

Vélemény a tatai Fényes-fürdő fejlesztési stratégiájáról

Előzmények

Tata Város polgármestere megbízást adott, az Önkormányzat tulajdonában lévő Fényes-fürdő fejlesztési stratégiájának ökológiai szempontból történő véleményezésére.

A megbízással egyidejűleg a munkához következő dokumentumokat kaptuk meg:

Tata – A város vízi turizmusának fejlesztési programja. Megvalósíthatósági tanulmány munkarész, Pannon Consulting Group Kft, 2009.

Tata, vizek hasznosításának komplex fejlesztési programja. Építészeti munkarész, NIKE Kft, 2009., valamint a fenti dokumentumhoz csatolt alábbi tervlapok:

Tata, Fényes fürdő, tanulmányterv, M=1:2000

Tata, Kristály-fürdő, tanulmányterv, M= 1:500

Öreg-tó, strand, vitorlaskikötő és vízi-színpad fejlesztés (nincs lépték jelölés)

A munkát a fenti dokumentációk áttanulmányozása, helyszíni vizsgálatok, bejárások alapján, valamint a területre jelenleg érvényes szabályozási terv, a rendelkezésünkre álló légifelvételek és a tanulmányterv térképi ábrázolásainak összevetésével végeztük el. A Fényes-fürdő területén és az ahhoz kapcsolódó területrészekon tervezett fejlesztésekről ökológiai, környezetminőségi szempontból az alábbiakban foglaljuk össze véleményünket.

A megvalósíthatósági tanulmány

A fejlesztési tanulmányban közölt SWOT analízis (58. oldal) a szokásos módszertanú, és valós helyzetértékelést ad az erősségek és a gyengeségek összevetésével. Tatán valóban lépések, fejlesztések szükségesek a meglévő adottságok, értékek figyelembe vételével, többek közt a felszíni vizek, vízrendszerek jobb kihasználására, és a városi vízi turizmus és az idegenforgalom jobb, vonzóbb feltételéinek a biztosítására..

Ugyancsak reális és a valós helyzetet bemutató értékelés a BCG mátrix (59. old.), amely az idegenforgalom fejlesztése szempontjából jól hasznosított, ill. kihasználható, magas kvalitású, és az alulhasznált, fejlesztésre szoruló adottságokat elemzi.

Az anyagnak összességében jó megállapítása, hogy a tatai Fényes-fürdő fejlesztése elsősorban a wellness irányban és az ilyen jellegű szolgáltatások kiépítésével történhet eredményesen. Az ún. fitness vonal fejlesztése erre a fürdőre és a táji- természeti adottságokat is figyelembe véve nem igazán javasolható, bár a tanulmány e kettős wellness-fitness hasznosításra hívja fel a figyelmet. A tatai Fényes Fürdő azonban adottságainál fogva elsősorban a wellness-programokra alkalmas és a tanulmányban jelzett kettős hasznosítás túl terhelné a területet és az adottságokat, kölcsönösen lerontva azok meglévő előnyeit. Vagy az egyik, vagy a másik fejlesztési irány az alkalmas, a kettő együtt nem, mert erre nincsenek meg a területi feltételek.

A területi, táji, balneológiai adottságok ismeretében meggyőződésem, hogy a wellness fürdő a megfelelő fejlesztési irány és lehetőség.

A tervezett fejlesztések nagyszabásúak, ugyanakkor túlméretezettek és megvalósulásuk esetén pont az, az érték veszne el, ami a Fényes-fürdőt és környezetét ma is egyedülállóvá teszi és ami a fejlesztést is indukálja.

A Fényes területének a tervezett „átszabása” (61. old) a jelenlegi természetközeli, tágas, és áttekinthető terekkel rendelkező fürdőt ún. élményfürdővé alakítja és intenzifikálja a területhasználatot. A fürdővel szomszédos védelmi célú zöldfelületek, véderdők építési területbe vonásával, ill. e területek lakóterületté alakításával jelentős idegenforgalmi szálláshely építéssel és lakóépületek (lakóparkok) létesítésével számol. De a fürdő területén is erősen megnöveli a szállás-férőhelyeket, a camping bővítésével és a horgászto mentén bungalók, valamint mobil-házak telepítésével. Mindez jelentős gépjármű-forgalom növekedéssel jár és a térség zsúfoltságát eredményezi, s egyben a Fényes eredeti karakterének a megszűnését eredményezheti, amit felvált egy látványos, színes, de egyúttal hangos, zajos, és nyüzsgő tömeggel számoló, szokványos élményfürdő karakter, amiből számos található az országban és persze külföldön is. Fényes azonban csak egy van, s ezt az egyediséget véleményem szerint a fejlesztés során meg kell őrizni, sőt ez az egyediség, amit a fejlesztés szem előtt kell tartson.

