

BALATONKENESE  
VÁROSFEJLESZTÉSI TANULMÁNY

KUTATÁSMÓDSZERTAN, DIPLOMA ELŐKÉSZÍTŐ KUTATÁS. - 2024/ 25 ŐSZI FÉLÉV

KORONCZAI FANNI - SW42FW

BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM

URBANISZTIKA TANSZÉK - KONZULENS: DR. FONYÓDI MARIANN

## Tartalom

1. BEVEZETÉS .....	3
2. KUTATÁSMÓDSZERTAN.....	4
3. TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE .....	5
3.1. Óskor és Római korban .....	5
3.2. Középkor és a török hódoltság .....	5
3.3. Újkor (XVI-XVIII. század).....	6
3.4. XIX. század – A modern település kialakulása.....	6
3.5. 20. század – A település iparosodása és a turizmus fellendülése.....	7
3.6. 21.század – Modern település és a fenntartható fejlődés.....	7
4. VÁROSSZERKEZET.....	9
4.1. Városszerkezet fejlődése 1782-1887 között .....	9
4.2. Jelenlegi funkcionális zónák elemzése .....	11
1.1.1. Ófalu - Városközpont.....	11
1.1.2. Kertvárosi lakóterület .....	11
1.1.3. Kisvárosi lakóterületek.....	11
1.1.4. Hétvégi házas területek.....	12
1.1.5. Üdülőterületek .....	12
1.1.6. Zártkertek.....	12
1.1.7. Kereskedelmi és gazdasági zónák.....	12
1.1.8. Közlekedési hálózat .....	12
5. HELYI SZOLGÁLTATÁSOK.....	13
5.1. Szolgáltatások csoportosítva .....	13
5.2. Szolgáltatások térképen megjelenítve .....	14
6. LÁTNIVALÓK, VÁROSKÉPET MEGHATÁROZÓ ÉRTÉKEK .....	15
6.1. Épített környezet.....	15
6.2. Természeti attrakciók.....	15
7. VÁROSKÖZPONT.....	17
7.1. Városközpont fejlődése .....	17
7.2. Egykori balatonkenesei mozgóképszínház .....	18
7.3. Az ezredforduló utáni fejlesztések, jelentős városképi változások.....	19
7.3.1. Városháza homlokzati felújítása.....	19
7.3.2. Művelődési ház felújítása, előtte lévő parkoló kialakítása .....	19
7.3.3. Körforgalom építése 2022.....	20
7.3.4. Egykori Kállai Éva Nevelő épülete átépítése, Kenese Liget projekt.....	21
7.3.5. Szabadtéri Kőszínpad a Kálvin János téren .....	23

7.3.6. Ikonikus központi CBA épület átalakítása, Rossmann a „nagyváros szelete” .....	23
7.4. Jelenlegi megjelenés.....	24
7.5. A városkép arculata, jelenlegi szabályozások.....	26
7.6. Közlekedés, infrastruktúra.....	27
7.7. Városközpont alulhasznosított, potenciális zöldterületei.....	28
7.7.1. Városháza előtti - egykori mozi helyén kialakított - üres terület.....	28
7.7.2. Rossmann előtti üres terület, a piactér.....	29
7.7.3. Hősök kertje .....	30
7.7.4. Régi játszótér zöldterülete .....	30
7.7.5. Kossuth Lajos tér melletti zöldterület .....	30
8. IGÉNYEK FELMÉRÉSE.....	32
8.1. Módszer .....	32
8.2. Eredmény.....	32
8.2.1. Demográfiai és látogatási szokások.....	32
8.2.2. Városközpont értékelése .....	34
8.2.3. Az egykori mozi helyének szerepe és lehetséges hasznosítása .....	40
9. KONKLÚZIÓ .....	45
9.1. Az épület rendeltetése:.....	45
10. DIPLOMATÉMA .....	46
10.1. A választott terület.....	46
10.2. A választott funkció .....	47
11. FORRÁSOK .....	48
12. IRODALOMJEGYZÉK.....	48

## 1. BEVEZETÉS

A Balatonkenesével kapcsolatos kutatásom és tervezési munkám személyes kötődéseimre és tapasztalataimra építkezik, hiszen itt élek, itt nőttem fel, és a település számomra nem csupán egy hely, hanem egy közösség, amely fontos szerepet játszik az életemben. Balatonkenese különleges település, amely egyaránt őrzi a balatoni kisváros varázsát és egyre inkább városi funkciókat is betölt, elsősorban a közlekedés és a turizmus által generált igények révén.

Városi rangját egykor Balatonakarattyaival való egyesülése révén nyerte el, ami lehetőséget teremtett a térség fejlesztésére és a szolgáltatások szélesítésére. Noha azóta a két település ismét külön vált, Kenese megőrizte városi státuszát, és az ehhez kapcsolódó funkciók továbbra is meghatározó szerepet játszanak a település életében. Kis területének és viszonylag alacsony népességének ellenére a város olyan szolgáltatásokat nyújt, amelyek messze túlmutatnak egy hagyományos falu lehetőségein, ugyanakkor a város léptéke nem mindig tükrözi azt a komplexitást, amit a nagyobb városok biztosítani tudnak. Ez az egyensúlyi állapot kérdése, hogy miként tudja Kenese egyesíteni a kisvárosi hangulatot a városi szintű igényekkel, mindig is foglalkoztatott.

Ez a helyi, személyes kötődés motivált arra, hogy átfogóan vizsgáljam Balatonkenese jelenlegi állapotát, figyelembe véve a település infrastrukturális, társadalmi és gazdasági jellemzőit. A település növekvő igényei és változó környezete olyan fejlesztéseket indokolnak, amelyek hosszú távon hozzájárulhatnak a település fenntartható fejlődéséhez. Azonban a kutatásom egy különösen fontos aspektusára is összpontosítani kívánok: Balatonkenese városközpontjának fejlődésére és a központi területek jövőbeli lehetőségeire.

A városközpont szerepe meghatározó a település fejlődésében, hiszen a központi tér nemcsak az adminisztráció és a kereskedelem, hanem a közösségi élet számára is fontos funkciókat lát el. A város szívének megfelelő megújítása, a közösségi terek és a városi infrastruktúra fejlesztése alapvető ahhoz, hogy a település a jövőben is képes legyen kielégíteni lakóinak és látogatóinak igényeit. A városközpont funkcióinak és kialakításának optimalizálása, valamint a közterületek fejlesztése kulcsfontosságú lehet a közösségi élet erősítésében és a település identitásának megerősítésében.

A kutatás során arra törekszem, hogy feltárjam a városközpont jelenlegi helyzetét, és meghatározzam azokat a fejlesztési lehetőségeket, amelyek segíthetik Balatonkenese városképi és közösségi identitásának erősödését. Ennek során figyelembe kell venni a város sajátos jellegét és igényeit, miközben a városközpont, mint a település középpontja, olyan helyszíneként fejlődhet, amely a városi élet legfontosabb funkcióit egyesíti.

## 2. KUTATÁSMÓDSZERTAN

A kutatásom a helyszínhez kapcsolódó vizsgálat, fejlesztési koncepció, amely segít a funkció megtalálásában és a helyszín telekszintű pontosításában.

**Történeti kutatás:** Balatonkenese fejlődésének múltbeli eseményei alapvetően meghatározzák a település mai karakterét. A kutatás során azt vizsgáltam, milyen társadalmi, gazdasági és kulturális folyamatok alakították a várost, különös tekintettel a mezőgazdasági alapú közösségből üdülőtelepüléssé válás hosszú távú hatásaira. Forrásként írott dokumentumok és szakirodalom szolgált, amelyek részletezték a történelmi események városra gyakorolt hatását. A település fejlődését meghatározó események és döntések értékelése során külön figyelmet fordítottam a városi rang elérésének körülményeire, valamint a mezőgazdasági múlt és a turisztikai szerepkör közötti átmenet sajátosságaira. Az eredmények lehetőséget adtak a település fejlődési mintáinak és történeti összefüggéseinek tiszta megértésére, amelyek a további városépítészeti elemzések és tervezési folyamatok alapjául szolgálnak.

**Térinformatikai elemzés:** A település térszerkezetének megértéséhez elengedhetetlen annak korábbi térbeli átalakulásának alapos vizsgálata. Balatonkenese esetében a város szerkezeti fejlődése szoros összefüggésben áll a gazdasági és társadalmi változásokkal. A kutatásomban többféle forrást használtam, hogy a város térszerkezete és annak alakulása egy komplex képet adjon a település fejlődéséről. A történeti térképek és a légi felvételek elemzésével igyekeztem feltérképezni a város fizikai határait, annak terjedelmét, valamint azokat az időbeli változásokat, amelyek a település szerkezetét alakították. A térképeken jól látszódnak a város területei közötti különbségek, mint például a mezőgazdasági és üdülőövezetek elhelyezkedése.

**Szolgáltatások elemzése:** A kutatás következő szakaszában Balatonkenese helyi szolgáltatásait térképeztem fel, hogy átfogó képet alkothassak a település jelenlegi szolgáltatás-infrastruktúrájáról. Az elemzés célja az volt, hogy azonosítsam a városban elérhető közszolgáltatásokat, kereskedelmi intézményeket, valamint a helyi közösség számára fontos egyéb szolgáltatásokat. A szolgáltatások elérhetőségét térképen is ábrázoltam, így vizuálisan is jól láthatóvá váltak azok a területek, ahol koncentráltan jelennek meg a különböző típusú szolgáltatások. Az adatgyűjtés során figyelmet fordítottam az egyes szolgáltatási szektorok közötti eloszlásra, különös tekintettel a közszolgáltatásokra, mint például az oktatási intézmények, egészségügyi szolgáltatások és közlekedési lehetőségek.

**Városközpont elemzése:** A kutatás következő szakaszában Balatonkenese városközpontjának térbeli és funkcionális vizsgálatát végeztem el, hogy megértssem a település központi területeinek jelenlegi szerepét és fejlődési dinamikáját. Ehhez a központi területeiről gyűjtöttem adatokat, és térképeken, valamint egyéb forrásokon keresztül ábrázoltam azokat a területeket, amelyek a legfontosabb funkcionális elemeket tartalmazzák. A városközpontban található különböző építészeti elemek és azok elhelyezkedése alapján igyekeztem feltérképezni, hogyan hatottak ezek a központ fejlődésére, és milyen szerepet játszanak jelenleg a település életében. Külön figyelmet fordítottam azokra az épületekre, amelyek kulcsszerepet játszanak a városképi megjelenésben, mint például a régi mozi helye, illetve a közlekedési infrastruktúra változásai, amelyek szintén nagy hatással vannak a központi tér szerkezetére.

**Igényfelmérés:** A kutatás következő szakaszában Balatonkenese városközpontjának egy kiemelt területére, a régi mozi helyén található jelenleg kihasználatlan üres területre összpontosítottam. A célom az volt, hogy felmérjem a helyi lakosok igényeit és véleményét a terület potenciális újrahasznosításával kapcsolatban. Ehhez egy online kérdőívet készítettem, amelyet a városlakók körében terjesztettem, hogy közvetlenül a helyiek véleményét gyűjtsem össze. A kérdőívben arra kértem a válaszadókat, hogy értékeljék a városközpont jelenlegi szolgáltatásait, és fogalmazzanak meg javaslatokat a fejlesztésekkel kapcsolatban. Külön figyelmet szenteltem annak, hogy a válaszok során ne csupán a városközpont általános állapotát, hanem a régi mozi helyén kialakítandó új funkcióval kapcsolatos elképzeléseket is feltérképezsem.

### 3. TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE

#### 3.1. Őskor és Római korban

Balatonkenese területén az emberi jelenlét nyomai már az őskorban is megjelentek. A környéken végzett régészeti ásások alapján a kőkorszakban is éltek itt emberek, akik vadászó-gyűjtögető életmódot folytattak. A neolitikus időszakban a helyi közösségek már a földművelést és állattartást is gyakorolták. A római korban, a Kr. e. I. századtól, a Balaton környéke a birodalom gazdasági hálózatának fontos részévé vált, és az itt élők aktívan részt vettek a kereskedelemben. A rómaiak katonai táborokat, valamint gazdasági és kereskedelmi központokat alakítottak ki a térségben, és az itt található vízi utak kiemelt szerepet kaptak a birodalom belső piacainak ellátásában. E korai időszak emlékei, bár még kevésbé ismertek, azt mutatják, hogy Kenese területén fontos kereskedelmi és gazdasági tevékenység folyt.

#### 3.2. Középkor és a török hódoltság

A terület első írásos említése a XIII. századra nyúlik vissza, amikor a település az egyházi birtokok részévé vált. Kenese neve az azonos jelentésű „Kanizsa” kifejezéssel együtt az úr (herceg, kenéz) tulajdonára utal. Első írásos említése Akarattyával együtt 1109-ből származik, a veszprémvölgyi apácák monostorának átírt alapítóleveléből. A középkorban a megye jelentős települései közé tartozott, határában három Árpád-kori falu feküdt: Csittény, Máma és Sándor. Az 1241–42-es tatárjárás idején a falut elpusztították és felégették. Ezen esemény emlékét őrzik a magaspart oldalába vájt „lakhelyek”, amiket a néphagyomány Tatárlíkoknak nevez. Az újjáépült települést egy 1532-es oklevél már mezővárosként említi, viszont a halászat és a helyi ipar is jelentős szerepet játszottak. A középkori települések gyakran zárt közösségek voltak, amelyeket megerősített falak védtek, és az élet központja a templomok köré szerveződött.

A török hódoltság idején (XVI. század) a Balatonkenese környéki területek elnéptelenedtek, mivel a terület a hódító oszmán hadsereg hatása alá került. A török hódítók katonai szempontból stratégiai jelentőségűnek tartották a Balaton-parti területeket, és a környéken több erődítmény is épült. Azonban a helyi lakosság elmenekült, és a falvak nagyrészt elnéptelenedtek, aminek következtében a település gazdasága és társadalmi struktúrája jelentősen meggyengült. Azonban a törökök védelmi szempontjai miatt a település környékén folytatott kereskedelmi és katonai tevékenységek hatása hosszú távon is megfigyelhető maradt. A terület fontos útvonal volt a török birodalom déli irányú támadásaival kapcsolatban, ezért nem kizárt, hogy Balatonkenese és annak környéke is szerepet kapott a helyi háborús eseményekben.



Tatárlíkok, látogatható barlanglakások Balatonkenese 2018. október 29.

forrás: Magyar Turizmus Média Kft. / [www.csodalatosbalaton.hu/](http://www.csodalatosbalaton.hu/)

### 3.3. Újkor (XVI-XVIII. század)

A török hódoltságot követően, 1686-ban, a Habsburgok visszafoglalták a magyar területeket, és a Balaton környéke ismét a magyar királyság részeként került a Habsburg uralom alá. Ekkor kezdődtek el azok a folyamatok, amelyek Kenesét újraépítették és fejlesztették, miközben a Habsburgok, mint feudális uralkodók, bevezették a saját központi irányításukat, amely többek között a földek újraszervezését és a katonai hatóságok megerősítését is magában foglalta.

A település környéki területek visszanyerték a mezőgazdasági termelés jelentőségét. Az új birtokstruktúrák és a földesúri hatalom bevezetése a környék gazdaságát erőteljesen meghatározta, és Kenese továbbra is a helyi mezőgazdaság, főként a szántóföldi gazdálkodás, halászat és állattenyésztés területén szerepelt kiemelkedő jelentőséggel.

A XVIII. században Balatonkenese fejlődése nemcsak a mezőgazdaságra, hanem a térségi közlekedési lehetőségek javulására is épkezett. A század végére a Balaton, mint fontos közlekedési és kereskedelmi útvonal szerepe megerősödött, hiszen a vízi közlekedés a legkényelmesebb és leghatékonyabb módja volt a régió közötti szállításnak. Ekkoriban még inkább a balatoni halászat, a szőlőtermesztés, valamint a környező területeken kialakított majorok gazdálkodása volt meghatározó.

A XVIII. század folyamán Kenese társadalmi és gazdasági szerkezete fokozatosan átalakult. A földesurak birtokai, amelyek az agrárgazdaságot támogatták, mellett a helyi ipari tevékenységek is elindultak. A településen ekkoriban már léteztek kiskereskedelmi boltok, amelyeket helyi iparosok, kereskedők üzemeltettek. Ezen kívül az iparosodás kezdetei is megfigyelhetők voltak, de az igazi ipari forradalom Kenesén még nem volt jelen, hiszen a település leginkább mezőgazdasági jellegű volt.

