

Balatonberény Község Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 és 660/18-20 hrsz-ú területekre vonatkozó telepítési tanulmányterv véleményezése

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a 657/20 és a 658/3 hrsz-ú ingatlanokat (a továbbiakban: érintett ingatlanok) Üü-1 jelű üdülőházas építési övezetbe, a 660/17-20 hrsz-ú ingatlanokat pedig Vi-5 jelű intézmény terület építési övezetbe sorolja. Lakás rendeltetést tartalmazó épület egyik építési övezetben sem építhető.

A beruházó az érintett területekre társasházakat kíván építeni, összesen 400 db lakást, a 657/20 hrsz-ú ingatlanra 150 lakást, a 658/3 hrsz-ú ingatlanra 200 lakást és a 660/17 hrsz-ú ingatlanra 50 lakást. A telepítési tanulmányterv készítésével a KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.-t bízták meg. A tanulmányterv szerint az érintett ingatlanok, illetve a 660/18-20 hrsz-ú ingatlanok településközpont vegyes terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra a jelenlegi építési övezetek beépítési paraméterei (maximális beépíthetőség, maximális építménymagasság, minimális zöldfelület, stb.) megtartása mellett, annak érdekében, hogy lakórendeltetés tartalmazó épületet is el lehessen helyezni a területeken.

Az önkormányzat által megküldött előzmény dokumentumokat (az állami főépítész és az érintett államigazgatási szervek előzetes véleménye, partnerségi egyeztetés dokumentumai, beruházó által benyújtott HÉSZ módosítási tervezet, stb.) és a KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. által készített telepítési tanulmánytervet áttanulmányoztam, alábbiak a megállapításaim.

A telepítési tanulmányterv beépítési terve nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalmi követelményeknek. Az ebben foglalt jelölések nem mindegyike került rögzítésre a beépítési terven. A telepítési tanulmánytervben több helyen elírást tapasztaltam, továbbá ellentmondást a szöveg és a látványtervek között az építményszintek tekintetében (pl.: a 660/17 hrsz-ú ingatlan esetében olvasható F+5 szint, F+3 szint + tetőtérbeépítés, a látványterven F+4 szint épület van, a 657/20 hrsz-ú ingatlan esetében F+2,5 szint olvasható, a látványterven F+4 szint épület ábrázolt). Az észrevételeimet, javításaimat rögzítettem a tervdokumentációban.

Megállapítottam, hogy az előzetes tájékoztatás és a környezeti értékelés elkészíttetésével kapcsolatos előzetes véleménykérés során, mely 2022. januárjában került megküldésre az állami főépítésznek és az érdekelt államigazgatási szerveknek, továbbá a lefolytatott partnerségi-lakossági egyeztetés során, nincs nevesítve a 660/20 hrsz-ú ingatlan. Minden dokumentumban az szerepel, hogy „a tervmódosítás során Balatonberény Község Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 hrsz, valamint a 660/18-19 hrsz területek kerülnek településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba és új Vt építési övezetbe átsorolásra, lakórendeltetés elhelyezésének céljával, a meglévő beépítési paraméterek megtartása mellett.” Ebből kifolyólag a visszaküldött válaszokban sem szerepel ez az ingatlan.

Az építési helyszín ismeretében megvizsgálva a beépítési tervet szakmailag aggályosnak tartom a tervezett beruházást.

A beruházással érintett 660/17 hrsz-ú ingatlan jelenleg Vi-5 jelű intézmény terület építési övezetbe sorolt, ahol az elhelyezhető épület kizárólag szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat. Ezen kívül az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el. Amennyiben a jelenlegi beépítési paraméterekkel kerül elhelyezésre a területen egy 50 lakásos társasház, akkor véleményem szerint egy

túlzó, rendkívül magas és nagyon intenzív beépítés jön létre. A jelenleg hatályos HÉSZ alapján ezen a területen üdülőépületet nem lehet elhelyezni, ezért azzal párhuzamot vonni, hogy a területen ahány üdülőrendeltetést tartalmazó épület, annyi lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, nem lehet. Javasolom a beépítési paraméterek csökkentését, a rendeltetési egységek számának maximalizálását, szintterületi mutató bevezetését.

A fentiek szerinti szabályozást javasolom a másik két ingatlan esetében is. Az üdülőépület rendeltetés feltételei nem ugyanazok, mint a lakórendeltetés feltételei, véleményem szerint nem lehet ugyanazzal a számmal számolni. Ezeken az ingatlanokon is egy túlzó, nagyon intenzív beépítés várható, a tanulmánytervből egyértelműen látható, hogy a haszon maximalizálása miatt a terület maximális beépítési lehetőségeit kihasználva egy teljesen élhetetlen beépítés alakul ki.

