

Főépítési feljegyzés

Salföld község, Petőfi Sándor utca 18. – Tanulmányterv főépítési véleményezése HÉSZ és TKR módosítás

A benyújtott tanulmányterv célja a jelenleg beépítetlen, belterületi ingatlan beépítési lehetőségeinek vizsgálata, többfunkciós, szálláscélú fejlesztés megalapozására. A telek sajátos, egyedi, „szigetszerű” fekvése miatt a szabályozási környezet értelmezése során több akadályba ütközött a tervező.

A 68/2 hrsz-ú ingatlant négy oldalról határoló ingatlanok közül három közterület (utca), így az ingatlan közterületi kapcsolata többirányú. Ez a telekszerkezet a Helyi Építési Szabályzat közterületi telekhatárra vonatkozó épület-elhelyezési előírásait olyan helyzetbe hozza, ahol bizonyos szabályozási pontok betartása korlátozza a beépítési lehetőségeket, azok nem lehetetlenülnek el, de korlátozottabbak. Továbbá kedvezőtlenebbek településképi szempontból.

A jelen helyzetben a fő cél, hogy a telekre egyedi, helyspecifikus megoldást alkalmazzon a település, és ne kerüljön automatikusan érvényesítésre az „Ófalu” **karakterterületre vonatkozó**, az építmények max. 7 méteres épületszélességét előíró szabály az utcai homlokvonaltól számított első 5 méteren belül.

A településen – elsősorban saroktelkeken – található példa ilyen beépítési formára, fontos kiemelni, hogy a tanulmányterv ezt az elvet **minden hasonló pozícióban lévő telekre egységesen szeretné kiterjeszteni**, ami véleményem szerint ilyen szolgai módon nem vezethető végig.

Egy ilyen, általános érvényű előírás csak **részletes, telkenként elvégzett vizsgálat** alapján lenne megalapozható, mivel a település morfológiája, telekméretei és kapcsolódási viszonyai helyenként jelentősen eltérnek. Ennek hiányában a jelen telekre egyedi megoldás alkalmazása indokolt, amely **nem teremt precedenst**, és **nem válik automatikusan alkalmazandóvá** más, hasonló helyzetű ingatlanokra.

A vizsgálat során az alábbi – érdemi jelentőségű – hiányosságok állapíthatók meg:

1. Közlekedési terhelés vizsgálatának hiánya

Az ingatlan három oldalról közúttal határolt, ugyanakkor Salföld belső úthálózata rendkívül érzékeny, döntően keskeny keresztmetszetű, részben történeti településszövetbe ágyazott. **A dokumentáció nem tartalmaz forgalmi és közlekedési hatásvizsgálatot, így nem értékelhető, hogy a tervezett – várhatóan jelentős – vendég-, üzemeltetési- és kiszolgáló járműforgalom milyen mértékű többletterhelést okozna a település úthálózatán.** A közlekedési hatások alátámasztása nélkül a beépítés településszerkezeti és élhetőségi szempontból nem értékelhető.

2. Szennyvízkezelés és környezetterhelés tisztázatlansága

A település közcsatorna-hálózattal nem rendelkezik; bármely új fejlesztés kizárólag hatóságilag igazolt, korszerű, egyedi szennyvízkezelési megoldással valósítható meg. **A tanulmányterv nem tartalmaz adatot a több épületből álló, szállásfunkciójú beépítés várható szennyvíz-mennyiségéről, a tervezett tisztítási technológiáról, annak környezetvédelmi megfelelőségéről, valamint a Balaton vízgyűjtőjére gyakorolt hatásról.** E kérdések rendezetlensége környezetvédelmi és műszaki szempontból egyaránt kockázatot jelent.

3. Településképi és tájkarakteri illeszkedés igazolásának hiánya

A dokumentáció jelenlegi formájában nem mutatja be meggyőzően, hogy a tervezett beépítés léptéke, intenzitása és tömegformálása összhangban áll-e Salföld kiemelten érzékeny településképevel, a történeti utcaképpel, valamint a TÉKA-ban és a TKR-ben rögzített karakterelemekkel. Hiányoznak a környezetbe illesztő vizsgálatok, látványvizsgálatok, beépítési alternatívák, továbbá a beavatkozás településszerkezeti megalapozottságát bemutató alátámasztó munkarészek.

Tartalmi követelmények ellenőrzése – 419/2021. Korm. rendelet 7. melléklet alapján

Követelmény	Megvalósulás a dokumentumban	Megjegyzés (Salföld 68/2 hrsz tanulmányterv alapján)
A beruházás céljának bemutatása	Igen	Világos cél: lakó + szálláshely funkció és az egyedi építési hely kijelölésének szükségessége.
A terület és környezetének jellemzése	részben	Részletes utcaképi bemutatásszükséges, fotók, a szigetszerű telekhelyzet pontos ismertetése.
Hatásterület bemutatása	Részben	Nincs önálló hatásterület-kijelölés vagy térképi lehatárolás.
Tervezett beépítés koncepciója	Részben	Van helyszínrajz és homlokzat, de nincs tömegvázlat vagy koncepcionális térbeli elemzés.
Közműellátás	Hiányos	Nincs részletes műszaki levezetés (vízellátás, szennyvíz-kapacitás, villamos teljesítmény, csapadékvíz-kezelés.)
Közlekedési kapcsolatok	Hiányos	Nincs forgalmi kapcsolat bemutatva, nincs bejáratí rendszer ismertetve, nincs parkolóterv vagy gyalogos-közlekedési elemzés. Forgalmi terhelés közlekedés.
Környezeti hatások, tájba illesztés	Részben	Elvi illeszkedést leír, de nincs vizuális alátámasztás (látványterv, fotómontázs).

Örökségvédelmi és természetvédelmi vizsgálatok	Igen	Megfelelően ismerteti, hogy nincs közvetlen örökségi vagy természetvédelmi érintettség.
Településrendezési eszközök módosításának bemutatása	Igen (részletesen)	Jogszabályhelyekkel alátámasztva, precíz eljárásrenddel, HÉSZ + TKr módosítás indokolása.
Térképi és műszaki mellékletek	Igen	Szabályozási tervlapok, helyszínrajz és homlokzatok szerepelnek, de beépítési koncepció még kiegészítendő.

Összegzés:

A tanulmányterv több szempontból kissé hiányos. A településszerkezeti illeszkedés, a településképi megjelenés, valamint a közlekedési és közmű-infrastruktúra terhelhetősége tekintetében nem áll rendelkezésre elegendő és alátámasztott információ. **Különösen súlyos problémát jelent a közcsatorna hiánya, valamint a beépítésből adódó járműforgalmi többlet. Ezekre megoldási javaslat szükséges.** A terv jelenlegi formájában településképi szempontból előzetesen támogatható, de további pontosításokat igényel. Javasolt a terv lényeges szakmai kiegészítése, különös tekintettel a közlekedési hatásvizsgálatra, **a szennyvízkezelés műszaki és környezetvédelmi megoldásaira,** valamint a településkarakterhez való illeszkedés ábrázolására és dokumentálására.

Továbbá átgondolandó kis mértékben az épület léptékének csökkentése.