

ALSÓÖRS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárásban

VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Város-Teampannon Kft. – 2022.

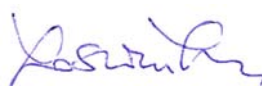
ALSÓÖRS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárásban

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG
VÉLEMÉNYEK - VÁLASZOK

MEGRENDELŐ: **ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8226 ALSÓÖRS, ENDRŐDI SÁNDOR UTCA 49.
KÉPVISELŐJE: Hebling Zsolt Polgármester
Mártonffy Gábor Főépítész

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7.
KÉPVISELŐJE: Koszorú Bálint Ügyvezető

TERVEZŐK:

	Koszorú Lajos	Vezető településtervező TT/1 01-1346	Város-Teampannon Kft.
	Tábori Attila	Településtervező, Területrendező tervező TR 01-0402	Város-Teampannon Kft.
	Szekeres Petra	Településtervező	Város-Teampannon Kft.

1. VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

Véleményezési szakasz (2021. június 29 – július 14.)

SOR-SZÁM	314/2012 (XI. 8.) KORM. R. SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐ SZERV	RÉSZT KÍVÁN VENNI	VÉLEMÉNYADÁS	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
1.	VMKH Állami Főépítési Iroda	IGEN	észrevételt tett	szükségesnek tartja
2.	VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	IGEN	kifogást nem emelt	nem szükséges
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Nem nyilatkozott	kifogást nem emelt	nem szükséges
4.	Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	IGEN	kifogást nem emelt	nem szükséges
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság			
6.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	NEM	kifogást nem emelt	nem szükséges
7.	VMKH Népegészségügyi Főosztály	Nem nyilatkozott	kifogást nem emelt	nem szükséges
8.	BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	NEM	nincs érintettség	Nem illetékes
9.	ITM Légügyi Hivatal			
10.	ITM Hajózási Hatósági Főosztály			
11.	ITM Vasúti Hatósági Főosztály			
12.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Nem nyilatkozott	kifogást nem emelt	nem illetékes
13.	VMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály			
14.	VMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály			
15.	VMKH Földhivatali Főosztály			
16.	VMKH Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	NEM	kifogást nem emelt	nem szükséges
17.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Nem nyilatkozott	kifogást nem emelt	nem illetékes
18.	Balatonfüredi Rendőrkapitányság	NEM	kifogást nem emelt	nem szükséges
19.	VMKH Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály	Nem nyilatkozott	kifogást nem emelt	nem szükséges
20.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Nem nyilatkozott	kifogást nem emelt	nem illetékes
21.	Országos Atomenergia Hivatal			
22.	VMKH Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	Nem véleményező	kifogást nem emelt	nem szükséges
23.	BFKH Népegészségügyi Főosztály	NEM	nincs érintettség	-
24.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	NEM	kifogást nem emelt	nem szükséges
25.	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem véleményező	kifogást nem emelt	nem szükséges

SOR-SZÁM	MEGYEI ÉS SZOMSZÉDOS ÖNKORMÁNYZATOK	RÉSZT KÍVÁN VENNI	VÉLEMÉNYADÁS	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
26.	Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal	IGEN	kifogást nem emelt	nem illetékes
27.	Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal			
28.	Lovas Község Önkormányzat			
29.	Paloznak Község Önkormányzata			

Egyéb, lakossági véleményező:

Aizenpreis Attila Zoltán (Alsóörs, Csokonai u. 24. tulajdonosa)

Tarróné Gyarmathy Andrea

2. VÉLEMÉNYEK – VÁLASZOK

Véleményezési szakasz (2021. augusztus – szeptember)

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 27-én megtartott nyílt, rendkívüli ülésén a képviselő-testület 137/2021. (X. 27.) határozatával a folyó módosításokkal kapcsolatosan a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartotta (1. melléklet). Az állami főépítész kivételével, az érintett államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti értékelést Dr. Laposa József készítette az épített környezet szempontjait vizsgálva. A környezeti értékelés véleményeztetése és partnerségi egyeztetése 2021 december 21 és 2022. január 21. között került lefolytatásra. A partnerek részéről visszajelzés nem érkezett. A VEMKH Állami Főépítészeti Iroda a környezeti értékelés tartalmával szemben kifogást nem emelt, ugyanakkor fenntartja a közbenső véleményében foglaltakat, hivatkozva a környezeti értékelés megállapításaira (lásd *Államigazgatási szervek véleményei* c. fejezet). A következő válaszok a környezeti értékelés és környezeti vizsgálat eredményét is figyelembe véve készültek.

I. VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1. észrevétel

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a *„Alsóörs Község / Településrendezési eszközök módosítása / Egyszerűsített eljárásban”* megnevezésű, a Város-Teampannon Kft. (cím: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7., tervezők: Koszorú Lajos vezető településtervező /TT/1 01-1346/, Tábori Attila településtervező, területrendező tervező /TR 01-0402/, Szekeres Petra településtervező) által összeállított, 2021. év keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr. 14. § (5) bekezdése szerint: *„A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”*. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, azonban **a jóváhagyásra szánt tervlapok nem a Kr.-ben meghatározott követelményeknek megfelelően kerültek összeállításra.**

Válasz: A jóváhagyásra kerülő tervlapoknál feltüntetjük a vezető tervező nevét, névjegyzéki jelölését és aláírását.

2. észrevétel

1. módosítás

A tervezett módosítás célja az egykori Pelikán Hotel épületének átalakításával és az egykori konyha építési helyének felhasználásával **huszonhat, valamint a telek jelenleg beépítetlen részein négy vagy öt épületben további húsz lakás** építésének lehetővé tétele. A tervek szerint 46 db felszíni parkoló és 6 db garázs is létesülne. A telek területe kb. 8000 m².

A módosítással a jelenleg üdülőházas üdülőterületbe (ÜÜ-5) sorolt, a fejlesztési területtől északra fekvő 921/2, /3, 5 hrsz.-ú ingatlanok és a keletre fekvő 8622 hrsz.-ú ingatlan a szomszédos lakóterületekkel azonos kertvárosias lakóterületbe, míg a fejlesztéssel érintett ingatlan **kisvárosias lakóterületbe** kerülne. A volt hotel területén a jelenlegi üdülőházas üdülőterület ÜÜ-5 építési övezet főbb beépítési paraméterei megmaradnak (30 % beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság), ugyanakkor **a burkolt felületek aránya 20 %-ról 30 %-ra változna** a szükséges parkolók elhelyezhetősége érdekében. Az elhelyezendő rendeltetések számát a 170 m² telekhányad/rendeltetési egység előírásával kívánja az Önkormányzat korlátozni.

A Hotel épületének építészeti megújulása településképi szempontból kedvező, ugyanakkor kérdéses a tervezett fejlesztés nagyságrendje, továbbá a 71-es számú főút, valamint a vasút közelségére való tekintettel a lakó rendeltetés elhelyezése az Étv. 7. § (2) g) pontja¹ alapján szakmai szempontból meggondolandó.

A **kisvárosias lakóterület**, ahogy a neve is mutatja, jellemzően a nagyobb lakosságszámú, a lakosságot kiszolgáló funkciókat is biztosító települések, településrészek jellemző területfelhasználási módja. Alsóörs község falusias arculatú és üdülő település is, amelyen a **városias/kisvárosias jellegű területfelhasználások idegenek és nem kívánatosak**. A Pelikán Hotel főépületének újrahasznosítására irányuló elképzeléseket támogathatónak tartom, ugyanakkor az ingatlanon további, négy-öt társasház megjelenését településképi, tájképi- és szakmai szempontból nem tudom támogatni.

A települések sajátos éghajlatát nagymértékben befolyásolják a növényzet borította területek, amelyek elsősorban a párologtatás, valamint az árnyékolás révén jótékonyan hatnak annak hőmérsékletére, csökkentik a légszennyezettség mértékét (a szálló por arányát) és javítják a komfortérzetet. A növényzettel borított csapadéknak nagyobb hányada szivárog a talajba és ott eltárolódik, párolgása hűti a környezetet, továbbá a fák árnyékot biztosítanak a túlzott felmelegedés ellen. **A nagyarányú burkolt felületek nem képesek a csapadékvíz megtartására, hasznosítására (nincs párologtatás), továbbá árnyékolás hiányában azok felmelegedése a hőmérséklet lokális megemelkedését eredményezi.** Véleményem szerint, amennyiben a szükséges parkolók elhelyezéséhez a jelenlegi burkolt felületi arány nem elegendő, az esetben a fejlesztés volumenét szükséges csökkenteni.

Válasz:

A környezeti értékelés a következőket állapítja meg:

„A környezeti értékelés készítője, egyetértve az Állami Főépítész véleményével, úgy ítéli meg, hogy a fejlesztés nagyságrendjét mintegy 10 %-kal csökkenteni kell és a burkolt felületek nagyságát 30%-ról 25%-ra kell mérsékelni.

E csökkentés következtében kevesebb lakás épül és kevesebb parkolóhelyre van szükség. Alsóörs község Önkormányzata is elfogadta az Állami Főépítész szakmai véleményét és a 124/2021. (X.14.) számú önkormányzati határozatával elfogadta, hogy a tervmódosításban a burkolt felület aránya a tervezett 30 %-ról 25 %-ra csökkenjen.”

A környezeti értékelés eredménye alapján a következő javaslatok kerülnek beépítésre a tervbe:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb terület m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb homlokzat-magassága m
Lk-5	SZ	3000	20	0,75	25/K	45	25	7,0/K	8,0/K

Ahol a kialakult állapot a meglévő épületek építménymagasságára és homlokzatmagasságára vonatkozik.

A HÉSZ módosítás a következő módon kerül változtatásra:

(18) Az Lk-5 építési övezetben 200 m² telekhányad/rendeltetési egység biztosítandó, a kialakult állapot kivételével.