A tervlapokhoz és látványtervekhez sajnos nem tartozik részletes műszaki leírás és adatközlés. A fejlesztési projekt (megvalósíthatósági tanulmány) jórészt beruházási és üzleti szempontból elemzi a tervezett fejlesztési program hatását. Ökológiai, környezetterhelhetőségi elemzést, vizsgálatokat és tájépítészeti értékelést nem tartalmaz.

A rövid program leírásokat és a tervi mellékleteket áttekintve ökológiai és környezetterhelhetőségi szempontból a javasolt fejlesztés egyes elemeire vonatkozóan a következő megállapításokat lehet tenni:

Fényes Fürdő – Wellness-fitness fürdőház projekt

A projekt a meglévő szauna-ház átalakításával és bővítésével kíván új szolgáltatást biztosítani a Fényes Fürdő területén, aminek jelentős vonzása és színvonal emelő hatása lehet. A program az épület bővítését említi, erre azonban számszerű adatot nem tartalmaz.

Nincs adat az ebből fakadó várható vendégforgalom növekedésre sem, bár ez a bevételek kalkulációjából hozzávetőlegesen kikövetkeztethető. Megjegyezni érdemes azonban, hogy a wellness és a fitness programok eltérő eszközrendszert igényelnek és eltérő hatásúak, s a célközönség is más körből kerülhet ki. Az épület mindkét program befogadására nem nyújt elegendő teret, csak jelentős bővítésével lehet erre alkalma. A fitness-program elvileg külső téri létesítmények (sportpályák, játékhelyek, tornatér, stb.) építését is feltételezi, ez pedig a fürdő területén nem kívánatos. A fürdő természeti-táji adottságaihoz, ill. meglévő szabad tereihez a wellness szolgáltatások illeszkednek elsősorban, s ezért ezek fejlesztése és a szolgáltatások színvonalas biztosítása javasolható.

Fényes Fürdő – Élmény- és gyógyfürdő, gyógy szálló projekt

A projekt nagyratörő és komplex módon élmény- és gyógyfürdő létesítését irányozza elő a Fényes Fürdő területén, ami számos létesítmény, épület és építmény elhelyezését feltételezi. Talán ez a tervezet legkritikusabb és leginkább átgondolást igénylő javaslata.

A tatai Fényes Fürdő a milleniumi századfordulót követően egészen az 50-es évekig Közép-Európa híres és egyedülálló karakterű, jelentős és egyedi fürdője volt, Hévízhez hasonlóan. Hévíz és a tatai Fényes más-más karakterrel, de különleges táji- természeti adottsággal rendelkező fürdők voltak. Hévíz vonzása változatlanul megmaradt, a tatai Fényes azonban a vízháztartást drasztikusan módosító bányászati tevékenység következtében fokozatosan leromlott és vonzása csökkent.

A Fényes attól vált fogalommá és egyedivé, hogy itt, Tatán – ahogy Hévízen is - a természetes tóban való fürdőzés élményét kínálta a látogatóknak, akik kristálytiszta vízben, a vízfelszín sok helyen borító vízitők virágai és levélzet tömegei között, a felszínig gyöngyöző források látványát élvezve fürödtek és pihenhettek a vízparton. A tágabb környezetet pedig az égeres láperdő és a vízfelületekkel tagolt tágas tisztások jelentették. Valódi és eredeti természet-élményt kínált ez és ebben rejlett vonzása, és hasonlíthatatlan egyedisége.

A projekt ezekre az adottságokra hivatkozik és erre alapozva kíván egyszerre két igényt is kielégíteni a fürdő területén: a zajos lármás, látványos és tömegeket vonzó ún. élményfürdő létesítését és a nyugalmat, csendet és mindenekelőtt gyógyhatású, gyógyászati célokra alkalmas vizeket feltételező gyógyfürdő kialakítását.

Bár léteznek ún. komplex fürdők, ahol a sport, a gyógyászat és az látvány-élményt és érdekes vízi attrakciókat kínáló szórakoztató fürdő funkciók is helyet kapnak, de ezek, az egymásnak ellentmondó funkciók és szolgáltatások nagyon nagy területen, térben szétosztva, zavaró áthatások nélkül kapnak elhelyezést. A tatai Fényes területe mindezek befogadására, nagyságánál és adottságainál fogva csak korlátozottan alkalmas és csak azon az áron, hogy elveszti eredeti karakterét és fő vonzástényezőjét, a természet-élményt, a természetes tóban való fürdőzés zavartalan és nyugodt körülményeit.

A tatai Fényes karszt-forrás vizei, amelyek a bányászati tevékenység megszűntével fokozatosan visszatérnek a területre, még ha más pontokon és más mennyiségben jelennek is meg, az itt egykor meghonosodott eredeti és sajátos fürdőkultúra és az ehhez társuló természet élmény helyreállításának és revitalizációjának a lehetőségét kínálják.