A legjelentősebb változás 1760-ban történt, amikor Balatonkenese szabad királyi városi rangot kapott. Ez a státusz lehetővé tette, hogy Kenese önálló közigazgatási jogkörökkel rendelkezzen, és elinduljon a városiasodás folyamata. A szabad királyi város cím birtokában Kenese számára új lehetőségek nyíltak meg a gazdasági, politikai és társadalmi fejlődésben. A település ekkor kezdett el különválni a környező falvaktól, és egyre inkább városi jelleget öltött.

### 3.4. XIX. század – A modern település kialakulása

Az időszak a Balaton környéki települések fejlődésében, így Balatonkenesén is, fontos változásokat hozott. A gazdasági fellendülés, a közlekedési infrastruktúra kiépítése, valamint a balatoni gőzhajózás elterjedése alapjaiban formálták át a települést, és segítették elő annak városiasodását. Ekkoriban vált Kenese a régió fontos gazdasági és közlekedési központjává, miközben a társadalmi és kulturális változások is gyors ütemben zajlottak. A Balaton-parti település életében ekkoriban jelentős változásokat hozott a modern városi infrastruktúra megjelenése, és a település gazdasági struktúrája a mezőgazdaságtól a turizmus felé kezdett elmozdulni. A korabeli ipari fejlődés és a közlekedési forradalom alapjaiban határozta meg Balatonkenese jövőjét.

A város fejlődése markánsabbá vált, köszönhetően a vízi közlekedésnek. Az 1840-es évek végén megkezdődött a balatoni gőzhajózás, amely jelentős hatással volt a település fejlődésére. Itt kötött ki először 1846-ban a Kisfaludy gőzös, fedélzetén Széchenyi Istvánnal. Ezt követően a balatoni gőzhajó közlekedés közvetlen kapcsolatot teremtett Kenese és a környező települések, illetve a Balaton másik partján lévő városok között. Ekkor alakult meg a kenesei gőzhajó-kikötő is, amely fontos kereskedelmi és közlekedési központtá tette a települést. Kenese városfejlődése az ipari forradalom hatására megerősödött, és ekkor kezdett kialakulni a település későbbi arculata.

A század közepére a város, mint üdülőhely kezdett egyre inkább fejlődni. A Balaton partján való fürdőzés népszerűségével párhuzamosan a település infrastruktúrája is kiépült: szállodák, panziók, vendéglők és

egyéb vendéglátóipari egységek alakultak. Kenese a turisták számára vonzóvá vált a balatoni pihenés és kikapcsolódás célpontjaként. Az üdülőtelepek kialakulása és a strandolás lehetősége jelentős hatással volt a település gazdaságára, és új iparágak, mint például a vendéglátás és idegenforgalom fejlődtek.

A XIX. század folyamán Kenese gazdaságában az ipari forradalom hatásai nem voltak olyan kiemelkedőek, mint a nagyobb városokban, de a település gazdasága továbbra is dinamikusan fejlődött. A mezőgazdaság mellett a halászat, a kézművesség és az egyre fejlődő turizmus is hozzájárultak a település gazdasági szerkezetéhez. A vasúti közlekedés elterjedésével a helyi kereskedelem és a termékek szállítása is gyorsabbá vált, amely a helyi gazdaság számára előnyöket jelentett.

Ezt követően megkezdődtek az új közszolgáltatások, mint az egészségügyi intézmények, iskolák és közintézmények kiépítése, melyek szintén hozzájárultak a városiasodás folyamatához. A XIX. század végére a település a Balaton körüli legfontosabb idegenforgalmi központok közé emelkedett, és Kenese szerepe, mint üdülőhely, egyre meghatározóbbá vált a Balaton északi partján.



*Habsburg Birodalom kataszteri térképek (XIX. század) – Balatonkenese 1858  
forrás: maps.arcanum.com*

### 3.5. XX. század – A település iparosodása és a turizmus fellendülése

A XX. század elején Balatonkenese számára az idegenforgalom lett a legfontosabb gazdasági ágazat. Az ipari fejlődés és a vasúti közlekedés révén a település egyre inkább a balatoni turizmus központjává vált. A nyaralók, szállodák és üdülőhelyek kiépítése, valamint a helyi szolgáltatások fejlesztése hozzájárultak a település gazdaságának megerősödéséhez. Az iparosodás ezen időszakban lassan, de fokozatosan megjelent, a gazdasági élet központjává pedig a helyi turizmus vált.

A második világháborút követően, a szocialista időszakban, Kenese a szocialista tervgazdaság részeként számos állami üdülőhelyet és kempinget kapott, amelyek jórészt az alsóbb társadalmi rétegek számára biztosítottak pihenőhelyet, és jelentős hatással voltak a helyi gazdaságra. Az állam központi irányítással fejlesztette az üdülőhelyeket és a közlekedési infrastruktúrát, ami a település számára új gazdasági lehetőségeket biztosított. A helyi lakosság viszonylag statikus maradt, míg a turisták száma egyre inkább emelkedett. A település ipara ebben az időszakban nem mutatott ugyanakkora dinamikát, mint más balatoni városokban, de az üdülőhelyek és központi fejlesztések révén Balatonkenese gazdasága mégis fejlődött.

### 3.6. XXI. század – Modern település és a fenntartható fejlődés

A rendszerváltás után Kenese a politikai és gazdasági változásokkal párhuzamosan új fejlődési irányokat keresett. A szocializmus időszakában az üdülőtelepülések, különösen a Balaton-parti kisvárosok, jelentős szerepet játszottak az állami turizmusban, ám a privatizációs folyamatok és a piaci gazdaság térnyerése

radikális változásokat hoztak. A rendszerváltás utáni évtizedekben Balatonkenesére is elért a privatizációs hullám, ami a helyi gazdaság és társadalom szövetét is átalakította. A korábbi állami üdülők és szálláshelyek átadásával egyre több magánszemély vásárolt ingatlanokat, és az üdültulajdonosok számára új lehetőségek nyíltak meg a gazdasági tevékenységek terén. A helyi ingatlanpiac növekedésével együtt a település infrastruktúrája is folyamatosan fejlődött: új közlekedési lehetőségek, jobb közlekedési kapcsolatok és a vízparti szakaszok fejlesztése indult el.

A 1990-es és 2000-es években a Balaton-parti települések, így Kenese is, fokozatosan a balatoni turizmus központjává váltak, és a helyi gazdaság jelentős része az idegenforgalomra épült. A település továbbra is megőrizte üdülőhelyi jellegét, de közben egyre inkább a nyaralókkal és a turistákkal kapcsolatos fejlesztések dominálták a gazdasági életet. Az ingatlanpiacon tapasztalt növekedés eredményeként a település lakossága is megváltozott: az állandó lakosság mellett egyre többen vásároltak másodlagos lakóhelyet, nyaralót, így a demográfiai struktúra is jelentős átalakuláson ment keresztül.

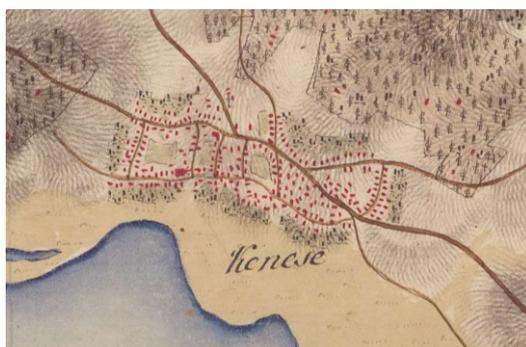
A 2000-es években a közlekedési infrastruktúra fejlődése új impulzusokat adott a település számára. A közvetlen autópálya-hálózat elérhetősége jelentősen megkönnyítette a Balatonkenesére való eljutást, amit az üdülők és az ingatlanvásárlók is kihasználtak. Az autópálya közelsége tovább növelte a település vonzerejét, különösen a budapesti és más nagyobb városokból érkező érdeklődők számára. Az infrastruktúra és közlekedési kapcsolatok fejlesztése mellett a település lakossága és gazdasága egyre inkább a városiasodás irányába mozdult el, ami új kihívásokat is jelentett.

A 2010-es évektől kezdve a város egyre inkább a fenntartható fejlődésre és a helyi közösségi igényekre építő politikát próbált követni, miközben igyekezett kezelni a megnövekedett ingatlanpiaci keresletet és a turisták által generált terhelést. A település számára kiemelten fontossá vált a közlekedési infrastruktúra, a közszolgáltatások bővítése, és a helyi közösségi terek fejlesztése, hogy a turisták mellett az állandó lakosság is élhető környezetben találhassa meg a helyét.

## 4. VÁROSSZERKEZET

### 4.1. Városszerkezet fejlődése 1782-1887 között

Az első katonai felmérés (1782–1785) alapján Kenese településszerkezete egyszerű, lineáris elrendezésű, amely a fő közlekedési vonalak mentén alakul ki. Az épületek elrendezése a vízpart közelségére és a közlekedési útvonalra épül, de a település nem mutat bonyolult, szerves növekedést. A házak belső udvari gazdasági egységei nem szerepelnek, ami arra utal, hogy az épületek inkább lakófunkciókat szolgálnak, míg az ipari és mezőgazdasági tevékenységek a településen kívül, a közvetlen környezetben történhettek. A térkép nem tükrözi a település belső struktúráját vagy a területi hierarchiát, inkább az alapvető társadalmi és gazdasági funkciók elhelyezkedését ábrázolja. Az épületek elrendezése egyszerű és funkcionalista, nem követi a későbbi városépítészeti tendenciákhoz hasonló szorosabb, integrált struktúrákat, inkább a praktikus és a közlekedési igényeket szolgálta.



Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérés  
forrás: maps.arcanum.com

A második katonai térkép (1819–1869) alapján településszerkezete a korábbi, lineáris elrendezéstől inkább a szerves, hálózatos jellegű elrendezés felé való elmozdulás jeleit mutatja. A településen belül már, kisebb, az alapvető funkciókat szolgáló utcák is megjelennek, amelyek a továbbra is hangsúlyos központi főút irányából ágaznak el. Ennek oka az 1848-as törvény kihirdetése, amely után már a jobbágyok is kaptak kisebb telkeket, így jöttek létre a Fő utcáról nyíló utcák: Kossuth utca, Nagykúti utca, Pásztor utca. A házak között némileg sűrűbb beépítés figyelhető meg, jelezve a település növekedését. A gazdasági udvarok és mezőgazdasági területek, bár továbbra sem részletezettek, már inkább a település közvetlen közelében helyezkednek el, ami a helyi gazdaság integrálására utal. A vízpart közelsége és az egyre bővülő közlekedési hálózat fontos szerepet játszik a település gazdasági kapcsolataiban, de az ipari tevékenység továbbra is nem mutat jelentős növekedést. A település szerkezetében a funkcionalitás mellett a fokozatos városiasodás jelei érzékelhetők, a szomszédos területekhez egy komplexebb, bár még mindig egyszerű, de dinamikus fejlődő szerkezeti elrendezés bontakozik ki.



Magyarország (1819–1869) - Második Katonai Felmérés  
forrás: maps.arcanum.com

A harmadik katonai felmérés (1869–1887) alapján nem történt jelentős változás. Az épületek sűrűbb elhelyezkedése mellett a település struktúrája egyre inkább térben és funkcióban elkülönülő egységekre tagolódik. A fő közlekedési útvonalak mellett már jól kivehetőek a kisebb utcák és mellékutak, amelyek a lakóövezeten kívüli ipari és gazdasági zónákat is körülhatárolják. A hálózat bővítésére csak kisebb jelek utalnak, ami arra enged következtetni, hogy a település nem tapasztalt nagy ütemű fejlődést az ipar és az infrastruktúra terén ebben az időszakban. A település ebben az időszakban inkább stagnálás jellemző, mint dinamikus növekedés.



*Habsburg Birodalom (1869-1887) - Harmadik Katonai Felmérés (1:25000)*  
forrás: maps.arcanum.com

Az 1858-as kataszteri térkép részletesebb képet nyújt a korábbi katonai térképekhez képest, különösen földterületek és tulajdonviszonyok tekintetében. A lakóházak és a gazdasági épületek már elkülönülnek, a gazdasági udvarok és a hozzájuk tartozó földterületek jól láthatóak, ami a mezőgazdasági tevékenység meghatározó szerepére utal.



*Habsburg Birodalom kataszteri térképek (XIX. század) – Balatonkenese 1858*  
forrás: maps.arcanum.com

A település területe számottevően kibővült, különösen a Balaton partja mentén, ahol a korábbi mezőgazdasági területek nyaralók, üdülők és egyéb rekreációs építmények váltották fel. A vízpart közvetlen környezetében jól látható a turizmus térnyerése: a partszakasz mentén kiépült sétányok, strandok és új közlekedési utak jelentek meg, ami az üdülőövezet eléréséhez szükséges.

A belterület szerkezetében szintén jelentős változások figyelhetők meg. A korábban szórtan elhelyezkedő lakóházak helyett kompaktabb beépítés jelent meg, új utcatorok és lakótelepek kialakításával, amelyek a település népességnövekedésére utalnak. A légifelvételen jól láthatóak a családi házakból álló lakóövezetek, amelyek a település szélén és a központ közelében is megjelentek. Az új épületek a korábbi, mezőgazdasági jellegű területeken épültek, és jellemzően egyedi telkekre épített, kertvárosi jellegű házak, amelyek a település lakosságának növekedését és az urbanizációt tükrözik.

A mezőgazdasági funkciók, amelyek az 1858-as térképen még meghatározóak voltak, a település peremére szorultak, a központi részeken egyre több középület, például iskolák, hivatalok és boltok jelentek meg, jelezve a szolgáltató funkciók erősödését.



*Balatonkenese 1959. szeptember 15., 1959-0651-5481 számú légifelvétel (részlet)  
forrás: fentrol.hu*

## 4.2. Jelenlegi funkcionális zónák elemzése

### 4.2.1. Ófalu - Városközpont

Az ófalu Balatonkenese történeti magja, amely a település fejlődésének kezdeteit idézi. A városrész legfőbb sajátossága a hagyományos, kis léptékű beépítés és az organikus térszerkezet, amely a múlt századi balatoni életmódot tükrözi. Az épületek többsége alacsony, földszintes vagy maximum egy emeletes, nyeregvetős kialakítással. Az utcák szűkek és gyakran szabálytalan vonalvezetésűek, amely a természetes domborzati viszonyokhoz igazodik. A településrész megőrzését célzó szabályozások előírják a hagyományos építészeti elemek, mint például a díszes oromfalak, fa nyílászárók és cseréptetők alkalmazását. Új épületek esetén fontos, hogy azok illeszkedjenek az ófalu karakteréhez, megőrizve a történeti városkép egységességét.

### 4.2.2. Kertvárosi lakóterület

A kisvárosi lakóterületek jellemzően a település központjához közeli részeket foglalják magukban, ahol az építési szabályok szabadon álló, családi házas beépítést írnak elő. Az utcák rendezettek, és a telkek mérete általában közepes, biztosítva a privát zöldterületek kialakításának lehetőségét. Az épületek 1-2 emeletesek, modern és hagyományos építészeti elemek keverékét mutatják, amelyek illeszkednek a település kisvárosi jellegéhez. A szabályozások előírják az előkertek meglétét, a környezetbe illeszkedő építménymagasságot és az arányos tetőformát. Ezen területek fejlesztése során fontos szempont a közterületek, például parkok és játszótérek bővítése, amelyek hozzájárulnak a lakók életminőségéhez.

### 4.2.3. Kisvárosi lakóterületek

A település északkeleti részén található kisvárosi lakóterület szabadon álló és csoportos beépítésű, jellemzően földszintes plusz egy szintes épületekkel. Az egységes utcaképet a sorházas beépítések és az összehangolt homlokzatok erősítik. A tetők 37-45 fokos hajlásszöge a gazdaságos tetőtér-kialakítást szolgálja, miközben lehetőséget nyújt napelemek elhelyezésére. A telkeken előkertek, kocsibeállók, valamint hátsókertek találhatóak, amelyek rekreációs és gazdálkodási célokat is szolgálhatnak. A nyitott kerítések biztosítják a kertek naposabb, levegősebb jellegét, hozzájárulva a barátságos településképhez.

