

Összefoglaló

2020. július 1-én a Tata Tópart szállodaberuházás témájában megvalósult szakmai műhelybeszélgetésről

A szakmai egyeztetésre meghívást kapott a Komárom-Esztergom Megyei Építész Kamara tagsága és szakmagyakorlói, vendégként és előadóként a témában eddig megszólaló, illetve felkeresett szakmai szervezetek képviselői -ICOMOS, Magyar Építőművészek Szövetsége, Magyar Urbanisztikai Társaság, továbbá az építető Avalon Center Kft. és a projekt előkészítő-konceptió tervének tervezője Csikós Mihály. A szervező felkérte a beruházási helyszín és annak sokrétű szakági feltételrendszerének ismertetésére a városi főépítészt Kamarás Dorottyát, az örökségvédelmi, műemlékvédelmi szempontok ismertetésére dr. Haris Andrea művészettörténészt, a természetvédelmi és környezetvédelmi feltételrendszer ismertetésére Musicz Lászlót az Által-ér Szövetség szakmai igazgatóját, a geológiai és földtani szempontokat pedig Dankó Zsolt hidrogeológus, geotechnikus ismertetette.

Az 5 órás időtartamra nyúlt rendkívül tartalmas megbeszélésen a szakmagyakorlók közül 31 fő vett részt, továbbá minden meghívott. A műhelybeszélgetésről jegyzőkönyv nem, de emlékeztető- összefoglaló készült.

Beruházó tájékoztatója az előkészítés aktuális állapotáról:

A szervező részéről felkérést kapott a beruházó, hogy ismertesse az előkészítés, tervezés aktuális állapotát, mivel jelenleg kizárólag a sajtótájékoztatón bemutatott látványterv ismert, így mindenki csak arról tud véleményt alkotni. Rendkívül fontos, hogy mindenki információt kapjon a beruházás napi, aktuális helyzetéről és arról legyen érdemi konstruktív véleményalkotás.

A beruházó Avalon Center ügyvezetője ismertetette, hogy a város által megismert –nagy felháborodást kiváltó –látványtervhez képest **kisebb koncepcióban gondolkodnak**. Első koncepcióként túlzó tömeget mutattak be, odafigyeléssel és tisztelettel szeretnének hozzájárulni a területhez és az **új koncepció kialakítása során civil szervezetekkel, szakemberekkel, környezetvédőkkel ülnek le tárgyalni**, ezért is köszönik ezt a lehetőséget, hogy már az új koncepció kialakítása során figyelembe vegyék az itt elhangzottakat.

A városszövetbe jobban illeszkedő beépítést terveznek, amely most jelenleg kidolgozási fázisban van, konkrét tervek nincsenek, amelyet bemutatnának. A barokk-klasszicista hangulat helyett a **természeti környezethez alkalmazkodó „zöld” megoldásokat vizsgálják, szembesültek az egyedi, különleges természeti feltételekkel**. A megbeszélés végén - esettanulmány-szerűen - különböző habitusú megvalósult „zöld” beépítések nemzetközi példáit mutatta be a tervező, amelyeken a zöldtető és aktív „élő zöldfallal” kialakított épülettömegek összefolynak a természeti környezettel. Ilyen megoldást kíván alkalmazni a tervező, hogy a meglévő felújított műemlék épület mögött a zöld természeti környezetébe olvadjon az új beépítés.

Közölték, hogy nincs kitűzött szobaszám, a projekt nagyságával alkalmazkodnak a környezethez, továbbá nincs megtérülésre vonatkozó kényszer.

Az idegenforgalmi és meglévő szállodai, vendéglátói adottságokhoz való viszonyulás -bár nem ezen szakterület kérdése- is felmerült. Beruházó ismertetette a már megvalósult vendéglátói, szállodai, idegenforgalmi szakemberekkel való egyeztetést, együttműködést, amely során megfogalmazták, hogy nem konkurenciái lesznek egymásnak, hanem kiegészítik egymást.