Számottevő gyógyászati hatása ezeknek a vizeknek nincs, lévén nem gyógyvizek. A fürdőzés körülményei, a Fényes táji-természeti adottságai az ide érkező látogatóknak, közönségnek azonban testi-lelki gyógyulását kínálhatja, ha ez nem egy túlépített, zaklatott, tömeges és zajos, túlterhelt területen történik.

A komplex fürdők felület arányait (beépített terület, vízfelület, zöldfelület) a szakmai gyakorlatban az alábbi ajánlásokat figyelembe véve alakítják ki.

Ezek a következők:

Komplex fürdők területfelhasználása

Területminőség	m²/öltözőhely	Összterület százalékában
Beépített terület	2,0	8
Vízfelület (külső téri medencék)	2,0	8
Szabad terület, zöldfelület	21	84

Strandok, élményfürdők területfelhasználása

Területminőség	m²/öltözőhely	Összterület százalékában
Beépített terület	1,0	7
Vízfelület (külső téri medencék)	2,3	16
Szabad terület, zöldfelület	10,7	77

Gyógyfürdők területfelhasználása

Területminőség	m²/öltözőhely	Összterület százalékában
Beépített terület	7,0	16
Vízfelület (külső téri medencék)	1,0	5
Szabad terület, zöldfelület	42	84

Valamennyi fürdőtípusnál a javasolt zöldfelület arány meghaladja az összterület 75-át, azaz a terület kétharmada kerként, növényzettel fedett felületként

A fejlesztési tanulmány területfelhasználási adatokat sajnos nem tartalmaz, de a tervi ábrázolásból kikövetkeztethetők ezek az arányok. Az összterületnek mindössze 20-30 %-a zöldfelület, szemben az ajánlásokkal. Minden egyéb területet épület, medence, vagy tér burkolat foglalja el és egy intenzív használat terheli. Ilyen mérvű beépítés és programzsúfoltság a Fényes-fürdő meglévő, értékes ökológiai adottságait és sajátos, egyedi természeti értékeit veszélyezteti, helyet adva egy zsúfolt és átlagos élmény- és gyógyfürdő programnak. Utóbbihoz a megfelelő gyógyvíz sem áll rendelkezésre, legfeljebb a meglévő vizek költséges manipulálásával lehet a szükséges balneológiai feltételeket megteremteni.

A Fényes-fürdő területén tervezett élmény- és gyógyfürdő program olyan beépítéseket és területhasználatot eredményez, ami a környezetet jelentős módon terheli, kedvezőtlen ökológiai változásokat eredményez és a meglévő értékes növényállomány megbontásával és idős fák kivágásával jár. Sajnos a tanulmány sem helyszínrajzot, sem a meglévő adottságokat,

többek közt a fás növényállományt bemutató értékelést nem tartalmaz. Így csak a rendelkezésre álló légifotóknak a tervlapra történő vetítésével lehet megállapítani, milyen mértékű a tervezett területhasználatból fakadó zöldfelület csökkenés, ill. az így kivágásra kerülő faállomány mennyisége. Az azonban megállapítható, hogy a fürdő területén a felületarányok drasztikus megváltoztatása és a jelentős mértékű fakivágások a helyi klímára és a Fürdővel határos égeres láperdő (természetvédelmi terület) ökológiájára is kihatással lehet, kedvezőtlen módon.

A program megítélését az is nehezíti, hogy nem csak a tervezési-fejlesztési terület meglévő adottságairól nincs semmilyen adat, vagy értékelés, hanem a tervezett fejlesztések környezetterhelési hatásairól sincs még megközelítő információ sem. Nem tudni, milyen egyidejű területhasználatról számol a tervezet, mekkora terület igénybevétel jelenik meg a Fényes-fürdőnél szezonálisan, ill. a szezonon kívül. Ezért a javasolt fejlesztések is légüres térben mozognak, nincs viszonyítási alapjuk, sem térben, sem időben.

Ezek ellenére érdemes néhány tervi részletre vonatkozó megjegyzést tenni. Ezek a következők.

Az úszómedence lelátója felesleges, a látványt korlátozó létesítmény, bár napozó terasznak jól használható lehet. Nem lesznek itt feltehetően úszóversenyek, a fürdőnek nincs sport célú hasznosítása. Versenyeket 33 méteres úszómedencében amúgy sem rendeznek.

A strand medence partjára telepített üzletsor a medence használatát és komfortját zavarja és meglehetősen rossz, visszatetsző gondolat. Nincs szükség itt üzletekre, vagy nem itt van szükség rájuk.