#### 4.2.4. Hétvégi házas területek

Ezek a területek szezonális használatú, kisebb alapterületű építményekkel rendelkeznek, amelyek elsősorban rekreációs célokat szolgálnak. A szabályozások szigorúan korlátozzák a beépítettséget és az építménymagasságot, hogy az épített környezet ne uralja a természeti tájat. A területek fejlesztése a rekreációs infrastruktúra, például kerékpárutak és pihenőhelyek bővítésére összpontosít.

#### 4.2.5. Üdülőterületek

Az üdülőterületek a Balaton part közelsége miatt kiemelt jelentőséggel bírnak, ahol a nagyobb presztízsű ingatlanok és a szezonális használatra tervezett építmények találhatók. A nagyobb telkek és az alacsony beépítettség természetközeli, nyugodt környezetet biztosítanak. Az építészeti stílus változatos, de a tájba illeszkedő anyaghasználat, például fa és kő alkalmazása, előírás. A fejlesztési szabályok itt különösen szigorúak, hogy megakadályozzák a túlzott urbanizációt és megőrizték a Balaton természeti értékeit. A vízpart közelsége miatt kiemelt figyelmet fordítanak a közösségi infrastruktúra, például strandok, sétányok és kikötők minőségének fenntartására és bővítésére.

#### 4.2.6. Zártekertek

A zártekertek hagyományosan mezőgazdasági célokat szolgáltak, de az utóbbi években rekreációs funkciójuk is előtérbe került. Az építési szabályozások szigorúak, a beépíthetőség alacsony, az építmények pedig tájba illeszkedőek és kis alapterületűek. A területek fontosságát az ökológiai és tájképi értékük adja, miközben lehetőséget biztosítanak a szabadidős tevékenységekre.

#### 4.2.7. Kereskedelmi és gazdasági zónák

Balatonkenese gazdasági tevékenysége elsősorban a helyi lakosság és a turizmus kiszolgálására összpontosít. A település északi és északkeleti részein kisebb ipari telephelyek és raktárbázisok találhatók. Ezek a zónák elválasztásra kerülnek a turisztikai és lakóövezetekből, csökkentve az esetleges zaj- és légszennyezést.

#### 4.2.8. Közlekedési hálózat

A 71-es főút és a város vasútállomása központi szerepet játszik Balatonkenese közlekedési rendszerében. Az utak állapota jó, azonban a szezonális forgalom növekedése problémákat okozhat a parkolás és a közlekedési terhelés terén. A Balaton-parti sétányok gyalogos és kerékpáros közlekedésre optimalizáltak, ami hozzájárul a fenntartható közlekedés népszerűsítéséhez.



*Balatonkenese funkcionális zónák  
forrás: Balatonkenese Arculati Kézikönyv*

## 5. HELYI SZOLGÁLTATÁSOK

### 5.1. Szolgáltatások csoportosítva

#### Közszolgáltatások

- Balatonkenese Polgármesteri Hivatal /Városháza/
- Balatonkenesei Községi Könyvtár
- Balatonkenesei Művelődési Ház
- Balatonkenese Posta

#### Egyházi intézmények

- Balatonkenesei Református Egyházközség
- Balatonkenesei Katolikus Egyházközség

#### Oktatási intézmények

- Balatonkenesei Pilinszky János Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola
- Balatonkenesei Kippkopp Óvoda és Bölcsőde

#### Egészségügyi intézmények

- Egészségház - Orvosi rendelő
- Gyerekorvosi rendelő
- Csillag Patikák - Tátorján Gyógyszertár
- Globe Medical Center
- TimEx Optika

#### Pénzügyi intézmények

- Takaréknbank

#### Kereskedelmi intézmények

- Élelmiszerbolt: Coop ABC; Coop
- Zöldség és gyümölcsbolt: Alkalmi termelői piac; Kenese Zöldség- és Gyümölcsbolt
- Termelő piac /nem állandó, nincs fedett épülete, csak megszokott helye/
- Rossmann Drogéria
- Pékség és cukrászda: Szó ami szó Kézműves Cukrászda és Pékség; Katica Pékség Reggeliző, Kávés és Teaház; Eleven Cukrászat Kézműves Manufaktúra
- Kocsma: Fregatt Presszó
- Étterem: Pörc Bisztró
- Barkácsbolt: Villker Kenese Kft.
- Virágbolt: Levendula Virágbolt; Naturflora Ungarn Kft. /Virágbolt
- Vegyeskereskedés: Otthonka vegyeskereskedés
- Ruházati bolt: Sziszi Bála Használt Ruházati Bolt
- Gállfy Tűzép
- Pelso-Csali Horgászbolt

#### Pihenési és szórakozási helyek:

- Strandolási lehetőségek: Vak Bottyán Strand; Alsóréti szabadstrand
- Park: Széchényi park; Játsszótér
- Ráday József Sportcsarnok /Általános Iskola használata alatt áll, kibérelhető/
- Kikötők: Kenese Marina Port kikötő; Balatonfői Yacht Club
- Magyar Honvédség Rekreációs Kiképzési és Konferencia Központ /Honvéd üdülő/

Egyéb szolgáltatások:

- Szépségszalonok
- Fodrászatok
- Kutyakozmetika

5.2. Szolgáltatások térképen megjelenítve



Balatonkenese szolgáltatások elhelyezkedése  
forrás: Saját kép

## 6. LÁTNIVALÓK, VÁROSKÉPET MEGHATÁROZÓ ÉRTÉKEK

### 6.1. Épített környezet

Balatonkenese épített öröksége és városképi értékei jelentős részben a település történelmi fejlődéséből fakadnak, amely a 18–19. századtól kezdve a mai napig meghatározza a város hangulatát. Az alábbiakban kiemeljük a legfontosabb látnivalókat:

- **Református templom:** Az 1800-as évek elején épült késő barokk stílusú templom a város egyik legismertebb épülete. Tornya messziről látható, és a település ikonikus eleme. A templom belső terei egyszerűek, ugyanakkor a letisztultságuk és a történelmi múltjuk révén lenyűgözőek.
- **Balatonkenesei Magyarok Nagyasszonya templom:** 1819-ben, késő barokk stílusban épült vallási jelentőségű épület, amely a település szakrális örökségét képviseli. Az egyszerű, klasszikus keresztény templomi formát követ, de impozáns belső terét művészeti elemek díszítik, és fontos közösségi helyszín.
- **Soós-hegyi kilátó:** A kilátó nemcsak természeti látványosság, hanem a városképi értékek része is, hiszen egyedi módon ötvözi a modern építészeti megoldásokat a környezetbe illeszkedő kialakítással. A kilátóról csodálatos panoráma nyílik a Balatonra és a városra.
- **Tájház:** A település egykori parasztházának helyreállított épületében a látogatók megismerhetik Kenese történelmét és a helyi népi kultúra tárgyi emlékeit. Az épület autentikus szerkezete és berendezése a 19. századi falusi életmódot idézi.
- **Műemlék lakóház, egykori Zsindelyes csárda:** A csárdát 1858-ban olasz tervek alapján építette Kocsi József, és a környék egyik kedvelt megállóhelyeként szolgált. A vendéglátóhely a Balaton-parti kereskedelem és utazás fontos színtere volt, ahol a helyi lakosok és az átutazók találkoztak. Az épület ma már nem működik eredeti funkciójában.
- **Jánosi Villa, Bagolyvár:** Balatonkenese egyik kiemelkedő építészeti öröksége. Az épület a 20. század elején épült, és egykor a polgári nyaralók tipikus példája volt a Balaton-parton. Az elegáns villaépület lenyűgöző homlokzata és belső tereinek kialakítása a korszak építészeti stílusának hű lenyomata. Ma a villa helytörténeti értékkel bír, és emlékeztet a Balaton-parti nyaralók virágkorára, amikor a település kedvelt üdülőhelyé vált.
- **Balaton-parti sétány:** A rendezett sétány a város egyik legkedveltebb helyszíne, ahol a modern és a történelmi városrész harmonikusan találkozik. A sétány mellett álló emlékművek és padok a település történelmi emlékeit idézik fel.

### 6.2. Természeti attrakciók

Balatonkenese természeti értékei szintén jelentős vonzerőt képviselnek, hiszen a város a Balaton északi partján fekszik, ahol a táj természeti szépségei egyedülálló élményt nyújtanak.

- **Balaton-part:** A város egyik legfontosabb természeti adottsága maga a Balaton. A kenesei strandok és a Balaton sekély, lassan mélyülő vízpartja különösen vonzóvá teszi a települést családok számára. A part menti növényzet és a strandolási lehetőségek egyaránt kellemes időtöltést kínálnak.
- **Soós-hegy és a löszfal:** A Soós-hegy és az annak oldalában található híres löszfal a Balaton-felvidék egyik különleges természeti képződménye. A hegyet borító növényzet és az innen nyíló kilátás különösen kedvelt a kirándulók körében.
- **Geológiai és botanikai értékek:** A környék növény- és állatvilága gazdag. A Soós-hegy löszfala földtani szempontból is jelentős, míg a környező erdők és mezők ritka növényfajokat is rejtnek.
- **Parragh arborétum:** Az arborétumot az 1960-as években alapították, Parragh László erdőmérnök és botanikus kezdeményezésére, aki szenvedélyesen kutatta és ápolta a különböző növényfajokat. A terület mára több hektáron nyúlik el, és gazdag növénygyűjteményével a botanikai sokféleség élő példája



Református templom, Balatonkenesei Magyarok Nagyasszonya templom  
forrás: Wenczel György <https://.balatonkenese.hu/>



Falumúzeum épülete; Parragh-féle pince, présház  
forrás: Wenczel György <https://.balatonkenese.hu/>, Balatonkenese Arculati Kézikönyv



Műemlék lakóház, egykori Zsindelyes csárda 2022; Jánosi Villa, Bagolyvár  
forrás: Dr. Sajó Ferenc képe; [utazitthon.hu /latnivalo/balatonkenese/janosi-villa-bagolyvar-17967](http://utazitthon.hu/latnivalo/balatonkenese/janosi-villa-bagolyvar-17967)



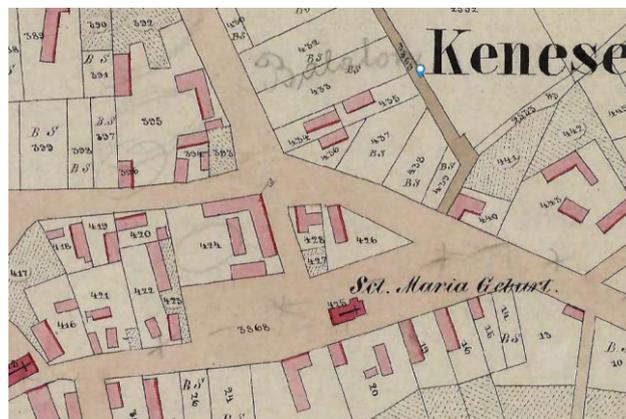
Soós-hegy és a löszfal, Soós Lajos szobra és a kilátó, Tátorján-tanösvény  
forrás: Magyar Turizmus Média Kft. / [www.csodalatosbalaton.hu/](http://www.csodalatosbalaton.hu/)

## 7. VÁROSKÖZPONT

### 7.1. Városközpont fejlődése

Balatonkenese városközpontjának fejlődése a település hosszú történeti folyamatainak lenyomata, amelyet különböző társadalmi, gazdasági és kulturális változások alakítottak. A városközpont funkciói a kezdetekben inkább falusias jellegűek voltak, a település hosszú ideig agrárgazdaságra támaszkodott. A központi térség a XVIII–XIX. században kezdett jelentősebb szerepet játszani, amikor a templom, a piac és a közigazgatási funkciók itt összpontosultak.

Balatonkenese történelmi központja eredetileg a templom köré szerveződött, amely a település legfontosabb vallási, közösségi és építészeti elemeként funkcionált. A református templom a XIX. század végére és a XX. század elejére már a városkép egyik meghatározó eleme volt. A környező terület a település legfontosabb közösségi tere, itt helyezkedtek el a legjelentősebb középületek. A városközpont hagyományosan az adminisztratív és kereskedelmi funkciókat is ellátta. A Városháza XX. század elején épült, és a közigazgatás központi szerepét töltötte be. A városi piac az épület közelében, a mai körforgalom helyén vagy annak közvetlen környezetében helyezkedett el, és a helyi gazdaság egyik meghatározó központja volt. Az ilyen piacok akkoriban a társadalmi élet fontos színterét jelentették.



Habsburg Birodalom kataszteri térképek (XIX. század) – Balatonkenese 1858  
forrás: maps.arcanum.com



Balatonkenese faluközpontja a II. világháborút megelőző időszakban.  
Kenese Fórum Facebook csoport



*Balatonkenese faluközpontja  
Kenese Fórum Facebook csoport*



*Balatonkenese, Római Katolikus templom a Hősi szoborral 1932  
Balatonkenese „Anno” facebook csoport /Németh Imre fotója/*

## 7.2. Egykori balatonkenesei mozgóképszínház

Balatonkenese egykori mozgóképszínháza a település központjában kapott helyet, jelentős kulturális központként működött a 20. század nagy részében. Az épületet eredetileg az 1930-as évek közepén alakították ki, amikor a mozgóképvetítések a modern szórakoztatás fontos részévé váltak Magyarországon. Az építkezés Kurucz István nevéhez fűződik, aki a település szívében lévő korábbi vendéglőt és annak istállóját moziként álmolta újra.

Az első vetítések 1936-ban indultak, és a helyi közösség lelkesedéssel fogadta az új lehetőséget. Az épület belső kialakítása a korabeli mozik egyszerű, mégis praktikus stílusát tükrözte: összecsukható székek és vaskályhák szolgálták a kényelemért és a fűtésért. A háborús évek idején a mozi működése szünetelt, de az 1940-es évek végétől az államosítás részeként újraindították.

A szocialista időszakban a mozi infrastruktúráját korszerűsítették: rögzített székeket, modern vetítőgépeket és szélesvásznú technológiát is bevezettek. Ezek az újítások a település lakói számára még vonzóbbá tették az intézményt, amely nemcsak filmvetítések, hanem közösségi események helyszínéül is szolgált. A televízió és a videókazetták térnyerésével azonban a mozik látogatottsága országszerte csökkent. Balatonkenese moziját 1996-ban zárták be, és az épületet néhány évvel később lebontották.

Az épület elvesztése jelentős negatív hatást gyakorolt a helyi közösségre, és sokan a mai napig hiányolják, mivel az egykor a város közösségi életének egyik meghatározó színtere volt, amelynek szerepét azóta sem sikerült teljes mértékben pótolni. Helyén üzletházat terveztek, de ez a terv nem valósult meg, így a terület azóta is üresen áll.



*Balatonkenese, egykori balatonkenesei mozgóképszínház épülete  
forrás: Balatonkenese Falumúzeum munkatársától Vér Lászlónétól*



*Balatonkenese központ 1967. február 27, 1967-0227-1012 számú légifelvétel (részlet)  
forrás:/www.google.com/maps/*

### 7.3. Az ezredforduló utáni fejlesztések, jelentős városképi változások

A 2000-es évek után Balatonkenese városközpontjában több jelentős városképet befolyásoló fejlesztés és beruházás valósult meg, amelyek hozzájárultak a település modernizációjához és a lakosság életminőségének javításához, ugyanakkor némelyikük városépítészeti szempontjából megkérdőjelezhető.

Ezek közül a legjelentősebbek a következők voltak:

#### 7.3.1. Városháza homlokzati felújítása

A felújítás célja volt, hogy modernizálja az épületet, miközben megőrzi annak történeti értékeit. A korszerűsítés javította a közszolgáltatások elérhetőségét és minőségét, ugyanakkor fontos volt, hogy a város építészeti karaktere is megmaradjon. **A felújítás tehát hozzájárult Balatonkenese városképének frissítéséhez.**

#### 7.3.2. Művelődési ház felújítása, előtte lévő parkoló kialakítása

**Az épület korszerűsítése esztétikailag pozitív változásokat hozott, megőrizve annak hagyományos karakterét és hozzájárult ahhoz, hogy a művelődési ház a város központjában továbbra is meghatározó**

**szerepet töltsön be.** Azonban a színválasztás vitatható, mivel nem feltétlenül illeszkedik harmonikusan a környező épületek és terek színvilágához. Az élénk sárga túlzott dominanciát kölcsönöz.

