

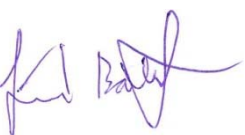
# ALSÓÖRS KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

**ALSÓÖRS KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN**

**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**

|                                                                                     |                                                                                                                               |                                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>MEGRENDELŐ:</b>                                                                  | <b>ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b><br>8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.<br>Képviselője: Hebling Zsolt<br>Mártonffy Gábor | polgármester<br>főépítész                                                         |                           |
| <b>FINANSZÍROZÓ:</b>                                                                | <b>MEDITERRÁN-KIKÖTŐ Kft.</b><br>1027 Budapest, Medve utca 25-29.<br>Képviselője: Scherer Ferenc                              | Ügyvezető                                                                         |                           |
| <b>TERVEZŐ:</b>                                                                     | <b>Város-Teampannon Kft.</b><br>1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.<br>varos@varosteampannon.hu<br>Képviselője: Koszorú Lajos    | Ügyvezető                                                                         |                           |
| <b>TERVEZŐK:</b>                                                                    |                                                                                                                               |                                                                                   |                           |
|  | <b>Koszorú Lajos</b>                                                                                                          | Vezető településtervező<br>TT1-01 1346/01                                         | Város-Teampannon Kft.     |
|  | <b>Tábori Attila</b>                                                                                                          | Településtervező,<br>Területrendező tervező<br>TR 01-0402                         | Város-Teampannon Kft.     |
|  | <b>Koszorú Bálint</b>                                                                                                         | Településtervező                                                                  | Város-Teampannon Kft.     |
|  | <b>Szekeres Petra</b>                                                                                                         | Településtervező                                                                  | Város-Teampannon Kft.     |
|  | <b>Heckenast Judit</b>                                                                                                        | Közlekedéstervező<br>K1d-1 01-5295                                                | Heckenast & Heckenast Bt. |
|  | <b>Hanczár Zsoltné</b>                                                                                                        | Okl. gépészmérnök,<br>okl. városépítés-városüzemeltetési szakmérnök<br>MK 01-2408 | KÉSZ Tervező Kft.         |
|  | <b>Bíró Attila</b>                                                                                                            | Okl. építőmérnök<br>MK 01-2456                                                    | KÉSZ Tervező Kft.         |
|  | <b>Csima-Takács Judit</b>                                                                                                     | Okl. tájépítésmérnök                                                              | KÉSZ Tervező Kft.         |

# TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. BEVEZETÉS.....</b>                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....</b>                                                  | <b>5</b>  |
| <b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....</b>                                        | <b>5</b>  |
| <b>2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....</b>                                        | <b>9</b>  |
| <b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....</b>                                            | <b>15</b> |
| <b>2. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA .....</b>                                                    | <b>16</b> |
| 2.1. Településrendezési eszközök változása .....                                          | 16        |
| 2.2. Zöldfelületi rendszer és környezetvédelem .....                                      | 23        |
| 2.3. Közlekedésfejlesztés.....                                                            | 24        |
| 2.4. Közművizsgálat és -fejlesztés, hírközlés .....                                       | 26        |
| <b>3. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....</b>              | <b>29</b> |
| 3.1. Országos Területrendezési Terv (OTrT).....                                           | 29        |
| 3.2. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT).....                     | 30        |
| 3.3. 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet és a 3/2005. (III.10.) TNM rendelet.....         | 32        |
| 3.4. 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet .....                                                 | 32        |
| 3.5. Veszprém megye területrendezési szabályzata, térségi szerkezeti terve és övezetei... | 34        |
| <b>IV. MELLÉKLETEK.....</b>                                                               | <b>35</b> |

## I. BEVEZETÉS

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2022. (II. 10.) határozatában döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról, három helyszínt érintően, melyek a következők:

1. **Alsóörs – Szerdahelyi-dűlő – kikötőhöz kapcsolódó kiszolgáló és szálláshely funkciók építése II. és VII. tömb építési helyeinek módosítása)**
2. **Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek (828/227 hrsz) építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata**
3. **A 828/133 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése**

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a módosítások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

A településrendezési eszközök 2012 előtt készültek, így a módosításuk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet 2012. augusztus 6-a előtti településrendezési és tartalmi követelményeinek (régí OTÉK) megfelelően történik.

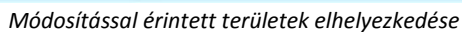
Alsóörs Község településrendezési eszközei elérhetők a következő weboldalakon:

- Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testület 38/2004. (IV. 8.) számú határozatával elfogadott - többször módosított - Településszerkezeti terve (TSZT)  
[https://www.alsoors.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4256&Itemid=253](https://www.alsoors.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=4256&Itemid=253)
- Alsóörs Község Önkormányzat 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről a 3/2020 (VI.15.) rendelettel módosítva (HÉSZ és SZT)  
[https://www.alsoors.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2370&Itemid=244](https://www.alsoors.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=2370&Itemid=244)

A 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet 4. §-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó előzetes véleményezési eljárás 2022 májusában lefolytatásra került, melynek eredményeként a Szerdahelyi-dűlő területét érintően le kell folytatni a környezeti vizsgálati eljárást. A véleményezendő környezeti értékelést külön dokumentáció tartalmazza.

Ennek értelmében *a településfejlesztési koncepciókról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: TFR rendelet) 32. §-a alapján (és a 2021. július 15-én hatályba lépett *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet átmeneti rendelkezései alapján) **a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban történik.** A partnerekkel történő egyeztetése a 2/2017. (II. 01.) önkormányzati rendelet szerint történik.





## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Alsóörs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2022. (.....) önkormányzati határozata**

**Alsóörs Községi Önkormányzat Képviselő-testület 38/2004. (IV. 8.) számú határozatával elfogadott  
Településszerkezeti Tervének módosításáról**

1. 38/2004. (IV. 8.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv az 1. mellékletben jelölt tervezési területek és a jelmagyarázat normatartalmával módosul.
2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklet tartalmazza.

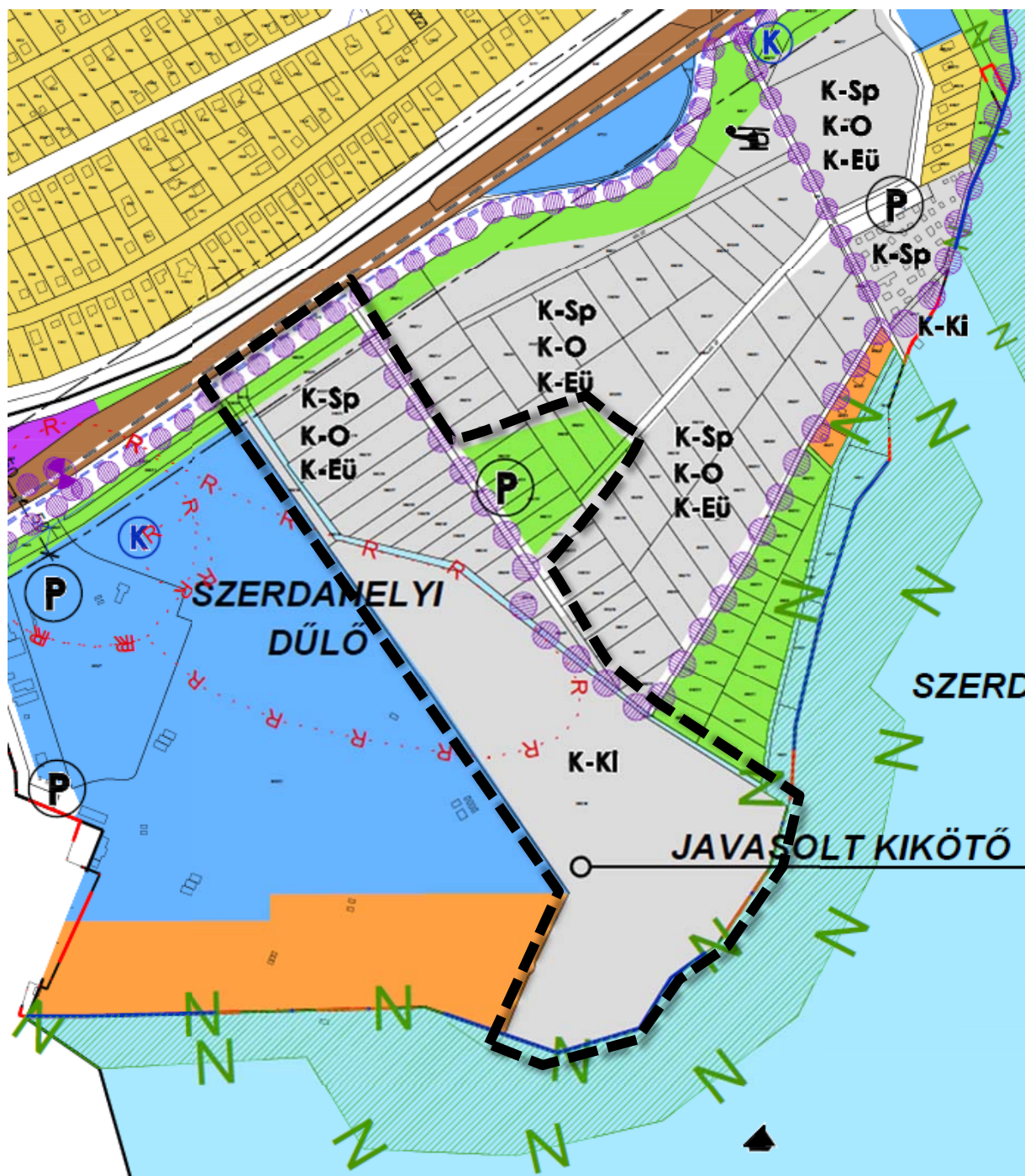
Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

k.m.f

.....  
**Hebling Zsolt**  
polgármester

.....  
**Báró Béla**  
jegyző

**1. melléklet:** a ..../2022. (....) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása

## Jelmagyarázat

■■■■■■■■■■ Tervezési terület határa

| JELMAGYARÁZAT                   |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK      |                                              |
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK      |                                              |
|                                 | KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET                      |
|                                 | KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET                     |
|                                 | FALUSÍAS LAKÓTERÜLET                         |
|                                 | ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET                      |
|                                 | HÉTVÉGÍHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET                    |
|                                 | KÖZPONTI VEGYES TERÜLET                      |
|                                 | KERESKEDELMÍ-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET   |
| KÜLÖNLEGES TERÜLETEK            |                                              |
| ZÖLDFELÜLET JELLEGŰ INTÉZMÉNYEK |                                              |
|                                 | SPORTTERÜLET                                 |
|                                 | TEMETŐ ÉS KEGYELETI PARK                     |
|                                 | STRAND                                       |
|                                 | ERDEI ÜDÜLŐTÁBOR                             |
|                                 | KEMPING-STRAND TERÜLET                       |
|                                 | OKTATÁSI TERÜLET                             |
|                                 | EGÉSZSÉGÜGYI TERÜLET                         |
|                                 | KEMPING                                      |
|                                 | KIKÖTŐ                                       |
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK  |                                              |
| KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET     |                                              |
|                                 | VASÚTI TERÜLET                               |
|                                 | KÖZMŰ TERÜLET                                |
| ZÖLDTERÜLET                     |                                              |
|                                 | ZÖLDTERÜLET-KÖZPARK                          |
| ERDŐTERÜLET                     |                                              |
|                                 | GAZDASÁGI ERDŐ                               |
|                                 | TURISZTIKAI ERDŐ                             |
|                                 | VÉDŐERDŐ                                     |
|                                 | VÉDELEMRE JAVASOLT ERDŐTERÜLET               |
| MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET           |                                              |
|                                 | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET              |
|                                 | KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET                 |
| VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET         |                                              |
|                                 | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (BALATON MEDER)      |
|                                 | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET TÓMEDREN KÍVÜL       |
|                                 | VÍZBÁZIS TERÜLET                             |
|                                 | NÁDAS ÉS EGYÉB VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET       |
| KÜLÖNLEGES TERÜLET              |                                              |
|                                 | KILÁTÓKERT ÉS PARKOLÓ                        |
| EGYÉB SZERKEZETI ELEMÉK         |                                              |
|                                 | KÖZIGAZGATÁSI HATÁR                          |
|                                 | TERVEZETT KÖZIGAZGATÁSI HATÁR                |
|                                 | MEGSZÚNÓ BELTERÜLET HATÁR                    |
|                                 | MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁR                     |
|                                 | TERVEZETT BELTERÜLET HATÁR                   |
|                                 | ORSZÁGOS KÖZÚT                               |
|                                 | TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT                          |
|                                 | TERVEZETT ÚT                                 |
|                                 | VASÚTVONAL                                   |
|                                 | KERÉKPÁRÚT                                   |
|                                 | GYALOGÚT                                     |
|                                 | SZINTBELI VASÚTI KERESZTEZÉS                 |
|                                 | MEGLÉVŐ LÉGVETÉK                             |
|                                 | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLET HATÁRA      |
|                                 | ERŐZIÓNÁK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLET          |
|                                 | NEMZETI PARK TERÜLET HATÁRA                  |
|                                 | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK |
|                                 | EGYEDI TÁJÉRTÉK                              |
|                                 | ZAJVÉDELMI VÉDŐTÁVOLSÁG                      |
|                                 | TERVEZETT NEMZETI PARK LEENDŐ VÉDŐÖVEZETE    |
|                                 | ARBORÉTUM                                    |
|                                 | KIKÖTŐ                                       |
|                                 | CSÓNÁK KIKÖTŐ                                |
|                                 | VÍZISÍ PÁLYA                                 |
|                                 | HELIKOPTER LESZÁLLÓ                          |
|                                 | RÉGÉSZETI LELOHÉLY                           |
|                                 | MŰEMLEK                                      |
|                                 | VASÚTÁLLOMÁS                                 |
|                                 | FONTOSABB SZINTBELI CSOMÓPONT                |
|                                 | JELENTŐSEBB TÖMBPARKOLÓ                      |
|                                 | KÖZMŰ ÉPÍTMÉNY                               |
|                                 | SZENNYVÍZÁTEMELŐ                             |
|                                 | KILÁTÓ                                       |
|                                 | MEGLÉVŐ ÁTJÁRÓ                               |
|                                 | JAVASOLT ÁTJÁRÓ                              |
|                                 | MEGSZÜNTETŐ JEL                              |
| ALAPTÉRKÉPI JELEK               |                                              |
|                                 | TELEKHATÁR ÉS HELYRAJZI SZÁM                 |
|                                 | ÉPÜLET ÉS HÁZSZÁM                            |

**2. melléklet:** a ..../2022. (....) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása

A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Szerdahelyi-dűlő területén különleges beépítésre szánt terület területfelhasználásból 0,26 ha vízgazdálkodási terület területfelhasználásba sorolódik át.

A terület rendezése szempontjából az északkeleti oldalon található út közlekedési területének, valamint a csatlakozó zöldterületek kijelölésének pontosítása és a szabályozási tervhez való illesztése történik. Ennek következtében a zöldterület a különleges beépítésre szánt területek rovására 0,5 ha-ról 0,79 ha-ra nő.

## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### **Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

#### **...../2022. (....) önkormányzati rendelete**

#### **Alsóörs Község Önkormányzat 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról**

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Főigazgatóság Veszprém Megyei Szakmérnökség, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Technológiai és Ipari Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével és *a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 2/2017. (II.01.) önk. rendeletnek* megfelelően a következőket rendeli el:

**1. § (1)** Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7. melléklete, jelen rendelet 1. mellékletének SZT2 és SZT4 tervlapjain jelölt tervezési területek és az SZT4-hez tartozó jelmagyarázat normatartalmával módosul<sup>1</sup>.

**2. § (1)** A HÉSZ I. fejezete a következő 9/B alcímmel egészül ki:

<sup>1</sup> A rendelet jóváhagyásához egységes szerkezetű tervlapok készülnek. A tervi mellékletek a módosuló területeket mutatja a könnyű beazonosíthatóság és kezelés érdekében.

