

2.sz melléklet

Bábolna város Településszerkezeti tervének leírása

Lakóterületek

A településen lakóterület fejlesztések több csoportba sorolhatók: tervezett lakóterület megszüntetése, új lakóterület kijelölése, területfelhasználási mód változása és tartalék lakóterületek kijelölése.

1. A 0116/4, 0116/2 hrsz.-ú tervezett lakóterület (hétvégi házas üdülő és településközponti vegyes) kikerül a fejlesztési területek közül, figyelembe véve a demográfiai változásokat és a gazdasági teljesítőképességet.
2. Lakóterület fejlesztésként a település északi területén – a már korábban tervezett és részben megvalósult a Rózsaerdei úttól északra lévő víztorony környéki lakóterület. A kialakult utcák mellett több új lakóutca tervezett kertvárosias lakóterületként. A kialakítandó telkek 40-50 m mélységűek, kb. 50-55 telek osztható ki.
3. A Wesselényi utca déli része a hatályos rendezési tervben településközponti-vegyes övezetként szerepel. A koncepció már kertvárosias lakóterületbe sorolja át. A terület funkcióját tekintve nem változna.

Településközpont, intézmények

Az intézmények a Mészáros utca és a Jókai utca által körülvett területen helyezkednek el. A 82/6 hrsz.-ú terület a hatályos rendezési tervben településközponti-vegyes övezetként szerepel. A koncepció már belterületi zöldfelületbe sorolja át. A jelenlegi településközponti vegyes övezetekben a város intézményhálózata megfelelően működik, a bővítési igények megoldhatóak a területeken belül.

Települési zöldfelületek

A település fejlődésének sajátos, a Bábolnai Állami Gazdaság és a Ménesbirtok által meghatározott iránya zöldfelületi szempontból is egyedi településképet eredményezett. A nagyvonalúan, egységesen telepített véderdők, a meghatározó útfásítások, és út menti telepítvények az egyébként szétterülő települést összefogják, a tömegesen alkalmazott ezüsthfnyő-, nyír- és platántelepítés pedig karakteres településképet és egyedi hangulatot eredményez.

Településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek:

- A települést körben övező, a külterülethől egyértelműen lehatároló zöldfelületi egységek (véderdősávok, arborétum, gazdasági területek védőfásítása)
- Az Ácsi út menti zöldsávok, fasor-szakaszok
- A Mészáros utcai fasor-szakaszok
- A Ménesbirtok zöldfelületei, a tömböt határoló fasorokkal,
- A Rákóczi utca fasora

Tervezett közparkok:

- Raktár utcai rekreációs közpark (a Bábolnai-ér mentén húzódó növényzóna megtartásával, felhasználásával)
- A Mészáros utcától ÉNy-i irányban, az újonnan kiszabályozott kereskedelmi-gazdasági terület melletti közpark
- A Kazinczy és a Kölcsey utcák által közrefogott közpark
- Rózsaerdei úti lakóterület új közparkja

Tervezett fasorok:

- Ácsi úton a belterületi határnál, a lakóterületi fejlesztés mellett
- Lobkowicz-erdő – termálkút felé vezető út (087 hrsz.) mentén
- Mészáros utcától ÉNy-i irányban, az új kereskedelmi-gazdasági terület és a lakóterület között (a funkciók elválasztására)

- Raktár utca
- Kazinczy utca a Virág utcáig
- Virág utca a Kazinczy u. – Wesselényi u. között
- A víztorony környéki lakóterület-fejlesztés új utcáin

Különleges területek

A Településszerkezeti terv a következő különleges területfelhasználási kategóriába tartozó területek között, a területek beépíthetőségi intenzitását figyelembe véve:

- beépítésre szánt különleges területek és
- beépítésre nem szánt különleges területeket határoz meg.

Beépítésre szánt különleges területek:

- termál idegenforgalmi fejlesztési terület
- sportolási célú területek
- lovas turizmus területe
- mezőgazdasági majorok, mezőgazdasági üzemi területek
- hulladékkezelő területe

1. **Termál idegenforgalmi fejlesztési területként** kerültek besorolásra a termálkút térségében levő, a település északi részén a 088/3, 0116/4, 0116/2 hrsz.-ú jelenleg szántó területek (kb. 40 ha) különleges idegenforgalmi felhasználásba kerülhet, a konkrét szabályozási terv elkészülte után. A területen várhatóan a termálfürdőhöz, termálturizmushoz kapcsolódó létesítmények (gyógyüdülők, panziók, szállodák, kereskedelmi-vendéglátó, szolgáltató-, kiszolgáló létesítmények) helyezhetők el. valószínűleg meg. A korábban jelzett 0116/3, 0113/19, 0112/2, 088/2, 090 hrsz.-ú területek visszakerülnek mezőgazdasági övezetekbe.
2. **Sportolási célú területe** sportpálya és az ahhoz kapcsolódó fejlesztéseket jelenti.
3. A **lovas turizmus területébe**, a település keleti területén 023/1 és a körülötte lévő külterületek tartoznak (kb. 20 ha nagyságú terület). A területen lovas idegenforgalmi célú fejlesztések és az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények kapnának helyet.
A fenti terület alatt a 030/6 hrsz.-ú (kb. 8 ha) jelenleg belterületi szántó művelési ágú terület terület kisvárosias lakóterületből visszakerül mezőgazdasági általános övezetbe.
4. A **mezőgazdasági majorok, majorságok** a bábolnai mezőgazdasági táj meghatározó táji elemei. A majorokban az állattenyésztés épületei, a mezőgazdálkodáshoz szükséges egyéb üzemi létesítmények helyezhetők el.
5. A **hulladékkezelők területébe** a szennyvíztisztító telep és a tervezett hulladékudvar területe tartozik (0119/5 hrsz.).