Az épület előtti térburkolat cseréje szintén figyelemre méltó fejlesztés, amely praktikusabbá és rendezettebbé tette a környezetet. **Az új térkő modern megjelenést kölcsönöz a területnek, de városépítészeti szempontból kissé túlzottan sterilnek és hidegnek hathat.** A tér barátságosabbá tételéhez érdemes lenne több zöldfelületet, árnyékot biztosító növényeket és közösségi funkciókat – például padokat vagy pihenőhelyeket – integrálni.



*Balatonkenesei Művelődési ház felújítása, meglévő belső tere*

*forrás: /www.programturizmus.hu/, Kenese fórum facebook csoport /Ambrus Gábor fotója/*

### 7.3.3. Körforgalom építése 2022

Az új körforgalom megépítése a városközpont közlekedési igényeinek átalakulására reagált. A település főútjainak találkozási pontján a forgalom dinamikájában és biztonságában jelentős kihívásokat jelentett, különösen a nyári időszakban, amikor az átutazók és turisták száma megsokszorozódik. A körforgalom célja az volt, hogy minimalizálja a közlekedési torlódásokat, csökkentse a baleseti kockázatokat, és a város központi részeit élhetőbbé tegye mind az autósok, mind a gyalogosok számára.

**Bár az új körforgalom modern városi elemként jelenik meg, a Városházán kívül hiányoznak mellőle olyan vizuálisan meghatározó építészeti vagy természeti elemek, amelyek ellensúlyoznák dominanciáját a területen.** Az infrastruktúra funkcionalitásra fókuszál, és bár látványos építészeti elemekkel nem rendelkezik, a zöldfelületek kialakítása és a rendezett burkolati elemek javítják a városközpont vizuális rendezettségét. Ugyanakkor a burkolt felületek növekedése kérdéseket vet fel a vízelvezetés és a fenntarthatóság kapcsán, mivel a városban a zöldterületek és pihenőhelyek aránya így tovább csökkent.



*Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér*

*Balatonkenese „Anno” facebook csoport /Nagy Thomas fotója;/ /www.google.com/maps/*

#### 7.3.4. Egykori Kállai Éva Nevelő épülete átépítése, Kenese Liget projekt

A balatonkenesei nevelőotthon jelentős szerepet játszott a XX. században a gyermekvédelem és oktatás terén. Az épület eredetileg 1912-ben épült, és a Vonatkísérők Országos Otthona, fürdő- és üdülőtelepeként szolgált. Később az "Otthon" név maradt használatban.

A második világháború után az épület új funkciót kapott: a görög polgárháborúból menekült családok gyermekeinek nyújtott szállást az Antifasiszta Menekülteket Ellátó Központ (AMEK) keretében. Ezt követően nevelőotthonként működött, és a Kállai Éva Nevelőotthon nevet viselte.

Az intézmény a szocializmus idején fontos szerepet töltött be a gyermekvédelemben, különösen a nehéz sorsú, családi háttér nélküli gyermekek számára nyújtott menedéket és oktatást. Az itt folyó pedagógiai munka célja az volt, hogy a gyermekek megfelelő nevelésben és oktatásban részesüljenek, és sikeresen integrálódjanak a társadalomba.



*Balatonkenese, Kállai Éva Nevelőotthon*

*forrás: Balatonkenese „Anno” facebook csoport /Németh Imre fotója/*



*Balatonkenese, Kállai Éva Nevelőotthon*

*forrás: Balatonkenese „Anno” facebook csoport /Németh Imre fotója/*



*Balatonkenese, Otthon szálloda parkja*

*forrás: Balatonkenese „Anno” facebook csoport /Oláh Árpád fotója/*

Az épület az évek során jelentős károkat szenvedett. Az elhagyatott épületkomplexumból minden mozdíthatót elvittek, sok helyen a falakat is megrongálták és összefirkálták. Az időjárás viszontagságai tovább rontották az épület állapotát. A nem tisztázott tulajdonjogok miatt hosszú időn át elhagyatott volt, míg nem az utóbbi pár évben megkezdődött a Kenese Liget projekt.



*Balatonkenese, Liget projekt*

*forrás: Kenese Liget facebook oldala*

A főépület felújítása során figyelmet fordítottak az épület történeti értékeinek megőrzésére, különösen a torony visszaállításával, amely esztétikai szempontból sikeres és harmonikus kiegészítője a városképnek. Az átalakított épület szálláshelyek kialakítását célozta meg, valószínűleg panziós vagy apartmanos funkcióval, ami a turizmus szempontjából hasznos fejlesztés, és hozzájárulhat a helyi gazdaság élénkítéséhez.



*Balatonkenese, Otthon szálloda felújítása*

*Kenese Liget facebook oldala*

Ugyanakkor a projekt szociális és városképi szempontból kérdéseket vet fel. A szálláshelyek, amelyek elsősorban turisták számára készültek, nem adnak közvetlen előnyt a helyi közösségnek, így a projekt inkább a turistaforgalom növelésére összpontosít, semmint a lakosság mindennapi igényeinek kielégítésére. Az alatta lévő lakóházak modern építészeti stílusa ellentétben áll a város hagyományos karakterével, és szinte kizárólag magasabb jövedelműek számára elérhető lakásokat kínálnak. A helyiek számára ez nem biztosít megfelelő szociális és esztétikai értéket, és nem integrálódik zökkenőmentesen a település hagyományos szövetébe.

A Kenese Liget projekt összességében nagy potenciált hordoz, de a városépítészeti szempontból a közösségi funkciók hiányosságai és a szociális aspektusok figyelmen kívül hagyása miatt nem biztosít kellő egyensúlyt a lakosság és a turisták igényei között. Bár a turizmus fejlődése és a gazdaság élénkítése fontos, a közösségi igényekre fókuszáló, fenntarthatóbb városfejlesztés is elengedhetetlen a jövőbeni integrált fejlődéshez.

#### 7.3.5. Szabadtéri Kőszínpad a Kálvin János téren

A balatonkenesei köztéri kőszínpad a művelődési ház mellett kapott helyet, funkcionális szempontból hasznos eleme lehet a kisebb rendezvényeknek. **Esztétikai szempontból azonban tájidegennek hat: modern, ipari jellegű kialakítása nem harmonizál a művelődési ház hagyományos stílusával, ami vizuális disszonanciát kelt. A környezeti rendezés hiánya – például gyalogosbarát megoldások és közösségi elemek – tovább erősíti az elkülönültséget, így a színpad nem integrálódik szervesen a városi térbe.** Egy koherensebb tervezési koncepcióval a városkép harmonikusabbá tehető lett volna.



*Balatonkenesei Művelődési Ház új kőszínpada  
forrás: Balatonkenesei Művelődési Ház és Könyvtár facebook oldala*

#### 7.3.6. Ikonikus központi CBA épület átalakítása, Rossmann a „nagyváros szelete”

A CBA épület Rossmanná történő átalakítása vegyes hatásokkal járt. Bár az épület külső megjelenése nem változott jelentősen, az új funkció, a Rossmann áruház jelenléte friss impulzusokat hozott a település kereskedelmi életébe. A városlakók többsége pozitívan fogadta az áruház megnyitását, mivel az új üzlet modern, kényelmes vásárlási lehetőséget biztosít a helyieknek, és a központi elhelyezkedésének köszönhetően könnyen elérhető. A fejlesztés ugyanakkor egy globális lánc megjelenését is magával hozta, amely a helyi karakter megőrzését kihívás elé állíthatja, hiszen egyre inkább homogenizálódhat a városkép. Míg a Rossmann áruház turisztikai szempontból is vonzó lehet, a helyi közösség számára elsősorban praktikus előnyökkel jár, de nem ad új közösségi funkciókat vagy kulturális értékeket. Összességében a projekt sikeresen integrálta a globális kereskedelmi láncot a város központjába, miközben a helyiek is kedvezően fogadták, de nem biztosít olyan hosszú távú városépítészeti előnyöket, amelyek a helyi identitás erősítését szolgálnák.

#### 7.4. Jelenlegi megjelenés

Véleményem szerint a jelenlegi központ képének legmeghatározóbb épületei, a város tájékozdási pontjai:

- Balatonkenese Városháza
- Balatonkenesei Magyarok Nagyasszonya templom
- Jánosi Villa, Bagolyvár
- Balatonkenese, Fő utca és üzletei
- Táncsics Mihály utca zöld területe, Hősök kertje
- Kossuth Lajos tér
- Balatonkenesei Református templom
- Balatonkenesei Művelődés háza
- Balatonkenesei Általános Iskola (Bár város megjelenését nem befolyásolja, de a központ vonalát igen.)

A városközpont jelenlegi képei:



*Balatonkenese központja légifelvétel, Városháza előtti útszakasz  
forrás:/www.google.com/maps/*



*Balatonkenese központja, Városháza  
forrás:/www.google.com/maps/*



*Balatonkenese központja, Fő utca*

*forrás: Fortepan /wlovebalaton.hu/; Balatonkenesei hírlap /XXXI. évfolyam 4. szám/ borító*



*Balatonkenese központja, Fő utca*

*forrás: Balatonkenese „Anno” facebook csoport; /www.google.com/maps/*



*Balatonkenese, Táncsics Mihály utca /1930-2020 /*

*forrás: Kenese Fórum facebook csoport /Massányi Péter/*

### 7.5. A városkép arculata, jelenlegi szabályozások

A Balatonkenese városközpontjára vonatkozó építési előírásokat a település Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) határozza meg. Az alábbiakban összefoglalom a releváns beépítési paramétereket és előírásokat, hivatkozva a HÉSZ megfelelő pontjaira:

Terület besorolása és beépítési mód:

- **Övezeti besorolás:** A terület a HÉSZ szerint **Központi vegyes terület (Vt)** övezetbe tartozik.
- **Beépítési mód:** A Vt övezetben a beépítés módja **zárt sorú** vagy **szabadon álló**, a szabályozási tervlap jelölése szerint.

Beépítési paraméterek:

- **Legnagyobb beépítettség:** A telek legfeljebb **60%**-ban építhető be.
- **Legkisebb zöldfelületi arány:** A telek legalább **20%**-át zöldfelületként kell kialakítani.
- **Legnagyobb építménymagasság:** Az építmények maximális magassága **12,5 méter** lehet.

Telekméretetek:

- **Legkisebb telekterület:** A kialakítható telek minimális mérete **500 m<sup>2</sup>**.
- **Legkisebb telekszélesség:** A telek utcafronti szélessége legalább **14 méter** kell legyen.

Építési hely és előkert:

- **Építési hely:** Az építési helyet a szabályozási tervlap határozza meg; az épületeket ezen belül kell elhelyezni.
- **Előkert mérete:** Az előkert méretét a szabályozási tervlap jelöli; ha nincs külön jelölve, az előkert mérete **5 méter**.

Funkcionális használat:

- **Megengedett funkciók:** A Vt övezetben elhelyezhetőek lakóépületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épületek, valamint közösségi és igazgatási épületek.
- **Nem megengedett funkciók:** Az övezetben nem helyezhetőek el jelentős zavaró hatású ipari létesítmények és nagy forgalmú logisztikai központok.

Parkolási előírások:

- **Parkolóhelyek száma:** Az építési telken belül biztosítani kell a rendeltetésnek megfelelő számú parkolóhelyet, például lakóépületeknél legalább **1 parkolóhely/lakás**, kereskedelmi egységeknél pedig **1 parkolóhely/20 m<sup>2</sup>** nettó alapterület után.

Egyéb előírások:

- **Kerítés kialakítása:** Az utcafronti kerítések maximális magassága **1,8 méter**, és legalább **50%**-ban áttört kialakításúak kell legyenek.
- **Tetőforma:** Az épületek tetőformájának illeszkednie kell a település hagyományos építészeti karakteréhez; a hajlásszög **30-45°** között ajánlott.

Ezek az előírások a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatában találhatóak, különösen a Vt övezetre vonatkozó részekben.



*balatonkenesei ingatlan részletek  
forrás: Balatonkenese Arculati Kézikönyv*

### 7.6. Közlekedés, infrastruktúra

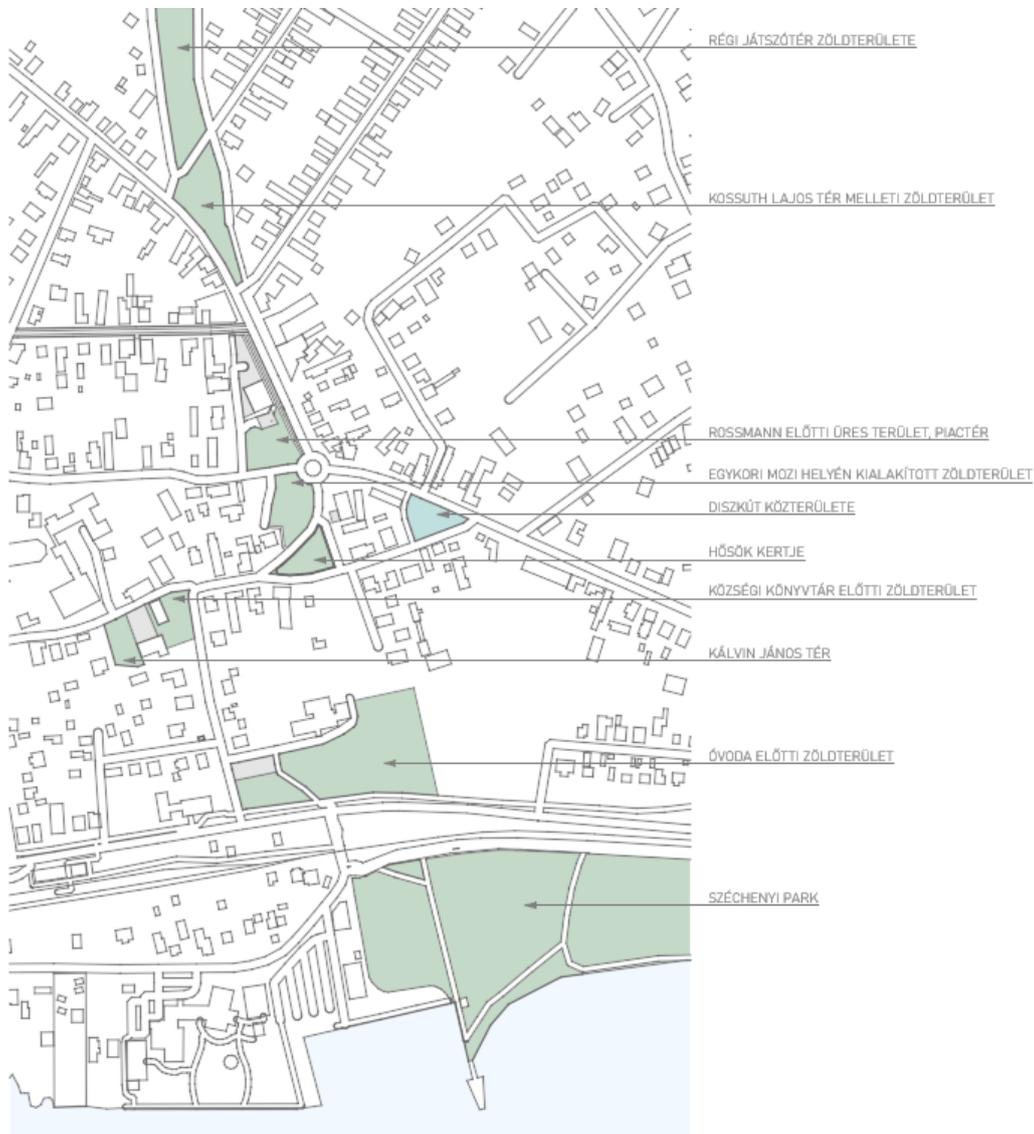
A közlekedés a település funkcionális és térbeli elrendezéséhez igazodik, ugyanakkor számos kihívással is szembesül. A központi területek és a környező lakóövezetek közötti kapcsolatot elsősorban a főútvonalak és a kisebb forgalmú mellékutcák biztosítják. **Az autós közlekedés dominanciája mellett a gyalogos és kerékpáros közlekedés infrastruktúrája helyenként elavult vagy nem eléggé integrált, így a gyalogosok számára biztonságos, kényelmes közlekedési lehetőségek gyakran hiányoznak.** A központban található buszmegállókat biztosítják a település és a környező települések közötti közlekedési kapcsolatokat.

Az elektromos autók térnyerésével összhangban egyre nagyobb szükség van az elektromos autótöltő állomások kiépítésére, amelyek a fenntartható közlekedés elősegítése érdekében bővítést igényelnek. Továbbá, a központi területek környezetének fejlesztése érdekében fontos lenne a kerékpárforgalom elősegítése, például kerékpártárolók és biztonságos, jól megtervezett kerékpárutak kialakításával.