A tervezett túlméretezett csúszdapark a terület adottságaitól, jellegétől teljesen idegen és óriási területet vesz igénybe. A meglévő és rossz műszaki állapotú csúszdáknak is inkább az elbontása javasolható. A gyógyszálló beékelődése a fürdő területére nem szerencsés, nem itt kell – ha szükséges – erre helyet biztosítani. A wellness medencék túl távol esnek a Wellness-épülettől.

A természetes hévíztóra (az egykori katona-fürdőre) – ami a legértékesebb eleme a Fényes-fürdőnek – ráépülő fürdőház helykiválasztása rossz, különösen kedvezőtlen a fürdőto használata szempontjából. A fürdőház funkciója, szükségessége tisztázatlan. A mindössze 20 (!) fával jelképesen ábrázolt pihenőpark területe nevetségesen kicsiny.

A projektből hiányzik a fejlesztéssel érintett terület zöldfelületi rendszerterve. Csak épület elhelyezések, vázlatos közlekedési megoldások és a meglévő és hasznosítani kívánt, ill. az új vízfelületek jelennek meg a tervlapokon. Zöldfelületek nem, pedig a program megítéléséhez, és lényegéhez szorosan hozzátartozó elem a zöldfelületek rendszere, térbeli elosztásuk és arányaik. De a fürdő funkciójához is szorosan hozzá tartoznak, a hagyományokat őrző, a fürdő értékét növelő és a megfelelő környezeti feltételeket biztosító zöldfelületek. Sajnálatos, hogy ezekkel a program egyáltalán nem foglalkozik.

Összességében megállapítható, hogy a tanulmányban javasolt Fényes Fürdő – Élmény- és gyógyfürdő, gyógyszálló projekt megvalósulása esetén a területet funkcionálisan és ökológiailag túlterheli. A projekt a helyi adottságokhoz nem igazodó, számos ökológiai és környezet-minőségi hátránnyal jár. Ezért a program mérséklését, a környezeti feltételek magas színvonalú komfortjának biztosítását (felület- és térarányok) és a tömegfürdő helyett az igényes, az itt korábban virágzó, hagyományos fürdőkultúrára alapozott exkluzív, a

környezetet nem túlterhelő fürdő program fejlesztését lehet javasolni. A helyszíni környezeti-ökológia elemzés, ill. terhelhetőségi vizsgálat nélkül nem határozható meg, milyen mértékű és jellegű fejlesztések szükségesek és lehetségesek a Fényes-fürdő területén értékvesztés nélkül. Ezeket el kéne végezni, s ezekre alapozva lehet a fejlesztés irányait és mértékét meghatározni.

Ez az irány pedig a természet-fürdő feltételeinek a magas színvonalú kialakítása és komfortjának biztosítása. A Fényes-fürdőnek a „gyógy-jelleg vonatkozásában” nem a „komáromi”, az „élmény jelleg tekintetében” pedig nem a „tatbányai fürdők jelentenek versenyhelyzetet” (tanulmány 78. old). A versenyhelyzet az, hogy a Fényes eredeti fényét vissza lehet-e hozni. Ilyen tekintetben a Fényes-fürdő nem verseny-, hanem monopol helyzetben van, csak erre rá kéne érezni és ki kéne használni, ahelyett, hogy egy plazza-élményfürdő attribútumaival ötöztetnénk fel a területét.

Fényes Fürdő – Mobil házak–park projekt

A mobil ház program– gyorsan és könnyen telepíthető, komfortos szálláshelyek létesítése – egyfajta rugalmasan hasznosítható férőhely kínálatot jelent, közvetlenül a fürdő területén. A terv összesen 30, egyenként 25-40 m² belső terű mobilház telepítését ábrázolja a fürdő területébe beékelődött helyen, zárt együttesben. Az ábrázolt elrendezés sűrű és minden közlekedési infrastruktúra nélküli. Az épületsorok homlokzatai között minimális, mindössze 6-7 méteres térköz van, 2-2 méteres előkerteket feltételezve, ami rendkívül zsúfolt. A közlekedő sáv is csak 3 m széles, a megfelelő feltárásra, fásításra sem ad lehetőséget. Ekkora területen nyilván valóan nem lehet 30 egységet komfortosan elhelyezni. A leírás szerint kerített és őrzött területű mobilház együttes közvetlenül a tervezett élmény-medencével és a fürdőházzal határos, ami zajterhelést és állandó forgalmat jelent, azaz a házak nyugalma tartósan zavart. A fürdő e területén jelenleg is szálláshelyül szolgáló bungalók állnak, de lazább elrendezésben. A mobil házak ilyen sűrű telepítéséhez fákat kéne kivágni és burkolt úttrendszert kiépíteni. Ezzel az érintett terület csaknem egésze biológiailag inaktív, beépített és burkolt felületté válik, ami környezeti ökológiai szempontból kedvezőtlen, de a szálláshelyek komfortját is hátrányosan érinti. Sem a terület megközelítése, sem a belső feltárás nem tisztázott. Házaenként 3 fővel számolva a mobil ház-park közel száz ember tartós itt tartózkodását jelenti egy szűk, kerített területen, bármiféle kereskedelmi és szolgáltatási ellátás nélkül. Nincs hely elválasztó sávokra, növénytelepítésre, árnyékolásra. Nincsenek terek, kisebb-nagyobb pihenőhelyek az épületek között. A program a második ütemben parkosítást ír elő, de nincsenek parkosítható helyek, felületek. Mindez ennek az együttesnek kedvezőtlen, csak igen nehezen eladható lakó-környezetet eredményez. Létesítése ugyanakkor a fürdő területéből vesz el értékes helyet és növeli a zsúfoltságot.