**Szerdahelyi-dűlő II. és VII. tömbjének további előírásai:****9/A. §**

- (1) A belső magánutak mentén fasor telepítése kötelező.
- (2) A parkolókat fásítottan kell kialakítani 1 fa/ 2 parkolóhely.
- (3) A parkolók összevontan is kialakíthatók, a két tömb számára közös parkoló is kialakítható.
- (4) A tömbökben a telek legalább 40 %-án aktív zöldfelület alakítandó ki, melyeket elsősorban az SZT4-en feltüntetett területeken kell kialakítani.
- (5) A tömbökben kijelölt aktív zöldfelület és a telek be nem építhető területének határvonala az SZT4 tervlapon kijelölthöz képest kis mértékben változtatható. A tömbön belül a kijelölések összterülete legfeljebb 10 %-kal csökkenthető a (4) bekezdés előírásainak betartása mellett.
- (6) Aktív zöldfelületű területet háromszintű növénytakaróval kell fedni: minden 150 m<sup>2</sup> terület után 20 db cserjét és 1 db nagy lombkoronát fejlesztő fát kell telepíteni.
- (7) A telek terepszint alatti beépítettségének mértéke legfeljebb 10 % lehet.
- (8) Terepszint alatti építmény a (7) bekezdés szerinti mértéken túl további 2 % beépítettséggel létesíthető, amennyiben tetőfelszínén többszintes növényállomány (intenzív zöldtető) kerül kialakításra.
- (9) A VII. tömb építési telkének szintterületi mutatója: 0,2. Épület legfeljebb két építményszinttel (földszint + emeletszint) alakítható ki.

**ZÁRÓ RENDELKEZÉS**

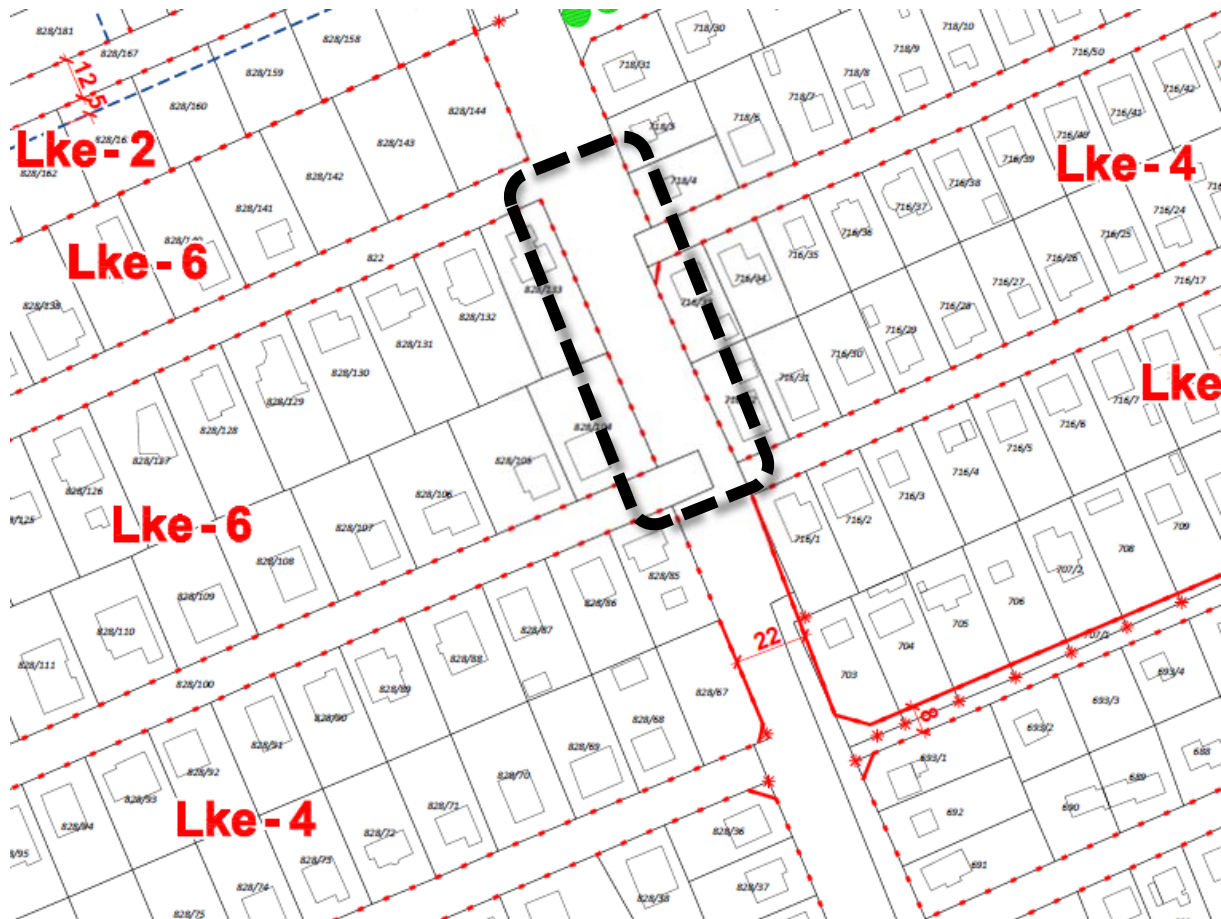
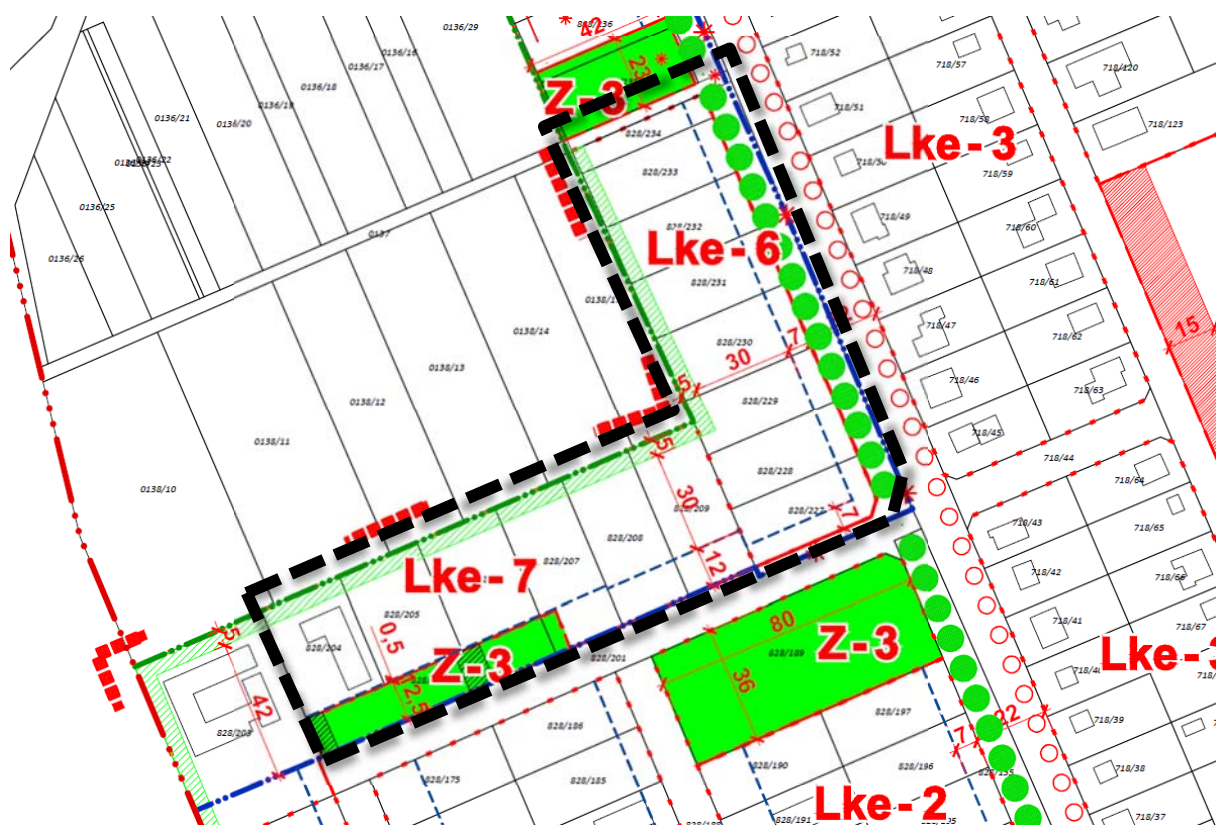
**3. §** Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

.....  
**Hebling Zsolt**  
polgármester

.....  
**Báró Béla**  
jegyző



**1. melléklet:** a .../2022. (...) Önkormányzati rendelethez: SZT-2 jelű Szabályozási terv módosítása





**Jelmagyarázat:**

■ ■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa

**ALSÓÖRS-BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2)****KÖTELEZŐ ELEMOK**

- SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETEGYSÉG HATÁRA
- ..... ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI HELY
- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSE
- KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA MEGNYITANDÓ TERÜLET
- KÖTELEZŐ ELŐKERT VAGY HÁTSÓKERT HATÁRA
- VÁLTOZTATÁSI TILALOM
- helyi értékvédelmi terület határa

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK****Lke-2 ÖVEZETI JEL****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- Lk** KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET
- Lke** KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
- Lf** FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Üü** ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- Üh** HÉTVEGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- Vk** KÖZPONTI VEGYES TERÜLET

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- K-Eü** EGÉSZSÉGÜGYI TERÜLET
- K-K** KEMPING
- K-Ki** KIKÖTŐ
- K-O** OKTATÁSI KÖZPONT TERÜLETE
- K-Sp** SPORTTERÜLET
- K-St** STRAND
- K-T** TEMETŐ

**ALAPTÉRKÉPI JELEK**

- TELEKHATÁR ÉS HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET ÉS HÁZSZÁM
- SZINTVONAL

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- Z** ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
- Km** KÖZMŰTERÜLET
- V** VASÚTI TERÜLET
- V-B** BALATON VÍZMEDRE ÉS PARTI SÁVJA
- V-S** SÉD PATAK VÍZMEDRE ÉS PARTI SÁVJA

AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT LÁSD A TÁBLÁZATBAN

**IRÁNYADÓ ELEMOK**

- IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG HATÁRA
- JAVASOLT FÁSÍTÁS
- JAVASOLT HÍD

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK**

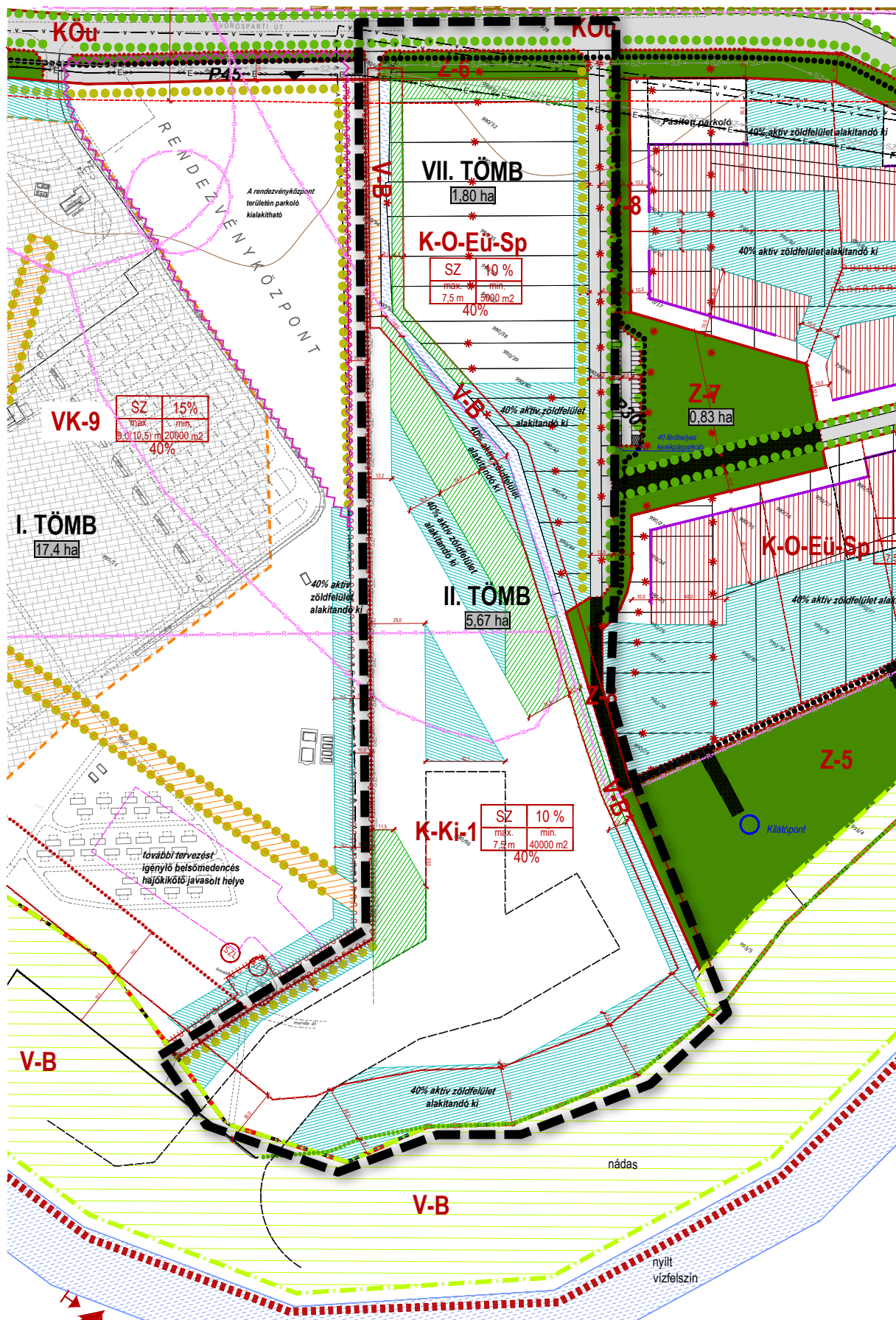
- MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- TERVEZETT KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZERDAHELYI DÜLŐ
- KÜLÖNLEGES TERÜLET (SZT-4)
- MŰEMLÉK

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK**

- RÉGÉSZETI LELŐHELY
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- PARKOLÓ
- VASÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- 9 M-ES VASÚTI VÉDŐSÁV (103/2003 (XII. 27.) GKM RENDELET)
- ERÓZIÓNAK FOKOZOTTAN KITEJT TERÜLET
- NEMZETI PARK HATÁRA
- KOMPKIKÖTŐ
- VITORLÁSKIKÖTŐ
- CSÓNÁKKIKÖTŐ
- VÍZISÍ PÁLYA
- HAJÓZÁSI, SPORT ÉS IDEGENFORGALMI CÉLÚ KIKÖTŐK LÉTESÍTÉSÉRE ALKALMAS FELHASZNÁLHATÓ PARTSZAKASZ
- KERÉKPÁRÚT
- BEÉPÍTETLENÜL MEGŐRZENDŐ PARTI TERÜLETSÁV
- PARTI SÉTÁNY KIALAKÍTÁSÁRA ALKALMAS NYOMVONAL
- ELSŐDLEGESEN GYALOGÚT KIALAKÍTÁSÁRA ALKALMAS NYOMVONAL
- SZINTBELI VASÚTI KERESZTEZÉS
- TERMÉSZETES/MESTERSÉGES PARTVONAL
- VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVVEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

**Megjegyzés: a tervlapokon Sp\*-jellel jelölt övezetek további tervezendő különleges területek**

2. melléklet: a ..../2022. (....) Önkormányzati rendelethez: SZT-4 jelű Szabályozási terv módosítása