A lakóterületek a vágánytengelytől több mint 50 méterre helyezkednek el. Mint közismert, a 29. számú vasútvonal felújítása előrehaladott ütemben zajlik, Balatonfüredig a villamosítás és pályafelújítás megtörtént nagyságrendekkel csökkentve a zajhatást, ami tovább javítja a lakókörnyezet állapotát.

Fontos hangsúlyozni, hogy mindössze területhasználatváltozás történik, a burkolt felületek arányának 5 % pontos korrekciója kivételével, semmilyen, az építés intenzitását erősítő paraméterváltozás nem történik, sőt a beruházóval egyeztetve éppen korlátozások beépítése történik a szabályzatba (elhelyezhető egységszám szabályozása, építménymagasság, homlokzatmagasság csökkentése), 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. A környezeti értékelés megállapítja: „A környezeti értékelés készítésekor elemeztük a települések fejlődését. Arra a megállapításra jutottunk, hogy sajnos a kisvárosias lakóövezet nem idegen az üdülőtelepülésektől. Alsóörsön is több helyen van ilyen övezet és a közeli települések közül a szomszédos Balatonalmádin kívül Balatonkenesén, Balatonfűzfőn, Balatonfüreden, Tihanyban, még ha más-más okokból is, de megtalálható a kisvárosias lakóövezet.”

Balatonfüred és Balatonalmádi között félúton, közvetlenül a 71. sz. főút mellett nehéz korlátozni ezeket a beépítéseket, főként, hogy már megvannak az alapjai, és kártalanításra aligha futja az önkormányzatnak. Ugyanakkor **az önkormányzat folyamatosan tárgyal a beruházókkal**, hogy a nagyívű fejlesztések visszafogottá, Alsóörs léptékűvé váljanak. Viszont egyetértve a véleményezővel a 71. sz. főút feletti területeken meg kell védeni a bensőséges üdülő jelleget és az Ófalu településszerkezeti, településképi örökségét.

A beépíthetőség csökkentése 30 %-ról 25 %-ra történik meg, amely visszafogottabb beépíthetőséget és nagyobb zöldfelület kialakítását tesz lehetővé a jelenleg beépítetlen telken. A burkolt felületek visszafogott növelése kis mértékű (mindössze 5 %pontos), összhangban a korábbi önkormányzati döntéssel, elengedhetetlen ahhoz, hogy a parkolási problémákat generáló nyári szezonban az összes lakó összes személygépjárműve a telken belül kerüljön elhelyezésre. Ugyanakkor ezzel párhuzamosan a zöldfelületi arány növelésével, a terület több mint 45 %-án, azaz több, mint 3500 m² területen igényes, többszintes növényállományú park alakítható ki, amely képes lehet a csapadékvíz egy részének tárolására, a mikroklima javítására. Egyes előírások esetében (pl. magasság, beépíthetőség)

ugyanakkor szükséges a kialakult állapot rögzítése, mert az időközben új telekre került, meglévő építmények a szigorúbb előírásokat nem tudják teljesíteni.

Egyébként a telken belül több parkolóhely kerül kialakításra, mint amit a jogszabályok előírnak. Annak érdekében, hogy a parkolófelületek árnyas, kedvező vízgazdálkodású területekké váljanak, amely segít a mikroklimatikus viszonyok kialakításában, a környezeti értékelés javaslatát elfogadva a következőképpen javasoljuk kiegészíteni a parkoló kialakítására vonatkozó előírást:

(19) Az Lk-5 építési övezet telkein elhelyezésre kerülő parkolók legalább 50 %-át a Füredi út (71. sz. főút) felől megközelíthetően kell elhelyezni. A parkolófelületek 70 %-át ökoparkolóként (vízáteresztő felületként) kell kialakítani.

3. észrevétel

2. módosítás

A tervezett módosítás célja az Ófaluban fekvő 560 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely módosítása annak érdekében, hogy az öt telekre felosztható legyen, telkenként két rendeltetés elhelyezhetőségével (?).

A módosítással a kb. 3500 m² nagyságú telken 5 db kb. 700 m² nagyságú lakótelek lesz kialakítható, amelyen a beruházó (bruttó?) 200 m² alapterületű, két rendeltetési egységet

magába foglaló lakóépületek elhelyezését tervezi. A telekre vonatkozó jelenlegi beépítési paraméterek nem változnak, ugyanakkor a szabályozási terven az építési hely módosul, valamint a hiányzó övezethatár feltüntetése történik.

A HÉSZ 9. § (1) bekezdése szerint telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, legfeljebb két épülettömbben alakítható ki, az Lf-15 építési övezet kivételével. Előbbiek szerint a módosítással érintett ingatlan esetében sem az elhelyezhető rendeltetések, sem pedig az elhelyezhető épületek száma nem korlátozott.

A véleményezési anyagból megállapítható, hogy az ingatlanon ábrázolt **három építési hely helyett öt építési hely tervezett, amelyek telekhatárhoz viszonyított helyzete is módosul**. Az Ady Endre utca menti **előkert** a nyugati építési hely tekintetében 6 m-ről 5 m-re **csökken**, az 568/4 hrsz.-ú ingatlan telekhatára mentén a korábbi **oldalkert** mérete 6 m-ről 5 m-re **csökken**, az 567 hrsz.-ú ingatlan menti oldalkert 5 m-ről 3 m-re **csökken**, az 561 hrsz.-ú ingatlan melletti oldalkert 9 m-ről 5 m-re **csökken**, továbbá az 567 hrsz.-ú ingatlan felé eső **hátsókert** mérete 6 m-ről 3 m-re **csökken**. A terület közepén jelölt, **a telek be nem építhető része jelkulcs törlésre kerül** és a szabályozási tervlapra **új szabályozási elemként felkerült a javasolt telekosztás is**.

Megítélésem szerint, **a tervezett módosítás az Ófalu telekstruktúráját kedvezőtlenül befolyásolja**. A jelenlegi szabályozás (a kialakítható telekmérettől szigorúbb szabályozási terv szerint) három telek kialakítását teszi lehetővé. A tárgyi ingatlan a szabályozási terven jelölt építési helyekkel nem teszi lehetővé 5 telek kialakítását és beépítését annak ellenére, hogy a kialakítható legkisebb telekméret ezt lehetővé tenné. Előbbiek miatt az ingatlan kialakítható legkisebb telek méret szerinti megoszthatósága **az építési hely szükségszerű módosítását eredményezi**, amelynek következményeit az alátámasztó dokumentáció nem vizsgálja. **Az Ófalu lakóutcái szűkek, amelyet a rendeltetési egységek számának növekedése tovább terhel**. Véleményem szerint **a tervezett módosítás a terület túlzott elaprózódását, az előkertek, valamint oldalkertek méretének csökkentése sűrű beépítettséget, a 30 %-os beépítettséggel egyidejűleg szükségszerűen megjelenő burkolt felületekkel (parkolók, behajtók, épület körüli járdák, stb.) egyhangú művi környezetet eredményeznek**. Előbbiekre való tekintettel **javasolom a kialakítható legkisebb telek méretének, valamint az azon elhelyezhető önálló rendeltetések számának felülvizsgálatát**, a két önálló rendeltetési egység esetén a legkisebb telekméretet kérem legalább 1000 m²-ben meghatározni. Előbbiek alapján a tervezett módosítást **szakmai szempontból nem tudom támogatni**.

Egyes településekről érkező lakossági és önkormányzati visszajelzések, tapasztalatok alapján ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét, arra, hogy 700 m²-valamint az ennél kisebb telekméreten két (vagy több) önálló lakó rendeltetés elhelyezése előbb-utóbb konfliktusokat eredményez (legtöbbször a kerti és egyéb építmények, valamint a gépjárművek elhelyezéséből eredően), amely először a használati megosztás szükségességét, később pedig akár a tényleges ingatlanmegosztás igényét fogja eredményezni.

A **településfejlesztési koncepció** már 2003-ban problémaként értékelte az állandó lakosság és a beköltözők, valamint az üdültulajdonosok közötti konfliktusokat, az eltérő igények és érdekek ütközését. A koncepció az Ó-faluval kapcsolatosan az alábbiakat fogalmazza meg: **„Az ó-falu hagyományos építészeti arculata turisztikai vonzerőt jelent, megőrzendő kulturális érték. A túlépítés veszélyezteti a jellegzetes, emblemikus arculatot”**. A lakóterület fejlesztéssel kapcsolatosan pedig az alábbiakat fogalmazza meg: „a

településnek ellen kell állnia a túlzott mértékű nyomásnak, amely a lakóterületek növekedését, a település szerkezetének bomlasztó továbbfejlesztését eredményezné”.

Fenti szakmai indokok alapján kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a település arculatának, léptékének és élhetőségének megőrzése érdekében a mennyiségi fejlesztések helyett elsősorban a minőségi fejlesztéseket támogassa, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak érvényesítésével.

Válasz: A környezeti értékelés megállapítja:

„Számolásom szerint, az Ófaluban lévő kb. 210 darab telekből 35 kisebb mint 250 m²(!), további 65 darab telek pedig 250 és 500 m² nagyság közé esik. 56 darab telket számoltam a melyek 500 és 750 m² nagyság közé tartoznak. Ezek alapján teljes határozottsággal állíthatom, hogy az Ófaluban lévő telkeknek jóval több mint fele kisebb, mint a most kialakított telkek nagysága, s mintegy 60 darabra tehető azon telkek száma, amelyek nagyobbak ezeknél a telkeknél.

