

Tárgy: Alsóörs településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti értékelés

Tisztelt Németh Zsolt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi ügyben 1Ált/337-4/2021 hivatkozási számon kelt levelében a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését és a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja. A kormányrendelet 5. § (1)-(3) bekezdés esetén, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervektől, a kidolgozó a végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

Ennek megfelelően tájékoztatjuk, hogy a véleményezési szakaszban megküldött megkereső levelünkben foglaltakat továbbra is fenntartjuk, a módosítások nem járnak jelentős környezeti hatással az épített környezetre sem. A véleményezési eljárásba bevont államigazgatási szervek – Önök kivételével – egyöntetűen megállapították, hogy a módosításnak nincs jelentős környezeti hatása, a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 24-27. §-a határozza meg az épített környezet védelmét és a vonatkozó előírásokat.

A kisvárosias lakóterület kijelölésével kapcsolatosan hangsúlyozzuk, hogy mindössze területhasználatváltozás történik, a burkolt felületek arányának korrekciója kivételével, semmilyen, az építés intenzitását erősítő paraméterváltozás nem történik, sőt a beruházóval egyeztetve éppen hogy korlátozások kerülnek a szabályzatba, mert a jelenlegi paraméterek mellett akár kétszer annyi rendeltetési egység is elhelyezhető lenne a telken, amely már ténylegesen zavaró hatású lenne a környező lakókra.

Az intenzívebb területhasználatok, sűrűsödések már a 70-es években megindultak a 71. sz. főút és az Endrődi Sándor utca mentén, melynek egyik akkori eredménye a Bányász Üdülő, vagy a módosítás tárgyát képező Pelikán Szálló területe. Az elmúlt évtizedben ezek a hatások ismét felerősödtek, nemcsak itt, hanem szerte a Balaton mentén. Balatonfüred és Balatonalmádi között félúton, közvetlenül a 71. sz. főút mellett nehéz korlátozni ezeket a beépítéseket, főként, hogy már történelmi alapjai vannak, és kártalanításra aligha futja az önkormányzatnak. Ugyanakkor az önkormányzat folyamatosan tárgyal a beruházókkal, hogy a nagyívű fejlesztések visszafogottá, Alsóörshöz léptékűvé váljanak.

A kisvárosias lakóterület kijelölésével nem lehet semmi olyan tevékenységet végezni, amely a törvény 25. § szerinti védőtávolság, védőterület kijelölését eredményezné, az alapfunkció a lakó, hasonlóan a szomszédos területekhez. Ezért a módosítás során nem indokolt a környezeti értékelés elkészítése, a környezeti vizsgálat lefolytatása

Az egykori polgármesteri hivatal területén (560 hrsz) tervezett módosítás során csupán az építési helyek változnak. A hatályos szabályozás szerint is lehetséges az öt telek kialakítása és a kétegységes lakóépületek elhelyezése, nem változik meg a hatályos szabályozás szerinti telekalakítás lehetősége. A beépítési paraméterek változatlanok, az elhelyezhető rendeltetési egységek száma úgyszintén. Azzal, hogy megváltozik az építési helyek pozíciója, még nem fog sűrűsödni a beépítés. Egyébként az így is lazábbnak tekinthető, mint ami általában az Ófalura jellemző és a telkek sem lesznek túlaprózottak. Ezért nem osztjuk a véleményező félelmét. Az egykoron itt működött polgármesteri hivatal a tervezett használatnál biztosan jóval nagyobb forgalmat generált a környéken, a lakójelleg ezt biztosan nem növeli. Így a módosítás összhangban az Ófalu kialakult szerkezetével.

Ezért e módosítás során sem indokolt a környezeti értékelés elkészítése, a környezeti vizsgálat lefolytatása. Kérjük a fentiek elfogadását,

üdvözlettel:

Hebling Zsolt