A településképi rendelet és településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: TAK) a tervezéssel érintett területet településképi szempontból meghatározó területbe Tk3 Balaton-parti területbe sorolja. A TAK szerint a településképi-védelmi kategória lényege ezekre a telkekre vonatkozóan az, hogy bármilyen jellegű építkezés, beruházási szándék (új épület létesítése, meglévő épület felújítása, jelentős mértékű fa kivágás, stb.), a jelenlegi látványt ne rontsa el, ne takarja el, illetve a meglévő település és a Balaton közti kapcsolatokra káros hatással ne legyen. A területekre vonatkozó komolyabb beruházások, projektek esetében az ingatlan tulajdonosoknak, a helyi lakosok érdekeit képviselő önkormányzattal együttesen kell meghatározni a látványt befolyásoló beavatkozásokat, a kedvezőtlen hatások megelőzésére, kiküszöbölésére.

A telepítési tanulmányterv szerinti intenzív beépítés nem a fenti célt szolgálja.

Településképi szempontból nem javasolom, hogy F+5, F+4 szint, illetve F+3 szint + tetőtérbeépítés épületek épüljenek fel a Balaton közvetlen közelébe természetvédelmi területek mellett a meglévő hétvégi házas üdülőterület szomszédságában. Jelen beruházás 400 db lakást szeretne felépíteni kb. 4,7 ha területen, ahol nagyságrendileg 900-1200 fővel kell számolni, továbbá a területhez tartozóan legalább 400-500 db parkoló szükséges. A tanulmányterv a lakórendeltetéshez szükséges parkolókkal ugyan számol, ugyanakkor az egyéb szolgáltatás, mint vendéglátás, üzletek és egyéb szolgáltatások parkoló szükségletével nem. Ezek esetében a jogszabályi előírások figyelembe vételével több személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Az alapvető szolgáltatások a megnövekedő lakosságszámra tekintettel nem állnak rendelkezésre a településen, hisz míg az üdültetés az év egy rövidebb időszakra koncentrálódik, addig a lakás esetében az év minden egyes napján biztosítani kell ezeket. Ezen kívül sem a meglévő közlekedési hálózat, sem a meglévő közműhálózat kapacitása nincs felkészülve egy ilyen léptékű ingatlanfejlesztésre.

A fentiekén túl nem szabad figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy sem az érintett partszakasz, sem a Balaton érintett vízterülete nem bír el ennyi embert, hiszen itt a szabályozási terven közparkként, közkertként jelölt kisebb szárazulatok találhatók a nádasban. A nádasok a Balaton partján végig markánsan megjelennek, védett természeti területek.

Összehasonlításképpen: A TAK 2019-es készítésekor azt tartalmazza, hogy Balatonberény 2609 hektárnyi területén 1091 fő él, 651 lakóházban. Ilyen mértékű fejlesztés jelentős környezetterhelést okoz a településen, ezen térségek egyre növekvő mértékű terhelése kiemelten ellenjavalt.

A gazdasági tényezők mellett, kell legyen városképi és építészeti szempont is a tervezés során, főleg olyan kiemelt területen, mint amilyen a tervezéssel érintett terület.

A településképi rendelet előírja a településképi szempontból meghatározó területekre a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést új épület elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén, továbbá a település egész területére kiterjedően előírja az

építmények telepítésére vonatkozó szabályokat, miszerint a környezeti illeszkedést az érintett ingatlan jobb és bal oldalán lévő 2-2 beépített ingatlan figyelembevételével kell meghatározni. Amennyiben a tervezett beépítés szomszédságában nincsenek beépített ingatlanok, úgy az illeszkedési szabályok az előzőkkel azonos módon a tervezett épület 50 m-es körzetében lévő épületek figyelembevételével kell meghatározni.

Szakmai álláspontom szerint, a területre tervezett többlakásos társasházak komoly tájképi és táj ökológiai terhelést okoznak, túlzó és tájidegen, nem illeszkedik a településképbbe, ezzel az építkezéssel elveszne a településre jellemző nagyon szellősen beépített, rengeteg zöldterülettel rendelkező parti hangulat és sérülne a tájkép is.

Az elmúlt egy-két évben több Balaton-parti településen tervezett ingatlanfejlesztési projekt is komoly sajtó nyilvánosságot kapott, a jelentős lakossági ellenkezést kiváltó ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatosan, ezek a beruházások a lakossági tiltakozásnak köszönhetően általában nem valósultak meg.

Bár nem tartozik a települési főépítész hatáskörömbbe, egy ilyen jelentős beruházás esetén fontos a beruházó gazdasági helyzetének vizsgálata is, melyet javaslok megtenni a nyilvános cégadatok alapján.

Meglátásom szerint Balatonberény egy élhető település, mert lakosai számára biztosított a biztonságos és egészséges környezet, a megfelelő színvonalon működő alapvető szolgáltatások, a teljes körű infrastruktúra. Fontos, hogy a település a táji adottságaihoz igazodó fejlődést szorgalmazza, az értékteremtés és az értékmegőrzés összekapcsolását támogassa. Hosszú távon csak az a település lehet sikeres, amely legfontosabb értékeit megőrizni és átmenteni képes. Ezért fontos olyan fejlesztések támogatása, amelyek a település azon adottságaira épül, amelyek lehetővé teszik a település önálló arculatának megtartását, ahhoz, hogy egy település élhető legyen.

Horváth Rita sk.
települési főépítész