

Több mint száz éve tart a Balaton-part beépítése - most az utolsó szabad területek kerültek sorra

A Balaton-part utolsó szabad vízparti területein is apartmanházak épülnek, a korábban elkülönülő üdülőövezetek pedig egyre inkább összeérnek. A néhány év alatt felfutó építkezési hullám nem pusztán a tópart látványát változtatja meg: tovább rombolja az ökológiai hálózatot, túlterheli a közlekedési infrastruktúrát, és újabb társadalmi konfliktusokat hoz a felszínre. Wettstein Domonkos, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Urbanisztika Tanszékének tanszékvezető-helyettese [a Másféllokon megjelent cikkében](#) bemutatja, hogyan vezetett a Balaton-part több mint százéves beépítési folyamata a mai helyzethez, és miért különösen nagy a tétje a még szabadon maradt partszakaszok sorsának.

Az elmúlt néhány évben az apartmanházak gyors terjedésével újabb építkezési hullám indult a Balaton partján. A fejlesztők a közvetlen vízparti kilátást kínáló, még beépíthető telkeket keresik, és a korábbi nyaralótelepeknél jóval nagyobb beépítési sűrűségekre törekszenek. Az utolsó szabad területek beépítésével a korábban elkülönülő üdülőövezetek egyre inkább összeérnek, és lassan bezárulhat a tó körül a városgyűrű. A folyamat azonban nem az elmúlt években kezdődött: a mai apartmanház-építési hullám egy több mint százéves átalakulás legújabb állomása, amelynek során az egymást követő építkezések újra és újra átformálták a tóparti tájképet, a településszerkezetet, sőt, a társadalmi viszonyokat, szükségszerűen kiélezve a történelmi konfliktusokat.

A vasút megváltoztatta a partot, majd megjelentek a nyaralók

Az 1861-ben átadott Déli Vasút megépítése alapvetően megváltoztatta a Balaton partját. A vasúti töltést veszélyeztető hullámverés és jégzajlás miatt szabályozni kellett a tó vízszintjét, aminek következtében új szárazföldi területek, az úgynevezett apadási öv kerültek szárazra. Ezeken később megindultak a parcellázások, és az üdülőtelepek a régi falvaktól elkülönülve jöttek létre. Az első, 19. századi villákhoz nem voltak helyi minták: Füreden, Földváron és Fonyódon is alpesi ihletésű „svájci villák” épültek. Az egykor tájidegen házak és az üdülőkertek platánsorai mára a balatoni örökség részei.

Az első világháború után a történelmi fürdőhelyek elvesztése a Balaton felé fordította a turistákat. A középosztály egyre több, kisebb telken álló, szerény nyaralót épített. A léptékváltást ekkor nem a házak mérete, hanem a számuk jelentette. Különösen a déli parton épültek be hosszú partszakaszok, gyakran megfelelő utak, közterek és zöldfelületek nélkül; az épületeket sokszor nem is építészek tervezték. A Balatoni Intéző Bizottságban Kotsis Iván vezetésével mintaterveket dolgoztak ki nemcsak az egyes épületek, de a települések számára is, hogy rendezettebb környezetet alakíthassanak ki. A partot a jégkárok megelőzésére is mesterségesen alakították. Megjelentek a többszintes vállalati és szociális üdülőházak is.

Az üdülés már ekkor konfliktusokat okozott: a helyiek korábban állatok itatására és fürdetésére használták a partot, amit az üdülőterületek terjeszkedése sok helyen ellehetetlenített. Az állandó és a szezonális lakosság közti érdekellentét konfliktusa generációról generációra újabb és újabb ütközőpontok kialakulásával máig sok helyen tovább él. Ebben az érdekellentétben meghatározó a korszakban kialakuló településszerkezet. Az üdülőterületek és állandó lakosság lakóterületei még ma is sok helyen elkülönülnek, és ebből adódóan a mai kihívásokat is másként értelmezik. A korszak

parcellázásai még kisebb léptékűek voltak, de ezek a beépítések indították el azt az urbanizációs folyamatot, ami a következő évtizedekben a tópart összeépülését eredményezte. A kisebb léptékű, elkülönülő, társadalmilag is zárt nyaralótelepeken ugyanakkor erős közösségek és civil szervezetek alakultak, amelyek a környezet gondozását is célul tűzték ki.