A felvetődött kérdések, vélemények témakörök szerint:

Tervezési terület előírásai, adottságai, a hely értéke, a városfejlesztés iránya ezen a területen

A városi főépítész részletes tájékoztatást adott egyrészt a helyi építési szabályzat 2017 óta hatályos és az azt megelőző állapotáról, az épített és természeti örökség általi érintettségéről, valamint a Polgármester tervezett beruházással kapcsolatban – a vészhelyzetben – meghozott döntéséről, annak eljárási menetéről. A 2017-es változás során csökkent a beépíthetőségre szánt területrészt, akkor került önállóan leválasztásra a 3%-osan beépíthető lovaspálya területe. Ismertette, hogy a területhez vezető utat is magába foglaló terület hosszú előkészítés után a közelmúltban került az önkormányzat tulajdonába, eddig az is magántulajdon volt. A Polgármester a beruházótól részletesen kidolgozott telepítési tanulmányt és beépítési tervet kért, annak érdekében, hogy a képviselő testület felelős döntést tudjon hozni.

A résztvevők részéről határozott felvetés fogalmazódott meg e témában: egyrészt a szabályzat nem egyértelmű, hogy ide építhető e szálloda (szállásfunkció), másrésztől **hiányolják a város e területtel kapcsolatos vízióját** és az idegenforgalmi koncepciót. A városvezetés felé megfogalmazódott, hogy gondolja végig mit szeretne ezen a helyen látni 20 év múlva és a szállásfunkció egyáltalán ebben szerepel-e. A főépítész tájékoztatást adott arról, hogy a szabályozási terven felül a helyi értékek, tatai védett értékek felülvizsgálata is meg fog történni a közeljövőben. A Magyar Tervet folyamatosan frissítik, amely kiemelten foglalkozik a településfejlesztési irányokkal. Ugyanakkor a beruházó igényének megjelenésekor elindult és folyamatban van a beépítési területet körülölelő teljes városrész városfejlesztési programjának részletes kidolgozása, amelybe egyrészt bele kell épülnie e beruházásnak, másrészt pedig a beruházóval kötendő városfejlesztési megállapodás megalapozója, az abban meghatározott fejlesztési feladatok vannak most kidolgozás alatt.

A beruházó jelezte, hogy a városi környezetben is vállal felújításokat, hisz az ő érdeke is a minőségi környezet. Arra a megjegyzésre, amely az általa felújítandó játszótér és tornapálya volumenét kérdőjelezte meg a beruházás léptékéhez képest, válaszában biztosította a beszélgetőpartnereket arról, hogy **komoly léptékű városfejlesztési részt kíván vállalni**, amennyiben a beruházás megvalósul. Hozzászólásként megfogalmazódott, hogy gyakorló építész tervezőként a résztvevők tapasztalják, hogy még ma is nagyon kevés az a beruházó, aki a saját telkén belüli beruházás mellett a közösség, a **település érdekében nagyléptékű környezetfejlesztést is bevállal**. Erre Tatán is csak néhány példa van, jelen beruházó ezt a példát kívánja követni.

Megfogalmazódott az a vélemény is, hogy a telek eddigi tulajdonosai nem valósítottak meg semmilyen fejlesztést a területen, most azonban jelentkezett egy olyan befektető, aki minőségi változást hozhat. A város vezetésének abban is nagy felelőssége van, hogy a befektető beruházási igényét kellő felkészültséggel és előkészítettséggel vizsgálja meg. A felelősségteljes **döntést szakmai előkészítő munkák mérlegelésével és a polgárok, lakosság, civil és szakmai szervezetek meghallgatásával kell meghoznia**.

A résztvevők markánsan megfogalmazták azt a véleményt, hogy **a terület a város legérzékenyebb pontja**, a lakosság érzelmi kötődése is meghatározza ennek a területnek a kiemelt értékét. A döntéshozóknak ezt mind tudniuk kell és ezt követően dönthetnek csak a beruházó kéréséről, amellyel a szabályozási terv módosításával túl akar terjeszkedni a jelenlegi feltételrendszeren. Határozott véleményként megjelent, hogy a városfejlesztés irányának újragondolása szükséges, ezt a vitát a szakmának is le kell folytatni. Felmerült a város „zöld” fejlesztésének és az ökológiai felelősségnek a kérdése. Ezen a karakteres arccal bíró kultúrtáj területen a város fejlődése nem egyenlő az épített környezet növelésével. A szálloda