*Megismételve azt, hogy a túlzott felaprózódás az én szakmai véleményem szerint is kifejezetten káros, **a környezetet és a településképet terhelő, rontó változás, ezen a hatályos terv szerint megtörtént telekosztást az előbb ismertetett adatok ismeretében nem biztos, hogy túlzónak nevezném.** Az egyértelmű, hogy eggyel kevesebb telek esetén kedvezőbb épített környezet jött volna létre, ugyanakkor azt a szempontot is meg kell említenünk, hogy a tervezett beépítés a jelenlegi üres telek állapothoz képest mindenképp nagyobb forgalommal és terheléssel jár, azonban igazából a korábbi állapothoz kell hasonlítani a fejlesztés megvalósítása után létrejövő környezetet és állapotot. Évtizedeken keresztül itt volt a folyamatosan fejlődő üdülőtelepülés igazgatási központja, itt intézték a hivatalos ügyeket és ez a telek volt a településüzemeltetés telephelye is. A Polgármesteri Hivatal mellett itt voltak a település üzemeltetéshez szükséges munkagépek, gépjárművek, garázsok, egyéb kiszolgáló épületek, amelyek igen jelentős forgalmat vonzottak az akkor is szűk utcákban.*

Tapasztalatok alapján a lakófunkció kevésbé intenzív és kisebb mértékű forgalmi terhelést jelent majd, mint a Polgármesteri Hivatal és a településüzemeltetés forgalma volt.

Az sem vitatható, hogy ha telkenként - még ha megegyező alapterületű is a beépítés nagysága – csak egy rendeltetési egység valósulna meg a kettő helyett akkor még kevésbé lenne intenzív a terület terhelése és talán a beépítés jellege sem tűnne annyira sűrűnek.

*Itt megint el kell mondanom, hogy **a tervmódosítás nem változtatott az építendő egységek számán, azt a hatályos terv tartalmazza(!)**, ráadásul úgy, hogy az egész Ófalu területén - **elsősorban a***

történelmi hagyományok, az egy teleken épült több lakás következtében – engedi a két rendeltetési egység építését, egyedül a Lf 15-ös övezetben nem korlátozta, azaz itt akár még több rendeltetési egység is elhelyezhető lenne, de a befektető vállalta az Ófalura vonatkozó szabály betartását ezen a telken.”

A módosítás során csupán az építési helyek változnak. A telekosztás már megtörtént. A beépítési paraméterek változatlanok, az elhelyezhető egységek száma úgyszintén. Azzal, hogy megváltozik az építési helyek pozíciója, még nem fog sűrűsödni a beépítés a hatályos szabályozáshoz képest. Egyébként az így is lazábbnak tekinthető, mint ami általában az Ófalura jellemző. 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. Mindezeket a környezeti értékelés is megállapítja.

A megismert koncepciótervek alapján a tervezett beépítés jól fog illeszkedni az Ófalu arculatához. Így a módosítás összhangban van a jogszabályokkal és a településfejlesztési koncepcióban rögzített célokkal.

Annak érdekében, hogy a telkeken valóban legfeljebb két rendeltetési egységet lehessen elhelyezni, hasonlóan az Ófalu egészében, így az Lft-15 építési övezetre vonatkozó, HÉSZ 9. § (1) bekezdésében szereplő kivételt törlésre javasoljuk:

(2) Hatályát veszti a HÉSZ 9. § (1) bekezdésében az „Lf-15 övezet kivételével” szövegrész.

Az önkormányzat – ésszerű keretek között – elkötelezetten igyekszik a fejlesztői nyomásnak ellenállni az Ófalu és a kistelkes üdülőterületek védelmében.

4. észrevétel

Az 1. valamint a 2. számú módosítás közel 60 db új lakás építését teszi lehetővé, amelynek ellátása az alátámasztó munkarész szerint nem érint közlekedési, hírközlési- és közmű kérdéseket, vagyis **a tervező véleménye szerint a 60 db új lakás megépítése többlet infrastrukturális igényeket nem eredményez.** A tervezési folyamatba szakági tervező bevonásáról nincs információ.

Válasz: a tervdokumentáció a tematikát meghatározó főépítési nyilatkozat alapján készült, az nem tartalmazza szakági tervezők bevonásának szükségességét. Meglévő közműhálózattal rendelkező területek esetében, és kifejezetten akkor, amikor a hatályos településrendezési eszközök szerinti építési intenzitás sem növekszik, sőt csökken, nem indokolt településrendezési szinten közmű szakági tervezőt bevonni.

5. észrevétel

3. módosítás

A tervezett módosítás célja a lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után elhelyezendő gépjármű várakozóhelyek számának szabályozása.

A többször módosított HÉSZ nem határozza meg az önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó gépjármű várakozóhelyek számát, tehát e tekintetben az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai (az OTÉK 42. §-a, valamint 4. számú mellékletet) az irányadóak. Az OTÉK 2021. április 21-ig – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – egy személygépkocsi elhelyezését írta elő minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után. Az OTÉK 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelettel történt módosítását követően az OTÉK a HÉSZ hatáskörébe helyezte a lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után a személygépkocsi elhelyezésének a biztosítását azzal, **hogy a HÉSZ kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.**

A 3. módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem teszek.

Választ nem igényel.

II. LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZŐ: AIZENPREISZ ATTILA ZOLTÁN

1. észrevétel:

Kifejezetten örülök, hogy a szomszéd telek rendezett lesz!

Választ nem igényel.

2. észrevétel:

A tervezetből nem derül ki világosan, hogy a közvetlen szomszédságomban (telekhatárunkhoz közel) terveznek-e épületet építeni. Értelmezésem szerint a rendezési terv szerint ennek elvi lehetősége fenn áll. Viszont az Lk5 területre vonatkozó max. 8,5 m homlokzatmagaságú épület a közvetlen szomszédságunkban kifejezetten zavaró lenne, azon kívül furcsán is nézne ki egy kb. 6 m magasságú lapostetős épület mellett. Kérem ennek figyelembe vételével előírni, hogy amennyiben közvetlenül mellettünk (az SZT szerinti telekhatártól való távolságokat figyelembe véve) épület épül, az ne lehessen magasabb a Csokonai 24-ben álló épület magasságánál! A távolabb (nyugatabbra) épülő épületeknél ez már nem érint, nem zavar minket.

Válasz: A telekhatár mentén 8 m szélességben kijelölésre került egy „telek be nem építhető része” sáv, mely biztosítja, hogy az épületek között megfelelő távolság alakulhasson ki.

3. észrevétel:

Kérem, hogy amennyiben új kerítés épül, az építtető (építő) azt velem egyeztesse!

Választ nem igényel.

4. észrevétel:

Kérem közöljék, hogy ki a tényleges tulajdonos, építtető a volt Pelikán szálló-i területen. (Fel kívánom venni vele, velük a kapcsolatot, mivel ő, ill. ők ezt nem tették meg velem.)

Válasz: A tulajdonos adatait az Önkormányzattól szükséges megkérni.

III. LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZŐ: TARRÓNÉ GYARMATHY ANDREA

1. észrevétel:

Alsóörs önkormányzatának honlapján a kihirdetési dátum és határidő nélkül folyik az 560 hrsz és 846 hrsz ingatlanok vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítása partnerségi egyeztetése. Így nem tudhatom, hogy véleményem határidőn belül vagy túl érkezik-e, az ügyre jelentősége egyébként sincs. Remek, hogy végre eljutott Alsóörsön a lepusztult ingatlanok átépítéséig a befektetők hajlandósága. Javaslom, hogy újabb területek belterületbe vonása, szabályozásának változtatása ne történjen mindaddig, amíg leromlott állapotú üdülők, nyaralóházak ingatlanok találhatóak a település területén.

A honlapra kikerülő információk tartalmára kérem, hogy az illetékes nagyobb gondossággal és felelősséggel járjon el.

Válasz: Mint a helyi újságban megjelent, a partnereknek 2021. szeptember 21-ig volt lehetőségük véleményezni a tervezetet. Így az önkormányzat a legnagyobb gondossággal járt el.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEI



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/480-2/2021
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: 1Ált/337-4/2021

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
(3 pontban)

*nyilatkozat a 2/2005. (I. 11.) Korm.
rendelet szerinti környezeti vizsgálat
szükségességéről*

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
(Hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A fentiekben hivatkozott számú levelében tájékoztatott arról, hogy Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Kr.) 4. §-ára hivatkozással nyilatkozatomat kérte a környezeti vizsgálat szükségességét illetően.

Előzmények:

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 50/2021. (IV. 29.) és az 51/2021. (IV. 29.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról az 560 hrsz.-ú és a 846 hrsz.-ú ingatlanokra kiterjedően, valamint a személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat érintően.

Módosítási szándékok:

1. Az egykori Pelikán Hotel területének (846 és 862/2 hrsz.) újraszabályozása.
2. Az Ófaluban fekvő 560 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely módosítása.
3. A lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után elhelyezendő gépjármű várakozóhelyek számának szabályozása.

A tárgyi módosítási szándékok a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Környezeti vizsgálat:

A Kr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal – a Kr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

A fenti hivatkozási számú megkeresésében tájékoztatott arról, hogy az előzetes vizsgálataik alapján nincs szükség a környezeti vizsgálat lefolytatására. A megkereséshez csatolt tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy a Pelikán Hotel épületének átalakításával,

valamint újabb épületek létesítésével közel 46 db új lakó rendeltetés elhelyezése tervezett, továbbá az Ófaluban fekvő 560 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely módosításával öt lakótelek kialakítása és telkenként két lakó rendeltetés elhelyezése tervezett.

Alsóörs község falusias arculatú és üdülő település is, amelyen a városias/kisvárosias jellegű területfelhasználások idegenek és nem kívánatosak. A Pelikán Hotel főépületének újrahasznosítására irányuló elképzeléseket támogathatónak tartom, ugyanakkor **az ingatlanon további, négy-öt társasház megjelenése településképi, tájképi- és szakmai szempontból jelentős hatást gyakorol a szomszédos kertvárosias lakóterületre, a település arculatára.** Az Ófaluban tervezett módosítás **a terület túlzott elaprózódását, az előkertek, valamint oldalkertek méretének csökkentése sűrű beépítettséget eredményez, amely az Ófalu telekstruktúráját kedvezőtlenül befolyásolja.** A rendeltetési egységek számának növekedése az Ófalu szűk lakóutcáit, valamint a szomszédos ingatlanokat terheli.

