedést mutatott. Ez annak köszönhető, hogy bár természetes fogyás jellemzi Balatonalmádit, de a bevándorlások száma jelenleg képes ezt a fogyást ellensúlyozni. A legszembetűnőbb változás a fiatal korosztály arányának jelentős visszaesése. Ez visszavezethető a regionális szinten is alacsony élveszületések számára, másrészt arra enged következtetni, hogy a városba bevándorlók között nem a fiatalok és a kisgyermekes családok vannak túlsúlyban. A beköltözők között hangsúlyosan megfigyelhető egy csoport, akik eleve rendelkeztek üdülőingatlanokkal a településen, és úgy döntenek, hogy véglegesen a Balaton mellett szeretnének letelepedni. Ez a csoport jellemzően magasabb kvalitású, biztos egzisztenciával rendelkezik és az idősebb korosztályt képviseli. Az ismertetett folyamatok eredménye az öregedési mutató magas értéke. Ez az index azt is megmutatja, hogy Balatonalmádi regionális összehasonlításban is meglehetősen előregedő lakosságot mondhat magáénak. Ez azért is jelent problémát, mert egy település életében a fiatalok jelenléte jelenti azt a humán tőke potenciált, amely megalapozza a város fejlődését és biztosítja a szolgáltatások működőképességét.

A képzettségi mutatók kedvezőek, a megyei és országos átlagot meghaladó az érettségizettek és a felsőfokú végzettségűek aránya. A munkanélküliség tekintetében a város átlagos mutatókkal rendelkezik.

Humán közszolgáltatások

Balatonalmádiban alapfokú és középfokú oktatási intézmények találhatók. A Magocskák Óvoda 2019 óta új épületben, 10 csoporttal 250 gyermeknek biztosít óvodai ellátást. A valamikori Kánya villa épületében ez évtől működik a város bölcsődéje. A városban 2 általános iskola (Györgyi Dénes Általános Iskola és a Vörösberényi Általános Iskola), valamint a Magyar-Angol Kéttannyelvű Gimnázium, valamint a Kósa György Városi Zeneiskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény működik.

Balatonalmádiban 4 háziorvos és 2 házi gyermekorvos rendel.

A területfejlesztési együttműködések terén jelenleg a járási szintű együttműködések a legmeghatározóbbak. A város a Balatonalmádi járás 10 településének legnagyobb, központi települése, ahol számos járási intézmény is működik társulási formában. A Balatonalmádi járásba három város és hét község tartozik.

A város jelentőségét mutatják az ott megtalálható alap- és középfokú intézmények, melyek a környező települések és a kistérség igényeit kielégítik: a Munkaügyi kirendeltség és a Rendőrkapitányság.

A jogszabályilag meghatározott kötelező szociális ellátásokat a város a Gondos Panni Szociális Alapszolgáltatási Központon keresztül biztosítja. A feladatok elvégzése települési társulás keretében valósul meg, aminek tagja Balatonalmádi, Szentkirályszabadja, Litér, Felsőörs, Alsóörs és Balatonfűzfő. A szociális ellátások keretén belül családsegítő szolgálat, gyermekjóléti szolgálat, házi segítségnyújtás, idősok nappali ellátása, szociális étkeztetés és védőnői szolgálat érhető el.

A település gazdasága

Balatonalmádi gazdaságára a legjelentősebb hatást a település elhelyezkedése fejti ki. Ennek alapján Balatonalmádit alapvetően turisztikai orientációjú településnek lehet tekinteni. Jelentős ipari foglalkoztatásról a rendszerváltás utáni időszakban már nem lehet beszélni. A településen a mezőgazdaságból élők aránya nem jelenős. Jelentős állattartás nincs. Balatonalmádiban jelentős, megművelt mezőgazdasági termőterületek nem találhatók, kismértékben szőlő- és gyümölcsstermesztéssel találkozhatunk.