megjelenése itt drasztikus beavatkozást okoz, a kultúrtáj arculatának megbontását illetően a szállás, mint elsődleges funkció is kapott kritikát. Ehhez művészettörténeti indoklás is kapcsolódott. Itt nem „szokásos”, hanem rendkívül kifinomult építészeti eszközöket kell alkalmazni. **Az eddig bemutatott elképzelések nem felelnek meg ennek az elvárásnak, a „hely szelleme” sem formailag, sem gondolatban nem jelenik meg a koncepcióban.**

A tervezett beavatkozás léptéke

Egységes megállapításként megfogalmazódott, hogy **az eddig látott koncepció léptéke nem valósítható meg ebben a környezetben.** Alapvetően új koncepció szükséges, amely **az épület megjelenését, tömegét, léptékében csökkenti, ezzel a városi szövetbe illeszti.** A felszólalók közül többen javasoltak olyan megoldást, hogy az új beépítés egyes funkcióit a városi szövetbe „húzzák” be, így szállásegységeket, konferencia funkciót a város amúgy is fejlesztésre szoruló építményeiben is megvalósíthatnák. Ez segítene az épület léptékének csökkentésében. Ennek kapcsán több hazai és nemzetközi példa is elhangzott. A felvetést a beruházó képviselői is megfontolásra érdemesnek tartották, konferenciaterem kérdésében már folytattak is egyeztetést.

Az építető részéről többször elhangzott, hogy szobaszámot csökkentsenek. A beszélgetés végén kialakult tervezővel folytatott konzultáció során a tervező ismertette, hogy az eddig nyilvánosságra került koncepcióban hatalmas, minden szinten végighúzó belső kert futott fel a tetőt lezáró bevilágítóig. Ez lehetőséget ad arra, hogy ezt a belső zöld környezetet az épület homlokzatára kivigye, így a beépített terület és tömeg nagyléptékben csökkenni tud. A zöldfelület a belső kert helyett a zöld homlokzaton és aktív zöldtetőn jelenne meg. A szobaszám csökkentése a kiszolgáló és parkolóigényt is csökkenti. Ezek a tervező alapvető eszközei az új koncepció kidolgozásakor. Megvalósításuk innovatív műszaki megoldásokat igényelnek.

Történeti, műemléki szempontok:

Haris Andrea művészettörténész – aki tatai kötődésű és a város több területére, többek között erre a területre is készített örökségvédelmi hatásvizsgálatot – tartott előadást a terület és környezete építészeti és tájépítészeti korszakairól és értékeiről. 1750-től fellelt térképpel indítva ismertette a településszerkezet fejlődését. A tervezés helyszíne feltöltött terület. 1807-ben tehénistálló -Schweizerei, majd 1878-88-ban lett lóistálló a tehenészetből. Az Eszterházyak nem csak az Angol parkban, hanem az Öreg tónál is arra törekedtek, hogy tudatos tájépítészeti alakítsanak ki, így a területen a kastély előtti téren üzemelt sörgyár, cukorgyár, majd színház épületének lebontása után már további építések nem történtek, a mai valóságot is leképező fotókkal is illusztrálva úgy zárta előadását, hogy **a „jelenlegi épületek úgy láthatóak, hogy nem láthatók”.**

Védettség: A Lóistálló egyedi műemlékvédelem alatt áll, a terület a Piarista Rendház műemléki környezete és Tata város műemléki jelentőségű területén helyezkedik el. A régészeti terület határa a DNy-i telekhatáron és a lovaspályán keresztül húzódik át.

Természetvédelmi, környezetvédelmi szempontok:

Musicz László ismertette a tatai Öreg-tó és környezete természetvédelmi védettségeit (Ramsari terület, Natura 2000, országos és helyi védettség), kiemelve a város által körbeölelt vizes élőhely nemzetközileg is egyedülálló jelenségét, a vonuló madarak itt telelését, melynek zavartalansága érdekében a város számtalan előremutató és úttörő intézkedést (pl. tűzijátéktilalom, fény és zajvédelem) hozott. Ezt egy egyperces hang és képfelvétellel is illusztrálta.