**A nyári hónapokban a parkolóhelyek száma jelentősen csökken, mivel a megnövekedett turistaforgalom és az átmeneti látogatók miatt a helyi parkolókapacitás nem elegendő.** A helyi parkolók gyakran telítettek, különösen a központi területeken, ami a forgalom lassulását és a parkolási nehézségeket okozza. A parkolási problémák enyhítése érdekében a városnak érdemes lenne bővítenie a parkolóhelyek számát, illetve alternatív parkolási megoldásokat, mint például az elektronikus parkolássegítő rendszerek vagy a közeli parkolók irányába történő jobb elérhetőség kialakítása.

### 7.7. Városközpont alulhasznosított, potenciális zöldterületei

Balatonkenese központjában számos esztétikai értékkel bíró zöldterület található, amelyek jelenleg nem töltik be azokat a közösségi funkciókat, amelyek lehetőséget biztosítanak a tér aktív használatára. Bár vizuálisan meghatározóak és szép környezetet biztosítanak, ezek a területek kihasználatlanok, és nem szolgálnak a városlakók napi életében kiemelt szerepet.



*Balatonkenese jelentősebb zöldterületei  
forrás: Saját kép*

#### 7.7.1. Városháza előtti - egykori mozi helyén kialakított - üres terület

A Városháza előtti, egykori mozi épületének helyén található üres terület jelenleg kihasználatlan, és az épület lebontása óta nem valósult meg új fejlesztés ezen a helyszínen. Az önkormányzat tervei között szerepelt a terület hasznosítása, egy egységes koncepcióban a Városháza környezetével. Korábban készült egy látványterv is, amely szerint a területre egy olyan épületet álmodtak meg, amely több funkciót ötvözött volna: a földszinten fedett piactér, az emeleten pedig fecskelakások kaptak volna helyet. Ezt a tervet azonban az önkormányzat nem hozta nyilvánosságra.

A tervezett fejlesztést tovább nehezítette, hogy a bal oldali területrészt nem állt önkormányzati tulajdonban, és az előző ciklus során értékesítették azt, így magánkézbe került. Ez megakadályozta, hogy a két szomszédos területet egy egységként kezelve hasznosítsák.

A helyi közösség és a városvezetés számára kiemelten fontos lenne, hogy ez a központi fekvésű terület a jövőben megfelelő funkciót kapjon, amely elősegítené Balatonkenese kulturális és közösségi életének fejlődését, és hozzájárulna a városkép gazdagításához.



*Balatonkenese, Városháza előtti kihasználatlan terület  
forrás:/www.google.com/maps/*

#### 7.7.2. Rossmann előtti üres terület, a piactér

Az piac melletti zöld területe több szempontból is releváns, ám jelenlegi állapotában alulhasznosított. A piac közelsége miatt a terület potenciálisan funkcionálhatna közösségi vagy kiegészítő térként, amely a vásárlók és helyiek számára további lehetőségeket kínálna. Azonban a zöldterület jelenleg meghatározott funkció nélkül, részben rendezetlen formában áll, és hiányzik belőle az aktív használatot elősegítő infrastruktúra, mint például padok, sétányok vagy árnyékot biztosító növényzet.

A terület nyitott és könnyen elérhető, ami pozitív adottság, ugyanakkor ennek ellenére sem vonzza a helyieket, részben a hiányos kialakítás, részben a funkcionális integráció hiánya miatt. Bár a zöldfelület hozzájárul a piac környezetének esztétikai és ökológiai értékéhez, jelenlegi formájában nem erősíti a városi életminőséget vagy a közösségi kohéziót. A terület jelentős fejlesztési lehetőséget rejt, különösen, ha figyelembe vesszük a piac közelségét és annak vonzáskörzetét.



*Balatonkenese, Rossmann előtti üres terület, a piactér  
forrás:/www.google.com/maps/*

### 7.7.3. Hősök kertje

A Balatonkenese Hősök tere parkja városépítészeti szempontból ikonikus, identitásképző szerepet tölt be, központi eleme pedig a Hazáért emlékmű. Bár a park hosszú ideje meghatározó része a városképnek, kialakítása több szempontból korlátozza annak funkcionalitását és közösségi használatát. A területet körülvevő kerítés és az egyetlen bejárat korlátozza a park elérhetőségét, és megszünteti az átjárhatóságát, ami a közösségi interakciók minimalizálódását eredményezi. A padok jelenléte ellenére a park kihasználtsága alacsony, mivel a zárt jelleg miatt a hely inkább díszítő, mintsem aktívan használt közösségi térként funkcionál. Bár a zöldfelület a város számára esztétikai és ökológiai értéket képvisel, a tér jelenlegi kialakítása nem teszi lehetővé a dinamikus közösségi élet fejlődését, ezáltal a park városépítészeti potenciálja kihasználatlan marad.



*Balatonkenese, Hősök tere parkja  
forrás: /www.google.com/maps/*

### 7.7.4. Régi játszótér zöldterülete

A régi játszótér zöldterülete Balatonkenesén kettős karakterrel bír: az egyik felén továbbra is működő játszótér található, míg a másik fele egy egyszerű füves terület, funkció nélküli zöldfelületként van jelen. Ez a megosztottság kettős kihívást jelent: miközben a játszótér továbbra is közösségi funkciót lát el, a mellette lévő zöldfelület kihasználatlanul áll, ezzel aláaknázza a terület fejlesztési potenciálját. A játszótér környezetének jelenlegi kialakítása nem segíti elő a terület egységes közösségi térré való integrálását. A füves részen nincsenek sem pihenést, sem aktivitást támogató elemek, például padok, sétautak vagy tematikus elemek, amelyek összekapcsolhatnák a zöldterület két funkcionális részét.

A terület átalakítása nagy lehetőséget kínál a funkciók bővítésére. A meglévő zöldfelület és a játszótér mellett a terület szabadidőpark, sportpálya vagy futópálya kialakításával új szerepet kaphatna, amely vonzóbbá tenné a helyszínt különböző korosztályok számára. Az új funkciók bevezetésekor fontos, hogy az infrastruktúra – például pihenőhelyek, utak, sporteszközök – megfelelően támogassa a közösségi és rekreációs igényeket.

A fejlesztés során célszerű a természetes zöldfelületek és a meglévő fákat megőrizni, miközben az új funkciók megfelelő elrendezése és kiépítése biztosítja a tér többfunkciós használhatóságát. A tér felújítása lehetőséget ad arra, hogy egy új, vonzó központ jöjjön létre, amely összhangban van a település környezeti és történelmi értékeivel.

### 7.7.5. Kossuth Lajos tér melletti zöldterület

Kossuth Lajos tér melletti, a szobortól balra eső zöldterület városépítészeti szempontból figyelemre méltó potenciállal bír, de jelenleg alulhasznosított. Központi elhelyezkedése és a szobor közelsége erősíthetné a tér identitását és közösségi szerepét, azonban a terület nem rendelkezik sem meghatározott funkcióval, sem a használatot ösztönző infrastruktúrával.

Az elhelyezkedése miatt a terület ideális lenne pihenőhelyként vagy kisebb rendezvények helyszínéül, amely tovább növelné a Kossuth Lajos tér környékének közösségi szerepét. Ugyanakkor hiányoznak azok az elemek, amelyek ösztönöznék a terület aktív használatát, mint például padok, sétányok vagy egyéb közösségi funkciókat kiszolgáló infrastruktúra.

Városépítészeti szempontból a tér továbbfejlesztése, például tematikus kertek, interaktív elemek vagy kisebb közösségi események számára alkalmas terek kialakítása révén, jelentősen növelhetné a városközpont vitalitását és vonzerejét.



*Balatonkenese, Kossuth Lajos tér melletti zöldterület  
forrás: [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/)*

## 8. IGÉNYEK FELMÉRÉSE

### 8.1. Módszer

Az igényfelmérés online kérdőív formájában történt, amelynek célja Balatonkenese lakóinak és nyaralóinak véleményének, valamint igényeinek feltérképezése volt a városközpont jelenlegi állapotával kapcsolatban. A kérdőív a válaszadók demográfiai adataira és a városközpont használati szokásaira vonatkozó kérdésekkel indult. A felmérés vizsgálta a városközpont tisztaságát, arculatát, funkcionális sokszínűségét, közlekedési megközelíthetőségét, valamint azt, hogy mennyiben felel meg az ott lakók és a közösség elvárásainak. Külön figyelmet kapott az egykori mozi helyének lehetséges hasznosítása, annak funkcionális, építészeti és fenntarthatósági szempontjai, illetve a városközpont karakteréhez illeszkedő fejlesztési irányok. A kérdőív emellett lehetőséget biztosított a válaszadók számára, hogy megosszák egyéni észrevételeiket és konkrét javaslatukat mind a városközpont általános fejlesztésére, mind az egykori mozi helyére vonatkozóan.

A kérdőív mindössze 5-10 percet vett igénybe, és anonim módon történt.

Elérhetősége: <https://forms.gle/YATDYi7Y18yyyS5t9>

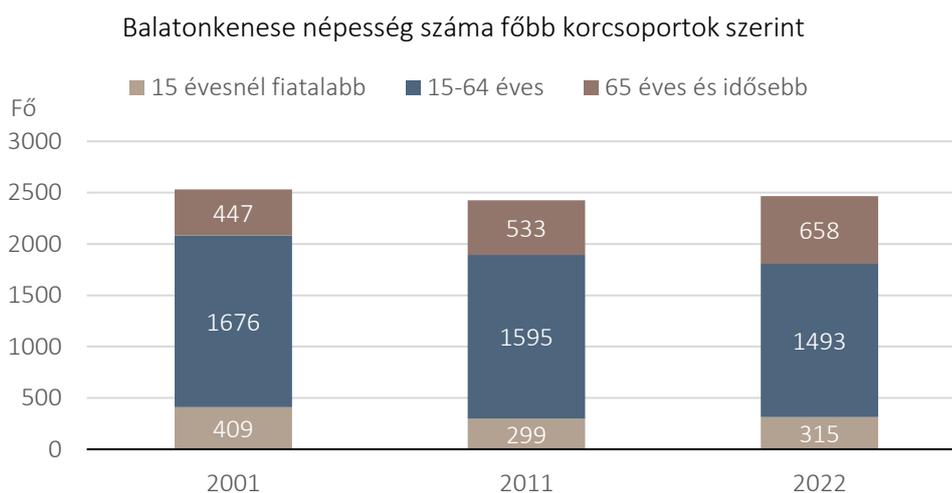
### 8.2. Eredmény

Szerencsére a témakör nagyon felkeltette a balatonkeneseiek érdeklődését, mivel a téma mindig is egy „puskaporos hordó” volt az emberek számára, így nagyon hamar rengeteg válasz beérkezett.

A beérkezett válaszok száma a kiértékelés pillanatában: 213 db

#### 8.2.1. Demográfiai és látogatási szokások

Balatonkenese jelenlegi lakossága megközelítőleg 2559 fő<sup>1</sup>, amely az országos és regionális trendekhez hasonlóan előregedő népességet mutat. A település lakosságának jelentős része időskorú, míg a fiatalabb generációk kisebb arányban képviseltetik magukat. Az állandó lakosok mellett jelentős szerepet játszanak a település életében a nyaralótulajdonosok és az üdülni érkező turisták, akik szezonálisan növelik a lakosság létszámát.



Balatonkenese népesség száma főbb korcsoportok szerint 2022

forrás: [nepszamlalas2022.ksh.hu](https://nepszamlalas2022.ksh.hu)

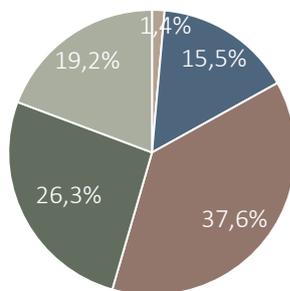
forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2024. szeptember 23. (Hozzáférés: 2024. szeptember 23.)

A kérdőívet kitöltők demográfiai összetétele jól tükrözi a település általános lakossági szerkezetét: a válaszadók túlnyomó része állandó lakos, kisebb hányaduk pedig nyaralótulajdonos vagy gyakori látogató. Korosztályi bontásban a középkorú és idősebb korosztályok domináltak, míg a fiatalabb generáció aránya alacsonyabb volt, ami az életkori összetétel településszerkezeti sajátosságaira is utal. Az ilyen demográfiai adatok azért relevánsak, mert a fejlesztési tervek során figyelembe kell venni a lakosság eltérő szükségleteit és elvárásait, különösen az idősebb generáció infrastruktúrával, közlekedéssel és közösségi terek kialakításával kapcsolatos igényeit.

A válaszadók településhez való kötődése is meghatározó volt. A többség hosszabb ideje, akár több évtizede ismeri Balatonkenesét, ami a helyi közösség stabilitására és a település kulturális örökségének jelentőségére mutat rá. A városközpont látogatásának gyakorisága szintén fontos adat: a legtöbben heti vagy havi rendszerességgel keresik fel a központot, ami a település közlekedési csomópontként és közszolgáltatási központként betöltött szerepét erősíti.

Melyik korosztályba tartozik?

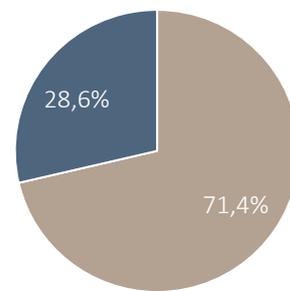
■ 18 év alatt ■ 18–29 év ■ 30–49 év ■ 50–64 év ■ 65 év felett



Balatonkenese korosztály összetétele  
forrás: Saját fotó

Ön állandó lakos vagy nyaraló?

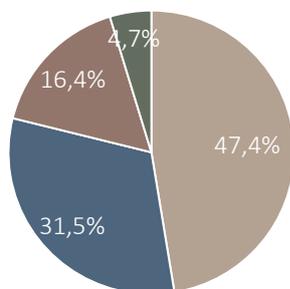
■ Állandó lakos ■ Nyaraló/vendég



Balatonkenese lakosság összetétel  
forrás: Saját fotó

Milyen gyakran látogatja a városközpontot?

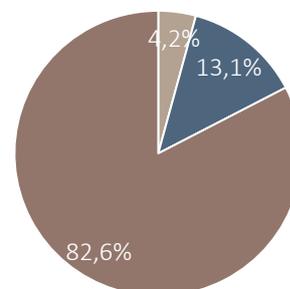
■ Naponta ■ Hetente néhányszor  
■ Havonta egyszer-kétszer ■ Ritkábban



Városközpont látogatottsága  
forrás: Saját fotó

Mióta ismeri Balatonkenesét?

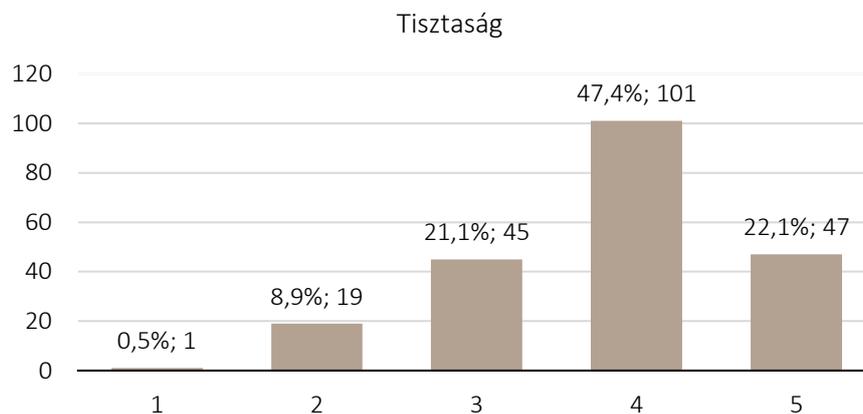
■ 0–5 éve ■ 6–15 éve ■ 15 évnél régebben



Balatonkenese ismeretsége  
forrás: Saját fotó

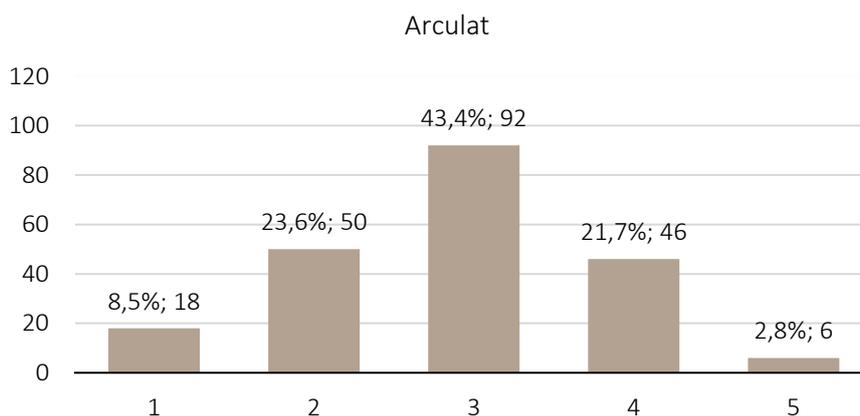
## 8.2.2. Városközpont értékelése

A kérdőív alapján Balatonkenese városközpontjának állapotát a válaszadók több szempontból értékelték, kiemelve a tisztaságot, az arculatot, a funkciók sokszínűségét és a közlekedési megközelíthetőséget. Általánosságban elmondható, hogy a városközpont tisztaságát a válaszadók többsége kielégítőnek találta, bár kisebb arányban kritikai észrevételek is megfogalmazódtak, különösen a szezonális zsúfoltság idején. Ez arra utal, hogy a hulladékkezelés és a közterületek karbantartása megfelelő alapokon nyugszik, ugyanakkor fejlesztési lehetőségek még rejlenek a rendszerben, különösen a nyári időszakban.