Fentiekre való tekintettel **a Palikán Hotel területén, valamint az Ófaluban tervezett módosítások vonatkozásában az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.**

A lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után elhelyezendő gépjármű várakozóhelyek számának szabályozása tekintetében elfogadom az Önkormányzat környezeti vizsgálatral kapcsolatos álláspontját.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

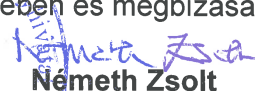
A Kr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, **ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.**

A Kr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű **környezeti vizsgálat lefolytatását**, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a Kr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2021. szeptember 15.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyei központ

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

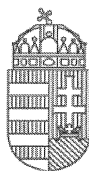
Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.



Tóthi Borbála
aláírás



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/170-1/2022.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: 1Ált/351-6/2021

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
(Pelikán Hotel)
*a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti
környezeti értékelés véleményezése*

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
(hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2021. augusztus 30. keltezésű (1Ált/337-4/2021. ügyiratszámú) megkeresésében tájékoztattott arról, hogy Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 4. §-ára hivatkozással nyilatkozatomat kérte a környezeti vizsgálat szükségességét illetően. A megkeresésre válaszolva, a VE/05/480-2/2021. ügyiratszámú (2021. szeptember 15-én kelt) levelemben a **Pelikán Hotel területén, valamint az Ófaluban tervezett módosítások vonatkozásában az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartottam.**

Ezt követően a 2021. szeptember 30. keltezésű (fenti hivatkozási számú) levelében az eltérő vélemények, indokok tisztázására a Kr. 5. §-a alapján egyeztetést kezdeményezett, amelyre válaszolva, a VE/05/480-4/2021. ügyiratszámú (2021. október 21-én kelt) levelemben a tervezett módosítások vonatkozásában az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását továbbra is szükségesnek tartottam.

A fenti hivatkozási számon megküldött, „*Környezeti értékelés /az épített környezet védelme tekintetében/ Alsóörs Településrendezési eszközeinek módosításához/ Volt Pelikán Hotel területének módosítása érdekében*” című, a Laposa Műhely Kft. (dr. Laposa József táj- és kertépítész vezető tervező, okl. kertészmérnök, okl. városépítési-városgazdálkodási szakmérnök) által elkészített, 2021. december hónap keltezésű környezeti értékelést köszönettel megkaptam.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának célja az egykori Pelikán Hotel épületének átalakításával és az egykori konyha építési helyének felhasználásával **huszonhat, valamint** a telek jelenleg beépítetlen részein **négy vagy öt épületben további húsz lakás** építésének lehetővé tétele. A tervek szerint 46 db felszíni parkoló és 6 db garázs is létesülne. A telek területe kb. 8000 m².

A módosítással a jelenleg üdülőházas üdülőterületbe (Üü-5) sorolt, a fejlesztési területtől északra fekvő 921/2, -/3, -/5 hrsz.-ú ingatlanok és a keletre fekvő 8622 hrsz.-ú ingatlan a szomszédos lakóterületekkel azonos kertvárosias lakóterületbe, míg a fejlesztéssel érintett ingatlan **kisvárosias lakóterületbe** kerülne. A volt hotel területén a jelenlegi üdülőházas

üdülőterület Üü-5 építési övezet főbb beépítési paraméterei megmaradnak (30% beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság), ugyanakkor **a burkolt felületek aránya 20%-ról 30%-ra változna** a szükséges parkolók elhelyezhetősége érdekében. Az elhelyezendő rendeltetések számát a 170 m² telekhányad/rendeltetési egység előírásával kívánja az Önkormányzat korlátozni.

A véleményezésre megküldött környezeti értékelés – tekintettel arra, hogy annak elkészítését csak az állami főépítész kérte – **az épített környezet védelme tekintetében készült el és az elsősorban a korábbi nyilatkozatomban, valamint a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában adott véleményemben foglaltakra reflektál.**

„Alsóörs község falusias arculatú és üdülő település is, amelyen a városias/kisvárosias jellegű területfelhasználások idegenek és nem kívánatosak. A Pelikán Hotel főépületének újrahasznosítására irányuló elképzeléseket támogathatónak tartom, ugyanakkor az ingatlanon további, négy-öt társasház megjelenése településképi, tájképi- és szakmai szempontból jelentős hatást gyakorol a szomszédos kertvárosias lakóterületre, a település arculatára.”¹

„A Hotel épületének építészeti megújulása településképi szempontból kedvező, ugyanakkor kérdéses a tervezett fejlesztés nagyságrendje, továbbá a 71-es számú főút, valamint a vasút közelségére való tekintettel a lakó rendeltetés elhelyezése az Étv. 7. § (2) g) pontja² alapján szakmai szempontból meggondolandó.

A kisvárosias lakóterület, ahogy a neve is mutatja, jellemzően a nagyobb lakosságszámú, a lakosságot kiszolgáló funkciókat is biztosító települések, településrészek jellemző területfelhasználási módja. Alsóörs község falusias arculatú és üdülő település is, amelyen a **városias/kisvárosias jellegű területfelhasználások idegenek és nem kívánatosak**. A Pelikán Hotel főépületének újrahasznosítására irányuló elképzeléseket támogathatónak tartom, ugyanakkor az ingatlanon további, négy-öt társasház megjelenését településképi, tájképi- és szakmai szempontból nem tudom támogatni.

A települések sajátos éghajlatát nagymértékben befolyásolják a növényzet borította területek, amelyek elsősorban a párologtatás, valamint az árnyékolás révén jótékonyan hatnak annak hőmérsékletére, csökkentik a légszennyezettség mértékét (a szálló por arányát) és javítják a komfortérzetet. A növényzettel borított csapadéknak nagyobb hányada szivárog a talajba és ott eltárolódik, párologása hűti a környezetet, továbbá a fák árnyékot biztosítanak a túlzott felmelegedés ellen. **A nagyarányú burkolt felületek nem képesek a csapadékvíz megtartására, hasznosítására (nincs párologtatás), továbbá árnyékolás hiányában azok felmelegedése a hőmérséklet lokális megemelkedését eredményezi.** Véleményem szerint, amennyiben a szükséges parkolók elhelyezéséhez a jelenlegi burkolt felületi arány nem elegendő, az esetben a fejlesztés volumenét szükséges csökkenteni.”³

A környezeti értékelés megállapítja, hogy a tervmódosítás hatása kétirányú. Egyrészt a 846 hrsz.-ú ingatlanon (a módosítással érintett terület kétharmadán) egy lakóterületi fejlesztés történik, amely egy intenzívebben igénybe vett környezetet eredményez, másrészt (a módosítással érintett terület egyharmadán) a hatályos tervnél kedvezőbb, a ténylegesen kialakult állapotoknak megfelelő szabályozást tartalmaz a módosítás.

1 VE/05/480-2/2021. ügyiratszámú nyilatkozat a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatosan

2 Étv. 7. § (2) g): „A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni ...

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit”

3 VE/05/451-2/2021. ügyiratszámú szakmai vélemény

Tisztelt Laposa József a környezeti értékelésben többször is a szakmai egyetértését jelezte az általam felvetett észrevételekkel kapcsolatban: „megállapítottuk, hogy az Állami Főépítész azon megállapítása, miszerint **a burkolt felületek növelése kedvezőtlen a lakókörnyezet, az épített környezet védelme szempontjából, jogosnak nevezhető.** A 30%-os beépítettség mellett további újabb 30%-nyi burkolt mesterséges terület jellegében már inkább művi környezetet hozna létre, amely rontaná nemcsak a tömb esztétikai értékét, hanem **a mikroklimában is kedvezőtlen változást eredményezhet,** különösen, ha figyelembe vesszük a közeli, nagy burkolt felületekkel jellemezhető közlekedési területeket (71-es főút, vasútállomás). ... amely az előzőekben leírt negatív **mikroklimatikus hatása mellett nem illeszkedik Alsóörs lakó és üdülőterületére jellemző kertes, fás növényzettel jellemezhető arculatához,** és szükséges a 4/2018. (III. 28.) Önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése szerinti, a településrész jellegzetes arculatához illeszkedő megoldás”.

A környezeti értékelés javasolja „**a rendeltetési egységek számának csökkenését, a burkolt terület arányának csökkentését 25%-ra,** valamint javasolja, hogy a tervmódosítás írja elő, hogy **a parkolóhelyek min. 70%-át vízáteresztő, un. ökoparkolóként kell létrehozni.**” Megállapítja továbbá, hogy az „Állami Főépítész szakmai vélemény alapján javasolt megoldások számításaink szerint **a rendeltetési egységek (lakások) számának mintegy tíz százalékos csökkenését eredményezik,** ami által kevésbé intenzív lesz a terület használata és a burkolt terület csökkentésével, az ökoparkolók létesítésével, az árnyékot adó fák telepítésével, a hatályos tervnél kissé kedvezőbb állapot érhető el.” ... „Az Állami Főépítész szakmai véleményére tekintettel **a burkolt felületek arányának 5% pontos csökkentésével, azaz 30%-ról 25%-ra történő módosításával az önkormányzat is egyetért,** és ezt a 124/2021. (X.14) számú önkormányzati határozatában megerősítette. **A hatályos terv paramétereinek szigorítása nem jöhet szóba,** mert a beruházó a hatályos terv paramétereinek ismeretében szerezte meg az ingatlant és tervezte meg a lakóterületi fejlesztést.”

A környezeti értékelés többször is rámutat, hogy a jelenlegi állapot kialakulását a hatályos településrendezési eszközök tették lehetővé. Ugyanakkor megítélésem szerint **a településrendezési eszköz jelen módosításával lehetőség van a környezeti értékelésben is alátámasztott szakmai álláspontok, az önkormányzati (települési) és a befektetői érdekek összehangolására.** Ehhez lehet, hogy bizonyos szempontból a hatályos szabályozási tartalomhoz képest vissza kell lépni, ugyanakkor az hosszútávon a települési, valamint a befektetői érdekek szempontjából is kedvezőbb épített és települési környezetet fog eredményezni.