A Balatonalmádiban működő vállalkozások túlnyomó többsége 10 fő alatti foglalkoztató, ami mellett 26 db 10-50 főt foglalkoztató vállalat működik, illetve egy középvállalatnak minősülő cég. A vállalkozások profilját illetően a cégek bő negyede ingatlanügyekkel, gazdasági szolgáltatással foglalkozik. Kereskedelmi területen működik a cégek ötöde. Jelentős még az építőipar és a szálláshely-szolgáltatással, vendéglátással foglalkozó vállalkozás, amelyek 10-10%-os részesedéssel bírnak működő vállalkozások körében.

A Balatonalmádi járás a Balaton Üdülőkörzet egészén belül a közepesen fejlett üdülőterületek közé tartozik. Balatonalmádi városközpontjával és parkjaival, strandjaival, szállodáival történetileg is a frekvenciált balatoni vízparti nyaralóhelyek közé tartozik. Az elmúlt néhány évben a spontán fejlődést egyre inkább felváltotta a tudatos idegenforgalmi stratégia alkalmazása, ami középtávon azt eredményezheti, hogy Balatonalmádi a mostaninál sokkal karakterisztikusabban fog tudni megjelenni a balatoni idegenforgalmi termékpalettán. A település azért is szerencsés helyzetben van, mert idegenforgalma jelenleg sem csupán a vízparti pihenésen alapul, jelen van a vízi turizmus, aktív turizmus, program/rendezvény turizmus, konferenciaturizmus.

Településrendezési és településszerkezet

Balatonalmádi négy történelmében, korában, kialakulásának módjában és használatában teljesen eltérő településrész, ill. önálló települések egyesítésével jött létre.

- Vörösberény
- Budatava
- Almádi
- Káptalanfüred

Az egyes településrészek jellegükben teljesen eltérőek, azonban a folyamatos építkezések következményeként teljesen összenöve ma már szerves egységet képeznek. A település egyes településrészeinek használata jelenleg is jelentősen eltér, ennek megfelelően az úthálózat jellege, a telekstruktúra, valamint a települési szövet is eltérően alakul.

Káptalanfüred ma is nagyrészt üdülőterület, szabályos, rendezett utcahálózattal, viszonylag nagy telkekkel, a káptalani erdő még megmaradt fáinak köszönhetően főként erdő jellegű kerthasználattal.

Vörösberény jellemzően falusias beépítésű lakóterület, az Ősközség településrészen nőtt utcahálózattal és ennek megfelelően viszonylag szabálytalan telekstruktúrával, az újabb kialakítású területeken főként lakó, üdülő vegyes használattal, rendezetlen feltáró úthálózattal, változó nagyságú telekmérettel.

Budatava újabb beépítésű terület, egy része szabályos, rendezett utcahálózatú, lakó-üdülő vegyes használatú kertes terület, északi részén a település egészének struktúrájától jelentősen eltérő tömbtelkes, kisvárosias lakóterület, valamint sorházas beépítésű területek is megtalálhatók. E településrészeire került a gazdasági területek nagytelkes tömbje is.

Almádi településrész a vegyes használatú, beépítésű, telekméretű és jellegű központi településrész és a jellemzően üdülő használatú, nőtt jelegű úthálózattal rendelkező, részleteiben még rendezetlen Öreghegy településrészből áll.

Balatonalmádi területhasználatát tekintve elmondható, hogy a jellemzően vegyes használatú területek dominálnak. A lakó, üdülő telkek egymás melletti jelenlétére az Almádi településrész beépülésének kb. 160 éves történelmére visszatekintve mindig volt példa. A Káptalanfüredi üdülőterületen is egyre több telek lakó funkciójú. Vörösberényben, a jellemzően falusias központ kivételével szintén a vegyes területhasználat a jellemző. A Budatavai üdülőtelkek között is egyre több lakóépület épül.

A településen tisztán intézményi használatú területek csak kis számban akadnak. A településközpontban, illetve az egyes településrészek alközpontjában főként vegyes, lakó-intézményi, vagy üdülő-intézményi, vagy lakó-üdülő-intézményi használat a jellemző. Megfigyelhető, hogy míg az alközpontok főként kereskedelmi, ellátási központként funkcionálnak, a város központjában a település teljes igazgatási, oktatási, ellátási, egészségügyi, kulturális intézményhálózata megtalálható.