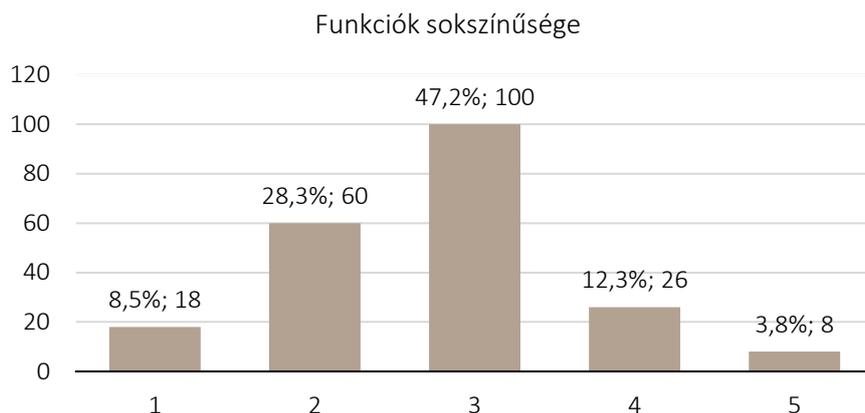
Városközpont jelenlegi állapotának értékelése tisztaság szempontjából  
forrás: Saját fotó

Az arculat tekintetében a válaszadók véleménye megoszlott. Egyesek hangsúlyozták, hogy a városközpont barátságos és otthonos atmoszférát sugároz, míg mások szerint az egységes vizuális identitás hiányzik. A település jellegzetes balatoni karakterét tükröző építészeti elemek részleges jelenléte azt mutatja, hogy a helyi hagyományok és a modern fejlesztések egyensúlya még nem alakult ki teljes mértékben.



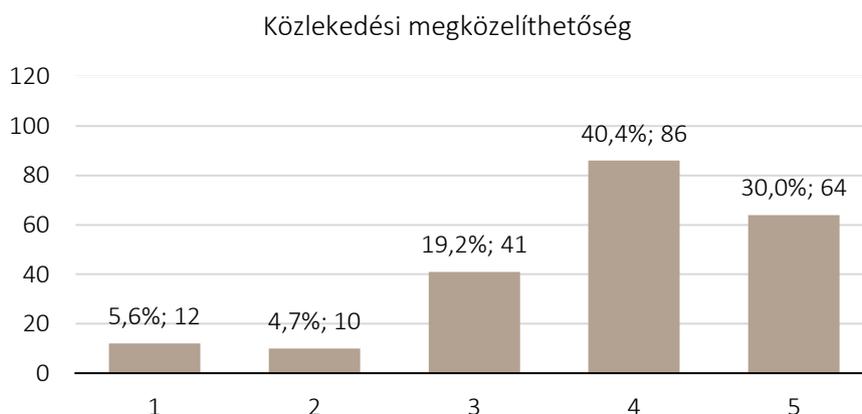
Városközpont jelenlegi állapotának értékelése arculat szempontjából  
forrás: Saját fotó

A funkciók sokszínűségének értékelésekor a válaszok rávilágítottak arra, hogy a városközpont számos alapvető közszolgáltatást biztosít, azonban az üzletek és vendéglátóhelyek kínálatát többen korlátozottnak tartották. Ez különösen igaz a fiatalabb generációk által keresett szabadidős és kulturális lehetőségekre, amelyek bővítése hozzájárulhatna a városközpont életminőségének és vonzerejének növeléséhez.



Városközpont jelenlegi állapotának értékelése funkciók sokszínűségének szempontjából  
forrás: Saját fotó

A közlekedési megközelíthetőség összességében pozitív értékelést kapott, köszönhetően a központi elhelyezkedésnek és a jól karbantartott úthálózatnak. Ugyanakkor egyes válaszadók a parkolóhelyek korlátozott számát és a gyalogos közlekedés számára kialakított biztonságos zónák hiányát említették, amelyek fejlesztése közlekedésszervezési szempontból indokolt lehet.

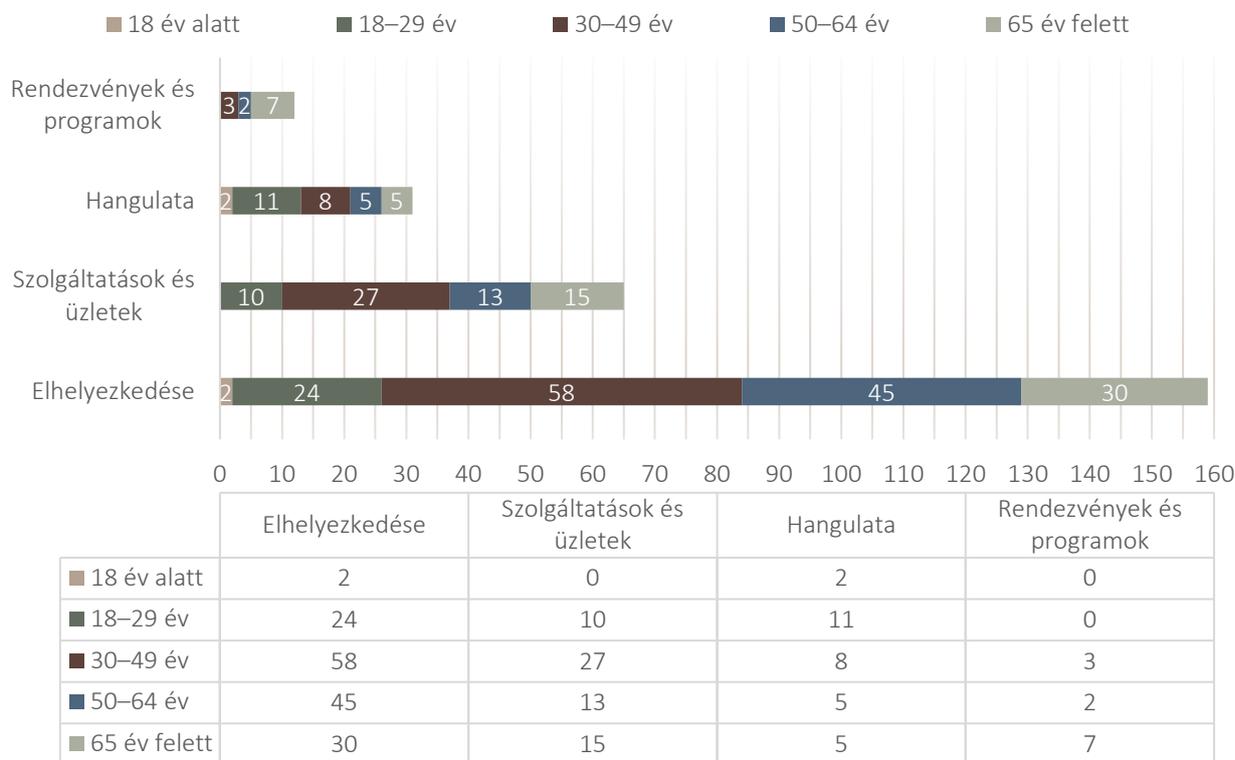


Városközpont jelenlegi állapotának értékelése megközelíthetőség szempontjából  
forrás: Saját fotó

### A városközpont erősségei és hiányosságai

A kérdőív eredményei alapján Balatonkenese városközpontjának legfőbb erősségei közé tartozik a központi fekvés, amely a település különböző részeiről könnyen elérhetővé teszi a területet. Emellett a helyi közösség értékeli a meglévő zöldterületek és parkok jelenlétét, amelyek a nyugodt és barátságos környezet kialakításához járulnak hozzá. További kiemelt pozitívum a városközpont hagyományos építészeti elemeinek megőrzése, amelyek vizuálisan is erősítik a balatoni kisvárosi identitást, ugyanakkor néhány válaszadó megjegyezte, hogy ezek az értékek nem kapnak kellő hangsúlyt a terület egységes arculatában.

Az alábbiak közül mit tart a városközpont legnagyobb erősségének?  
(Választható opciók, több válasz is jelölhető)



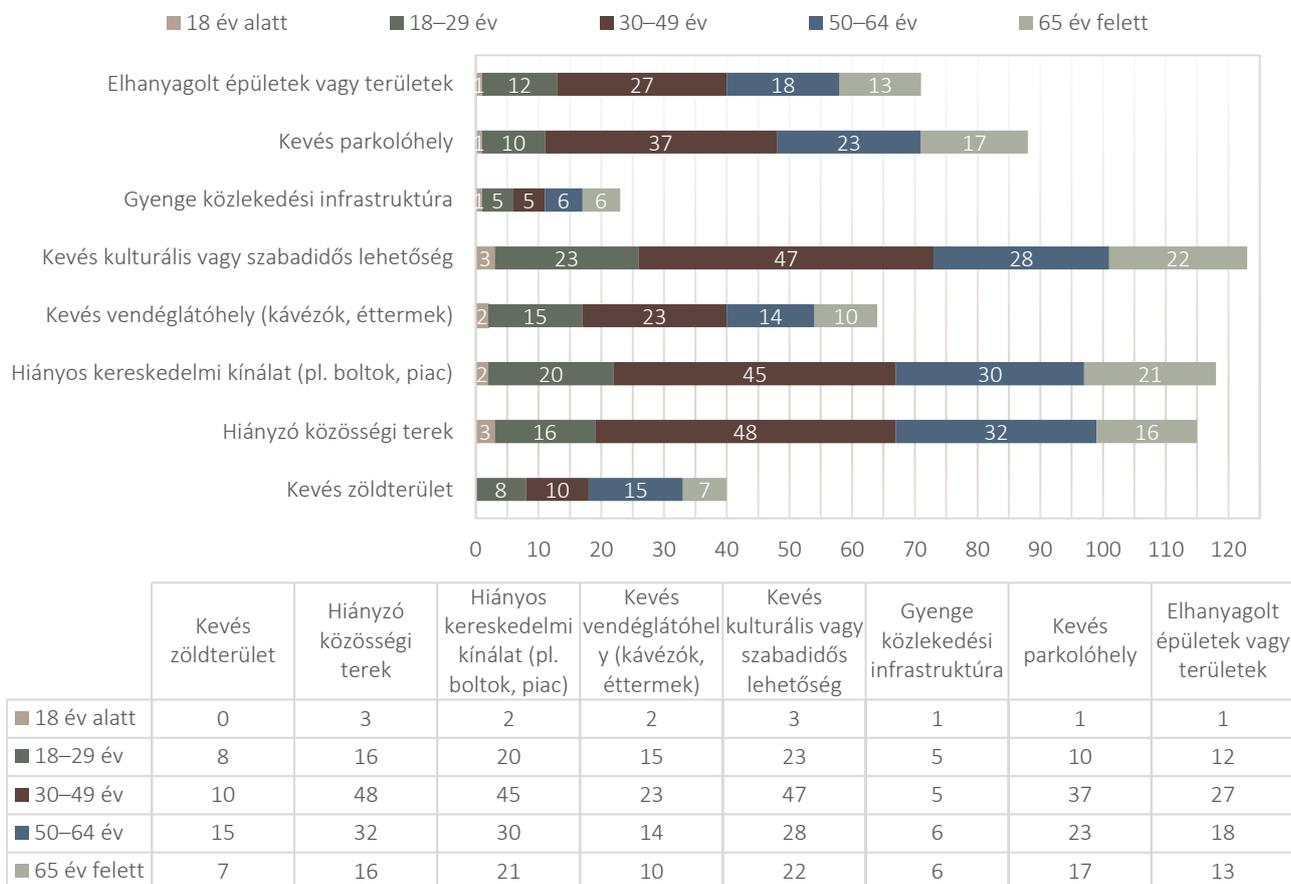
Városközpont legnagyobb erőssége  
forrás: Saját fotó

A hiányosságok között többek között a funkciók korlátozottságát emelték ki, különösen a kulturális programok és rendezvények hiányát, amelyek vonzóbbá tehetnék a városközpontot mind a helyi lakosok, mind a turisták számára. Az üzletek és szolgáltatások kínálata szintén fejlesztésre szorul, mivel a meglévő választék nem minden tekintetben felel meg a különböző korosztályok és igények elvárásainak.

A közterületek állapotát és funkcióját illetően a leggyakoribb kritika az alulhasznosított területekre irányult, mint például az egykori mozi helye. Több válaszadó szerint ezen területek hasznosítása kulcsfontosságú lenne a városközpont vitalitásának növeléséhez, akár közösségi terek, akár új vendéglátóhelyek vagy szabadidős létesítmények formájában.

A közlekedési infrastruktúra kapcsán a legnagyobb problémaként a parkolók alacsony számát és a gyalogosbarát megoldások hiányát nevezték meg. Ez különösen a nyári szezonban jelent nehézséget, amikor a turisták jelentős forgalmat generálnak a település központjában.

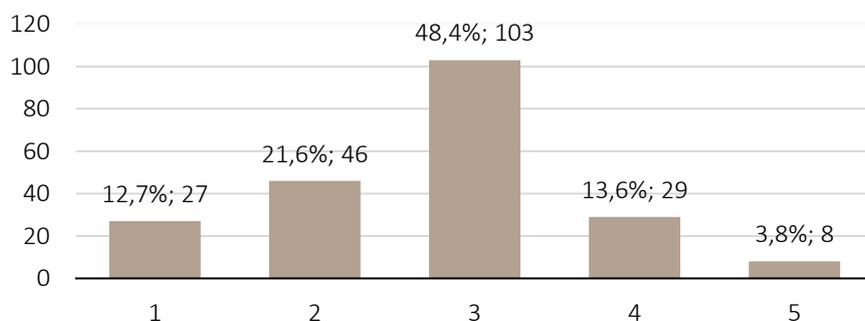
Az alábbiak közül mit tart a városközpont legnagyobb hiányosságának?  
(Választható opciók, több válasz is jelölhető)



Városközpont legnagyobb hiányossága

forrás: Saját fotó

Mennyire érzi úgy, hogy a városközpont jelenlegi állapota kiszolgálja az Ön vagy a közösség igényeit?