Fényes Fürdő – Karaván kemping projekt

A projekt a fürdő területén a leírás szerint „két placcon 75-75 beálló helyet tervez a lakókocsi-lakóautós vendégforgalom számára, azaz 150 lakókocsi, lakóautó befogadását biztosítja. A tervlapon azonban csak egyetlen 74 álláshelyes karaván-kemping jelenik meg egy idős fákkal benőtt, viszonylag kis területre koncentrált módon. A térbeli zsúfoltság itt is nyilván való, de az ábrázolás szerinti elrendezésben a leálló helyeket (lakókocsi álláshelyeket) sem lehet kényelmesen megközelíteni, különösen vontatmánnyal nem.

A kemping lehatárolása, megközelítése, belső közlekedési rendje tisztázatlan. A területen semmilyen szolgáltatás nem található. A lakókocsik, lakóautók elhelyezési területén nincs hely kitelepedésre, kirakodásra, elősátor építésére, levegőzésre, pihenésre.

A terven jelölt kocsi állások kb. 8x14 m méretű téglalap alakú, 112 m² nagyságú területegységek, amelyeken 2-2 lakóautó, vagy lakókocsi elhelyezését kéne megoldani. De még egy-egy jármű elhelyezése sem igazán komfortos, bár fizikailag lehetséges. A Nemzetközi Kemping és Caravanning Szövetség ajánlásai szerint egy magas színvonalat biztosító pihenő kemping területén egy-egy lakókocsi elhelyezéséhez és a kapcsolódó kültéri funkciók biztosításához 18x16 m oldalméretű, azaz mintegy 280 m² nagyságú területegységek szükségesek, amelynek mintegy a 70 %-a zöld és fákkal, cserjékkel lehatárolt, árnyékolt terület.

Az álláshelyek kiépítéséhez a faállomány egy jelentős részének a kivágására van szükség. Nincsenek tagoló, elválasztó, határoló zöldsávok és árnyékot biztosító fásítás. Az elrendezésből fakadó zsúfoltság, s ez a méretezés nyilván valóan nem biztosítja az üdülés, a huzamos itt tartózkodás komfortját és a területet túlméretezetten terhelő elem.

A karaván kemping kocsiállásainak területe mögött két teniszpálya található valamint a horgászcsatorna partján, túlzottan a vízpartra szorultan egy mintegy 500 m² beépítési alapterületű horgász motel. Ezek megközelítése, kiszolgálása tisztázatlan, a leírásban nincs róluk említés.

Fényes Fürdő – Kemping és horgász bungaló telep projekt

A projekt 20 db, egyenként 45 m² alapterületű horgász bungaló elhelyezésével, azaz 900 m² telekterület beépítésével számol a horgászto közvetlen közelében. A tervi ábrázolás ugyan csak 12 épületet tüntet fel, de azokat is túlzottan rászorítja a vízpartra, helyenként csupán 4-5 m szélességű parti sávot szabadon hagyva. Ez a horgászat, és a közvetlen parthasználat szempontjából nem szerencsés megoldás. Jóval szélesebb, 15-20 m széles szabad vízparti területsávra lenne szükség, fásítással és cserjecsoportok kialakításával a horgász helyek, pihenőhelyek kialakításához. 20 épület pedig az adott területen nyilván valóan nem fér el. A bungalók közlekedési feltárása, kiszolgálása megoldatlan, ill. nem tisztázott.

A bungalósor mögött sátorozó helyek kialakítását tervezi a projekt. Erről a leírás nem tesz említést, csak a tervlapokon ábrázolt elrendezést lehet megítélni. Ugyancsak nem szerepel a leírásban az itt elhelyezett 4 db (?) fogadóépület viszonylag széles térburkolattal övezve. Kérdés, miért kell 4 egységbe szétosztani, ami egyetlen épületben is elhelyezhető, de ennek megválaszolásához az anyagban nincs semmi információ.