## Jelmagyarázat:





Tervezési terület határa

## ALSÓÖRS SZERDAHELYI-DÜLŐ SZABÁLYOZÁSI TERV - SZT-4

4. MELLÉKLET A 7/2005. (XI.11.) ÖNK. RENDELETHEZ

| M=1:1000                                                                                   |                                                                                                                                                    | JELMAGYARÁZAT                                                                                                      |                                                                     | KÉSZÜLT "ÁLLAMI ALAPADATOK" FELHASZNÁLÁSÁVAL |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--|
| KÖTELEZŐ ELEMEEK:                                                                          |                                                                                                                                                    | IRÁNYADÓ ELEMEEK:                                                                                                  |                                                                     |                                              |  |
|                                                                                            | Szabályozási terv határa                                                                                                                           |                                                                                                                    | Telekhatár                                                          |                                              |  |
|                                                                                            | Szabályozási vonal                                                                                                                                 |                                                                                                                    | Csapadékvíz elvezető árok                                           |                                              |  |
|                                                                                            | Övezet, építési övezet határa                                                                                                                      |                                                                                                                    | Kikötőmedence kontúrja                                              |                                              |  |
|                                                                                            | Övezet, építési övezet jele                                                                                                                        |                                                                                                                    | Aktív zöldfelület                                                   |                                              |  |
|                                                                                            | Építési övezet paraméterei<br><small>beépítés módja, legnagyobb beépítettség, építésmennyiség, legkisebb telkesímet, legkisebb zöldfelület</small> |                                                                                                                    | Irányadó megszüntető jel                                            |                                              |  |
|                                                                                            | Építési hely                                                                                                                                       |                                                                                                                    | Beültetési kötelezettség                                            |                                              |  |
|                                                                                            | Építési vonal                                                                                                                                      |                                                                                                                    | Magánút                                                             |                                              |  |
|                                                                                            | Be nem építhető partszakasz                                                                                                                        | P20                                                                                                                | Parkoló és férőhelyszám                                             |                                              |  |
|                                                                                            | Kötelező fásítás                                                                                                                                   |                                                                                                                    | Telken belüli parkoló elhelyezése                                   |                                              |  |
|                                                                                            | Szabályozási szélesség                                                                                                                             |                                                                                                                    | Gazdasági főbejárat                                                 |                                              |  |
|                                                                                            | Hajózási, sport és turisztikai célú kikötők létesítésére alkalmas felhasználható partszakasz                                                       |                                                                                                                    | Főbejárat                                                           |                                              |  |
|                                                                                            | Kötelező elő/hátsókert határa                                                                                                                      |                                                                                                                    | Magánút menti és telken belüli fásítás                              |                                              |  |
|                                                                                            | Telek be nem építhető része                                                                                                                        | TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:                                                                                               |                                                                     |                                              |  |
|                                                                                            | Maximális homlokzatmagassággal beépíthető, főfunkció számára kijelölt terület                                                                      |                                                                                                                    | Régészeti lelőhely                                                  |                                              |  |
|                                                                                            | Rendezvényközpont területe                                                                                                                         |                                                                                                                    | Nemzeti park határa                                                 |                                              |  |
| Beépítésre szánt területek                                                                 |                                                                                                                                                    |                                                                                                                    | Kerékpárút                                                          |                                              |  |
|                                                                                            | Üdülőházas üdülőterület                                                                                                                            |                                                                                                                    | Elsődleges gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonal (Párti sétány) |                                              |  |
|                                                                                            | Központi vegyes terület                                                                                                                            |                                                                                                                    | Mesterséges/természetes partvonal                                   |                                              |  |
|                                                                                            | Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú ter.                                                                                                   |                                                                                                                    | Vasút                                                               |                                              |  |
|                                                                                            | Kemping területe                                                                                                                                   |                                                                                                                    | Elektromos kábel                                                    |                                              |  |
|                                                                                            | Különleges sportterület                                                                                                                            |                                                                                                                    | Vízvezeték                                                          |                                              |  |
|                                                                                            | Különleges oktatási, kutatási közp.                                                                                                                |                                                                                                                    | Szennyvízelvezető                                                   |                                              |  |
|                                                                                            | Különleges egészségügyi terület                                                                                                                    |                                                                                                                    | Szennyvízátemelő, - leeresztő                                       |                                              |  |
| Beépítésre nem szánt területek                                                             |                                                                                                                                                    |                                                                                                                    | Bontásra javasolt épület                                            |                                              |  |
|                                                                                            | Vízgazdálkodási terület (Balaton)                                                                                                                  |                                                                                                                    | Közigazgatási határ                                                 |                                              |  |
|                                                                                            | Közüti terület                                                                                                                                     |                                                                                                                    |                                                                     |                                              |  |
|                                                                                            | Zöldterület                                                                                                                                        |                                                                                                                    |                                                                     |                                              |  |
| MEGBÍZÓ : ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA<br>MEGBÍZÓ KÉPVISELŐJE : HEBLING ZSOLT POLGÁRMESTER |                                                                                                                                                    | VEZETŐ TERVEZŐ :<br>KOSZORÚ LAJOS<br>TT 01-1346/01                                                                 |                                                                     |                                              |  |
| GENERÁLTERVEZŐ : VÁROS-TEAMPANNON KFT.                                                     |                                                                                                                                                    | TERVEZŐK : GYÖRI BENJÁMIN UR-BEN DESIGN KFT.<br>LAPOSA JÓZSEFKÖRNYEZETTERV KFT.<br>TÁBORI ATTILA M-TEAMPANNON KFT. |                                                                     |                                              |  |



### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

#### 1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A 2. és 3. módosítás a May János utca mentén található, melyek Alsóörs új családi házas területén, a belterület határához közel található. A May János utca menti területek zömmel beépültek, a Málna utcától északra, az út nyugati oldalán azonban még új, beépítésre szánt lakóterületek vannak kijelölve. A Málna utca menti tömb telkeinek felosztása megtörtént, a telkek kialakítása, beépítése folyamatban van.

A Mediterrán-kikötő tervezéssel érintett területe Alsóörs Szerdahelyi-dűlő településrészén található. A Szerdahelyi-dűlő II. és a VII. tömb területén jelenleg nem található épület/építmény, összterülete megközelítőleg 7,66 ha. Északi oldalát a *Szerdahelyi utca*, déli oldalát a *Balaton* határolja.

A módosítások belterületen helyezkednek el, a 71. sz. főútról könnyen elérhetőek. Az első két módosítás helyszíne a vasútállomástól kb. 800-900 m-re, a legközelebbi buszmegálló, Alsóörs forduló a Lovasi úton kb. 500-600 m-re található. A Szerdahelyi-dűlő közösségi közlekedéssel és gyalog történő megközelíthetősége jelenleg nehezebb. A vasútállomástól kb. 1,5 km-re elhelyezkedő területet a kikötő tervezett bejáratától 500 m-re, a Kinizsi utca magasságában található vasúti átjárón keresztül lehet megközelíteni.

A May János utca menti tervezési területek *kertvárosias lakóterület* területfelhasználásba soroltak, környezetükben zömmel hasonló besorolású tömbök találhatóak. A Szerdahelyi-dűlő területét *változatos területfelhasználású* területek, zömmel a rekreációhoz kapcsolódó területek és szállások alkotják.

A közlekedési hálózat és a közműhálózat a vasúttól északra eső területeken kiépült, így módosítása csak Szerdahelyi-dűlő területén szükséges.



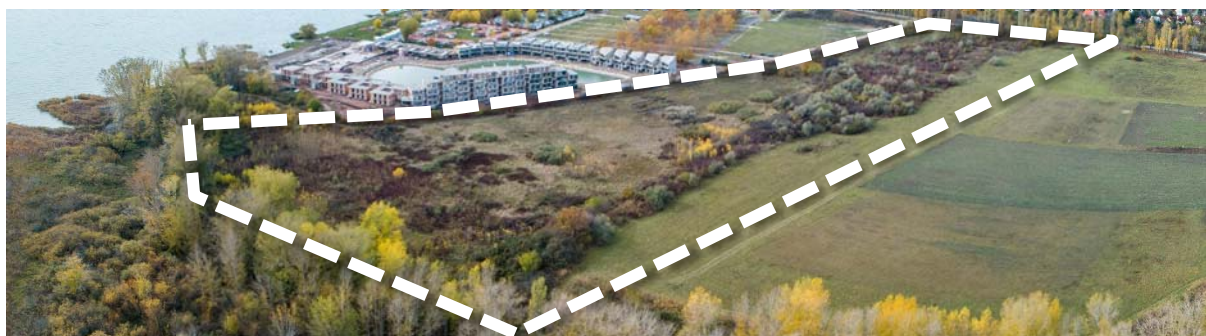
Málna utcai tömb (forrás: Google Earth)



A May János utca érintett szakasza  
(forrás: Google Earth)



Felső-Máli út érintett szakasza  
(forrás: Google Earth)



A Mediterrán-kikötő és kapcsolódó építményeinek tervezett helye (forrás: Mártonffy Gábor)

## 2. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

### 2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA

#### 1. módosítás: Mediterrán-kikötő (Szerdahelyi-dűlő II. és VII. tömb)

A Szerdahelyi-dűlő II. tömbje K-Ki jelű *vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú területbe* tartozik. A Szabályozási terv szerint a VII. tömb a K-O-Eü-Sp jelű övezet része, mely az *oktatási, az egészségügyi és a sport célú különleges területeket* foglalja magában. A módosítás során az építési övezetek nem kerülnek módosításra, ám határuk az elhelyezendő vízgazdálkodási terület miatt minimálisan megváltozik, összhangban a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel.

A Balaton vízpart rehabilitációs tanulmányterve szerint a dűlő olyan különleges terület, melyen legfeljebb 10%-os beépíthetőség megengedett (különleges beépítésre szánt K-Ki és K-O-Eü-Sp jelű terület), ám keresztülhalad rajta egy árok. A 990/95 hrsz-ú árok túmedren kívüli vízgazdálkodási területként jelölt, így azt a településrendezési eszközökben is vízgazdálkodási területként kell kezelni. A szabályozásban ennek megfelelően nem beépíthető vízfelületként kerül kijelölésre a terület. Az árok a hasonló területeknek megfelelően V-B\* jelű övezetbe kerül besorolásra.

A tömbökre a HÉSZ Általános rendelkezési mellett a 23., 25., 27., 30., valamint a 39. § előírásai érvényesek. A módosítás következtében szükséges új előírások bevezetése is, ám azokat a településrészekre érvényes előírások közé 9/B §-ként javasolt beilleszteni. Az előírások a következőképpen alakulnak a módosítást követően (az új előírások pirossal szerepelnek):

#### **Szerdahelyi-dűlő II. és VII. tömb építészeti előírásai: 9/A. §**

- (1) A belső magánutak mentén fasor telepítése kötelező.
- (2) A parkolókat fásítottan kell kialakítani 1 fa/ 2 parkolóhely.
- (3) A parkolók összevontan is kialakíthatók, a két tömb számára közös parkoló is kialakítható.
- (4) A tömbökben a telek legalább 40 %-án aktív zöldfelület alakítandó ki, melyeket elsősorban az SZT4-en feltüntetett területeken kell kialakítani.
- (5) A tömbökben kijelölt aktív zöldfelület és a telek be nem építhető területének határvonala az SZT4 tervlapon kijelölthöz képest kis mértékben változtatható. A tömbön belül a kijelölések összterülete legfeljebb 10 %-kal csökkenthető a (4) bekezdés előírásainak betartása mellett.
- (6) Aktív zöldfelületű területet háromszintű növénytakaróval kell fedni: minden 150 m<sup>2</sup> terület után 20 db cserjét és 1 db nagy lombkoronát fejlesztő fát kell telepíteni.
- (7) A telek terepszint alatti beépítettségének mértéke legfeljebb 10 % lehet.
- (8) Terepszint alatti építmény a (7) bekezdés szerinti mértéken túl további 2 % beépítettséggel létesíthető, amennyiben tetőfelszínén többszintes növényállomány (intenzív zöldtető) kerül kialakításra.
- (9) A VII. tömb építési telkének szintterületi mutatója: 0,2. Épület legfeljebb két építményszinttel (földszint + emeletszint) alakítható ki.

Hatályos előírások:

**„Különleges terület: Sportterület (K-Sp)**

**23. §**

/1/A területen elhelyezhető épületek, építmények:

- sportlétesítmények és azok elhelyezésére szolgáló épületek,
- a pihenést és szabadidő eltöltését szolgáló épületek,
- kereskedelmi és vendéglátó épületek,
- szállásépületek.

/2/Az építési övezet építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, beépítési módját a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK |                |                                   |                          |                             |                           |                                 |                                     | AZ ÉPÍTMÉNYEK                  |                                 |
|------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| övezeti jele     | beépítés módja | legkisebb területe m <sup>2</sup> | legkisebb telekszélesség | legnagyobb szintter. mutató | legnagyobb beépítettség % | legkisebb zöldfelületi aránya % | legnagyobb burkolt felület aránya % | legnagyobb építménymagassága m | legnagyobb homlokzatmagassága m |
| K-Sp             | SZ             | 5000                              | 100                      | 0,3                         | 10                        | 70                              | 20                                  | 7,5                            | –                               |

SZ-szabadonálló beépítés”

**„Egészségügyi központ területe (K-Eü)**

**25. §**

/1/A területen elhelyezhető épületek, építmények:

- az egészségügyi illetve rehabilitációt, gyógyulást szolgáló épületek,
- a pihenést és szabadidő eltöltését szolgáló épületek,
- a wellness és fitness épületei, és építményei
- sportlétesítmények és azok elhelyezésére szolgáló épületek,
- kereskedelmi és vendéglátó épületek,
- szállásépületek.

/2/Az építési övezet építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, beépítési módját a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK |                |                                   |                              |                                 |                           |                                 |                                     | AZ ÉPÍTMÉNYEK                    |
|------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| övezeti jele     | beépítés módja | legkisebb területe m <sup>2</sup> | legkisebb telekszélesség (m) | legnagyobb szintterületi mutató | legnagyobb beépítettség % | legkisebb zöldfelületi aránya % | legnagyobb burkolt felület aránya % | legnagyobb építménymagassága (m) |
| K-Eü             | SZ             | 5000                              | 100                          | 0,3                             | 10                        | 70                              | 20                                  | 7,5                              |

SZ-szabadonálló beépítés”

**„Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú terület (K-Ki)**

**27. §**

/1/A területen elhelyezhető épületek, építmények:

- kikötő létesítményei és épülete,
- pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló épületek, építmények,
- sportlétesítmények, és azok elhelyezését szolgáló épületek,
- kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények,
- a fő rendeltetéssel összefüggő vagy gazdasági célú épületen belül a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított szállásjellegű épületek.

/2/A területen a telekalakítás és az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK |                |                                   |                           |                             |                            |                                 |                                        |                                     | AZ ÉPÍTMÉNYEK                     |
|------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| övezeti jele     | beépítés módja | legkisebb területe m <sup>2</sup> | legkisebb telek-szélesség | legnagyobb szintter. mutató | legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb aktiv zöldfelület (%) | Legnagyobb kialakítható vízfelület (%) | legnagyobb burkolt felület aránya % | legnagyobb építmény-magassága (m) |
| K-Ki-1           | SZ             | 40000                             | 100                       | 0,3                         | 10                         | 40                              | 50                                     | 30                                  | 7,5                               |
| K-Ki-2           | SZ             | 3000                              | 40                        | 0,3                         | 10                         | 40                              | 50                                     | 30                                  | 7,5                               |

*SZ-szabadonálló beépítés*

/3/A K-Ki-1 övezet területén szállásépület csak az elsődleges kikötő funkció megléte esetén létesíthető.

/4/Kikötőmeder élénél épület vagy építmény abban az esetben helyezhető el, ha mind statikai, mind tűzvédelmi szempontból megfelelnek a hatályos előírásoknak.

/5/

/6/A belső medencés kialakításnál a beépítés számítási alapja a belső medencés kikötő vízfelületét is magába foglaló telekterület. A belső medencés kikötő vízfelületén (max. 50%) kívüli telekterületen kell biztosítani a legkisebb aktiv zöldfelületi arányt (min. 40%), és lehet biztosítani a legnagyobb beépítettséget (max. 10%) valamint a legnagyobb burkolt felület arányát (max. 30%)."

### **„Különleges oktatási terület (K-O)**

#### **30. §**

/1/ A területen csak

- az oktatás és konferencia turizmus épületei,
- sportlétesítmények és azok elhelyezését szolgáló épületek,
- kereskedelmi és szolgáltató épületek,
- szállásépületek,
- gazdasági-szolgáltató tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított lakások és szállás helyezhető el.

/2/A területen a telekalakítás és az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK |                |                                   |                          |                             |                            |                                 |                                     | AZ ÉPÍTMÉNYEK                   |                       |
|------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| övezeti jele     | beépítés módja | legkisebb területe m <sup>2</sup> | legkisebb telekszélesség | legnagyobb szintter. mutató | legnagyobb beépítettsége % | legkisebb zöldfelületi aránya % | legnagyobb burkolt felület aránya % | legnagyobb építmény-magassága m | homlokzat-magassága m |
| K-O-1            | SZ             | 5000                              | 100                      | 0,3                         | 10                         | 60                              | 20                                  | 3,0-6,0                         | 6,0                   |
| K-O-2            | SZ             | 5000                              | 100                      | 0,3                         | 10                         | 70                              | 20                                  | 7,5                             | -                     |

*SZ – szabadon álló beépítés*

/3/A szükséges gépjármű tárolását telken belül kell megoldani, és a terület erős tájképi kitettsége miatt a parkolóhelyeket fásítva kell kialakítani: 1 db lombos fa 3 db várakozó helyenként.

/4/Épületek a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhetők el.

/5/Az épületek, építmények kialakítása során csak a területhez, a helyi építészeti hagyományokhoz igazodó, elsősorban természetes anyagból készülő épületek helyezhetők el.

/6/A kerítést olyan, legfeljebb 1,0 m széles sövényornak kell kísérnie, amely növényállománya alkalmas a kerítés teljes magasságának takarására.

/7/Az építési övezet területén építendő épületek településképi megjelenését az illetékes tervtanács állásfoglalásának megfelelően kell kialakítani.

/8/A területen a legkisebb zöldfelület 50 %-át parkként kell kialakítani és annak időleges közcélú használatát biztosítani kell."