Fentiekben foglaltak alapján **továbbra is kérem** a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a település arculatának, léptékének és élhetőségének megőrzése érdekében a mennyiségi fejlesztések és **a befektetői érdekek kiszolgálása helyett** elsősorban a minőségi fejlesztéseket támogassa, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak érvényesítésével.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

A Kr. 8. § (1) bekezdése szerint: „A környezeti értékelés a terv-, illetve programdokumentáció önálló része, illetve munkarésze. A környezeti értékelés egyes részeit a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részzakterületeken – a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály⁴ alapján – szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el.

⁴ 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről

A Kr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a Kr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. január 26.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



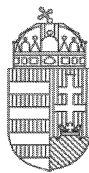
Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.



Dunyicskó D.
aláírás



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/170-2/2022.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: 1Ált/337-32/2021

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
(Ófalu, 560 hrsz.)
a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti
környezeti értékelés véleményezése

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
(hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2021. augusztus 30. keltezésű (1Ált/337-4/2021. ügyiratszámú) megkeresésében tájékoztattott arról, hogy Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 4. §-ára hivatkozással nyilatkozatomat kérte a környezeti vizsgálat szükségességét illetően. A megkeresésre válaszolva, a VE/05/480-2/2021. ügyiratszámú (2021. szeptember 15-én kelt) levelemben a **Pelikán Hotel területén, valamint az Ófaluban tervezett módosítások vonatkozásában az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartottam.**

Ezt követően a 2021. szeptember 30. keltezésű (fenti hivatkozási számú) levelében az eltérő vélemények, indokok tisztázására a Kr. 5. §-a alapján egyeztetést kezdeményezett, amelyre válaszolva, a VE/05/480-4/2021. ügyiratszámú (2021. október 21-én kelt) levelemben a tervezett módosítások vonatkozásában az épített környezet védelme tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását továbbra is szükségesnek tartottam.

A fenti hivatkozási számon megküldött, „*Környezeti értékelés /az épített környezet védelme tekintetében/ Alsóörs Településrendezési eszközeinek módosításához/ 560 hrsz.-ú telek építési helyeinek és felosztásának érdekében*” című, a Laposa Műhely Kft. (dr. Laposa József táj- és kertépítész vezető tervező, okl. kertészmérnök, okl. városépítési-városgazdálkodási szakmérnök) által elkészített, 2021. december hónap keltezésű környezeti értékelést köszönettel megkaptam.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának célja az Alsóörs, Ófaluban fekvő 560 hrsz.-ú ingatlanon szabályozási terven „*az építési helyek és az építési vonalak módosítása abból a célból, hogy a telek a befektető számára kedvezőbben legyen beépíthető*”. A tervezett módosítása helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. A szabályozási terven a jelenlegi három helyett öt építési hely kerül kijelölésre, amelyek a Gagarin és az Ady Endre utcák felé 1-1 méterrel közelebb kerülnek az utcafronthoz. A módosítás célja az, hogy a telken öt darab, kb. 650-750 m² nagyságú lakótelken kb. 200 m² alapterületű, két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületeket lehessen építeni.

A véleményezésre megküldött környezeti értékelés – tekintettel arra, hogy annak elkészítését csak az állami főépítész kérte – az épített környezet védelme tekintetében készült el és az elsősorban a korábbi nyilatkozatomban, valamint a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában adott véleményemben foglaltakra reflektál.

„Alsóörs község falusias arculatú és üdülő település is, amelyen a városias/kisvárosias jellegű területfelhasználások idegenek és nem kívánatosak. ... Az Ófaluiban tervezett módosítás a terület túlzott elaprózódását, az előkertek, valamint oldalkertek méretének csökkentése sűrű beépítettséget eredményez, amely az Ófalu telekstruktúráját kedvezőtlenül befolyásolja. A rendeltetési egységek számának növekedése az Ófalu szűk lakóutcáit, valamint a a szomszédos ingatlanokat terheli.”¹

„Megítélésem szerint, a tervezett módosítás az Ófalu telekstruktúráját kedvezőtlenül befolyásolja. A jelenlegi szabályozás (a kialakítható telekmérettől szigorúbb szabályozási terv szerint) három telek kialakítását teszi lehetővé. A tárgyi ingatlan a szabályozási terven jelölt építési helyekkel nem teszi lehetővé 5 telek kialakítását és beépítését annak ellenére, hogy a kialakítható legkisebb telekméret ezt lehetővé tenné. Előbbiek miatt az ingatlan kialakítható legkisebb telek méret szerinti megoszthatósága az építési hely szükségszerű módosítását eredményezi, amelynek következményeit az alátámasztó dokumentáció nem vizsgálja. Az Ófalu lakóutcái szűkek, amelyet a rendeltetési egységek számának növekedése tovább terhel. Véleményem szerint a tervezett módosítás a terület túlzott elaprózódását, az előkertek, valamint oldalkertek méretének csökkentése sűrű beépítettséget, a 30%-os beépítettséggel egyidejűleg szükségszerűen megjelenő burkolt felületekkel (parkolók, behajtók, épület körüli járdák, stb.) egyhangú művi környezetet eredményeznek. Előbbiekre való tekintettel javaslom a kialakítható legkisebb telek méretének, valamint az azon elhelyezhető önálló rendeltetések számának felülvizsgálatát, a két önálló rendeltetési egység esetén a legkisebb telekméretet kérem legalább 1000 m²-ben meghatározni. Előbbiek alapján a tervezett módosítást szakmai szempontból nem tudom támogatni.”²

Tisztelt Laposa József a környezeti értékelésben többször is a szakmai egyetértését jelezte az általam felvetett észrevételekkel kapcsolatosan: **„Állami Főépítész azon szakmai véleményét miszerint a telek felaprózódása, sűrű beépítése következik be és egyhangú művi környezet jön létre általánosságban nem lehet kétségbe vonni.** Amint az értékelésben is megfogalmaztuk kevesebb telek, kevesebb rendeltetési egység esetén, kevesebb épület, kisebb beépítés alakulna ki, ami által kedvezőbb lenne az épített környezet és kevésbé intenzív lenne az Ófalu ezen részének a használata”. Ugyanakkor azt is kihangsúlyozta, hogy „a befektető a hatályos terv ismeretében vásárolta meg az önkormányzattól a fejlesztési területet és kezdte meg a terület fejlesztését”, „a fejlesztés bírált elemeit a hatályos terv tartalmazza, az alapján a tervezett fejlesztés megvalósítható”, továbbá „Az a tervmódosítás, amelyhez ez a települési környezeti értékelés készül, felhatalmazás hiányában sem megváltoztatni, sem megakadályozni nem tudja a hatályos terv szerint lehetséges fejlesztési folyamatokat”.

A környezeti értékelés szerint az 560 hrsz.-ú ingatlan megszűnt³. A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával egyidejűleg megtörtént telekalakítás, amelynek során öt építési telek került kialakításra. Az egyes ingatlanokon a kettő rendeltetési egység is elhelyezhető.

1 VE/05/480-2/2021. ügyiratszámú nyilatkozat a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatosan

2 VE/05/451-2/2021. ügyiratszámú szakmai vélemény

3 „az erre hivatott hatóságok szemben az Állami Főépítész véleményével úgy ítélték meg, hogy a telek a hatályos terv és HÉSZ alapján megosztható, a megosztás megtörtént, amelyet a Földhivatal elfogadott és bejegyzett” – környezeti értékelés 9. oldal

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos VE/05/451-6/2021. ügyiratszámú (2021. szeptember 15-én kelt) véleményemben jeleztem, hogy a **településfejlesztési koncepció** már 2003-ban problémaként értékelte az állandó lakosság és a beköltözők, valamint az üdülőtulajdonosok közötti konfliktusokat, az eltérő igények és érdekek ütközését. A koncepció az Ó-faluval kapcsolatosan az alábbiakat fogalmazza meg: **„Az ó-falu hagyományos építészeti arculata turisztikai vonzerőt jelent, megőrzendő kulturális érték. A túlépítés veszélyezteti a jellegzetes, emblematis arculatot**”. A lakóterület fejlesztéssel kapcsolatosan pedig az alábbiakat fogalmazza meg: **„a településnek ellen kell állnia a túlzott mértékű nyomásnak, amely a lakóterületek növekedését, a település szerkezetének bomlasztó továbbfejlesztését eredményezné”**.

Tisztelt Laposa József a környezeti értékelés összefoglalásában a következőképpen nyilatkozott: *„Ebben az összefoglalóban a települési környezeti értékelést készítő tervező szakmailag teljesen egyetért az Állami Főépítész azon véleményével, hogy a telkek túlzó felosztása, a sűrű beépítés az adott település, településrész jellegzetességeinek megszűnéséhez és egy sivárabb épített környezet kialakulásához vezet. Amikor azonban a hatályos terveknek, jogszabályoknak megfelelően történik a fejlesztés, akkor nincsenek sem szakmai sem anyagi eszközök a beépítési folyamat fékezésére. A jelen történelmi helyzet, amikor a világjárvány következtében egyre többen szeretnének a nagyobb városokból a kevésbé terhelt vidéki környezetbe költözni, ez a Balaton üdülőkörzetben az eddigieknél is erőteljesebb ingatlan keresletet generál. Igen fontos lenne, hogy a kivételes értékű területek ne osztódjanak tovább és NE A MINIMÁLIS MÉRETŰ TELKEKEN MEGVALÓSULÓ MAXIMÁLIS BEÉPÍTETTSÉG JELENTSE A MINŐSÉGET!*

Immár negyvenöt éve keresem a balatoni üdülőkörzet, a Balaton-felvidéki szőlőhegyek beépülését fékező, megakadályozó csodaszert, de be kell vallanom, hogy nem találtam meg. Annyit tudok, hogy minden évben kevesebb a szőlő, és minden évben egyre több a ház.”