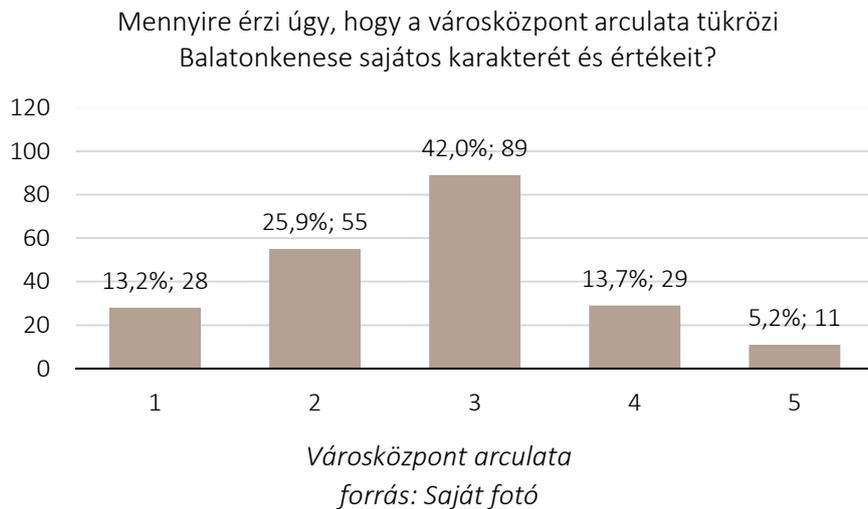


Városközpont igényeket kielégítő képessége

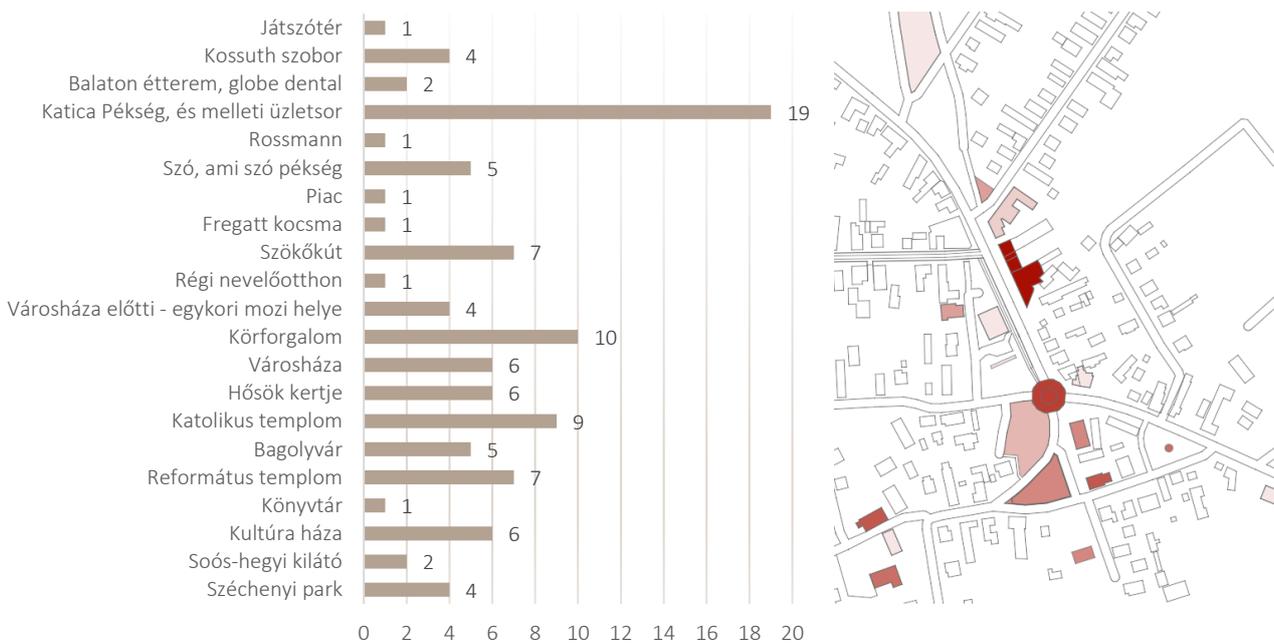
forrás: Saját fotó

### Fejlesztési prioritások és javasolt megoldások

A kérdőív eredményei alapján Balatonkenese városközpontjának megítélésében kulcsfontosságú szerepet játszik annak arculata. A válaszadók többsége átlagosan közepesre értékelte, hogy a központ tükrözi-e a település sajátos karakterét és értékeit. Ez arra utal, hogy bár a meglévő építészeti és természeti elemek pozitív hatást gyakorolnak, az összhatás további fejlesztést igényel.



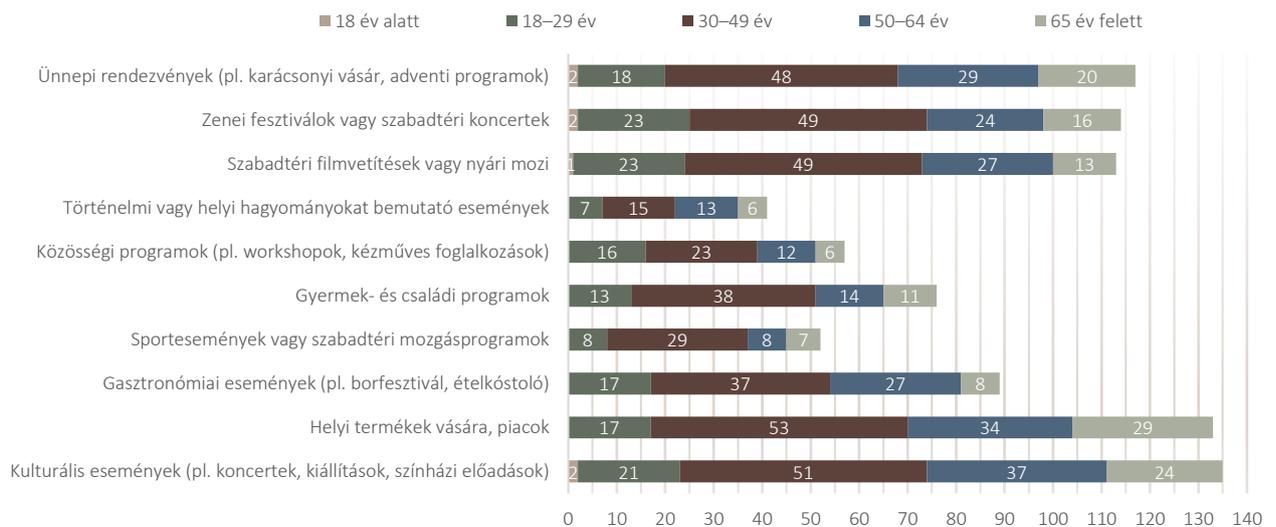
Van-e a városközpontban olyan elem (épület, tér, park stb.), amit kimondottan előnyösnek vagy különlegesnek tart?  
Ha igen, mi az?



A városközpont legmeghatározóbb elemei lakosság szerint  
forrás: Saját fotó

A közösségi élet fellendítése érdekében a rendezvények és programok kiemelt szerepet játszanak. A válaszok alapján a kulturális események, mint például koncertek, kiállítások és helyi kézművesvásárok, jelentős érdeklődésre tartanak számot. Ezen túlmenően gasztronómiai események, mint például borfesztiválok, szintén vonzóak lehetnek mind a helyiek, mind a turisták számára. A családbarát rendezvények, például gyermekprogramok és piknikek, további lehetőségeket kínálnak arra, hogy a városközpont minden korosztály számára vonzóbbá váljon.

Milyen típusú rendezvények vagy programok vonzanák Önt a városközpontba?  
(Választható opciók, több válasz is jelölhető)

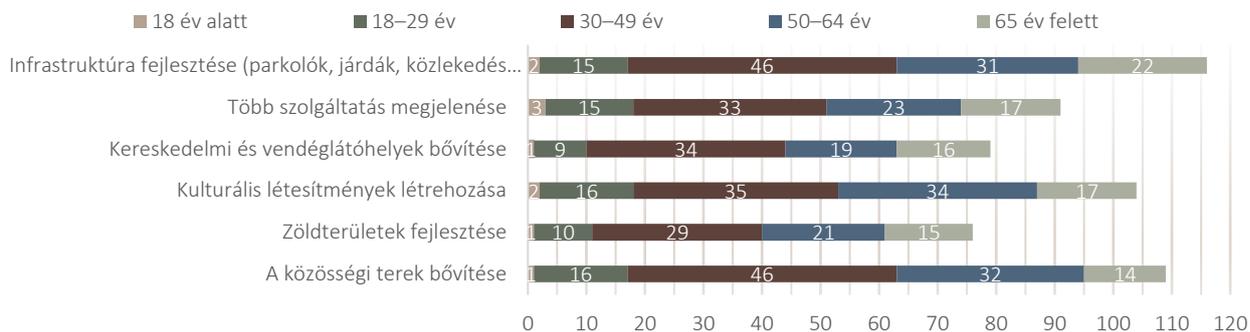


	Kulturális események (pl. koncertek, kiállítások, színházi előadások)	Helyi termékek vására, piacok	Gasztronómiai események (pl. borfesztivál, ételkóstoló)	Sportesemények vagy szabadtéri mozgásprogramok	Gyermek- és családi programok	Közösségi programok (pl. workshopok, kézműves foglalkozások)	Történelmi vagy helyi hagyományokat bemutató események	Szabadtéri filmvetítések vagy nyári mozi	Zenei fesztiválok vagy szabadtéri koncertek	Ünnepi rendezvények (pl. karácsonyi vásár, adventi programok)
■ 18 év alatt	2	0	0	0	0	0	0	1	2	2
■ 18-29 év	21	17	17	8	13	16	7	23	23	18
■ 30-49 év	51	53	37	29	38	23	15	49	49	48
■ 50-64 év	37	34	27	8	14	12	13	27	24	29
■ 65 év felett	24	29	8	7	11	6	6	13	16	20

A városlakók programigényei  
forrás: Sajtó fotó

A fejlesztési prioritások között a válaszadók kiemelték a közösségi terek bővítését és minőségi fejlesztését és a kulturális létesítmények létrehozását. A válaszok szerint nagy szükség van az infrastruktúra fejlesztésére, különösen a parkolási kapacitás bővítésére, amely a jelenlegi állapotában gyakran okoz problémát. Az üzleti élet fellendítése érdekében az üzletek és vendéglátóhelyek kínálatának bővítését is sokan sürgették, különösen a helyi termékeket kínáló boltok és modern, fiatalos vendéglátóhelyek iránti kereslet nőtt meg.

Mit tartana fontosabbnak a városközpont fejlesztésénél?  
(Választható opciók, több válasz is megjelölhető)

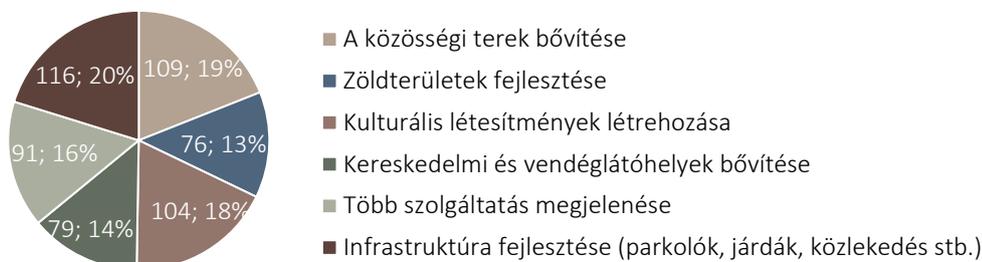


	A közösségi terek bővítése	Zöldterületek fejlesztése	Kulturális létesítmények létrehozása	Kereskedelmi és vendéglátóhelyek bővítése	Több szolgáltatás megjelenése	Infrastruktúra fejlesztése (parkolók, járdák, közlekedés stb.)
18 év alatt	1	1	2	1	3	2
18-29 év	16	10	16	9	15	15
30-49 év	46	29	35	34	33	46
50-64 év	32	21	34	19	23	31
65 év felett	14	15	17	16	17	22

Városközpont fejlesztés prioritása

forrás: Saját fotó

Mit tartana fontosabbnak a városközpont fejlesztésénél?  
(Választható opciók, több válasz is megjelölhető)



Városközpont fejlesztés prioritása

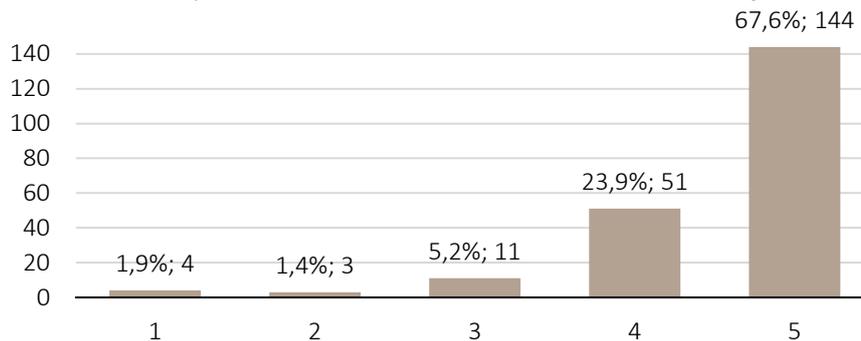
forrás: Saját fotó

### 8.2.3. Az egykori mozi helyének szerepe és lehetséges hasznosítása

Az egykori mozi területe Balatonkenese városközpontjának egyik meghatározó, de jelenleg alulhasznosított része, amely a helyi lakosok és a turisták szemében is kiemelt fejlesztési lehetőséget jelent. A kérdőív eredményei rávilágítanak a területtel kapcsolatos elvárásokra, amelyek alapján komplex városépítészeti koncepciót lehet kialakítani.

A válaszadók többsége egyetértett abban, hogy az egykori mozi helye kiemelkedően fontos városi terület, amely jelenleg nem tölti be azt a funkciót, amelyet egy ilyen központi elhelyezkedésű tér betölthetne. Sokan említették, hogy a terület revitalizációja nagyban hozzájárulhatna a városközpont dinamizmusának és vonzerejének növeléséhez.

Mennyire tartja fontosnak, hogy a Városháza előtti - egykori mozi helyén kialakított - üres terület hasznosításra kerüljön?



Az egykori mozi helyén kialakított üres terület hasznosítása

forrás: Saját fotó

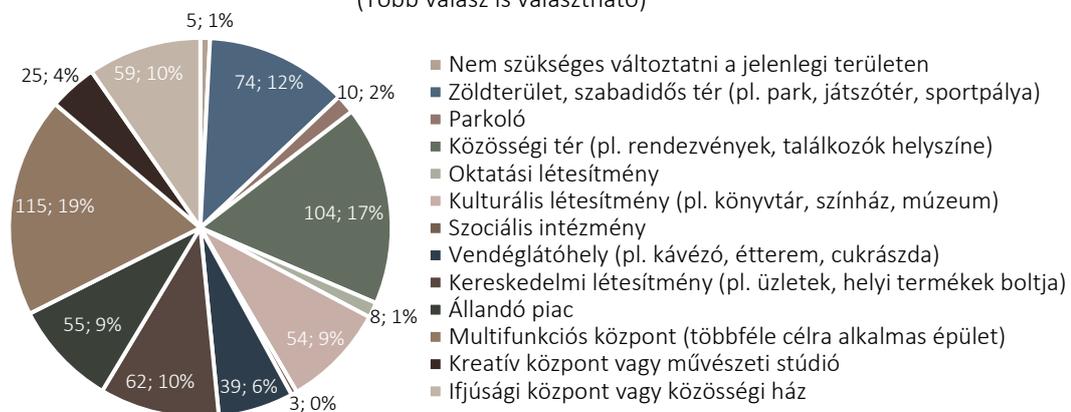
A kérdőív több kérdést érintett azzal kapcsolatban, hogy milyen funkciókat vagy fejlesztéseket tartanának a válaszadók a leginkább megfelelőnek az egykori mozi helyén. A legnépszerűbb válaszok az alábbi fő irányokat rajzolták ki:

**Közösségi terek és kulturális funkciók:** Az egyik leggyakrabban felmerült javaslat a multifunkcionális közösségi tér létrehozása, amely kulturális rendezvények, közösségi események és szabadidős tevékenységek helyszíne lehetne. Egy ilyen tér segítené a helyi közösség erősödését, miközben lehetőséget adna a város kulturális arculatának gazdagítására.

**Zöldterületek és pihenőhelyek:** Számos javaslat érkezett a terület zöldfelületként való hasznosítását, például park, játszótér vagy rekreációs tér formájában. Ez összhangban van Balatonkenese természeti értékeivel, és hozzájárulna a város fenntarthatósági törekvéseihez, miközben vizuálisan is javítaná a városközpont arculatát.

**Vendéglátóipari és kereskedelmi funkciók:** Több válaszadó hangsúlyozta a helyi vendéglátóhelyek és üzletek hiányát, és úgy vélte, hogy az egykori mozi helye ideális lenne kávézók, éttermek vagy helyi termékeket árusító boltok számára. Ez a funkció nemcsak gazdasági szempontból lenne előnyös, hanem hozzájárulna a városközpont életének pezsdítéséhez is.