**„Vízgazdálkodási terület  
39. §**

*/1/A vízgazdálkodással összefüggő terület:*

- a) Balaton vízmedre és parti sávja: V-B*
- b) Vízgazdálkodási terület tómedren kívül: V-B\**
- c) Séd-patak medre és parti sávja: V-S*
- d) Vízbeszerezési területek (védett vízbázisok): V-Vb*

*/2/Vízgazdálkodási területen:*

- a) a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással*
- b) a vízi közlekedéssel*
- c) a vízi sportolással*
- d) a strandolással*
- e) a halászáttal és horgászattal*
- f) a kikötőkkel (hajókikötő, vitorlaskikötő és csónakkikötő) összefüggő építmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályokkal összhangban, a vízügyi hatóság egyetértésével.*

*A telkek más jogszabály (pl. OTÉK, 2000. évi CXII. tv., part-rehabilitációs (tanulmány)terv stb.) szerint meghatározott legfeljebb 5 %-os beépítettséggel építhetők be, ahol az építmény magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.”*

A kikötő területén szükséges az építési helyek, fásított parkolók és a kialakítandó zöldfelületek helyének módosítása. A tömbökben az aktív zöldfelületnek minimum a telek 40 %-ának kell lennie, melyet – a dűlő és a Balaton part zöldfelületi rendszerének fejlesztése érdekében – elsősorban a SZT-n kijelölt területeken kell kialakítani. A telkeken továbbá kijelölésre kerültek a „telek be nem építhető részei”, melyen épület nem helyezhető el, de zöldfelületek és burkolt felületek kialakíthatók (a legnagyobb burkolt felület aránya továbbra is max. 20% lehet). A telkek azon részei, melyek sem az aktív zöldfelület, sem a be nem építhető területrészbe nem tartoznak, alkalmasak az épületek elhelyezésére (építési helyek törlésre kerülnek), valamint rajtuk az előbbiekhez hasonlóan burkolatok és további zöldfelületek is kialakíthatók az övezeti előírásoknak megfelelően. Meghatározásra került a terepszint alatti beépítés mértéke, mely a korábbi gyakorlatnak megfelelően a telek területének 10 %-ában került előírásra, de terepszint alatt további 2 % építhető, amennyiben annak tetőfelülete intenzív zöldtetőként kerül kialakításra.

Ugyan a fő övezeti paraméterek nem változnak (legkisebb kialakítható telekméret, legkisebb zöldfelületi arány, legnagyobb beépíthetőség, építménymagasság, homlokzatmagasság), de a kedvező településkép kialakulása és a beépítés amúgyis alacsony intenzivitásának finomabb visszafogása érdekében a VII. tömbben szigorúbb szintterületi mutató (0,3 helyett 0,2) kerül meghatározásra, valamint előírásra kerül, hogy csak két építményszint létesíthető.

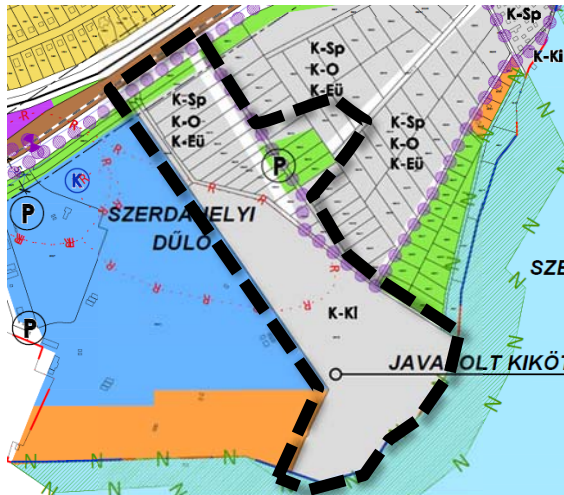
Szintén nem változik az aktív zöldfelület minimum értékének és a legnagyobb burkolt felület arányának előírása, így biztosítható a létesítmények zöldbeágyazottsága.

A fentieknek megfelelően a Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) módosítása és a területhez csatlakozó út, illetve közpark pontatlan ábrázolása miatti hibajavítása is szükséges.

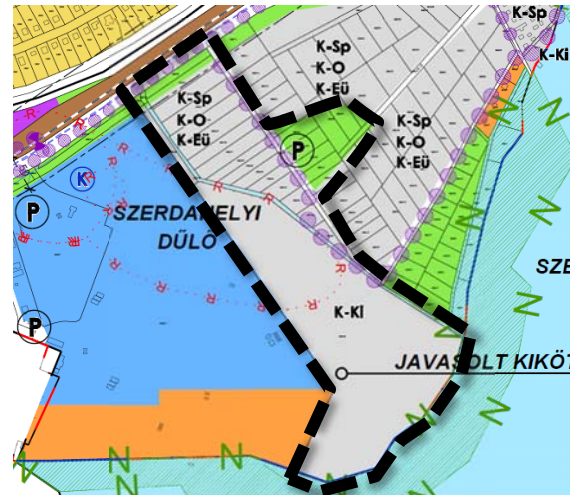
A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A Szerdahelyi-dűlő területén különleges beépítésre szánt terület (K-Sp – sportterület, K-O – oktatási terület, K-Eü – egészségügyi terület) területfelhasználásból 0,26 ha vízgazdálkodási terület területfelhasználásba került átsorolásra.

A terület rendezése szempontjából az északkeleti oldalon található út közlekedési területének a szabályozásban is megjelölt helyére való áthelyezése vált szükségessé. Ennek következtében a

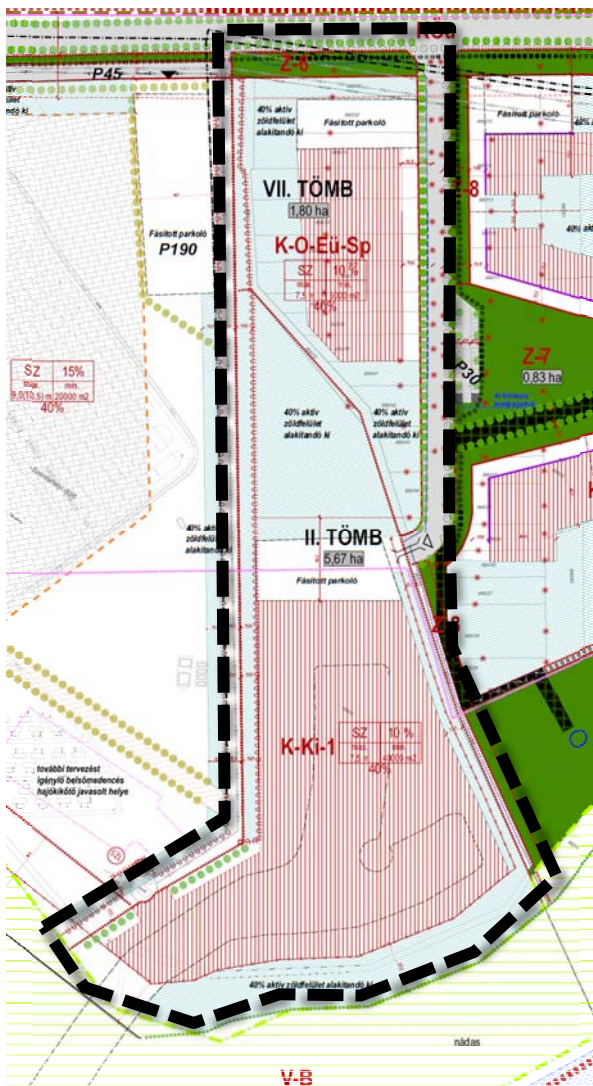
csatlakozó zöldterületek kijelölésének pontosítása és a szabályozási tervhez való illesztése is megtörtént. A településszerkezeti tervben a zöldterület a különleges beépítésre szánt területek rovására 0,5 ha-ról 0,79 ha-ra nőtt



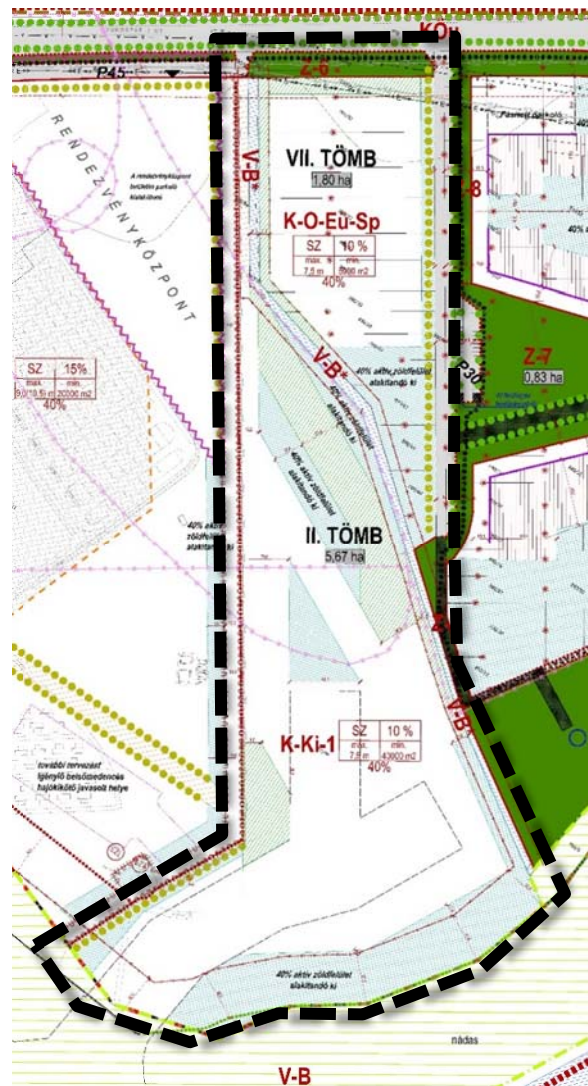
Hatályos TSZT kivágata a tervezési területre



Javasolt TSZT kivágata a tervezési területre



Hatályos SZT-4 jelű tervlap kivágata a tervezési területre

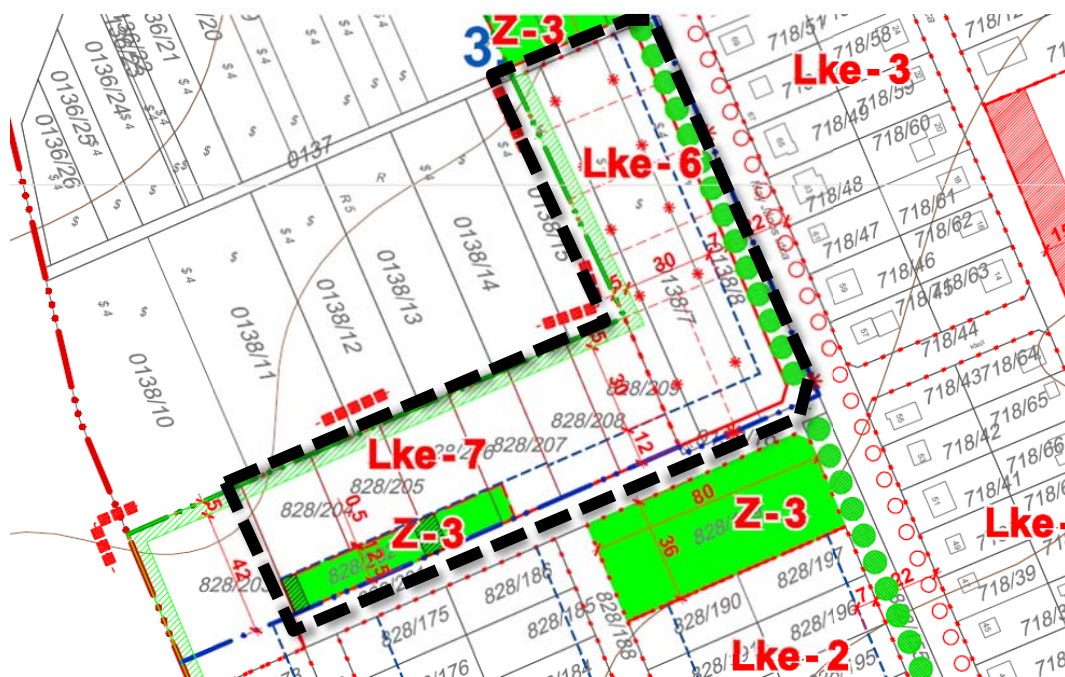


Javasolt SZT-4 jelű tervlap kivágata a tervezési területre

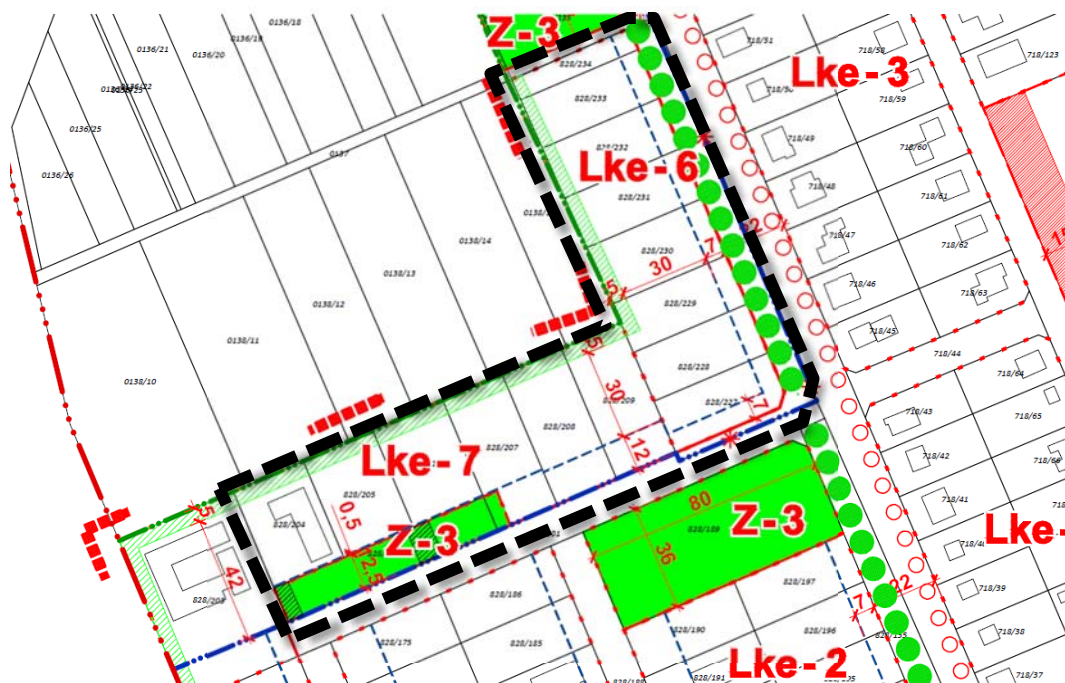


**2. módosítás: Málna utcai tömb**

A tömb Lke-6 és Lke-7 építési övezetekbe tartozik. A módosítás során az építési övezeti besorolások nem változnak, kizárólag a kötelezően tartandó elő-, oldalkert mérete módosul, valamint kialakult az új telekosztás, melyhez igazodni szükséges. A javasolt megszüntetőjelek, illetve a javasolt telekhatárok az új kiosztás miatt értelmüket veszítik, így törlésre kerülnek. A tömbre a HÉSZ Általános rendelkezési mellett a 17. § alábbi előírásai érvényesek, a módosítás következtében új előírások nem kerülnek bevezetésre.