A sátorhelyek elrendezése és a feltárásuk azonban a mobil házakhoz hasonlóan zsúfolt és minden komfort nélküli. Vannak sátrak (sátorhelyek, amelyek megközelíthetetlenek, a sátorhelyek közti távolság minimális, itt sincsenek kitelepedésre, kirakodásra, elősátor építésére, levegőzésre alkalmas szabad területek a sátrak közelében. Központ, közösségi tér, tűzrakóhely, WC és mosdó csoport, főző-mosó helyiség sincs ábrázolva, de nincs is alkalmas hely ezek telepítésére. Pedig az összesen 105 sátor elhelyezése mintegy 300-350 fő egyidejű és huzamos itt tartózkodását eredményezi, s az ebből fakadó szolgáltatási-higiénés ellátást biztosítani kéne, ami további területigénnyel jár. A sátorhelyek egy jelentős része gépkocsival

nem közelíthető meg, ami azok használhatatlanságát eredményezi. Legalább a sátor és a felszerelések odaszállításához biztosítani kéne gépkocsiutat és ha a sátor mellett nem fér el a gépjármű (nem fér el, pedig az a sátorozás komfortját növelheti), azt egy központi parkolóban kéne elhelyezni. Ilyen azonban a területen nincs.

Egy 4 személyes sátor és a gépkocsi komfortos elhelyezéséhez 4csillagos kemping esetén mintegy 80 m² (nettó) terület szükséges, de 2csillagos színvonal esetén is legalább 50 m². Az itt ábrázolt sátorhelyek 6x5 méretűek, azaz 30 m² nagyságúak, ami a sátor felállításához elegendő, de komfortos kempingezéshez – üdülő kempingről lévén szó – nem megfelelőek.

A kemping és horgász bungaló telep a projekt szerinti kialakításban túlszűfolt, túlzottan megterheli az érintett területet, aránytalan környezeti terheléssel jár. Mindez az itt kialakult horgászat nyugalomát és zavartalanágát veszélyezteti, mert tömeges és zajos, sok mozgásos területhasználattal idéz elő. A terület ilyen túlzott igénybevétele (fogadóépületek, bungalók, sátorhelyek, horgász motel) ökológiai szempontból sem kedvező, túlépíti a területet és lényegesen lerontja a hely meglévő zöldfelületi adottságait, értékét.

Égeres láperdő – természetvédelmi terület

A teljes terület természetvédelem alatt áll. Növényegyüttese és faunája rendkívül érzékeny a vízháztartási változásokra. A helyenként ligetes, helyenként zárt állományú éger-nyár-szil erdő nemcsak Tata és térsége szempontjából, de országos jelentőségű védett természeti érték. A területet nem szabad megterhelni funkcionális használattal és ehhez kapcsolódó építményekkel, sem tömeges területhasználattal. Ezért az itt elhelyezni tervezett vízi iskola, aquarium, s az ehhez kapcsolódó épületek létesítése nem, vagy nem itt javasolható. Ezek a létesítmények a térség idegenforgalmi vonzását bizonyára erősítik, és a turisztikai kínálatot bővítik, de nem ezen az érzékeny területen kell erre helyet biztosítani.

Az égeres láperdő területén javasolt tanösvény értékes gondolata a tervnek, de hasonlóan más terv-elemekhez, túlméretezett. Nem lehet megterhelni a láperdő egészét egy zezugosan vezetett, a terület egészét feltáró és ezért tömeges használat esetén a területet erősen megterhelő tanösvény-rendszerrel és erre nincs is szükség. A helyi adottságok, az állomány, és a meglévő térszerkezet ismeretében és alapján lehet kiválasztani a bemutatásra érdemes és alkalmas területrészt és azt kell feltárni tanösvénnyel maximum a térség területének 5-10 %-át érintve. Nem kalandparkra, tanösvényre és ismeretterjesztő bemutatóra van itt szükség és lehetőség.

A szöveges dokumentációban nem szerepel, de a tervlapokon, valamint az építészeti tanulmány szöveg nélküli rajzi anyagában megjelenik több, a fürdő területéhez kapcsolódóan, annak szomszédságában tervezett további fejlesztési elem. Ezek közül néhány kiemelésre érdemes, mert szorosan kapcsolódik a fürdő területének fejlesztéséhez.

Lux lakópark és Villapark

A két lakópark létesítése csak a tervlapokon és az építészeti munkarész rajzain jelenik megsem függetleníthető a Fényes Fürdő fejlesztési koncepciójától, azzal szorosan összefügg.