A környezeti értékelés többször is rámutat, hogy a jelenlegi állapot kialakulását a hatályos településrendezési eszközök tették lehetővé. Ugyanakkor megítélésem szerint **a településrendezési eszköz jelen módosításával lehetőség van a környezeti értékelésben is alátámasztott szakmai álláspontok, az önkormányzati (települési) és a befektetői érdekek összehangolására** („a tervmódosítás mindössze az építési helyeket módosította a befektetői igényeknek megfelelően”). Ehhez lehet, hogy bizonyos szempontból a hatályos szabályozási tartalomhoz képest vissza kell lépni, ugyanakkor ez nagyon fontos a települési értékek megőrzése és továbbvitele tekintetében, amely hosszútávon a települési, valamint a befektetői érdekek szempontjából is kedvezőbb épített és települési környezetet fog eredményezni.

Fentiekben foglaltak alapján **továbbra is kérem** a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a település arculatának, léptékének és élhetőségének megőrzése érdekében a mennyiségi fejlesztések és a befektetői érdekek kiszolgálása helyett elsősorban a minőségi fejlesztéseket támogassa, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak érvényesítésével.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

A Kr. 8. § (1) bekezdése szerint: *„A környezeti értékelés a terv-, illetve programdokumentáció önálló része, illetve munkarésze. A környezeti értékelés egyes részeit a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részszakterületeken – a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály⁴ alapján – szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el”*.

⁴ 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről

A Kr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a Kr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. január 26.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névén és megbízásából



Németh Zsolt
állami főépítész

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

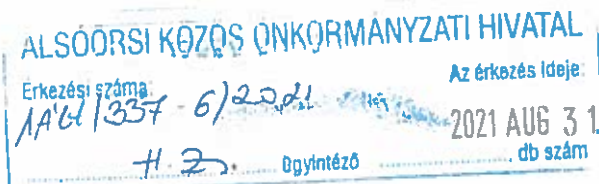
Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.



Dunyicskó D.
aláírás



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám:	VE-09/KTF/06922-2/2021.	Tárgy:	Alsóörs TRE módosítása - egyszerűsített eljárás
Ügyintéző:	Horváth László	Hiv. szám:	1A/6/337-4/2021.
Szerv. egység	Természetvédelmi Osztály	Melléklet:	-
Telefon:	88/550-874		

Hebling Zsolt

polgármester részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljárva, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (EjR.) 41. § (3) bekezdése és 9. számú mellékletének 4. pontja, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdése és 35. § (1) bekezdésének c) pontja alapján **Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosításához az alábbi véleményt adom.**

Az Önkormányzat módosítási szándéka levele, és a hozzá csatolt véleményezési dokumentáció (*Város-Teampannon Kft. - 2021.*) alapján az alábbiakra terjed ki:

1. A belterületi 846 és 862/2 hrsz.-ú ingatlanok (egykori Hotel Pelikán) átsorolása üdülöházaspark üdülőterületből új kisvárosias lakóterületbe (Lk-5 övezet) 46 lakás elhelyezésére.
2. A belterületi 560 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen terület esetében az építési hely és az építési vonal módosítása az ingatlan tervezett telekalakítása érdekében.
3. HÉSZ módosítás a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után biztosítandó parkoló szabályozása az OTÉK 2021. április 23-tól hatályos rendelkezéseinek megfelelően.

Tájékoztatatom, hogy a tervezési területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű Natura 2000 területnek, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét nem érintik, továbbá a területükön ex-lege védett természeti értékekről, a 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő fajok, vagy azok élőhelyének előfordulásáról sincs adatunk. Az ingatlanok - ahogy a község egésze - a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetéhez tartoznak, ennek ténye azonban a módosításokat nem korlátozza.

A módosításokkal új beépítésre szánt terület nem jelölnek ki. **A megküldött véleményezési dokumentációban bemutatott módosítások környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek.**

Környezeti vizsgálat:

A benyújtandó terv az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Levelében a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Főosztály nyilatkozatát, hogy a módosításból a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A tervezett változtatások jellege alapján - a Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve - véleményem szerint a módosítások a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet érintően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így a környezeti vizsgálat lefolytatását - az Önkormányzat előzetes véleményével egyetértve - nem tartom szükségesnek.

Előzőek alapján, Alsóörs község településrendezési eszközeinek jelen módosítása ellen környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelek; azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.

Az EljR. 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérem, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően szíveskedjen egy példányban (hivatali kapun, egységes szerkezetben) megküldeni, vagy tájékoztatni az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérhetőségéről.

A kiadmányozási jog gyakorlása a *fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás és a Veszprém Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a *kiadmányozás rendjéről* szóló 4/2020. (III.2.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

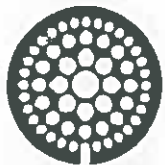
Tisztelettel:

**Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából:**

**Benczik Zsolt
főosztályvezető**

Kapják:

1. Címzett, Hivatali Kapun (KRID: 706187753)
2. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

ALSÓÖRSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Erkezési száma: 1610/337-2/2021
2021. SZEPTEMBER 17.
Ügyintéző: [Signature]
BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

Ügyiratszám: 1158-9/2021
Ügyintézőnk: Kaszian Ágota ☎ 87/555-271
Ügyintézőjük: Hebling Zsolt

Tárgy: Alsóörs község településrendezési eszközeinek
módosítása – egyszerűsített eljárás
Hivatkozási szám: 1/337-4/2021.

Alsóörs Község Önkormányzata

Hebling Zsolt
polgármester
részére

8226 Alsóörs
Endrődi Sándor u. 49.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához érkezett megkeresésükre Alsóörs Község településrendezési eszközök módosítása kapcsán az alábbi véleményt adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hatás- és illetékességi körébe tartozó főbb irányadó jogszabályok a következők:

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről – különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.

31/1997. (IX.23.) KTM rendelet – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről.

2007. évi CXI törvény – mellyel a Firenzében 2000. október 20-án létrejött Európa Táj Egyezmény elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.

1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat: a 2017-2026 időszakra vonatkozó Nemzeti Tájstratégia

275/2004 (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)

14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről

2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről – fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

15/2019. (XII. 13.) MÖK rendelet Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének A Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló önkormányzati rendelete

88/2019. (XII. 12.) MÖK határozat Veszprém Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról

27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015–2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról, ennek részeként a Nemzeti Természetvédelmi Alapterv IV. (2015-2020)

9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a biológiai aktivitásértékről

Alsóörs Község Önkormányzata a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a 50/2021. (IV. 29.) és az 51/2021. (IV.29.) számú kt. határozataiban fogalmazta meg. A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül véleményezésre.

A véleményezési anyag (Város- Teampannon Kft. - 2021.) az alábbi módosítást tartalmazza:

Az eljárás során a Csokonai utca és a Füredi utca között található üdülőterület kisvárosias lakóterületbe való átsorolása, valamint a Gagarinutca és az Ady Endre utca sarkán található 560 hrsz-ú telek területén a szabályozási elemek módosítása tervezett. A módosítások érintik a Településszerkezeti Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási Tervet is.

1.1. Az egykori Pelikán hotel területén a 846 hrsz-ú és a 862/2 hrsz-ú ingatlanon a meglévő hotelépület átalakításával 26 lakás, valamint a jelenleg beépítetlen ingatlanon további 20 lakás kialakítása 4-5 épület építésével tervezett. A dokumentációban foglaltak szerint 46 db felszíni parkoló, 6 db garázs létesítése tervezett. A legnagyobb burkolt felület aránya 20%-ról 30%-ra változik.

1.2. Az 560 hrsz-ú ingatlanon két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület elhelyezése tervezett (20-30 % beépítés mérték, 200 m² alapterület, 4,5 m építménymagasság, 5 telek kialakításával).

Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett ingatlanok ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park 31/1997. (IX.23.) KTM rendelettel kihirdetett országos jelentőségű védett természeti területnek, sem a Natura 2000 hálózathoz.

A tervezési területet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervben (továbbiakban: MaTrT.) meghatározott és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel lehatárolt tájképvédelmi terület övezete érinti.

Településképvédelmi szempontból javasoljuk a beruházáshoz kapcsolódó területeken amennyiben meglévő értékes fák és a területet határoló cserjék találhatóak, akkor kérjük azok megőrzését, amelyek biztosítják az építmények, épületek illeszkedését, továbbá a zöldfelület lehetőség szerinti növelését intenzív beültetéssel, növényalkalmazással, az épületek környezetében, az ingatlant határoló egyes területrészekben tájhonos lombhullató fák ültetését, cserjefajok telepítését. Az érintett területen a növénytelepítés segít az ökológiai kapcsolatok fenntartásában, a környezeti állapot megőrzésében és javításában, továbbá biztosítja a létesítmények településképbbe történő illesztését. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által telepítésre javasolt növények, ajánlott növényjegyzék a www.bfnp.hu honlapján megtalálható, letölthető növényjegyzék elérhetősége: <http://balaton-felvideki.hu/hu/novenyjegyzek>

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembe vételével, a tervezett módosítás esetében a magasabb szintű jogszabályokban foglalt általános és övezeti előírások megtartásával a táj- és természetvédelmi szakterületet érintően jelentős környezeti

hatás nem várható, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését - az Önkormányzat előzetes döntésével egyetértve - nem tartjuk szükségesnek.

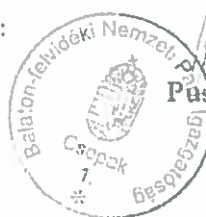
A településrendezési eszközök jelen módosítása táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért, a fent leírtak figyelembevételével és érvényesítésével a tervet elfogadásra javasoljuk.

Jelen véleményezésünket a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében adtuk. A véleményezést szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvény és az egyéb hatályos jogszabályok értelmében adtuk.

Csopak, 2021. szeptember 15.