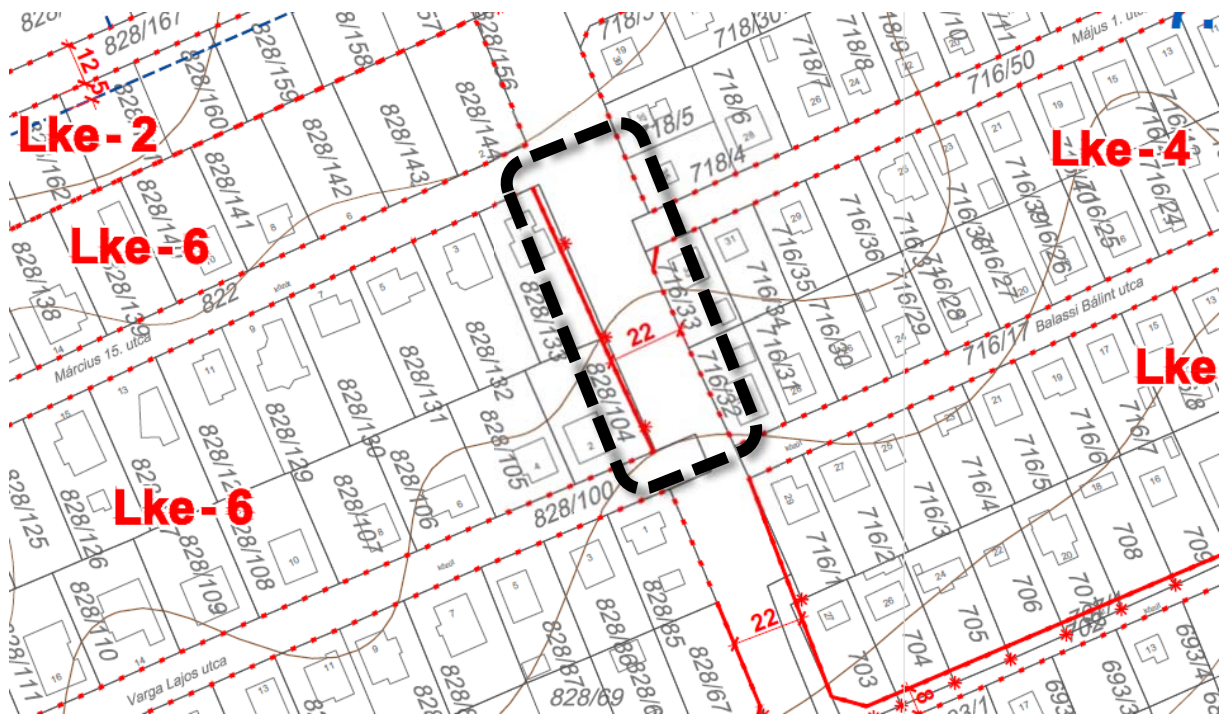
Hatályos SZT-2 jelű szabályozási terv kivágata a tervezési területre



Javasolt SZT-2 jelű szabályozási terv kivágata a tervezési területre

### 3. módosítás: May János utca menti területek

A Varga Lajos utca és a Március 15. utca közötti tömb Lke-6 építési övezetbe tartozik. A May János utca ezen szakasza legalább 20 m szélességű, melyet a későbbiekben az adott tömböt érintően nem terveznek szélesíteni. A módosítás során az építési övezeti besorolások nem változnak, kizárólag a szabályozási vonal és a hozzá tartozó szabályozási szélesség, valamint a javasolt megszüntetőjelek kerülnek törlésre. A tömbre a HÉSZ Általános rendelkezési mellett szintén a 17. § előírásai érvényesek, a módosítás következtében új előírások nem kerülnek bevezetésre.



Hatályos SZT-2 jelű tervlap kivágata a tervezési területre



Javasolt SZT-2 jelű tervlap kivágata a tervezési területre

**Biológiai aktivitás-érték szinten tartása**

A biológiai aktivitás-érték szinten tartását az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.” A módosítások során a Településszerkezeti terv változatlan marad, új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően a biológiai aktivitásértéket visszapótolni és zöldterületet kijelölni nem szükséges.

**2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM****Zöldfelületi rendszer**

A 2. és 3. módosítás esetében az előkert határa és a szabályozási vonal módosítása nem befolyásolja a kialakult és tervezett zöldfelületi rendszert.

Az 1. módosítás kapcsán elsősorban szintén a telken belüli zöldfelületek elhelyezkedése és megoszlása változott. A módosítás során a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterület nem kerül megszüntetésre. A szabályozási terven a kikötő magánúton történő megközelíthetősége érdekében szükséges a szabályozási terven szereplő, Szerdahelyi út menti még ki nem alakított zöldterület, valamint közúti közlekedési terület minimális korrekciója (a zöldterület kb. 8 m-rel keletebbre tolódik), ezzel biztosítva a bejárasi lehetőséget a magánút és a közút irányába is.

A tömbök keleti oldalán található zöldterület kis mértékben növekszik, az út menti kötelező fásítás a módosítás után is megmarad, így a zöldfelületi rendszerhez való illeszkedése a hatályos tervekben szereplőhöz képest nem változik.

A jelenlegi és a javasolt előírásokat együttesen alkalmazva a telkeken belül összefüggő zöldfelületi rendszer kiépítéséhez járulnak hozzá.

**Környezetvédelem, környezeti értékelés**

A 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet 4. §-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó előzetes véleményezési eljárás 2022 májusában lefolytatásra került, melynek eredményeként le kell folytatni a környezeti vizsgálati eljárást.

Az 1. módosítás esetében mind a VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, mind a Balaton-felvidéki Nemzeti Park igazgatósága szükségesnek tartotta a Környezeti értékelés elkészítését, mely 2022. novemberében készült el.

A véleményezendő környezeti értékelést külön dokumentáció tartalmazza.

A 2. és a 3. módosítás esetében a véleményezésben résztvevő államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek Környezeti értékelés elkészítését. A két módosítás a környezeti hatásokat tekintve nem jelentős, sem területfelhasználás, sem beépíthetőségi paraméter változással nem jár, így a környezetterheléssel kapcsolatos vizsgálatok elvégzése nem szükséges.



### 2.3. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A hatályos **magasabb rendű tervek a területet közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak**. A módosítások közül az 1. sz. módosításnak van közvetlen közlekedési hatása.

#### Közúthálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

A módosítás a kialakult hálózati kapcsolatok, és főbb csomópontok szempontjából irreleváns.

A tervezési terület országos út közvetlenül nem érinti. A hálózati kapcsolatokat a területtől északra haladó helyi út, a Szerdahelyi utca biztosítja, ezen keresztül kötődik a terület (a vasutat keresztezve) a 71 sz. főúthoz.

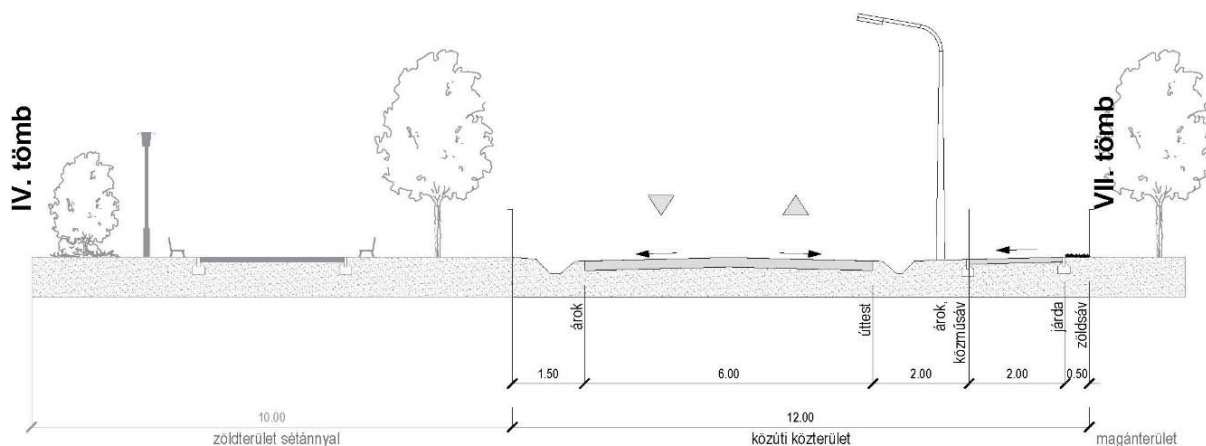
Sem a hatályos magasabb rendű tervek, sem a hatályos településrendezési eszközök nem tartalmaznak a terület hálózati kapcsolatait közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést, és ilyet a módosítás sem tesz szükségessé.

#### Belső úthálózat

A terület közvetlen megközelítését biztosító utak a Szerdahelyi utcához kapcsolódnak. Elvileg a terület keleti oldalán helyi kiszolgálóút halad, a valóságban a területre bejutni a nyugati oldalon lévő telekbehajtón keresztül lehet. A keleti oldali közút helyén egyelőre csak egy nagyjából ott haladó földút kanyarog. A hatályos szabályozás a terület megközelítését a keleti oldalon meglévő, de szélesebbre szabályozott közúton keresztül teszi lehetővé.

A módosítás során változik kicsit a keleti oldali közút szabályozása. A szabályozási szélesség 14 méterről 12 méterre csökken, aminek következtében a tervezési terület keleti oldalát nem érinti közterületszabályozás, a telekhatár a kialakult állapot szerinti marad. A közút egyenesen halad a tópart felé, a déli részén már csak gyalogútként. A hatályos szabályozásnak megfelelően a közútnak a tervezési területtel ellentétes oldalán közterületi parkoló tervezett, ez biztosítja az úton a visszafordulás lehetőségét. Ez a keleti oldali közút a fejlesztési elképzelések szerint nem vesz részt a módosítási terület megközelítésében, kiszolgálásában, szükség esetén azonban mégis felhasználható arra is.

**Tervezett kiszolgáló út 12 m szabályozási szélességgel, a kapcsolódó zöldfelületekkel és sétánnyal**



*Mintakeresztmetszvény a keleti oldali út kialakításához*

A fejlesztési terület megközelítését továbbra is a terület nyugati szélén lévő keskeny telek, a Szerdahelyi utcához kapcsolódó közforgalom elől elzárt magánút fogja biztosítani. A hajók szállítása és a vendégforgalom is ezen az útvonalon történik majd, de különböző időintervallumokban, így elkerülve a kétféle forgalom között lehetséges konfliktusokat. A fejlesztők írásos nyilatkozata szerint (lásd melléklet) hajószállítás csak nagyon ritkán, üdülési és pihenési szezonon kívül történik úgy, hogy az nem fogja zavarni a kikötőt és szállodát használók forgalmát, és nem fogja akadályozni a Szerdahelyi utca forgalmát sem.

### **Közösségi közlekedés**

A közösségi közlekedési ellátást a 71. sz. főúton közlekedő autóbusz viszonylatok és a vasút biztosítják.

A módosítás a közösségi közlekedésre nincs hatással. A legközelebbi megállók („Paloznak, camping bej. út”, Vasútállomás, Autóbuszállomás) elég messze vannak, de a terület funkciójából adódóan nem a közösségi közlekedés a jellemző megközelítési mód.

### **Kerékpáros, és főbb gyalogos közlekedés**

A területet önálló kerékpárút, illetve fontosabb gyalogút jelenleg nem érinti. A magasabb rendű tervek szerint a Szerdahelyi utcán országos kerékpárút halad.

A módosítás a hatályos tervek szerinti kerékpáros és gyalogút hálózatot nem változtatja meg.

### **Parkolás**

Az érintett területen egyelőre nincs beépítés, így parkolási igények sem jelentkeznek.

A fejlesztés során a parkolást/rakodást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A szándékok szerint az összes szükséges parkolót/rakodóhelyet területen belül helyezik el. A VII. tömbben a parkolás zömmel az apartmanok közvetlen közelében fog történni, míg a II. tömb esetében két csoportban 90-90 db parkoló kerül kialakításra.

## 2.4. KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS -FEJLESZTÉS, HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítások közül közművesítési kérdést kizárólag az 1. sz. módosítás érint.

### Vízellátás

A település közüzemű vízellátásának szolgáltatója a DRV Zrt.

Alsóörs közműves vízellátása a jelenlegi meglévő létesítmények ellátására megoldott, a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített. A Balaton parti települések vízellátását regionális rendszerről biztosítják. A regionális rendszerről ellátott települések több rendszerről ellátottak, a rendszerek kezelője a DRV Zrt.

A regionális rendszerre való csatlakozás előtt Alsóörs ellátása saját vízműkútjairól és a Balatonfüredi felszíni vízkivételi művéről történt. Saját kútja a Szabadság téri Vízműtelep feletti forrásfoglalás, amely ma is működik.

Az észak-balaton-parti regionális rendszer jelenleg Keszthelytől Balatonfűzfőig van kiépítve a Balaton északi partjával párhuzamosan. Ezt a rendszert táplálja be a Nyírádi vízbázis felől 2 db dn 600-as méretű vezeték. A Nyírádi vízbázis kapacitása 8000 m<sup>3</sup>/nap, ez tekinthető a Balaton menti települések fő vízbázisának.

A regionális rendszerben a víznyomást az adott települések körzetében az ellen nyomó tározóként működő regionális funkciójú tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg, ez Alsóörs esetében a 2000 m<sup>3</sup>-es tározó (tfsz: 161,5 mBf).

Alsóörs belterületeinek minden utcájában megépült a vízellátó vezeték, a tervezési területet határoló Szerdahelyi úton 3 vízvezeték üzemel, egy dn 200-as és két dn 100-as vezeték.

A vezetékekre hálózati rendszerre a föld feletti tűzivízcsapok kerültek felszerelésre.

### Szennyvízcsatornázás

Alsóörsön elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a hálózat a település minden utcájában kiépült.

A szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizek átemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre nyomják. Ott történik a szennyvizek teljes körű tisztítása, a megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi Séd, amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

Alsóörsön 3 szennyvíz átemelő berendezés üzemel, az egyik a tervezési területtel szomszédos Pelso Camping területén. A szennyvíz átemelőből egy dn 100-as szennyvíz nyomóvezetéken nyomják el a szennyvizet az alsóörsi hálózatba. A tervezési területet határoló Szerdahelyi úton 3 szennyvíz nyomóvezeték üzemel, az egyik a fent említett dn 100-as és két regionális, egy dn 500-as és egy dn 400-as vezeték.

**Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

Alsóörs a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba.

A település burkolt felületeinek víztelenítése a városközpontban, a nagyobb utcákban, valamint a 71-es út mentén zárt csapadékcsatornákkal történik. A csatornahálózat befogadója a Balaton. Ott, ahol nem épült ki a zárt csapadékcsatorna, a csapadékvíz elvezetés zömmel nyílt árkokkal történik, ezek medre a sík területeken füvesített, a meredek utcákban burkolt.

A tervezési terület körzetében a csapadékvizek elvezetésére nyílt árokrendszer épült ki. Ilyen nyílt árok a Vadtelepi Tompa Mihály közti nyílt árok, amely a Balaton irányába halad tovább, keresztezi átereszekkel a 71-es utat és a vasúti pályatestet, áthalad a tervezési terület telkén és beköt a Balatonba.

**Villamosenergia ellátás**

Alsóörs villamosenergia ellátását az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja.

A község villamosenergia-ellátásának bázisa a Veszprémi és az Aszódíi 132/22 kV-os alállomás, amely nagyfeszültségű betáplálása a főelosztó hálózati rendszer 132 kV-os vezetékeiről megoldott.

Az alállomásról induló 22 kV-os hálózat képezi a község villamosenergia-ellátásának gerinc elosztóhálózatát. A község lazább beépítésű területein, és a külterületeken a villamosenergia ellátás a 22 kV-os középvezetékű hálózati rendszerrel történik. A községközpont és az intenzívebb beépítésű területek ellátása 22 kV-os középvezetékű kábelhálózatról biztosított.

A közcélú 22 kV-os középvezetékű hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A tervezési területen a Szerdahelyi úton és a tervezési terület telkén, az úttal párhuzamosan 22 kV-os légvezeték és földkábel üzemel. A földkábelről egy leágazó vezeték ágazik le az út nyomvonalára merőlegesen, majd körbeveszi a Pelso Bay Alsóörs épületegyüttesét. A kábelkörről az épületek keleti és nyugati szélén egy-egy transzformátor állomást táplálnak be. A Camping területén két transzformátor állomás üzemel.

**Földgázellátás**

Az Alsóörsön kiépített gázhálózat üzemeltetője az E.ON Észak-dunántúli Gázhálózati Zrt.

Az elosztóhálózatot szinte valamennyi belterületi utcában kiépítették, így a 71-es út túloldalán lévő Vadtelepen is, valamint a paloznaki Vörösparti soron és a közigazgatási határ mentén található Camping utcában is üzemel gázvezeték. A kiépített gázelosztó hálózat középnyomású, itt a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen kielégíteni az igényeket.

A Szerdahelyi úton nem üzemel gázvezeték.