Zöldterületek, közparkok tekintetében a városközpont és a part menti településrészek jól ellátottnak mondhatók, a város egyéb részein közpark alig akad. Ezt pótlандó a szőlőhegyek be nem építhető telkein jelentős nagyságú erdőfoltok találhatók még belterületen is, melyek megtartása rendkívül fontos a település jövője szempontjából.

A különleges kezelést igénylő strand, sport, vízisport területek többsége a parti sávban található. Ezek a területek jelentős forgalmuk, közösségi jellegű használatuk, a part menti elhelyezkedésük miatt mindenképp egyedileg szabályozandók.

Balatonalmádi part menti területein a közcélú használat aránya kedvezőnek mondható.

A település egésze rendelkezik valamennyi belső tartalékkal, nagy számban találhatók beépítetlen, üres telkek a településen, de a számuk az elmúlt 10 évben jelentősen csökkent. A belterület további terjeszkedése elkerülendő, hiszen a településnek így sincs összefüggő külterülete, valamint folyamatosan csökkennek az erő és mezőgazdasági területek.

Épített környezet és építészeti örökség

Az egyes településrészek: Vörösberény, Almádi, Káptalanfüred, Budatava eltérő fejlődésük, különböző kialakulásuk következtében jelenleg is egymástól teljesen eltérő képet mutatnak. A településrészek eltérő szövete, az utcahálózat, telekméretük különbözősége ma is jól megkülönböztethetővé teszi őket, ugyanakkor mindegyik településrészen megtalálható az arra jellemző beépítési jelleg, épülettípus. A településen 10 műemlék, 66 helyi védelem alatt álló épület és 6 helyi védelem alatt álló építmény található.

Vörösberény, közel 1000 éves történelmének köszönhetően, az ősi településmagban, a Malom völgyben, a Séd patak mentén jól őrzi a mai napig középkori szerkezetét, amely jelenleg helyi védelem alatt áll. Területén két műemlék templom áll. A településrész lakóépületei között már nem található olyan lakóház, amely ne viselné magán az átalakítások nyomát oly mértékben, hogy az eredeti 150-200 éves lakóépület felismerhetően eredeti szépségében megmaradhatott volna, területén egyetlen helyi védelem alatt álló lakóház található, ami egy régi préház-pince bővítéseként jött létre.

Almádi településrészen, a szőlőhegyből üdülőtelepüléssé váló város szívében találhatók a legértékesebb, korábbi préházakból nyaralóvá átépített vagy eleve nyaralónak épített fatornácos villák, amelyek egy része ma is század eleji szépségében pompázik. Almádi fürdőtelepüléssé alakulásának időszakából, számos üdülőépület maradt meg eredeti állapotában, melyek helyi védelem alatt állnak.

Káptalanfüred településrész újabb beépítésű. A településrész igazi értékét, a tervezett és pontosan végrehajtott szabályozás során kialakított nagyméretű telkek, a megőrzött fák, a viszonylag egységes, túlzásoktól mentes épületek jelentik. A területrészen helyi védelem alatt álló épületek főként településtörténeti értékűek. Az eredeti tervek alapján parcellázott településrész szerkezete, a telkek mérete is helyi védelem alatt áll.

Balatonalmádi egykori **szőlőhegyi** területein igen kevés népi épület maradt fenn. Vörösberény északi részén, a korábbi szőlőhegyen, Újhegyen, ezen kívül a Vöröshegyen, valamint a Pinkóczi u. közelében a hajdani szőlőhegyen találhatók országos vagy helyi védelem alatt álló pincék.

A település területén a védelemre méltó épületek mellett az építmények és emléktáblák védelmére is kiter a helyi értékvédelmi rendelet. A Vörösberényi Séd parton álló Nepomuki Szent János szobra műemlék. Ezen kívül védelemre alatt állnak a település területén található kőkeresztek, valamint a két temető egyes vöröskő síremlékei.