Ezen - minden tatai által legismertebb - szempontok alapvető érvrendszert képviselnek a beruházás megítélésében:

A madarak életritmusá szerinti a lóistálló feletti légifolyosót használják reggel, este.

Nem mindegy, hogy milyen fény- és hanghatások érik ezen zónában a madarakat. A terület a nappali táplálkozó és az éjszakai pihenőhelyük közti útvonalon (alatt) helyezkedik el.

Ragaszkodnak az ősi vonulási területükhöz, pihenőhelyükhöz, de bizonyos jelek arra mutatnak, hogy ezen óvatos madarak tűréshatára ezen a helyszínen véges, így fokozott felelősség hárul minden tóparti beruházásra, tehát ennek a szállodának a kezelésére is.

Helyi természetvédelmi rendelet: a terület különböző érzékenységsű zónái mentén különböző szigorúságú védelmi övezetek létrehozása.

Ramsari Egyezmény - bölcs hasznosítás elve a lényeg.

Natura 2000 körül veszi az ingatlant, ezt figyelembe kell venni, ha csak szomszédos is az ingatlan vele.

Javaslat – a lovarda udvaron belülrre kell a beépítést visszahúzni a Lovarda udvaráról érzékelhetően ne terjeszkedjen túl a beépítés tömege.

A pályát zöld területként kellene meghagyni, „zöldbe ágyazott” megoldásokat, technológiákat kellene találni az építmény megvalósításakor, a fény, a zaj és a forgalom hatásait is ezekkel az eszközökkel csökkenteni.

A beszélgetés végén az építész tervező részletekbe menően véleményt, szempontrendszeret kért a szakértőtől a madarak vonulásának védelmének megoldására.

Dankó Zsolt hidrogeológus szakmai előadásában tájékoztatta a résztvevőket a tervezési helyszín geológiai adottságairól:

Az épület tervezett telepítési helye egy közel É-D-i irányú domboldal lábánál fekszik közvetlenül az Öreg-tó partján. A domb fölötti területekre általában egy vékony töltés vagy fiatal üledék alatt megjelenő mészkő jellemző, ettől lényegesen eltér domblábnál elterülő telepítési helye alatalaja. Itt helyenként töltéssel alakították ki a jelenlegi térszint, másutt az Által-ér völgyének teraszüledékei, elsősorban folyami homok, iszap és agyag alkotja az alatalajt. Ebből adódóan a karsztvizet tároló mészkövek megjelenés az épület alatt az építési mélységen belül nem várható. Ilyen kapcsolat esetleg a domb felőli Ny-i telekhatár mentén fordulhat elő viszonylag kis eséllyel. A tervezett mélygarázs kialakítása mind a tó, mind a karsztvízszint alatt történik. Valós vízveszélyt elsősorban csak a talajvíz, illetve a tó vízszintje jelent, mivel a karsztvíztároló kőzetek környéken előforduló típusai csak kissé vízvezetőek, illetve a földtani szerkezetből adódóan a munkagödörrel a mészköveket csak megközelítik, de várhatóan nem harántolják. Mélygarázs kialakítása ennek ellenére a víztelenítési igény miatt költséges megoldás.

Megközelítés, út:

További alapvető szempont a beruházás döntéseinek sorában a megközelítés, az esetleges új nyomvonal kiépítése, mivel **az csak természetileg védett területen tud megépülni**. A hozzászólók ismertettek olyan nemzetközi példát, ahol a gépkocsiforgalom nem jut be a területre, „kint marad”. Ennek lehetőségét meg kellene vizsgálni, az építendő másik szállodájának helyszínén is már a területen belül kizárólag elektromos kisautókkal történik a közlekedés, mind a személy, mind a gazdasági beszállítás.

A főépítész tájékoztatása szerint **a megközelítésre vonatkozó tanulmány most készül** (a polgármesteri határozatban előírt többi témakörrel együtt), ahogy ez a tanulmány bemutatható formában lesz, mind a szakma, mind az itt lakók, mind a civilek, mind a természetvédő egyesületek fórumai elé kerül meg tárgyalásra, véleményezésre, így ezt a témát a következő fórumra javasolja.