**Vezetékes hírközlési létesítmények**

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. Alsóörs vezetékes távközlési hálózatának bázisa a 51-es primer körzetben lévő balatonfüredi elsődleges központ. A település a 87-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

**Vezeték nélküli hírközlés**

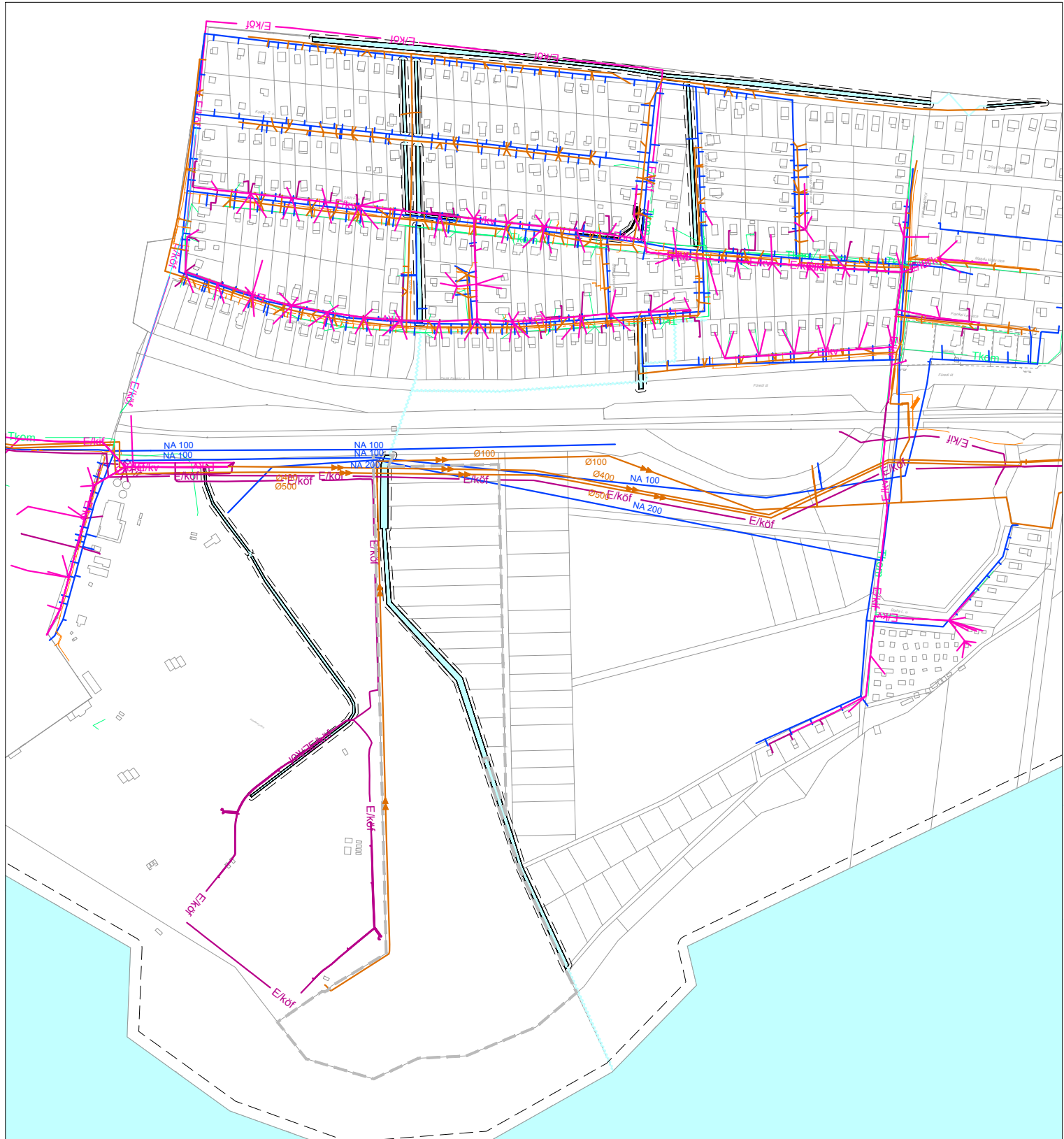
A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben a településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Zrt., a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette és üzemelteti.

**Közműfejlesztés**

A terület új beépítésének, a beruházói szándék alapján tervezett lakópark, szabadidő központ és szálloda létesítésének a hatályos előírások szerinti feltétele a teljes közműellátás biztosítása. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A tervezési terület telke jelenleg közműellátással nem rendelkezik, a telken csak a tágabb körzet csapadékvíz elvezetését szolgáló nyílt árok halad át és szállítja a csapadékvizeket a Balatonba.

Ez a nyílt árok a Vadtelepi Tompa Mihály közti nyílt árok, amely a Balaton irányába halad tovább, keresztezi átereszekkel a 71-es utat és a vasúti pályatestet, áthalad a tervezési terület telkén és beköt a Balatonba. A nyílt árok kiszabályozott telkének szélessége 6 m, ezt csökkenteni nem lehet. A nyílt árok karbantartását rendszeresen el kell végezni, elkerülve ezzel a növényzettel való túlzott benövést és biztosítva ezzel a vízz szállító képességének fenntartását.



#### JELMAGYARÁZAT:

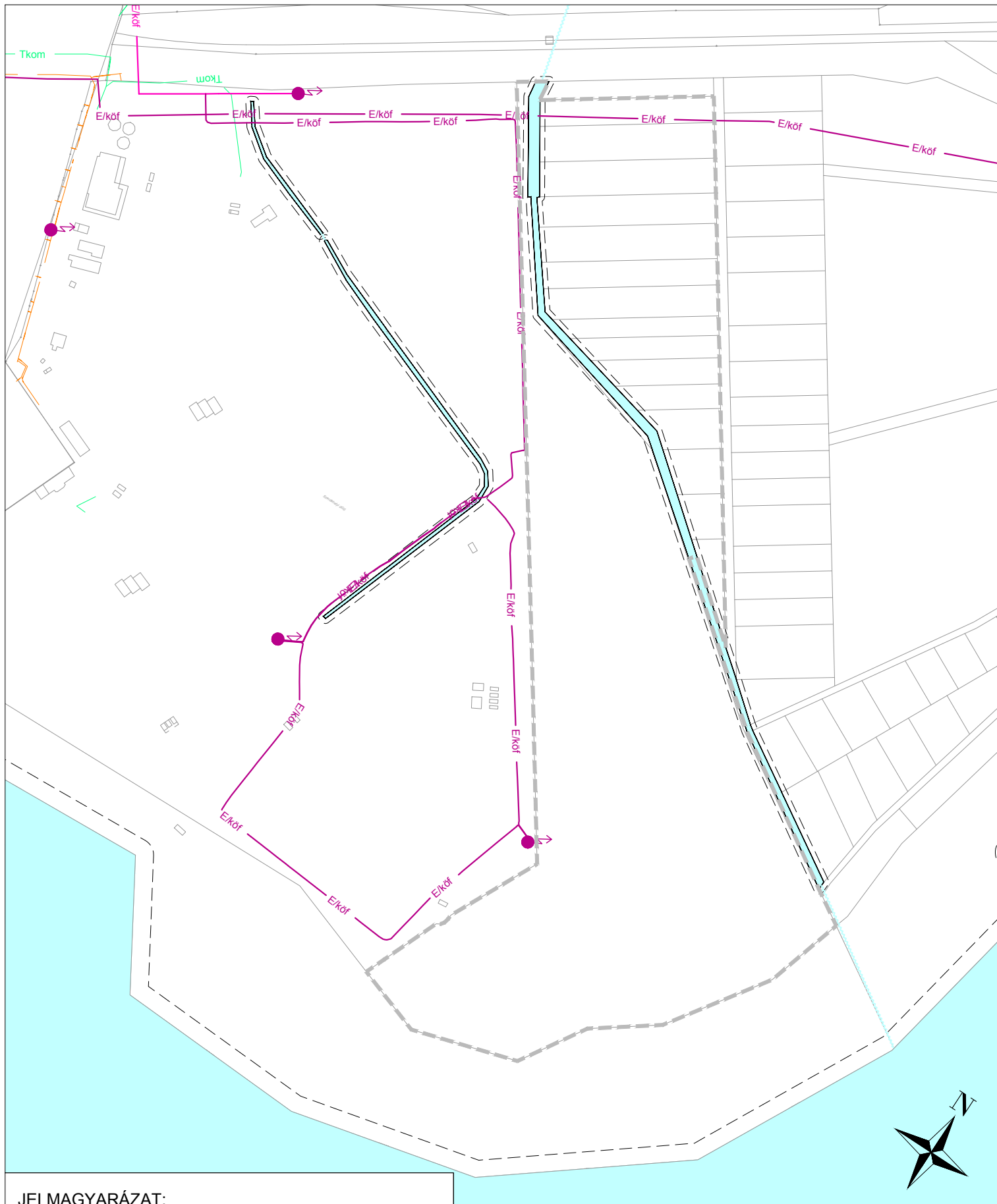
|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Középnomású földgázvezeték              |
|  | 0,4 kV-os villamosenergia földkábel     |
|  | 0,4 kV-os villamosenergia légvezeték    |
|  | közvilágítás légvezeték                 |
|  | 22 kV-os villamosenergia földkábel      |
|  | 22 kV-os villamosenergia légvezeték     |
|  | Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom) |

|  |                   |  |                                          |
|--|-------------------|--|------------------------------------------|
|  | Tervezési terület |  | Nyomott szennyvízvezeték                 |
|  | Ivóvízvezeték     |  | Vízgyűjtőterület mederkarbantartó sávval |



Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik a 9/2019 (VI.14.) MvM rend. szerint.

|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                                           |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.                              |                                                                                                   |                                                                           |                                                                             |
| <b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>                                                                        |                                                                                                   | Munkaszám: 124/2022                                                       |                                                                             |
| 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365                                                                    |                                                                                                   | Módosítás:                                                                |                                                                             |
| kozmu@kesztervezo.hu                                                                                                 |                                                                                                   | Tervfázis: Alátámasztó javaslat                                           |                                                                             |
| Megbízó: Alsóörs Község Önkormányzata                                                                                |                                                                                                   | Tervszám: KM-GP                                                           |                                                                             |
| 8226 alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.                                                                                |                                                                                                   | Méretarány: M=1: 5 000                                                    |                                                                             |
| A munka megnevezése: Alsóörs Község                                                                                  |                                                                                                   | Dátum: 2022. november                                                     |                                                                             |
| Településrendezési eszközök módosítása 4 részterületen                                                               |                                                                                                   |                                                                           |                                                                             |
| A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés:                                                            |                                                                                                   |                                                                           |                                                                             |
| KÖZMŰ GENPLAN                                                                                                        |                                                                                                   |                                                                           |                                                                             |
| Tervezők:<br>Bíró Előd<br>Bíró Szabolcs<br>Csima-Takács Judit<br>Dessanffy Márton<br>Hanczár Gábor<br>Herczik Eszter | Ordog-Béke Ágnes<br>Szolóczi Balint<br>Tóth Árpád<br>Tóth Dömönkos<br>Tóth Gábor<br>Ziman Gergely | Szakági vezető tervező:<br>Bíró Attila<br>MK: 01-2456<br>TV-T, TE-T, TH-T | Szakági vezető tervező:<br>Hanczár Zsolt<br>MK: 01-2418<br>TV-T, TE-T, TH-T |
|                                                                                                                      |                                                                                                   | Ügyvezető:<br>Hanczár Zsolt                                               |                                                                             |



# JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Középnymású földgázvezeték
- 22 kV-os villamosenergia földkábel
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

## KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365  
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:  
124/2022

Módosítás:

Megbízó:

Alsóörs Község Önkormányzata  
8226 alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.

Tervfázis:  
Alátámasztó javaslat

A munka  
megnevezése

Alsóörs Község  
Településrendezési eszközök módosítása 4 részterületen

Tervszám:  
KM-E

A munkarész  
megnevezése

Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat:  
ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány:  
M=1: 3 000

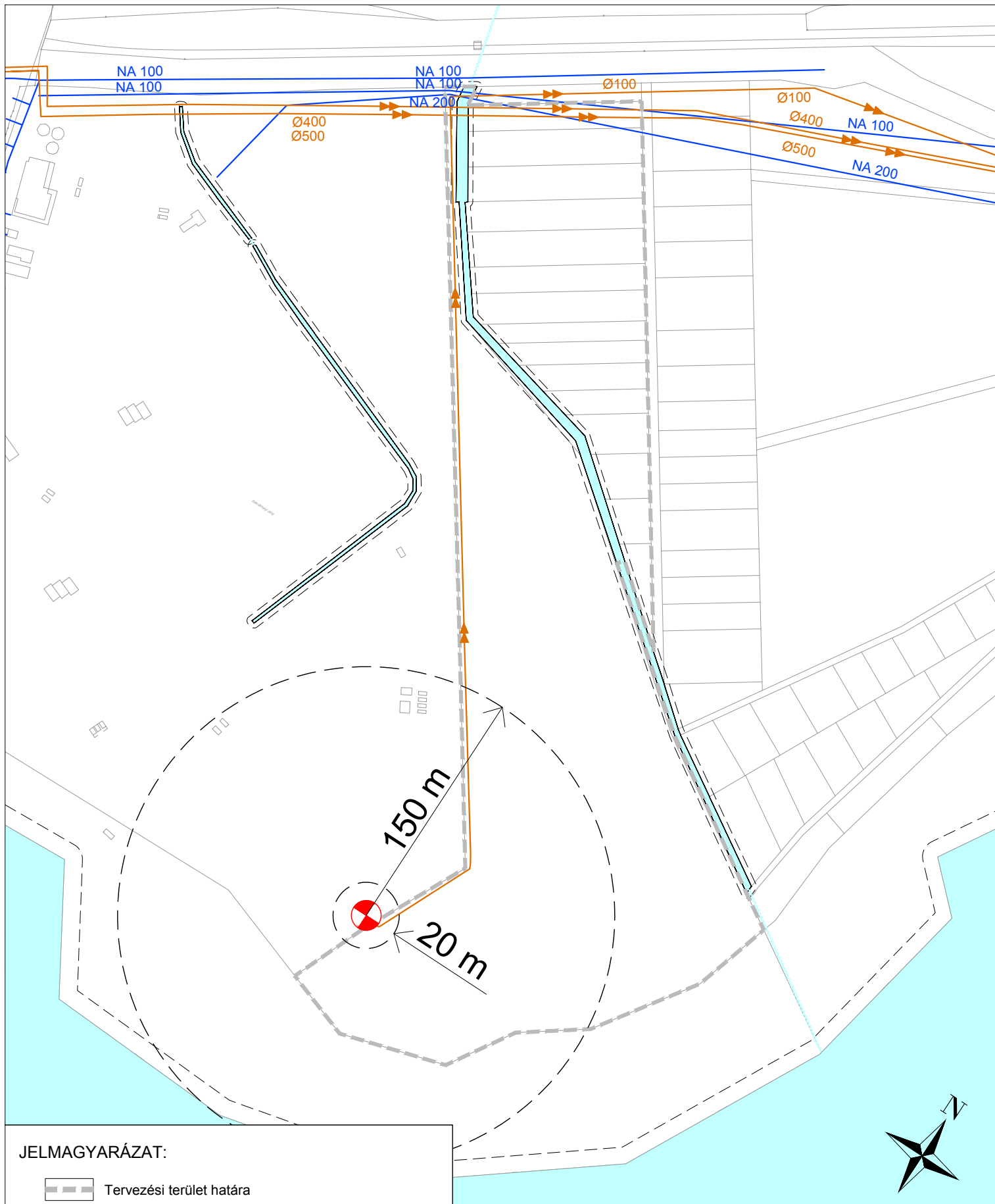
Tervezők:  
Bíró Előd  
Bíró Szabolcs  
Csima-Takács Judit  
Dessáwly Márton  
Hanczár Gábor  
Herczik Eszter

Szakági vezető tervező:  
Bíró Attila  
MK: 01-2456  
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:  
Hanczár Zsoltné  
MK: 01-2418  
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:  
Hanczár Zsolt

Dátum:  
2022. november



#### JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Ivóvízvezeték
-  Nyomott szennyvízvezeték
-  Szennyvízátelő szaghatásvédelmi területtel
-  Vízgyújtási terület mederkarbantartó sávval

Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik a 9/2019 (VI.14.) MvM rend. szerint.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

#### KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365  
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 124/2022

Módosítás:

Megbízó:

Alsóörs Község Önkormányzata  
8226 alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.

Tervfázis:  
Alátámasztó javaslat

A munka megnevezése

Alsóörs Község  
Településrendezési eszközök módosítása 4 részterületen

Tervszám: KM-V

A munkarész megnevezése

Közmű és elektronikus hírközlés alátámasztó javaslat:  
VÍZIKÖZMŰVEK

Méretarány: M=1: 3 000

Tervezők:  
Bíró Előd  
Bíró Szabolcs  
Csima-Takács Judit  
Dessafwily Márton  
Hanczár Gábor  
Herczik Eszter

Szakági vezető tervező:  
Bíró Attila  
MK: 01-2456  
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:  
Hanczár Zsoltné  
MK: 01-2418  
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:  
Hanczár Zsolt

Dátum:  
2022. november

### 3. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Balaton parti települést az alábbi felsőbbrendű tervekkel kell összhangban lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), valamint annak részeit képező:
  - o Országos Területrendezési Terv (OTrT)
  - o Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT)
- A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet
- Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTrT)
- Balaton vízpart rehabilitációs tanulmányterv (BVRT)  
(3/2005.(III. 10.) TNM rendelet Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról)

Az említett jogszabályok befolyásolják és meghatározzák a települések fejleszthetőségének irányát, a műszaki infrastruktúra-hálózatot, illetve a térségi övezeteket.