Természeti adottságok

Balatonalmádi a Balaton-riviéra kistájon helyezkedik el, közvetlenül határosan Balaton-felvidék és kismenedencei kistájjal. A terület nagyon változatos domborzattal rendelkezik. Balatonalmádi építészeti karakterét, illetve a tájhasználatot meghatározza a permi vöröshomokkő. Balatonalmádi éghajlata a magyarországi éghajlati tipizálás szerint meleg - mérsékelten száraz. A terület a Bakony csapadékárnyékában mérsékelten vízhiányos. A települést a Vörösberényi-séd és a Remete-patak érinti, időszakos tónak tekinthető a Köcsi-tó. Balatonalmádiban a természetes környezet jelentősen visszazorult, így a területe kultúrtájként jellemezhető.

Tájszerkezet, tájhasználat

Balatonalmádi tájszerkezetének, illetve településszerkezetének kialakulásában a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, több évezredes kultúra, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek határozták meg. Szerkezetét meghatározó táji, természeti adottságok a változatos domborzat, azokat formáló patakvölgyek.

Összességében jellemző, hogy a volt zártkerti részeken, a belterülettel határosan folytatódik az elmúlt évtizedek beépülési folyamata, a határterületek belterületbe vonása, lakóterületté válása. A belterülettől távolabbi részeken, illetve a meredekebb hegyoldalakon a természetközeli társulások jellemzőek, a bányaterületeken kívül az emberi kéz nem hagyott számottevő nyomot a tájon. A

település 4988 hektáros közigazgatási területének jelentős részét a Balaton felszíne uralja - 3300 ha. A külterületi területhasználat bő felét teszi ki összességében az erdő (35%) és a gyepek (11%) aránya. A szántóterületek súlya (13%) lényegében megegyezik a szőlő (5%), gyümölcsös (3%) területek együttes arányával.

Táji és természeti értékek

Összességében elmondható, hogy Almádi túlzott gyorsasággal növekedett és ez a gyors növekedés komoly táji következményekkel járt. Már csak szigetszerű értékek maradtak fenn, így még fontosabb a táji- és természeti értékek védelme. A településen található nemzetközi és nemzeti jelentőségű természeti területek is.

Közlekedés

A település közúti megközelíthetőségét, országos főúthálózathoz való kapcsolatát a Balaton északi partján haladó 71. sz. másodrendű főút biztosítja, amely közvetlen kapcsolatban áll az M7 autópályával. Az országos főút áthalad a városon, párhuzamosan a Székesfehérvár-Tapolca vasúti nyomvonalal és a Balaton parttal. További közúti kapcsolatot biztosítanak a 7217. j. Veszprém - Balatonalmádi összekötő út és a 7218. j. Balatonalmádi - Felsőörs összekötő út.

A településen a közösségi közlekedés helyközi autóbuszjáratokkal bonyolódik. Az országos úthálózati elemeken közlekedő távolsági buszjáratok legalább óránként indulnak a főváros és a regionális központok felé. A helyi közlekedést is a helyközi járatok bonyolítják le, azonban a városnak csupán 35-40 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek. Ez nagyon kicsi arány, főleg a nyári forgalmat figyelembe véve.

A településen 9 km hosszú kerékpárút és további 10 km kijelölt kerékpáros nyomvonal üzemel.

Jelentős a nyári szezonban jelentkező parkolási igény, különösen a település központjában és a part mentén.

Közmű

Balatonalmádi a jól közművesített települések közé tartozik. A település területén a korszerű ellátást biztosító vezetékes ellátó hálózati rendszerekből a vízellátó hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat, a villamosenergia ellátó hálózat és az elektronikus hírközlés hálózata épült ki. A területen levő létesítmények részben időszakos, részben állandó használatra alkalmasak. Az állandó és időszakos létesítmények termikus célú energiaigényeit -amennyiben a földgáz hálózatra nincsenek rákötve- így nagyrészt nem vezetékes energiahordozókkal (szén, fa, PB, stb.), kisebb részben villamosenergiával elégítik ki.