Az erre a célra alakított – jelenleg külterületi – földrészletek a Lux lakópark esetében átlagosan 20x20 m oldalhosszúságú, azaz 400 m² nagyságú építési telkekre osztottak, amelyek javasolt beépítése többszintes többlakásos társasházakkal tervezett. A lakópark bruttó területe 50.300 m², a beépített terület 7650 m². Összesen 45 db épüleategység nyer itt elhelyezést. A lakos-számra nincsenek adatok, de a 3szintes épületek kubatúrájából és szintszámából következtethető, hogy mintegy 270-300 lakás épülne ezen a területen. Ez összesen 650-700 állandó lakost jelent.

A tervezett Villa-park még sűrűbb beépítésű, s bár itt az épületek egyszintesek, a szintterületi mutató tehát kedvezőbb. A Villapark bruttó területe 38.000 m², a beépített terület 10.800 m². A tervi ábrázolás szerint az egyes lakótelkek átlagosan 28x18 m oldalhosszúságúak, azaz mintegy 500 m² nagyságúak, ennek azonban jelentős részét a mintegy 220 m² alapterületű villák foglalják el a telkek közepére helyezve. Így a kertlétesítés lehetősége korlátozott, jórészt funkcionálisan kihasználhatatlan, keskeny oldalkertekre és előkertekre szorítkozik, egybefüggő jól hasznosítható kertterület nem jön létre. Egy-egy telken, az épületek forgalmi kiszolgálást biztosító burkolatokat figyelembe véve mintegy 250 m² zöldfelület jöhet létre, aminek azonban a középre helyezett épület és az ebből fakadó széttagoltság következtében. A villa park teljes területén így mintegy 11.750 m² zöldfelület létesíthető, ami a bruttó területnek csupán 31(!) százaléka, azaz rendkívül alacsony érték.

Az összesen 47 db, nagy alapterületű villa mintegy 180-200 fő állandó lakos megjelenését jelenti ezen a területen.

A két lakópark várható lakos száma együttesen 420-500 fő, ami jelentős környezetterhelést is eredményez. Tisztázatlan, hogy lakó területhez, a lakófunkciókhoz tartozó kapcsolódó szolgáltatások (kereskedelmi ellátás, üzletek, kisipari szolgáltatások, netán óvoda, általános iskola, egészségügyi ellátás, stb.) hol kaphatnak helyet az előírt, vagy elvárt vonzáskörzetet figyelembe véve, vagy itt, egy a fürdőhöz kapcsolódó „alvó város” jön létre. Nincs a területnek zöldfelületi ellátása sem, nincsenek közterületek, közterületi szolgáltatások. A belső feltáró utak, lakóutcák szabályozása, keresztmetszeti méretei az utak fásítását, zöldsáv kialakítását nem teszik lehetővé.

A lakóparkok jórészt a szabályozási tervben

A beépítésre nem szánt területet igénybe vevő lakópark fejlesztés az eredeti biológiai aktivitás érték pótlásának a kötelezettségével jár. Ez ebben a kialakításban a telkeken belül nem oldható meg. Kérdés, hogyan és hol lehet ennek a visszapótlási kötelezettségnek eleget tenni.

Apart hotel és Lux hotel fejlesztés

Elsősorban a fürdő idegenforgalmi vonzásával számolva a területen a fürdő szomszédságában szállodák és apartman házak építését tervezik, nagy egybefüggő területen és egységes beépítési koncepció szerint, három terület-egységbe szervezeten.

A Lux hotel I. bruttó területe 41000 m², a beépített terület itt 4700 m². A beépítés viszonylag laza, lehetőséget kínál nagyobb, 60-70 %-os arányú zöldfelület létesítésre. Férőhely adatok itt sincsenek, de az épületek méreteiből kikövetkeztethető, hogy mintegy 400-450 szoba, azaz 800-900 fő elhelyezésére, befogadására alkalmas az épületegyüttes. A zöldfelületi arányok itt a funkcióhoz illeszkedőek, megfelelőek, ill. elfogadhatóak.

Az Aparthotel 1 összesen 23700 m² nagyságú területen létesül összesen 17 önálló épülettel, amelyben apartmanok találhatók. A beépített terület nagysága 9775 m². A kapacitás szám itt sincs megadva. A három szintes épületekkel és átlagos apartman-mérettel számolva az itt elhelyezhető vendégszám mintegy 2.500-2.700-főre tehető. A létesíthető zöldfelület a bruttó terület mintegy 50 %-a, ami még elfogadható mértékű, bár az épületek mechanikus telepítéséből fakadóan széttagolt és ezért funkcionálisan nem használható jól ki.

Az Aparthotel 3 bruttó telekterülete 22.000 m², amelyen összesen 13 épület helyezkedik el elég mechanikus, monoton elrendezésben. A beépített terület 5000 m². Az épületek itt is 3szintesek. Mintegy 500 apartman létesülhet itt összesen 1500-1800 vendég fogadására.