Fontos kiemelni, hogy a településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a területfelhasználás sem változik.

#### 3.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)



Kivágat a MaTrT Országos Területrendezési Tervéből

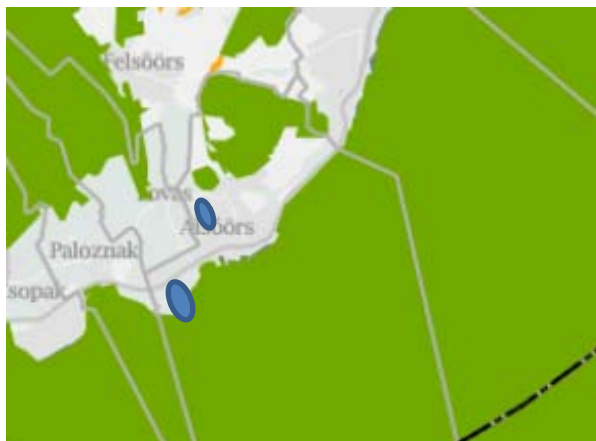


Alsóörs község területét nem érintik a következő övezetek:

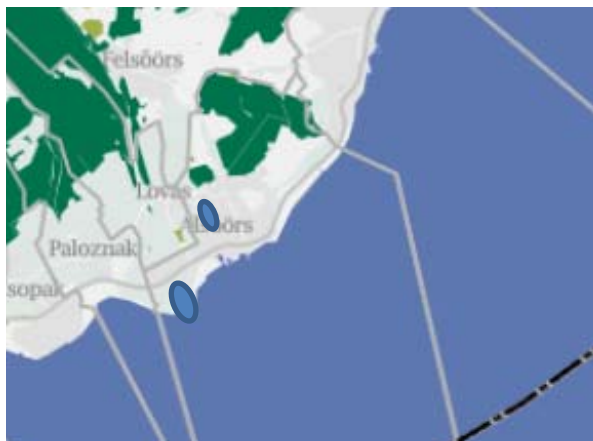
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetei
- Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezet
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A tervezési területek csak azokat az övezeteket érintik, melyek a teljes közigazgatási területre kiterjednek, mint:

- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete



*Ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetei (nem érintett)*



*Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (nem érintett)*

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítások során területfelhasználás változás nem történik. A szabályozási elemek módosítása, valamint a telek kialakításának kérdéseit az OTRT nem befolyásolja, így MaTrT OTRT tervével és annak országos övezeteivel a módosítások összhangban vannak.

### 3.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (BKÜTRT)

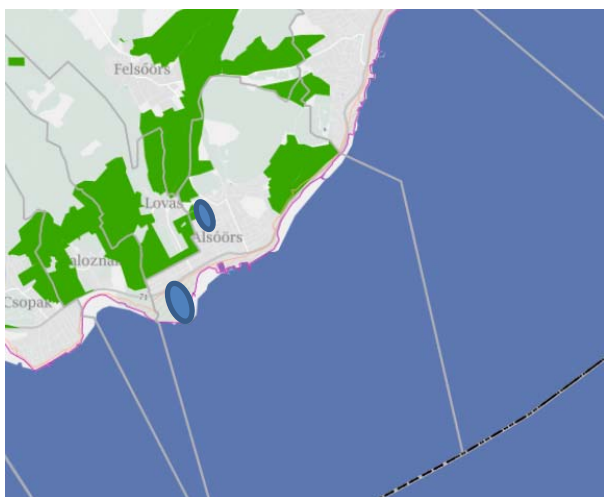


*Kivágat a BKÜTRT-ből*

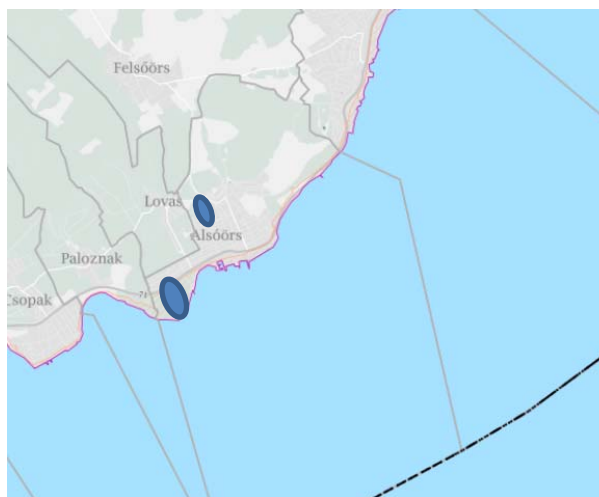
A módosítással érintett területek települési térségbe tartoznak, a BKÜTrT övezetei nem érintik, így azok összhangban vannak a területrendezési tervvel. A MaTrT 48. §-a szerint a „települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak”.

A módosítás során a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterület nem kerül megszüntetésre. A szabályozási tervben a korrekció a telkek elérhetősége és feltárása miatt szükséges, mely során szintén nem csökken a kijelölt zöldterület. Így a módosítás összhangban van a törvény előírásaival.

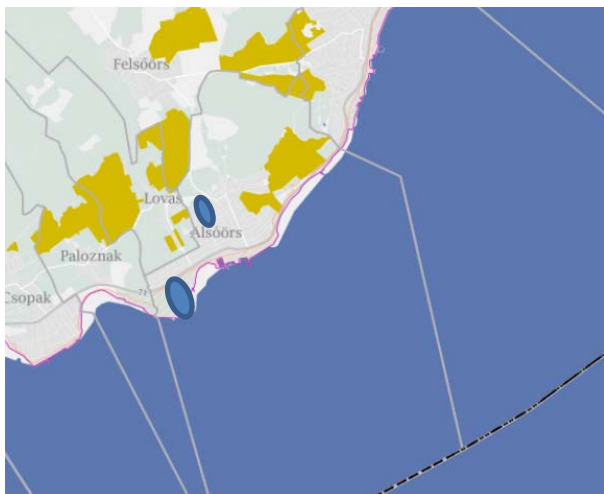
A módosítások kizárólag a szabályozási elemeket és a telkek beépíthetőségének kérdésére vonatkoznak, így összességében megállapítható, hogy a módosítások összhangban vannak az OTTrT és a BKÜTrT előírásaival.



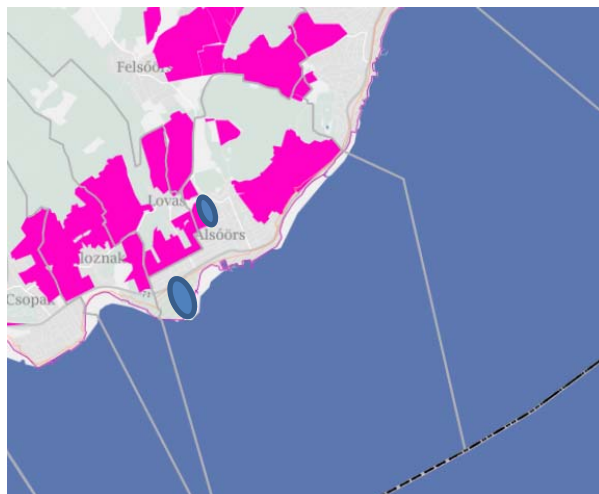
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (nem érintett)



Tómeder övezete (nem érintett)



Kertes mezőgazdasági terület övezete (nem érintett)

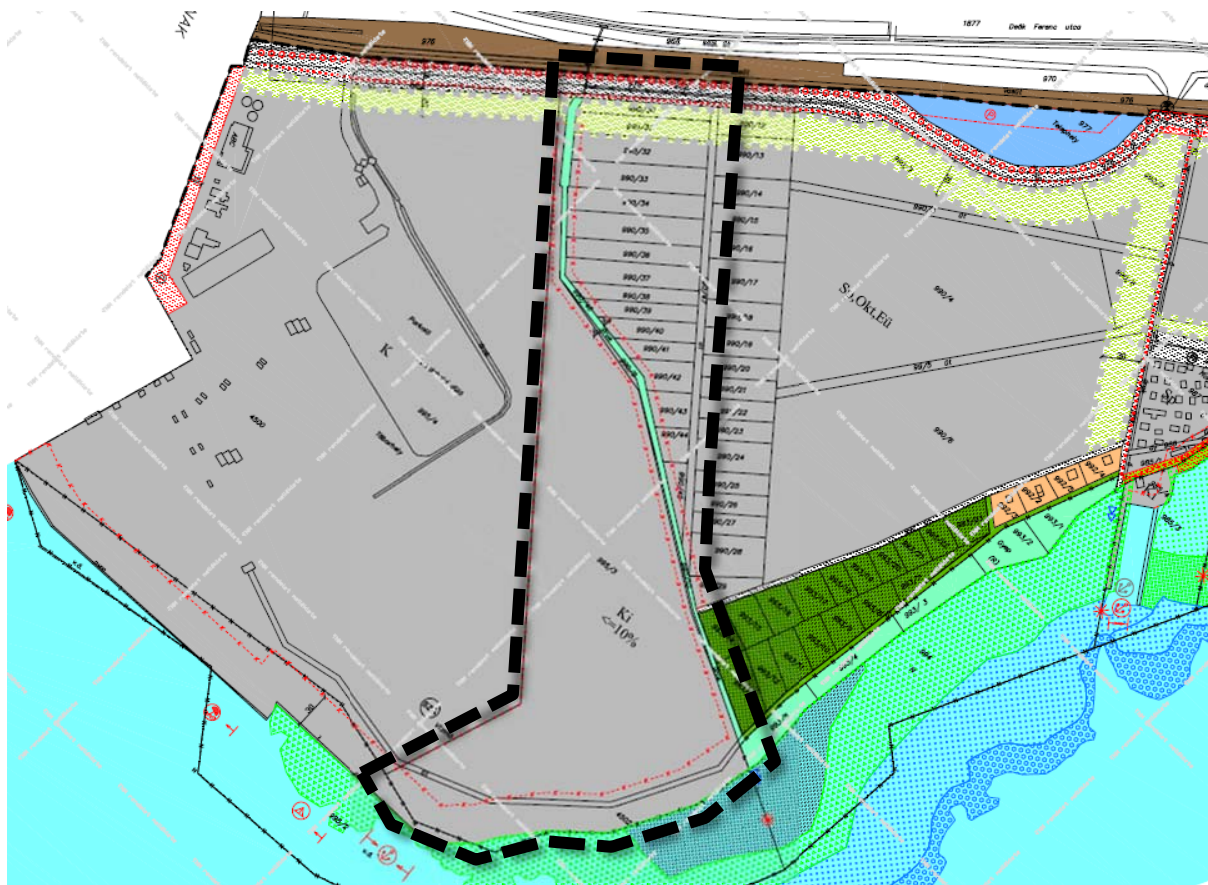


Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (nem érintett)

## 3.3. 283/2002. (XII. 21.) KORM. RENDELET ÉS A 3/2005. (III.10.) TNM RENDELET

A Kormány rendelet a Balaton-partján fekvő területekre határoznak meg előírásokat, míg a TNM rendelet ennek pontosításával Alsóörs területére terjed ki.

A tervezett módosítások közül csak a 3. módosítás érinti a rendelet hatálya alá tartozó parti területeket. A tervekben lehatárolásra kerülnek többek között a vízgazdálkodási és a zöldterületek is. A módosítással érintett terület zömmel „különleges terület 5% v. annál nagyobb beépítettség engedélyezésével” területbe tartozik, északi része „zöldterület kialakítására alkalmas terület”. A módosítás során területfelhasználás változás nem történik, a vonatkozó előírásokkal így a módosítás összhangban van.



Kivágat Alsóörs vízpart-rehabilitációs tanulmánytervéből

## 3.4. 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET

A MvM rendelet a MaTrT-vel összhangban állapít meg országos övezeteket az OTrT-hez és a BKÜTrT-hez is. Alsóörs területét a következő övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete
- Víztisztaság-védelmi terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Vízerózióknak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

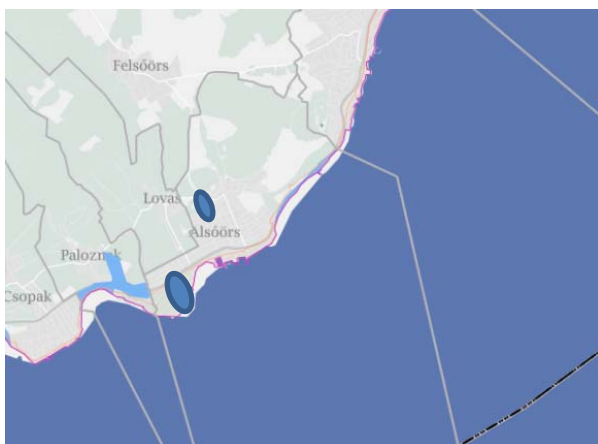




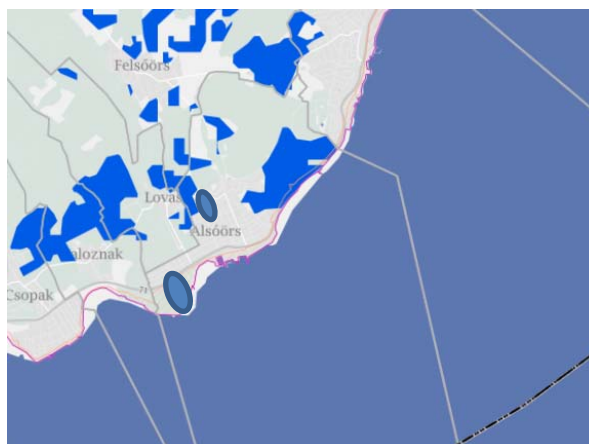
Tájképvédelmi terület övezete (érintett)



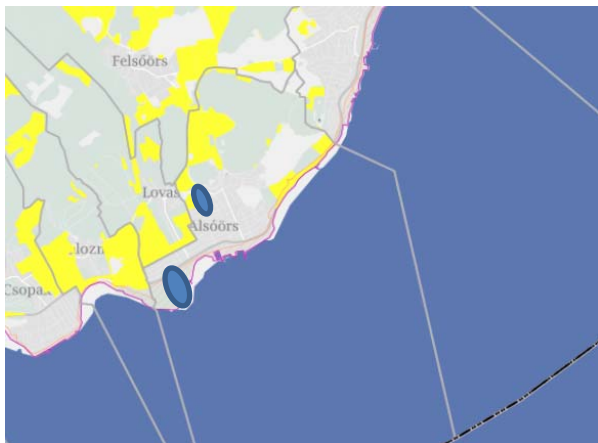
Vízminőség-védelmi terület övezete (érintett)



Rendszeresen belvízjárta terület övezete (nem érintett)



Vízérőzióknak kitett terület övezete (nem érintett)



Általános mezőgazdasági terület övezete (nem érintett)

Alsóörs község területét nem érintik a következő övezetek:

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

A módosítás területe összességében a Tájképvédelmi terület övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, illetve a települési terület övezetét érinti. Az övezeti előírások nem gátolják a meglévő beépítésre szánt területen a szabályozási elemek módosítását. A tételes zöldfelületi előírások elősegítik a fejlesztés környezetében a településképp javítását. A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokkal a fejlesztés összhangban van. Az eljárás során országos jelentőségű műszaki elem nem kerül módosításra, így a módosítás a MaTrT-vel és az MvM rendelettel összhangban van.

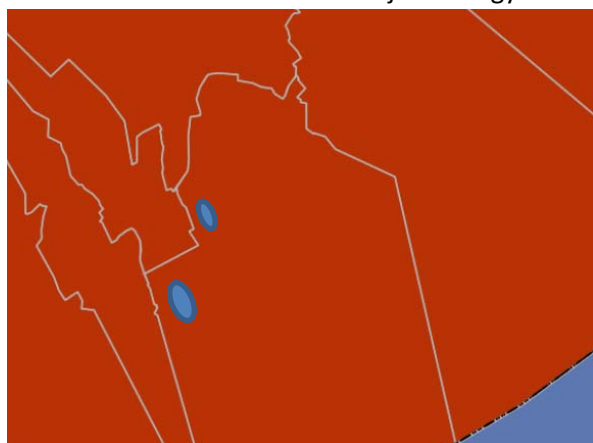
## 3.5. VESZPRÉM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYZATA, TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE ÉS ÖVEZETEI

A VMTrT-ben az országos elemek mellett a megyei szinten jelentős műszaki infrastrukturális elemek, a területfelhasználások, illetve az egyedileg meghatározott megyei övezetek kerülnek lehatárolásra. Alsóörs területére nem terjed ki a VMTrT Szerkezeti terve, illetve a megyei szintű övezetek. A Balaton-parti települések közigazgatási területére csak a VMTrT-ben meghatározott sajátos megyei övezetek térnek ki.