Környezeti állapot

Balatonalmádi a téli időszakban önálló életet élő kisváros, azonban a nyári szezonban megnövekszik a népesség száma, emelkedik a tranzitforgalomból származó és az üdüléssel járó környezeti terhelés. Az üdülőterületek miatt a városra szigorúbb környezetvédelmi előírások vonatkoznak. A balatoni üdülőkörzetben elsődleges fontosságú a tó vízminőségvédelme, ezért kiemelten fontos a parthasználat szabályozása. Balatonalmádiban megtaláljuk azokat a környezeti gondokat, amelyek több hasonló Balaton-parti településre is jellemzők. Ezek elsősorban a közlekedésből eredő (zaj- és levegőszennyezés, veszélyhelyzet), az illegális szemétkereskedés környezetszennyezése, illetve a vízbázis veszélyeztetése.

Katasztrófavédelem

Balatonalmádi a felszíni vízelvezetés szempontjából rendkívül kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik. A település belterülete 775 ha, míg a hozzá tartozó vízgyűjtő terület 4238 ha, tehát a város területét jelentős külvíz terheli. A megfelelő vízelvezetés biztosításához az árkok mértékadó csapadékviszonyokhoz igazodó bővítésére, megfelelő burkolattal és szűrő műtárgyakkal való ellátására van szükség. A település belterületén, a gyűjtő utak mentén ez többé-kevésbé megoldott (a kisebb lejtésszögű területeken), a külterületi utak, mezőgazdasági területek mentén azonban további ráfordítást igényel.

A várost érintő partszakaszon a Balaton nem önt ki, de a jég és a déli erős hullámozás a partfalat erősen igénybe veszi, ezért annak folyamatos karbantartása szükséges.

16.2. ÉRTÉKEK, PROBLÉMÁK, EGYEDI KEZELÉST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Balatonalmádi legnagyobb kincse a táji, természeti környezete. A tó partján nőtt város, háttérében szőlődombokkal és patakvölgyekkel olyan adottság, melynek őrzése, kihasználása a város egyik legfontosabb célja. Ezekből az adottságokból eredt gazdasága a múltban - szőlészet, borászat, vízimalmok - erre épül gazdaságának legerősebb ága a turizmus napjainkban.

A beépülés és átépülés sok értéket eltüntetett mára, ezért a megmaradt értékek védelmére az eddigiekkel megegyezően hangsúlyt érdemes fektetni.

Kimagasló érték a Balaton-part, melyet minél nagyobb közösség számára kell élvezhetővé tenni és értékesek továbbá szőlőhegyek, melyeken a túlépítés hullámaint kell megfékezni, mert az hosszú távon a város élhetőségét is veszélyeztetheti.

Zöldterületben - amely a közparkként nyilvántartott közterületeket jelenti - a város a környező településekhez viszonyítva szegény. Csak a városközpont és a Balaton-part van jól ellátva zöldterületi elemekkel. Az építési telkeken belüli zöldfelületek mennyisége nem kevés, de a szőlőhegyek beépülése ezt is veszélyezteti.

A fő közlekedési létesítmények éppannyi hátrányt, mint előnyt jelentenek a városnak. Az elérhetőség természetesen fontos, a helyi tömegközlekedést is a helyközi járatok biztosítják, de ugyanezek az útvonalak a tranzitváros jelleget is eredményezik, valamint a 71. sz főút elválasztja a parti sávot a többi városrésztől.

Kiemelt településrendezési feladatok:

- települési központ és alközpontok helyének biztosítása;
- a vízparti sportpálya turisztikai célú fejlesztési lehetőségének biztosítása;
- egyedi szabályozást igénylő különleges területek kezelése;
- Vízparti szolgáltatások fejlesztésének biztosítása;
- új intézményi, kereskedelmi és sportterületek helybiztosítása (Budatava északi rész és Vörösberény déli rész);
- Természet- és tájvédelmi értékeknek megfelelő szabályozás;
- központi településrész és a parti sáv jobb kapcsolatának biztosítása;
- szőlőhegyek/zártkertek további beépülésének megakadályozása.