A három egymással kapcsolódó szálloda program teljes kihasználtság esetén összesen 4800-5400 vendégnek biztosít szálláshelyet.

A fürdőhöz kapcsolódó szállásterületeken (lakóparkok, szállodák és apartman házak) megjelenő mintegy 5800-600 fő ellátására és a szükséges kereskedelmi, szociális, kulturális és egészségügyi szolgáltatások biztosítására nincs javaslat a tervzetben.

Tisztázatlanok a területen keletkező szennyvizek kezelési, ártalmatlanítási és elhelyezési lehetőségei, megoldásai és ennek költségvonzatai.

Mind a tervezett lakóparkok, mint a szálloda- és apartmann-együttesek a jelenlegi érvényes szabályozás szerinti rekreációs célú (Zr1, ill. Zr2 jelű) zöldterületen, ill. környezetvédelmi célú erdő (Ev jelű) területen létesülnek. E területeknek a védelmi funkciója a tervezett szerepváltással és építési területbe vonással, ill. a beépítéssel lehetetlenül.

A jelenlegi védelmi funkció azonban az itt kijelölt és a teljes fürdő területet körülvevő MV jelű védendő természeti és vízvédelmi övezetek puffer területeként meghatározó fontosságú. A Zr1 és a Zr 2 jelű rekreációs célú zöldterületekre vonatkozó szabályozási előírások a következők:

ZR-1 jelű rekreációs zöldterület:

Az övezetbe tartozik a Fényes-fürdőhöz az ÉK-K-i oldalon kapcsolódó rekreációs terület. Az övezetben a legnagyobb beépítettség 0,5% (!) lehet, építménymagasság 5,0 m lehet. Gyepes sport- és játékpályák, az azt kiszolgáló, illetve a strand funkciót kiegészítő, a szabadidő eltöltését szolgáló épületek létesíthetők. A burkolt, beépített felületek aránya legfeljebb 20% lehet. A lombkorona borítottságának aránya legalább 30% legyen, kifejllett állapotú fákat tekintve

ZR-2 jelű övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló vegyes funkciójú létesítmények létesíthetők (pl.:

sport, fitness, wellness, játéktér).

Itt telket alakítani szabályozási terv hiányában nem lehet.

A meglévő épületek csak az élet és vagyonbiztonság okán újíthatók fel.

Fejlesztési program alapján az övezetbe tartozó teljes területre szólóan szabályozási terv készítendő.

A **Véderdő** (Ev jelű) övezetben pedig épület és építmény nem létesíthető.

További gondot jelent, hogy a fenti területek építési övezetbe vonásával az így keletkező biológiai aktivitás érték csökkenést más, kapcsolódó területrészekben pótolni kell. Erre pedig kevés lehetőség adódik az érintett térségben.

Ezekben a területeken a védelmi funkciókat és az ezt rögzítő szabályozást figyelembe véve nem lehet a tervezett funkcióváltást és az építési övezetbe vonást végrehajtani, mert ez a térség természetvédelmi, vízvédelmi funkcióival ütközik. A Zr1 jelű rekreációs övezet azonban alkalmas egyes, a program szerint a Fényes-fürdő területére elhelyezett funkciók befogadására, így pl. camping, sport- és játékterek, szabadidő létesítmények létesítésére a beépítési és burkolt felületarány előírásainak a figyelembe vételével. A Fényes-fürdő területére tervezett kemping és szabadidős programok áttelepítésével a fürdő területe tehermentesíthető.

Kérdés, hogy a Fényes Fürdő terhelhető-e ilyen nagyszabású programmal, ekkora vendégszámmal (szállodák, apartmanházak, camping, bungalók, mobil-házak tervezett kapacitása) amihez még a tervezett lakóparkokban állandóan itt lakók létszámának (további 420-500 fő) egy része is társul, valamint az ide érkező-átmenő idegenforgalom. Csúcsterhelés esetén a fürdő területén a tervezett szállás-kapacitásokat figyelembe véve, mintegy 5000 ember jelenhet meg, aminek a befogadására a területi adottságokat figyelembe véve az nyilván valóan nem alkalmas, és a terület olyan mértékű megterhelését jelenti, ami lehetetleníti az ide tervezett funkciók használatát.

Ennek pontos megítéléséhez azonban mindenképp szükségesek a terhelhetőségi vizsgálatok és ezek alapján a fürdő kapacitásának a megállapítása, a fejlesztési program átgondolása és redukciója, ami mellett a Fényes természet-élményt nyújtó, exkluzív és attraktív környezetet jelentő, vonzással bíró fürdő lehet a jövőben.

Budapest, 2009. november 30.

(Dr. Jámbor Imre CSc, DLA)
egyetemi tanár