Tájékoztatás, lakosokkal, civilekkel való kommunikáció:

A fórum egyik alapvető és sokszor felmerülő témája volt a tájékoztatás, kommunikáció és fórumok hiánya a beruházás előkészítésének elindulása óta. A résztvevők karakteresen és határozottan foglaltak állást amellett, hogy a **folyamatos, mindenkit érintő tájékoztatásra és közvetlen kommunikációra van szükség.** A tatai polgárok, közösségek véleményei az eddigi folyamatokból kimaradtak. Megállapítható, hogy a párbeszéd elmaradása is okozta, hogy a tataiak és Tatára látogatókban a bemutatott tervek komoly és jogos ellenérzéseket keltettek. Tatát és az Öreg-tó partját féltők szervezett megnyilvánulásai fokozódtak, és a politika is megjelent az események folyamatában. A résztvevők a beruházó irányába kifejezték kritikájukat a kommunikációjukról és az általuk szervezett sajtótájékoztatóról. Ugyanez a kritika fogalmazódott meg az önkormányzat, a polgármesteri tájékoztatás eddigi gyakorlatára is. Ugyanakkor megoldandó feladat a lakossági fórumokon való részvételt erősíteni, növelni abban a fázisban, amikor lehetőség van a település-településrész fejlesztéséhez hozzászólni, javaslatot tenni, véleményezni. Jelen megbeszélésen a fórumok hiányáról beszélünk, ugyanakkor a közelmúltban lezajlott Szabályozási Terv, Magyar terv, és a Településképi Rendelet tárgyában meghirdetett lakossági fórumok mind kis létszámmal zajlottak le.

A városi főépítész tájékoztatása szerint az egyeztetéseket, lakossági fórumokat meg fogják tartani, eddig nem volt időszerű, mivel most készülnek azok a dokumentumok, előkészítő anyagok, előzetes vizsgálatok, tanulmányok, amit a lakosság elé lehet tární és megvitatni.

A koncepció további tervezési fázisaiban **következetes és erőteljes szakmai konzultációs párbeszédre van szükség.** A szabályozási terv bármely irányú módosításáról való döntés csak egy kidolgozott koncepció alapján hozható meg, ez a koncepció viszont meg kell, hogy feleljen a szakmai műhelybeszélgetésen részletesen kifejtett városképi, városfejlesztési, örökségvédelmi és természetvédelmi feltételrendszereknek. Ezeket a beruházás előkészítésének mai állapotában még nem látjuk biztosítottnak.

További egyéb vélemények

Egyéni véleményként került kifejtésre a helyszín régi lovas funkciójának visszaadása, amelyre már előző tulajdonosok által is volt kísérlet, de nem valósult meg. Ennek a funkciónak a visszahozása a város történeti múltjához való visszalépését jelentené. Beruházó válaszában jelezte, hogy nem kívánnak lovasfunkciót üzemeltetni a területen.

Egyedi véleményként jelent meg az a felszólalás, amely a Vár-Vártorony felújítását, mint szállodaberuházási helyszín lehetőségét fejtegette, megvalósult felújítások mintáját felhozva.

A Magyar Építőművészek Szövetségének elnöke kifejtette véleményét: „a megbeszélés hasznos és értékes volt az információk átadása és a szakmai párbeszéd érdekében. Minden információ, ami elhangzott helyreállította a korábbi tévedéseket, a beruházót ráébresztette, hogy vissza kell lépni újra a startvonalra. Mindenkinek vissza kell lépni a startvonalra, ahonnan mindenki nyertes lehet a versenyben.

A beruházó erre képes és hajlandó, hogy ezt a startvonalat érezze, az építész is, a város is. Kezdjük előről, tiszta lappal a minőség irányába, minőségi párbeszédrel, minőségi tervezéssel a bölcs beruházás érdekében. Ez egyben egy új lehetőség. Legyen a cél a közös együtt gondolkodás!”

Markos Anikó
KEM Építész Kamara elnöke