Beépítésre nem szánt különleges területek:

- arborétum
- rekreációs terület
- temető

6. **Arborétumot** tényleges területével sorolja a Településszerkezeti terv „beépítésre nem szánt különleges—arborétum területbe”. (Az arborétum területfelhasználata túlterjeszkedik keleti és déli irányban túlterjeszkedik a földhivatali nyilvántartásban lejegyzett telkek területén.)
7. **Rekreációs területbe** került besorolásra —a településfejlesztési koncepciónak megfelelően— a Darányi majortól ÉK-re levő „központi-tó” (volt ülepítő-tó) térségében tervezett rekreációs célú fejlesztési terület. A tervezett területfelhasználás megvalósításának feltétele a központi-tó rekultivációja.
8. **Temető** területbe a meglévő temetők területe tartoznak. A rendezési terv távlatában bővítést nem igényelnek.

Gazdasági területek

A gazdasági területek nagyságai jelentősen változnak. A gazdasági területek kijelölése a racionális határokon belül marad, igazodva az igényekhez, melyet az önkormányzat támogatni tud. A kb. 150 ha-os tervezett gazdasági terület csökkenéssel is megfelelő nagyságú terület áll rendelkezésre a gazdasági területek fejlesztésére. Az övezetek a Tárkány felé vezető út mellett helyezkednek el, tervezett kikötéssel a nagyigmándi útra. A meglévő belterületi gazdasági területek funkciói megmaradnak. A már meglévő Bábolna Ipari Park egy része a hatályos rendezési terv szerint kereskedelmi és szolgáltató területfelhasználásban maradnak.

A Bábolna Ménesbirtok Kft. és a Rákóczi Ferenc utca melletti tömbök gazdasági- kereskedelmi és szolgáltató területként és gazdasági ipari területként kerülnek rögzítésre. A Mészáros utcai – korábban strandfürdő – területen szintén Településközponti vegyes területek kijelölése történt meg önkormányzati területen.

Erdőterületek

A közigazgatási területen levő üzemtervezett erdőterületeket a Településszerkezeti terv az üzemtervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint tartalmazza az alábbi eltérésekkel:

- Az arborétum területe nem közjóléti rendeltetésű erdő, hanem beépítésre nem szánt különleges terület-arborétumkén.
- Központi ülepítő tó (0154/2 hrsz.) térségében távlatban, a tó rekultivációját követően rekreációs célú területfejlesztés tervezett. E fejlesztési szándékból következően a központi tótól ÉK-re levő erdőterület besorolása beépítésre nem szánt különleges területbe-rekreációs célú területre módosul.
- A Rózsaderdei úttól északra lévő víztorony környéki lakóterületfejlesztési terület térségében levő üzemtervezett erdőterületek területfelhasználása nem változik. (közpark területfelhasználás a 1356, 401/5 hrsz.-ú területek teljes területe és a 1353 hrsz.-ú terület északi része, kertvárosias lakóterület a 1353 hrsz.-ú terület déli része) közül a jelenleg hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv közpark területként tartalmazza.

Mezőgazdasági területek

A tájkarakter jellemzőinek megtartása, táji-, természeti értékek, és a környezeti elemek megőrzése érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- Általános mezőgazdasági terület
- Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület.

1. **Általános mezőgazdasági területbe** azon mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, amelyeken a terv távlatában az árutermelő mezőgazdálkodás területei. E területeken nem támogatott a termőföldek elaprózódása, csak akkora földbirtokok kialakítása indokolt, amelyek legalább egy család megélhetését biztosítani tudják.

2. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe:

- az országos ökológiai hálózat mezőgazdasági területei,
- szélerőmű parkok területei és a
- rekultiválásra kerülő ülepítőtavak kerültek besorolásra.

2.1. Az országos ökológiai hálózatba sorolt mezőgazdasági területek kerültek a Feketevíz-ér mentén és a Tárkányi-árok mentén találhatóak. E területeken agyep művelési ágak megtartandók, ill. szántó művelési águ területek esetében csak olyan művelési ágváltozás támogatható, amelyek az ökológiai célokkal összhangban vannak.

2.2. Szintén korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartoznak a már működő szélerőmű parkkal (071 hrsz.) és a tervezett szélerőmű parkkal (075/1, 071, 079 és 0101 hrsz.) érintett mezőgazdasági területek. A területeken a mezőgazdasági művelésnek nincs akadálya, de építmények elhelyezése korlátozott. Építmények—köztük épületek— elhelyezésekor lakott területektől az 5 h m, a gazdasági

területektől a $3 h$ m védőtávolság megtartását szem előtt kell tartani (h =a teljes toronymagasság a lapáttal együtt). Az övezetben birtokközpontok nem létesíthetők.

2.3. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek a Darányi major sertéstelep és a Bikarét major sertéstelepek hígtrágya ülepítő tavainak területei, amelyek a rekultivációt követően gyepes területekké válnak. E területeken a rekultivációs célokat megvalósító gyepgazdálkodás folytatandó, épületek nem helyezhetők el.