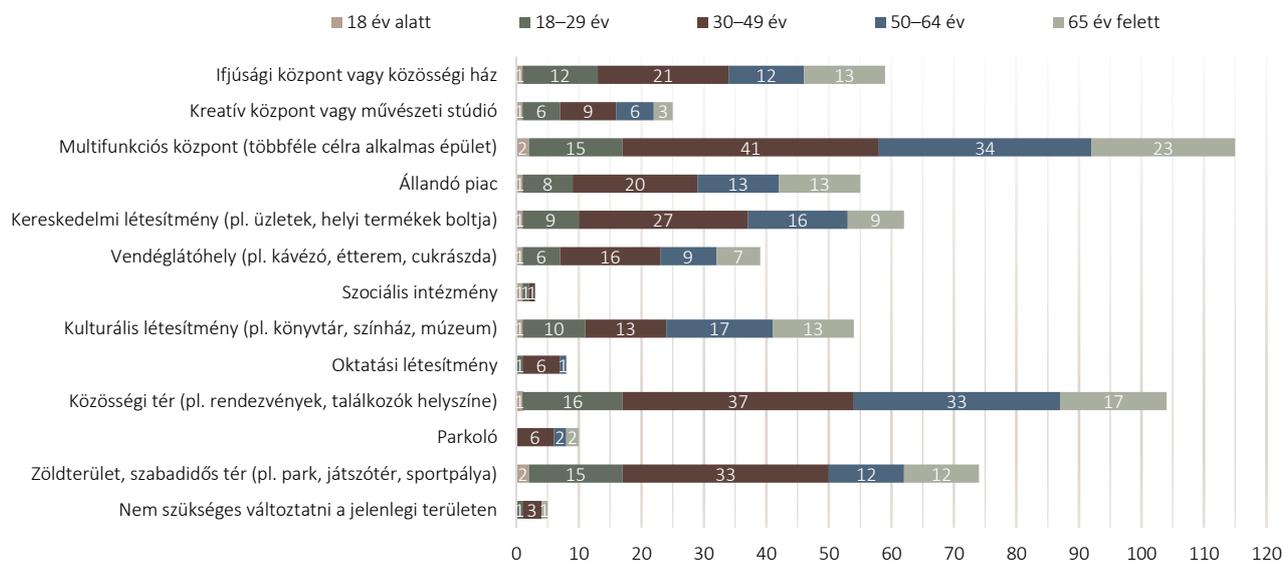
Mit gondol, milyen funkció illene leginkább az egykori mozi helyére?  
(Több válasz is választható)



Az egykori mozi helyén kialakított üres terület új funkciója

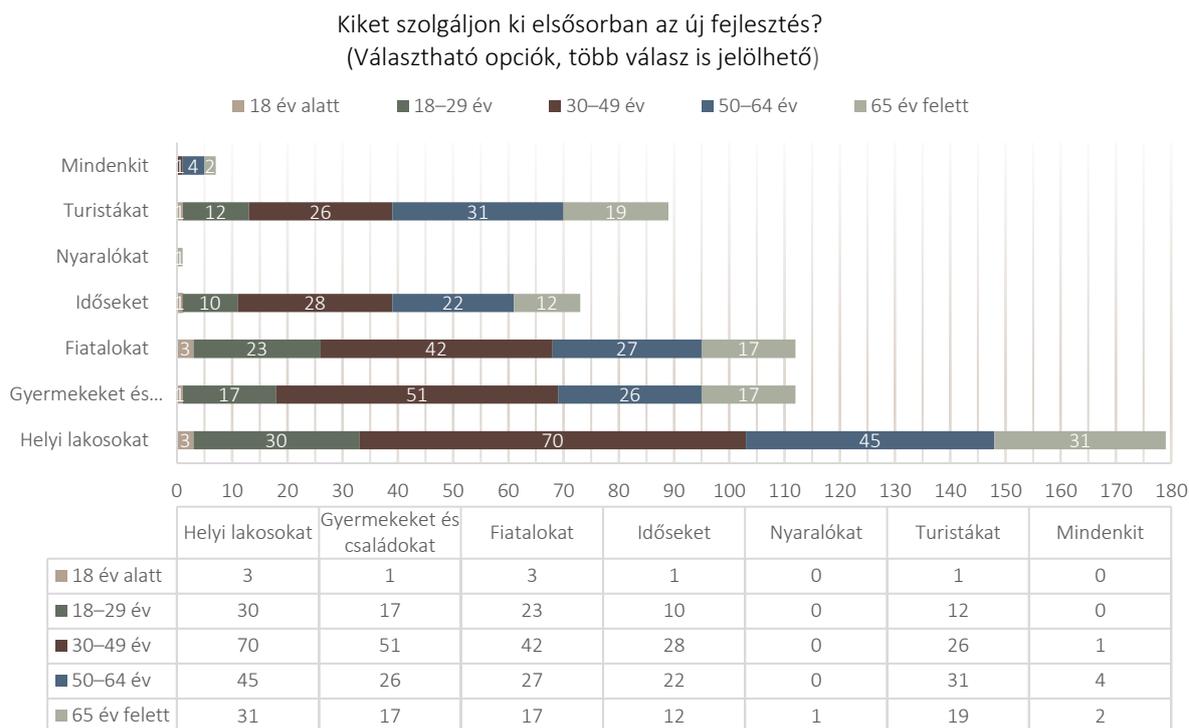
forrás: Saját fotó

Mit gondol, milyen funkció illene leginkább az egykori mozi helyére?  
(Több válasz is választható)



	Nem szükséges változtatni a jelenlegi területen	Zöldterület, szabadidős tér (pl. park, játszótér, sportpálya)	Parkoló	Közösségi tér (pl. rendezvények, találkozók helyszíne)	Oktatási létesítmény	Kulturális létesítmény (pl. könyvtár, színház, múzeum)	Szociális intézmény	Vendéglátóhely (pl. kávézó, étterem, cukrászda)	Kereskedelmi létesítmény (pl. üzletek, helyi termékek boltja)	Állandó piac	Multifunkciós központ (többféle célra alkalmas épület)	Kreatív központ vagy művészeti stúdió	Ifjúsági központ vagy közösségi ház
18 év alatt	0	2	0	1	0	1	1	1	1	1	2	1	1
18-29 év	1	15	0	16	1	10	1	6	9	8	15	6	12
30-49 év	3	33	6	37	6	13	1	16	27	20	41	9	21
50-64 év	0	12	2	33	1	17	0	9	16	13	34	6	12
65 év felett	1	12	2	17	0	13	0	7	9	13	23	3	13

Az egykori mozi helyén kialakított üres terület új funkciója  
forrás: Saját fotó



*Az egykori mozi helyén kialakított üres terület fejlesztésének célcsoportja  
forrás: Saját fotó*

Az egykori mozi helyének újragondolása során számos városépítészeti kihívás és szempont merül fel. Fontos, hogy a terület új funkciói harmonizáljanak a városközpont meglévő arculatával, és ne sértsék Kenese hagyományos építészeti karakterét. Egyensúlyt kell találni a modern és hagyományos elemek között, hogy az új fejlesztések természetesen illeszkedjenek a városképbe. Ezen kívül figyelmet kell fordítani a megközelíthetőségre és a közlekedési infrastruktúrára is, mivel a központi fekvésű terület vonzóvá tétele várhatóan növeli majd a forgalmat.

A fenntarthatóság és környezetbarát megoldások kiemelt fontosságot kaptak a válaszadók körében. A válaszok alapján a fejlesztések során előnyben részesítendőek azok a megoldások, amelyek minimalizálják a környezeti terhelést.

Szeretné, ha az egykori mozi helye inkább:



*Térhasználati lehetőségek  
forrás: Saját fotó*

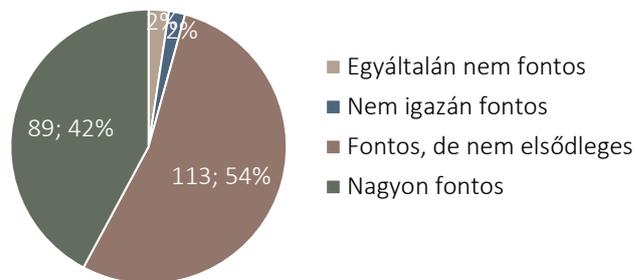
Mennyire tartja fontosnak, hogy az új fejlesztés fenntartható, környezetbarát megoldásokat alkalmazzon?



*Preferált építészeti stílus*

*forrás: Saját fotó*

Az építészeti stílust tekintve milyen irányzatot részesítene előnyben az új létesítménynél?



*Fenntartható megoldások prioritása*

*forrás: Saját fotó*

## 9. KONKLÚZIÓ

### 9.1. Az épület rendeltetése:

Balatonkenese városközpontjának jövőbeli fejlesztése szorosan kapcsolódik a település történeti, társadalmi és gazdasági jellemzőihez, amelyeket a kutatás során részletesen feltártunk. Az alábbiakban összefoglalom a városközpont fejlesztésére vonatkozó legfontosabb javaslatokat, amelyek a dokumentumban elemzett területek igényeire és lehetőségeire épülnek.

#### **A városközpont kiemelt területeinek újrahaznosítása**

Az egykori mozi helye, amely jelenleg kihasználatlan, kiváló lehetőséget nyújt egy közösségi tér létrehozására. A kérdőív válaszai alapján a jövőbeli fejlesztése komplex megközelítést igényel, amely a közösségi, zöldterületi és gazdasági funkciókat egyaránt ötvözi. Egy integrált városépítészeti koncepció kidolgozása, amely a lakossági igényeket és a település arculati értékeit egyaránt figyelembe veszi, hosszú távon biztosíthatja, hogy a terület Balatonkenese egyik meghatározó közösségi és kulturális központjává váljon.

#### **A közlekedési hálózat javítása**

A városközpont körüli közlekedési infrastruktúra fejlesztése elengedhetetlen. A megvalósult körforgalom kedvező hatása ellenére szükséges lenne további intézkedésekre, például a gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra bővítésére, hogy a közlekedés biztonságosabbá és fenntarthatóbbá váljon. A parkolási lehetőségek bővítése és korszerűsítése, különösen a városközpontban, szintén fontos a látogatók és a helyi lakosok igényeinek kielégítésére.

#### **Épített örökség megőrzése és fejlesztése**

A kutatás során kiemelt figyelmet kaptak a városközpont ikonikus épületei, elemei, például a Városháza, Művelődés háza, Hősök tere. Ezek felújításának folytatása és környezetük rendezése jelentősen hozzájárulna a városképi értékek megőrzéséhez és erősítéséhez. Az épített örökség ilyen jellegű kezelése emellett a város turisztikai vonzerejét is növelné.

#### **Közterületek és zöldterületek fejlesztése**

A zöldterek, például a Városháza előtti kihasználatlan terület, Rossmann előtti üres terület, a Régi játszótér zöldterület, revitalizációja javítaná a városközpont esztétikai és használati értékét. A lakosok számára új pihenőhelyek, sétányok, illetve zöldfelületek kialakítása lehetővé tenné, hogy a városközpont egy élhetőbb és vonzóbb helyszínné váljon.

#### **Helyi gazdaság élénkítése**

Az ikonikus központi CBA épület átalakítása, valamint a Rossmann megjelenése pozitív irányba mozdította el a város gazdaságát. E folyamatot támogatva érdemes lenne további kereskedelmi és szolgáltató egységeket bevonni a központ fejlesztésébe, miközben figyelembe vesszük a helyi lakosok által megfogalmazott igényeket.

#### **Összegzés**

Balatonkenese városközpontjának fejlesztése során az épített környezet, a közlekedés, a zöldterületek és a közösségi funkciók összehangolt fejlesztésére van szükség. A kihasználatlan területek hasznosítása és a meglévő városképi elemek megőrzése mellett a közterületek és a közlekedési infrastruktúra korszerűsítése alapvető fontosságú. A kutatás eredményei azt mutatják, hogy Balatonkenese városközpontja nagy lehetőségeket rejt magában, amelyek kihasználása hozzájárulhat a település fenntartható fejlődéséhez és közösségi életének fellendítéséhez.

## 10. DIPLOMATÉMA

### 10.1. A választott terület

A választásom a Városháza előtti - egykori mozi helyén kialakított - üres területre esett, mivel különösen inspiráló számomra, hogy a város történelmi központjának részeként kiemelt jelentőséggel bír, ugyanakkor jelenlegi kihasználatlansága komoly fejlődési potenciált rejt. Úgy gondolom, hogy az itt megvalósuló fejlesztéssel jelentősen javítható lenne a városközpont funkcionalitása és esztétikai megjelenése. A tervezés során külön szeretnék fordítani arra, hogy ez a terület szorosabban kapcsolódhasson a Hősök kertjéhez, valamint a Rossmann előtti kihasználatlan zöldfelülethez, ezzel egységes és élhető városi teret hozva létre.



Választott terület helyszínrajza  
forrás: Saját rajz



További képek a választott helyszínről: Balatonkenese, Városháza előtti kihasználatlan terület  
forrás: [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/)



*További képek a választott helyszínről: Balatonkenese, Városháza előtti kihasználatlan terület  
forrás: [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/)*

## 10.2. A választott funkció

A helyszín leendő funkcióját illetően a tervezés kezdeti szakaszában több lehetőséget is mérlegelek. Elsődleges célom, hogy a helyi lakosok igényeire és véleményére alapozva alakítsam ki az épület rendeltetését, hiszen ez garantálhatja a fejlesztés hosszú távú sikerét. Jelenleg az alábbi lehetőségeket vizsgálom:

- Multifunkcionális központ, amely egyszerre kínálna teret kulturális eseményeknek, szabadidős tevékenységeknek és közösségi találkozóknak.
- Közösségi ház és rendezvénytér, amely különösen a helyi közösség számára biztosítana új lehetőségeket a közösségi élet fellendítésére.

A tervezési folyamat során célom, hogy az épület funkciója harmonikusan illeszkedjen a város meglévő infrastruktúrájához, valamint elősegítse a közösségi élet és a városképi értékek erősítését.

## 11. FORRÁSOK

Balatonkenese Város honlapja: <https://www.balatonkenese.hu/>

Balatonkenese története: <https://balatonkenese.helyivilaga.hu/tortenet>

Balatonkenese történeti áttekintés: <https://refkenese.hu/torteneti-attekintes.html>

Balatonkenese Wikipedia: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Balatonkenese>

Balatonkenese Települési Arculati Kézikönyv: <https://www.balatonkenese.hu/wp-content/uploads/2018/01/Telep%C3%BCl%C3%A9si-Arculati-K%C3%A9zik%C3%B6nyv.pdf>

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2017, (XII.20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről: [https://www.balatonkenese.hu/wp-content/uploads/2018/01/23\\_2017-XII.20-%C3%B6nkorm%C3%A1nyzati-rendelet.pdf](https://www.balatonkenese.hu/wp-content/uploads/2018/01/23_2017-XII.20-%C3%B6nkorm%C3%A1nyzati-rendelet.pdf)

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012, (IV.05.) önkormányzati rendelete Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról: [https://www.balatonkenese.hu/wp-content/uploads/2023/02/10-2012.IV\\_.5.-rendelet.pdf](https://www.balatonkenese.hu/wp-content/uploads/2023/02/10-2012.IV_.5.-rendelet.pdf)

Balatonkenese „Anno” facebook csoport:

[https://www.facebook.com/groups/123089866365378/?hoisted\\_section\\_header\\_type=recently\\_seen&multi\\_permaLinks=702073805133645](https://www.facebook.com/groups/123089866365378/?hoisted_section_header_type=recently_seen&multi_permaLinks=702073805133645)

Balatonkenese – látnivalók: <https://kirandulastervezo.hu/latnivalok/telepules/balatonkenese>

Balatonkenese mozitörténete és az akarattjai kertmozi: <https://mozivilag.com/bejegyzes/balatonkenese-mozitortenete-es-az-akarattjai-kertmozi>

Arcanum térképek:

- Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérés:  
<https://maps.arcanum.com/hu/map/firstsurvey-hungary/>
- Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés:  
<https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary/>
- Habsburg Birodalom (1869-1887) - Harmadik Katonai Felmérés (1:25000)  
<https://maps.arcanum.com/hu/map/thirdsurvey25000/>

## 12. IRODALOMJEGYZÉK

Kis András (1990): Az 1000 éves Kenese, Műszaki Könyvkiadó, Budapest

Füredi István: Balatonkenese krónikája

Sümei György: A Balaton-parti települések turizmusának fejlődése

Kovács Zoltán, Pirisi Gábor: A Balaton környéki települések fejlődése

Révész Tamás: A Balaton története és fejlődése