Jelen levél kizárólag elektronikusan kerül továbbításra.

Tisztelettel:



[Handwritten signature]
Puskás Zoltán
igazgató

Kapják:

1. Alsóörs Község Önkormányzata hivatali kapun - KRID:
és e-mailen: hivatal@alsoors.hu
2. Dr. Nagy Lajos BFNPI TMO osztályvezető - e-mailen
3. Vers József tájegységvezető, Papp Sándor természetvédelmi őr - e-mailen
4. Irattár - helyben

1461/337-21

2021

Ügyintéző

db szám



VESZPRÉM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

2021. SZEPTEMBER 20.

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: 1461/337-4/2021.
Ügyintézőjük: Hebling Zsolt
Ügyintéző: Bazsa Roland tű. főhadnagy
Telefon: 06-88/620-800

Hebling Zsolt
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs
Endrődi Sándor utca 49.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját áttanulmányoztam, az abban foglaltak alapján feladat- és hatáskörömbbe tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, valamint - a környezeti vizsgálat szükségességének és környezeti hatás jelentőségének tárgyában - ipari balesetek és a természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában, katasztrófavédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésében rögzített határidőn belül, és a 38. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltak alapján fogalmaztam meg.

Kérem, hogy az elfogadásra kerülő tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

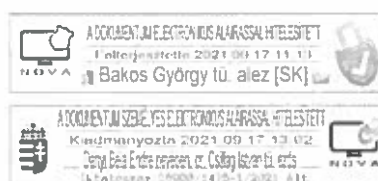
Dányi Béla tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített





KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

ALSOÖRSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erkezési száma:

Az érkezés ideje:

1A/1337-14(2021.09.09)

Ügyintéző

db szám

BALATONI VÍZÜGYI

KIRENDELTSÉG

2021. Szeptember 9.

Dátum:
2021. 09.06.

Ügyiratszám:
SIÓFOK-A-0220-
0007/2021

Ügyiratszámuk:
1A/1337-4/2021

Előadó:
Deli Balázs

Ügyintézőjük:
Hebling Zsolt

Kapják:
Címzett
Irattár

Tárgy: Tájékoztatás Alsóörs TRE felülvizsgálatával (560 és 846 hrsz-ek szabályozása) kapcsolatban
Melléklet: -

Hebling Zsolt úr részére
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs
Endrődi Sándor u. 49.

hivatal@alsoors.hu

Tisztelt Cím!

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltsége a tárgyban meghatározott településrendezési eszközök módosításához az alábbi tájékoztatást adja:

A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak, a tervezői javaslatokkal egyetértünk.

Környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Az eljárás további szakaszában **nem kívánunk részt** venni.

Tisztelettel:


Pécseli Péter
szakaszmérnök

Balatoni Vízügyi Kirendeltség
vezetője



A MI VÍZÜGYÜNK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

dr. Homor
Zsuzsanna Judit

Digitálisan aláírta: dr.
Homor Zsuzsanna Judit
Dátum: 2021.09.08
09:38:08 +02'00'

ALSÓORSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erkezés: szám: 1116/337-16/2021 60 Az érkezés ideje: 2021.09.08
#2 Ügyintéző db szám

Hebling Zsolt polgármester
részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/5583-2/2021.
Ügyintéző: Rácz Eszter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: 1Ált/337-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti értékelés szükségességének vizsgálata kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH felhívja a figyelmet a Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdésére, mely szerint:

„4. § (2a) Budapest Főváros Kormányhivatala a természetes gyógytényezőkre, gyógyhelyekre vonatkozó nyilvántartását a honlapján közzéteszi a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettségének vizsgálata céljából. Ha a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettsége nem áll fenn, a döntéshez Budapest Főváros Kormányhivatalának véleményét nem szükséges kikérni.”

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos
helyett



ALSÓORSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erkezési száma:

Az érkezési időpontja:

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

1461/337-10/2021
Ügyintéző

2021.08.21
db szám

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Hebling Zsolt polgármester úr
részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs

Enrődi Sándor u. 49.
8226

Iktatószám: BP/0801/00845-2/2021.

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefonszám: +36 1 815 9633

Tárgy: Alsóörs község
településrendezési
eszközeinek módosítása –
egyszerűsített
eljárás/véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre (KRID: 653462788)!

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 1Ált/337-4/2021. iktatószámú, 2021. augusztus 30-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető



HONVÉDELMI MINISZTERIUM

ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 2993-5/2021

sz. példány

Hiv. szám: 1Ált/337-4/2021

Hebling Zsolt

Alsóörs Község Polgármester
részére

Alsóörs**Tárgy:** Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítása**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) pontjára és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Antal Krisztina szds. (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: antal.krisztina@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Alsóörs Község Önkormányzata (Hivatali Kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ALSOÖRSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erkezési száma:

1414/337-5/2021

Az érkezés ideje:

2021 AUG 31.

H. 2.

Ügyintéző

db szám

Ügyiratszám: VE-09/ERD/3295-2/2021.

Ügyintéző: Kürtösi András

Szerv.egység: Erdészeti Osztály

Telefon: 88/576-001

Tárgy: Alsóörs Község településrendezési eszközök módosítása

Hiv. szám: 1Ált/337-4/2021.

Melléklet:

Alsóörs Község Önkormányzata

8226 Alsóörs

Endrődi Sándor u. 49.

Hebling Zsolt

polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, és azzal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A tervezett településrendezési eszközök módosítása a hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, az erdészeti hatóság hatásköre a módosítással érintett ingatlanra nem terjed ki.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek. Az eljárásban a továbbiakban nem kívánok részt venni.

Az Önkormányzat véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a, a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján kérte.

Veszprém, az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Major László s.k.
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett (krid: 706187753)
2. Irattár

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



M. J. A.
aláírás

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMIIH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

adatvédelmi tájékoztató:

<https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b e2000/Telep%C3%BC%3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf>

Nyt. szám: 12174-2/2021/h

Hiv. szám: 1Ált/337-4/2021

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Alsóörs Község Önkormányzat

8226 Alsóörs

Endrődi Sándor u. 49.

Tárgy: Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítása –
egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Ács Piroska (tel.: +36 (1) 474-1608; HM 022-21-505; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:
1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2021.09.03 17:16:42 CEST



ALSÓÖRSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erkezési száma.

Az érkezés ideje

144. / 337-4 / 2021 42

Gyjtntéző

db szám

BALATONFÜREDI RENDŐRKAPITÁNYSÁG

2021. SZEPTEMBER 01.

Tárgy: Alsóörs Község településrendezési
eszközök módosítása
Hiv. sz.: I.Ált/337-4/2021

Hebling Zsolt polgármester Úrnak

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti hivatkozási számú levelére válaszolva tájékoztatom, hogy a szakterületemet érintően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, illetve a véleményezési eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Balatonfüred, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

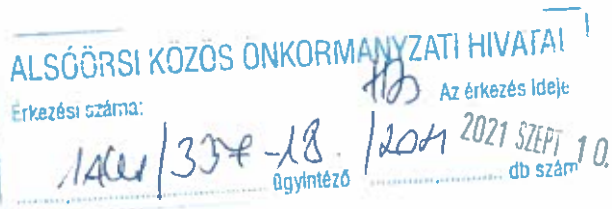
Vancsura Miklós r. alezredes
mb. kapitányságvezető

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
19070/2613-1/2021.ált.



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: VE/54/01382-2/2021

Tárgy: Alsóörs község
településrendezési
eszközök módosítása és
várható környezeti hatása

Ügyintéző: Nagy Levente
Szerv. egység: Bányászati Osztály
Telefon: 88 – 550 964

Hiv. szám: Ált/337-4/2021
Melléklet:

Alsóörs Község Önkormányzata

8226 Alsóörs
Endrődi Sándor u. 49.

A Veszprémi Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) tárgyi tervvel kapcsolatos véleménykérő megkeresésükre közli, hogy a Bányafelügyelet a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, észrevételt nem tesz, kifogást nem emel a módosításokkal szemben.

A fentieket figyelembe véve a környezeti vizsgálat lefolytatására a Bányafelügyelet szerint nincs szükség.

Veszprém, 2021. szeptember 9.

Takács Szabolcs kormány megbízott nevében és
megbízásából

Nagy Levente
bányafelügyeleti szakügyintéző



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Soproni Hatósági Iroda

ALSÓÖRSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezési száma:	Az érkezés ideje:
111/17/637 - 12/2021	2021. SZEPTEMBER 07.
# 2.	Ügyintéző db szám

Iktatószám: CS/19727-2/2021.

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Kovács József

Tel.: 99/518-558

E-mail.: kovacs.jozsef@nmhh.hu

Hiv. szám: 1Á/337-4/2021.

Készült: 2021. szeptember 6.

Alsóörs Község Önkormányzata

Hebling Zsolt Polgármester Úr részére!

Alsóörs

Endrődi Sándor u. 49.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

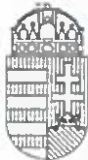
A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításának véleményezési anyagát megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a módosítás hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 41. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE-09/NT/01352-2/2021 Tárgy: Környezeti értékelés
Ügyintéző: Varga Lajos véleményezése
Szerv.egység: Növény- és Talajvédelmi Hiv. szám: 1Ált/337-4/2021
Osztály
Telefon: 06 88/590-472 Melléklet: -

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs
Endrődi S. u. 49.
8226

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY

A Veszprém Megyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban: talajvédelmi hatóság) a fenti számú megkeresésben szereplő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.

INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Alsóörs Község Önkormányzata kereste meg Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos környezeti értékelés készítésével kapcsolatban.