Az átfogó tervezést újabb építkezési hullám követte

Az 1957-ben indult Balaton-fejlesztés már egységként kezelte a térséget. A Farkas Tibor főépítész vezette regionális terv egyszerre próbálta kiszolgálni az üdülést és megőrizni a természeti értékeket. Az északi part zöldterületeit védeni kívánta, délen viszont feltöltésekkel irányzott elő új építési területeket. A terv 1965-ben elnyerte a Nemzetközi Építészsövetség Abercrombie-díját.

A kis hétvégi házakhoz típustervek készültek, de egyre nagyobb szállodák és üdülők is épültek: Siófokon az Aranypart és az Ezüstpart épületei feltöltött területekre kerültek. Megjelentek a sorházak, például az almádi Lottótelep, valamint a mai apartmanházak előfutárai, a társasüdülők. Utóbbiak szövetkezeti építése erős nyaralóközösségeket hozott létre.

Az újabb fordulat 1968 után következett: megszűnt a térségi főépítési kontroll, korábban védett területek is beépültek, és további feltöltések mellett már paneles technológiával épültek a nagy későmodern üdülők. Ekkor már észlelhetővé váltak a túlzott modernizáció környezetkárosító hatásai: a hetvenes években már problémát okozott a vízminőség romlása, amely a vízfolyások és a tó mesterséges mederalakítására volt visszavezethető. Ekkor kezdett el a zártkerti építés problémája is elburjánozni, ami szintén súlyos ökológiai károkat okozott. Az értékes gyümölcsös és szőlőterületeken a zártkerteket üdülés céljára vásárolták meg és nem művelték, ami a talaj erózióját okozta.

Az utolsó szabad partszakaszok sorsa a tét

A mai apartmanház-építési hullám legnagyobb veszélye nem az új épületek sokat vitatott megjelenése, hanem az, hogy tovább sérül a tópart már eleve meggyengült ökológiai hálózata. A több száz új lakás növeli az autóforgalmat, sok helyen túlterheli a régi nyaralótelepek szűk útjait, a parkolók és más burkolt felületek pedig erősítik a hőszigetelést.

A szabályozás is hozzájárulhat a meglepő eredményekhez. Sok egykori kemping és szabadon bejárható zöldfelület a rendezési tervekben már korábban is beépíthető területnek számított. Az építménymagasság számításának módja pedig visszalépcsőző vagy ferde homlokzatokkal a szabályozás eredeti szándékánál több szintet is lehetővé tett: így váltak jellegzetessé a „jacht formájú” apartmanházak.

A nehéz pénzügyi helyzetű önkormányzatoknak az apartmanházak bevételt hozhatnak, miközben a vízpartok érdekképviselője hiányzik az önkormányzati rendszerben. A 20. század során lezajló beépítési folyamatok eredményeként a szavazati joggal nem rendelkező nyaralók övezetei és az állandó lakosok területei még ma is elválnak egymástól. A kiemelt beruházási státusz megszüntetésével a döntések ismét az önkormányzatokhoz kerülnek, ezért különösen fontos a kevés eszközzel rendelkező civil szervezetek szerepe. Wettstein Domonkos szerint a helyi közösségeknek folyamatosan figyelniük kell a településrendezési szabályok módosításait: ezeken múlhat a még szabad vízparti területek sorsa.

További információ:

<https://masfelfok.hu/2026/10/27/tobb-mint-szaz-eve-tart-a-balaton-part-beepitese-most-az-utolso-szabad-teruletek-kerultek-sorra/>

Sajtókapcsolat:

- Wettstein Domonkos
- BME Urbanisztika Tanszék
- wettstein.domonkos@gmail.com

Eredeti tartalom: Másféllok

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=33787>