A talajvédelmi hatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatos környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) 52. § (1) bekezdése, valamint a 2/2005 (I. 11.) Korm. rend 1. § (3) bekezdése, illetékességét a Korm.rendelet 3. § (2) és 14 § (4) bekezdései, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése állapítja meg.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

**Takács Szabolcs kormány megbízott
névében és megbízásából:**

**Odor Tamás
osztályvezető**

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

dr. Homor
Zsuzsanna Judit

Digitálisan aláírta: dr.
Homor Zsuzsanna Judit
Dátum: 2021.09.08
09:38:08 +02'00'

ALSÓORSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erkezés: szám: 1116/337-16/2021 60 Az érkezés ideje: 2021.09.08
#2 Ügyintéző db szám

Hebling Zsolt polgármester
részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/5583-2/2021.
Ügyintéző: Rácz Eszter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: 1Ált/337-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti értékelés szükségességének vizsgálata kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH felhívja a figyelmet a Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdésére, mely szerint:

„4. § (2a) Budapest Főváros Kormányhivatala a természetes gyógytényezőkre, gyógyhelyekre vonatkozó nyilvántartását a honlapján közzéteszi a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettségének vizsgálata céljából. Ha a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettsége nem áll fenn, a döntéshez Budapest Főváros Kormányhivatalának véleményét nem szükséges kikérni.”

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos
helyett

1A/1T/337-14/2021
H. Z.

Ügyintéző

2021. SZEPTEMBER 09. db szám

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 53867-2/2021/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Környezeti vizsgálat
szükségességének megítélése

Kérem, hogy válaszában a fenti számmra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: 1A/1T/337-4/2021.

Ügyintézőjük: Hebling Zsolt

Melléklet: -

Hebling Zsolt
polgármester részére

Alsóörs Község Önkormányzata
Hivatali kapun megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Alsóörs Község településrendezési eszközeinek az ismertetett ingatlanfejlesztések miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2021. szeptember „4”

Tisztelettel:


Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

ALSCORSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Erkezési száma: 1441/337-15/2021
Az érkezés ideje: 2021. SZEPTEMBER 9.
db szám: 09
Ügyintéző:

Hebling Zsolt polgármester

Alsóörs Község Polgármestere

8226 Alsóörs

Endrődi Sándor u. 49.

Iktatószám:	BP/2602/00609-2/2021.
Ügyintézők:	dr. Tóth János Attila
Telefonszám:	061/795-9045
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Alsóörs településrendezési eszközeinek módosítása részterületre vonatkozóan – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról (846, 862/2, 560 helyrajzi számok)
Hiv. szám:	1Ált/337-4/2021

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai alapján örökségi érdeket nem sért.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2021.09.08 15:48:40
+02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett

141/1337-19/2021

Ügyintéző

2021. SZEPTEMBER 13.



VESZPRÉM MEGYEI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-070, FAX: (88)545-012
E-mail: teruletrendezes@vpmegye.hu

Ügyszám: 04/217-2/2021Ügyintéző: Várszegi BernadettHiv. szám: 1Ált/337-4/2021Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközök módosítása egyszerűsített
eljárásban – véleményezési szakasz

Hebling Zsolt
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs

E-mail: hivatal@alsoors.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében kezdeményezte Alsóörs község településrendezési eszközei egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményezési szakaszát.

A megkeresés mellékletét képezte a Város- Teampannon Kft. (Székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.; Koszorú Lajos vezető településtervező TT/1 01-1346) által készített véleményezési tervdokumentáció.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A §. (5) bekezdés szabályozott feladat ellátása körében *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. 190/2009. (XI.15.) Korm.rendelet 9. § (1) d) pontjában meghatározottak szerint a megye települései településrendezési eszközei megyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében a megyei főépítész feladata, hogy – a megyei önkormányzat nevében – véleményezze az illetékességi területét érintő településszerkezeti terveket.

A tervezett módosítás érinti a település szerkezeti tervét, valamint módosul a helyi építési szabályzat és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap. A tervezett módosítás beépítésre szánt területen a Csokonai és Füredi utcák által határolt területen lakóterületbe ékelődött üdülőterület felhasználás helyett lakóterület felhasználás kijelölését célozza. Valamint a Gagarin és Ady Endre utcák által határolt 560 hrsz-ú telken az építési hely szabályozására kerül sor.

A tervezett - jelentős településszerkezeti változással nem járó - módosítást tudomásul vesszük.

Alsóörs község a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a vonatkozó területrendezési terv alapvetően nem Veszprém Megye Területrendezési Terve, hanem a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, melynek való megfelelésről a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze nyilatkozik.

A véleményezési dokumentáció a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) rendeletének az egyedileg meghatározott övezetek – melyek a megye egész területére, így a Balaton kiemelt üdülőkörzetre is hatályosak- vizsgálatára kiterjed.

Az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszban adott állásfoglalásunkat a *településfejlesztési koncepcióról, az-integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés c) pontja szerint, és a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX 15.) Kormányrendelet 9. § (1) bekezdés d) pontjában szereplő felhatalmazás alapján alakítottuk ki.

Kérjük, a megváltoztatott településrendezési tervet az elfogadást követően, digitális formában részünkre is megküldeni szíveskedjen.

Veszprém, 2021. szeptember 10.

Tisztelettel:




Fabacsovics Zoltán
megyei főépítész

From: Andrea Tarróné Gyarmathy [<mailto:atarrone@gmail.com>]
Sent: Monday, September 27, 2021 1:00 PM
To: polgarmester@alsoors.hu Hebling Zsolt
Subject: partnerségi egyeztetés

Üdvözlöm!

Alsóörs önkormányzatának honlapján a kihirdetési dátum és határidő nélkül folyik az 560 hrsz és 846 hrsz ingatlanok vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítása partnerségi egyeztetése.

Így nem tudhatom, hogy véleményem határidőn belül vagy túl érkezik-e, az ügyre jelentősége egyébként sincs. Remek, hogy végre eljutott Alsóörsön a lepusztult ingatlanok átépítéséig a befektetők hajlandósága. Javaslom, hogy újabb területek belterületbe vonása, szabályozásának változtatása ne történjen mindaddig, amíg leromlott állapotú üdülők, nyaralóházak ingatlanok találhatóak a település területén.

A honlapra kikerülő információk tartalmára kérem, hogy az illetékes nagyobb gondossággal és felelősséggel járjon el.

Tarróné Gyarmathy Andrea

ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8226 Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.

Tel. / Fax: 87 /447-192

e-mail: hivatal@kukac.alsoors.hu

Hebling Zsolt polgármester

Mártonffy Gábor főépítész

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Főépítész Úr!

A volt Pelikán szálló melletti telek tulajdonosa vagyok. (Aizenpreis Attila Zoltán, Alsóörs, Csokonai u. 24.)

Az alábbi észrevételeket kívánom tenni:

1. Kifejezetten örülök, hogy a szomszéd telek rendezett lesz!
2. A tervezetből nem derül ki világosan, hogy a közvetlen szomszédságomban (telekhatárunkhoz közel) terveznek-e épületet építeni. Értelmezésem szerint a rendezési terv szerint ennek elvi lehetősége fenn áll. Viszont az Lk5 területre vonatkozó max. 8,5 m homlokzatmagaságú épület a közvetlen szomszédságunkban kifejezetten zavaró lenne, azon kívül furcsán is nézne ki egy kb. 6 m magasságú lapostetős épület mellett. Kérem ennek figyelembe vételével előírni, hogy amennyiben közvetlenül mellettünk (az SZT szerinti telekhatártól való távolságokat figyelembe véve) épület épül, az ne lehessen magasabb a Csokonai 24-ben álló épület magasságánál! A távolabb (nyugatabbra) épülő épületeknél ez már nem érint, nem zavar minket.
3. Kérem, hogy amennyiben új kerítés épül, az építtető (építő) azt velem egyeztesse!
4. Kérem közöljék, hogy ki a tényleges tulajdonos, építtető a volt Pelikán szálló-i területen. (Fel kívánom venni vele, velük a kapcsolatot, mivel ő, ill. ők ezt nem tették meg velem.)

Köszönettel és üdvözlettel :

Aizenpreis Attila Zoltán (Alsóörs, Csokonai u. 24. ingatlan tulajdonosa)

9700 Szombathely, Lovas u. 3.

Tel.: 0036703918159

Email.: zsul2006@gmail.com

1. melléklet: 137/2021. (X.27.) sz. önkormányzati határozat

Kivonat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 27-én megtartott **nyílt rendkívüli** ülésének jegyzőkönyvéből:

137/2021.(X.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alsóörs 560 és 846 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását tartja szükségesnek.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: Azonnal

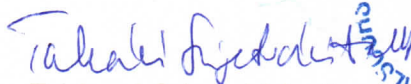
Felelős: Hebling Zsolt polgármester

k.m.f.

Hebling Zsolt sk.
polgármester

Báró Béla sk.
jegyző

kivonat hitelül:


Takácsné Szigetvári Anett



2. melléklet: 124/2021. (X.14.) sz. önkormányzati határozat

Kivonat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 14-én megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből:

124/2021.(X.14.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2021. (IV.29.) határozata szerinti településrendezési eszközök módosításával összefüggően lefolytatott véleményezési szakasz, illetve partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekkel kapcsolatban - a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2)-(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően

1. a beérkezett véleményeket és partnerségi észrevételeket megismerte;
2. elfogadja a véleményezési szakasz és partnerségi egyeztetés során érkezett véleményekre adott választ; kiegészítve azzal, hogy a burkolt felület aránya a tervezet 30%-ról 25%-ra módosul.
3. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a beérkezett véleményekkel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről, mellyel a véleményezési szakasz és a partnerségi egyeztetés lezárul,
4. felkéri a tervezőt, hogy készítse el a végső szakmai véleményezésre bocsájtandó tervdokumentációt;
5. felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök tervezetét jelen lezáró határozattal együtt küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatalnak jelen határozattal együtt.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Határidő: folyamatos

k.m.f.

Hebling Zsolt sk.

polgármester

Báró Béla sk.

jegyző

kivonat hitelül:

Takácsné Szigetvári Anett
Takácsné Szigetvári Anett