Alsóörs község területét nem érintik a következő övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

Alsóörs területét a következő sajátos megyei övezetek érintik:



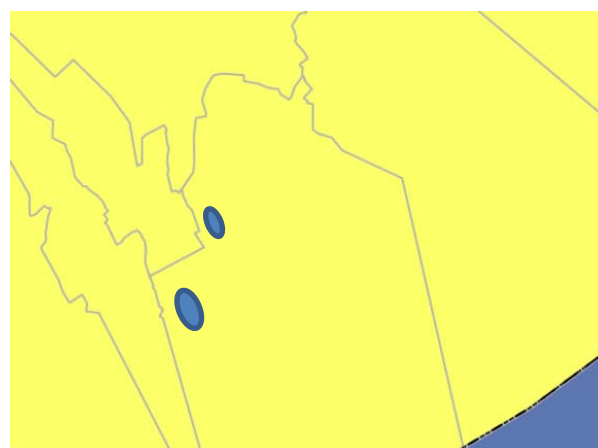
*Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*

A turisztikai övezeti előírások nem területspecifikusak, a teljes településre vonatkozó általános turisztikához és tájképhez kapcsolódó előírásokat tartalmazzák. Új épület létesítésére a Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezetre vonatkozó 11. ajánlás érvényes, mely szerint:

*„Az új épületeket a rendeltetés és a helyi építészeti és táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni, és az építési engedély iránti kérelemhez a külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.”*



*Együtt tervezendő térségek övezet  
- Veszprém megye várostérségeinek övezete  
(Balatonfüred várostérsége)*



*Együtt tervezendő térségek övezet  
- Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program  
érdekében együttműködő térség településeinek övezete*

A 2. és a 3. módosítás nem érint sem turisztikai, sem településhatáron átnyúló fejlesztést, kizárólag az adott helyszínek szabályozásának korrekciójára koncentrál. A 1. módosítás esetében területfelhasználásban és elhelyezhető funkciókban szintén nem történik változás, ám a terület turisztikai és térségi szempontból jelentős, a területre tervezett beruházás a célkitűzéseknek megfelel.

A településrendezési tervi módosítások összhangban vannak a VMTrT övezeteivel és előírásaival.



## IV. MELLÉKLETEK

- 1. melléklet:** Önkormányzati határozatok
- 2. melléklet:** Főépítési nyilatkozat
- 3. melléklet:** Környezeti értékelésben résztvevő államigazgatási szervek véleményei
- 4. melléklet:** Magánút használatára vonatkozó fejlesztői nyilatkozat

**1. melléklet: Önkormányzati határozatok****Kivonat**

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. február 10-én megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből:

**22/2022.(II.10.) számú önkormányzati határozat**

1. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását támogatja a következők tekintetében:
  - a) Szerdahelyi dűlő II. és VII. tömbben, a Mediterrán Kikötő Kft. fejlesztésének megvalósítása érdekében (építési helyek felülvizsgálata)
  - b) Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata (828/227 hrsz)
  - c) A 828/133 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése
2. Az 1. pont szerinti fejlesztés megvalósulása érdekében megindítja a településrendezési eszközök módosítását.
3. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárásban történik, a tervek kidolgozása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelkulcsának alkalmazásával történik.
4. A partnerségi egyeztetés szabályai a 2/2017 (II. 1.) önkormányzati rendelet szerint történik. Partnerek: Alsóörs teljes lakossága
5. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2. ponttal kapcsolatos előkészületeket tegye meg (szerződések aláírása)

Felelős: Hebling Zsolt polgármester  
Határidő: azonnal

Hebling Zsolt sk.  
polgármester

k.m.f.

Báró Béla sk.  
jegyző

kivonat hitelélül:

  
Takácsné Szigetvári Anett

**2. melléklet: Főépítési nyilatkozat****FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT**

ALSÓÖRS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN

(May János utca menti területek rendezése

és a Szerdahelyi-dűlő II. és VII. tömb fejlesztéséhez kapcsolódó módosítás)

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3/A. §-a, a 9. § (6) bekezdése és a 11. § (4) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következőt nyilatkozom:

A Málna utca és a May János utca kereszteződésénél található újonnan kialakításra került telkekhez, a May János utca szélesítéséhez, valamint a Mediterrán-kikötőhöz kapcsolódó módosítások során a 2005-ben jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült vizsgálatok felhasználhatók a jelen módosításokhoz is. A vizsgálatoknak legfeljebb aktualizálása, összefoglalása szükséges a tervezési területekre vonatkozóan, elsősorban a területhasználatra vonatkozóan.

**Megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok összevonva kerülnek kidolgozásra.**

**A következő fejezeteket szükséges kidolgozni:**

- Jóváhagyandó munkarészek
  - Alsóörs Község Településszerkezeti tervének módosítása
  - Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása
- Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat:
  - Elhelyezkedés és a terület bemutatása
  - Településrendezési összefüggések (módosítások bemutatása)
  - Zöldfelületi rendszer és környezetvédelem
  - Közlekedés- és közműfejlesztés
  - Hatályos Területrendezési eszközökkel való összhang vizsgálata  
(MaTrT, MvM rendelet, VMTrT)

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni. Megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse.

A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

Alsóörs, 2022. július

Mártonffy Gábor  
főépítész

**3. melléklet: Környezeti értékelésben résztvevő államigazgatási szervek véleményei****ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA  
A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL**

**May János utca menti területek rendezése  
és a Szerdahelyi-dűlő II. és VII. tömb fejlesztéséhez kapcsolódó módosítás**

**2022. május-június**

| <b>314/2012 Kr. 9. MELLÉKLET SZERINTI<br/>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b> |                                                                                                                           | <b>VÉLEMÉNYADÁS</b>                | <b>KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS<br/>SZÜKSÉGESSÉGE</b>          |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>1</b>                                                              | Veszprém Megyei Kormányhivatal<br>Kormány megbízotti Kabinet<br>Állami Főépítész                                          | nem nyilatkozott                   |                                                        |
| <b>2</b>                                                              | VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és<br>Hulladékgazdálkodási Főosztály                                              | 2022.05.30.<br>tájékoztatást adott | szükséges a Szerdahelyi-<br>dűlőhöz                    |
| <b>3</b>                                                              | Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság                                                                                | 2022.06.01.<br>tájékoztatást adott | szükséges a Szerdahelyi-<br>dűlőhöz                    |
| <b>4</b>                                                              | Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság<br>(területi vízügyi és vízvédelmi hatóság)                                   | nem nyilatkozott                   |                                                        |
| <b>5</b>                                                              | Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi<br>Igazgatóság<br>(tűzvédelem, polgári védelem)                                        | 2022.05.31.<br>kifogást nem emelt  | nem szükséges                                          |
| <b>6</b>                                                              | VMKH Népegészségügyi Főosztály                                                                                            | 2022.05.31.<br>kifogást nem emelt  | nem szükséges                                          |
| <b>7</b>                                                              | Budapest Főváros Kormányhivatala<br>Népegészségügyi Főosztály                                                             | 2022.05.31.<br>kifogást nem emelt  | nem nyilatkozott                                       |
| <b>8</b>                                                              | Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és<br>Örökségvédelmi Főosztály                                                | 2022.06.02.<br>tájékoztatást adott | nem szükséges, de a<br>VMKH ÉÖFo-t meg kell<br>keresni |
| <b>9</b>                                                              | VMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali<br>Koordinációs Osztály                                                          | 2022.05.28.<br>kifogást nem emelt  | nem szükséges                                          |
| <b>10</b>                                                             | VMKH VJH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály                                                                            | 2022.05.23.<br>kifogást nem emelt  | nem szükséges                                          |
| <b>11</b>                                                             | VMKH VJH Agrárügyi Főosztály Növény- és<br>Talajvédelmi Osztály                                                           | 2022.06.02.<br>kifogást nem emelt  | nem szükséges                                          |
| <b>12</b>                                                             | Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága<br>Bányászati és Gázipari Főosztály<br>Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály | 2022.05.26.<br>kifogást nem emelt  | nem szükséges                                          |
| <b>13</b>                                                             | Nemzeti Népegészségügyi Központ                                                                                           | 2022.05.24.<br>kifogást nem emelt  | nem nyilatkozott                                       |



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|               |                          |            |                                                                       |
|---------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ügyiratszám:  | VE/30/05368-2/2022.      | Tárgy:     | Alsóörs község TRE<br>módosítása, vélemény<br>környezeti vizsgálatról |
| Ügyintéző:    | Horváth László           | Hiv. szám: | 1Ált/65-6/2022.                                                       |
| 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, az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján, **Alsóörs község** településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó **környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi véleményt adom.**

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele alapján a következőkre terjed ki:

1. Szerdahelyi dűlő 990/96 hrsz.-ú ingatlanon tervezett 300 férőhelyes belső medencés kikötőhöz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek (luxus színvonalú klub és étterem), szálláshelyek elhelyezése érdekében a kijelölt építési helyek, a zöldfelület, a parkolók, az árok és a beültetési kötelezettség újraszabályozása.
2. 828/227 hrsz.-ú telek építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata.
3. 828/133 hrsz.-ú ingatlant érintő út szabályozási vonal törlése.

Tájékoztatom, hogy a tervezési területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területet közvetlenül nem érintenek. Az 1. számmal jelölt módosítás területe a Balaton vízparti területén, közvetlenül a különleges madárvédelmi és kiemelt jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 terület és az országos jelentőségű védett természeti terület mellett fekszik. Valamennyi ingatlan - ahogy a község egésze - *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik.

**Az 1. számmal jelölt módosítás esetében** a telek elhelyezkedése, az országos védett és Natura 2000 területekkel való kapcsolata, és a tervezett kikötőfejlesztést meghatározó jellege okán a Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve **szükségesnek tartom a környezeti vizsgálat lefolytatását, a Rendelet 4. mellékletében foglalt általános tartalmi követelmények szerint.** Kérem, a dokumentációhoz a fejlesztést ábrázoló beépítési tervet vagy funkcióterképet is szíveskedjenek csatolni.



A **2. és 3. számmal jelölt változtatások** jellegük alapján a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet érintően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így azok esetében a **környezeti vizsgálat lefolytatását nem kérem.**

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**

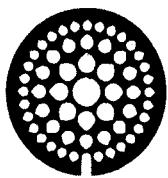
**Tisztelettel:**

**A kormány megbízott helyett eljáró  
Dr. Vajda Viktória főigazgató  
névében és megbízásából**

**Benczik Zsolt  
főosztályvezető**

Kapják:

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



Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ugyiratszám: 2652-2/2022

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota, Tóth Livia ☎ 87/555-271

Ügyintézőjük: Hebling Zsolt

Tárgy: Alsóörs Község településrendezési  
eszközeinek módosítása – állásfoglalás  
környezeti vizsgálat szükségességéről

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 1Ált/65-6/2022

### Alsóörs Község Önkormányzata

Mártonffy Gábor  
főépítész

8226 Alsóörs  
Endrődi Sándor u. 49.

### Tisztelt Főépítész Úr!

Igazgatóságunkhoz 2022. május 20-án érkezett megkeresésükre, Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításához környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 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 területrendezési terveket.

Az eljárás során táj-és természetvédelmi szempontból az alábbi főbb jogszabályokat szükséges figyelembe venni:

**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

**419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, 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  
**A biológiai aktivitásérték számítás kérdésében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről **9. melléklete.** (hatályos 2021. július 16-tól)

Alsóörs Község Önkormányzat képviselő testülete a 22/2022. (II.10.) számú önkormányzati határozata alapján a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött 3 módosítási helyszínen.

A Településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, **egyszerűsített eljárással történik.**

#### **A véleményezési anyag az alábbi módosításokat tartalmazza:**

##### **1. Alsóörs – Szerdahelyi-dűlő – kikötőhöz kapcsolódó kiszolgáló és szálláshely funkciók építése**

A 990/96 hrsz.-ú ingatlanon egy kb. 300 vitorlás- és elektromos hajó fogadására alkalmas kikötő építése tervezett, valamint a kikötőhöz kapcsolódóan kiszolgáló helyiségek (luxus színvonalú klub, étterem) és szálláshelyek létesítése. A külső területeken pihenőparkot, játszótereket és sportpályákat terveznek létesíteni. Az érintett terület keleti határán a kiszabályozott közlekedési terület szabályozási szélessége és a módosítással érintett tömbök közterületi feltárása is felülvizsgálatra kerül. Módosításra kerülnek a kijelölt építési helyek, a 40 % aktív zöldfelület lehatárolása, a parkolók helyzete, az árok tervezett nyomvonala és a beültetési kötelezettség kijelölése is.

##### **2. Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek (828/227 hrsz.) építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata**

A módosítás során az építési hely kerül felülvizsgálatra.

##### **3. A 828/133 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése**

A módosítás lényege a May János utca korábbi szélesítéséhez kapcsolódó szabályozási vonal törlése.

Tájékoztatjuk, hogy az 1. módosítással érintett 990/96 hrsz-ú ingatlan a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, valamint határos a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett területével (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet szerint).

#### **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 szereplő szempontok figyelembevételével az **1. módosítás esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartjuk.** A **2. és 3. módosítások esetében** a magasabb

szintű jogszabályokban foglalt általános és övezeti előírások megtartásával a táj és természetvédelmi szakterületet érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését – az Önkormányzat előzetes döntésével egyetértve - nem tartjuk szükségesnek.

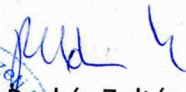
***Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.***

Kérjük a készülő dokumentációk megküldését véleményezésre, valamint az egyeztető tárgyalásokra meghívó küldését.

Jelen levél kizárólag elektronikusan kerül továbbításra.

Csopak, 2022. június 01.

Tisztelettel:

  
Puskás Zoltán  
Igazgató  


Kapják:

1. Alsóörs Község Önkormányzata hivatali kapun – KRID: 706187753 és e-mailen: hivatal@alsoors.hu
2. Dr. Nagy Lajos BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
3. Papp Sándor természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár - helyben



VESZPRÉM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ

Tárgy: Alsóörs község településrendezési  
eszközeinek elkészítése, véleményezése  
Hiv. szám: 1Ált/65-6/2022.  
Ügyintézőjük: Hebling Zsolt  
Ügyintéző: Bazsa Roland tű. főhadnagy  
Telefon: 06-88/620-800

**Hebling Zsolt**  
**polgármester**

**Alsóörs Község Önkormányzata**

Alsóörs  
Endrődi Sándor u. 49.  
8226

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Alsóörs község településrendezési eszközeinek elkészített dokumentációját áttanulmányoztam és az abban foglaltak alapján feladat- és hatáskörömbé 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 elfogadott 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/cégkapu)



ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
36900/900-1/2022.ált.



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/NEF/0966-2/2022  
**Ügyintéző:** Mészáros Zsuzsa  
**Szerv. egység:** Közegészségügyi és  
Járványügyi Osztály  
**Telefon:** 88/550-947

**Tárgy:** Alsóörs község  
településrendezési eszközeinek  
módosítása – vélemény környezeti  
vizsgálat szükségességéről  
**Hiv. szám:** 1Ált/65-6/2022.  
**Mellékletek:** -

**Hebling Zsolt**  
**polgármester**  
részére

**Alsóörs Község Önkormányzata**  
**Polgármester**

**Alsóörs**  
Endrődi Sándor u. 49.  
8226

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**A közegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:**

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **kifogást nem emel.**

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Veszprém, 2022. május 31.

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró  
**Dr. Vajda Viktória főigazgató**  
nevében és megbízásából:



*[Handwritten signature]*  
**Dr. Pápai Enikő**  
**Főosztályvezető**  
**megyei tisztifőorvos**

*[Handwritten signatures]*



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Hebling Zsolt polgármester**

részére

Alsóörs Község Önkormányzata

|              |                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------|
| Iktatószám:  | BP/FNEF-TKI/3104-2/2022.                                         |
| Ügyintéző:   | Szabóné Elekes Éva                                               |
| Telefonszám: | 06 (1) 465-3800/1429                                             |
| E-mail:      | kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu                                           |
| Tárgy:       | Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából. |
| Hiv. szám:   | 1Ált/65-6/2022                                                   |

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Alsóörs község településrendezési eszközeinek – 3 helyszínt érintő – módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A község közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

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

**BFKH felhívja a figyelmet a2/2005. 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](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözzel:

A kormány megbízott helyett eljáró  
dr. Mészár Erika főigazgató  
névében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Alsóörs Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Hebling Zsolt polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

**8226 Alsóörs**

Endrődi Sándor u. 49.

|              |                                                                                                                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Iktatószám:  | BP/2602/00390-2/2022.                                                                                                                                                    |
| Ügyintézők:  | dr. Tóth János Attila                                                                                                                                                    |
| Telefonszám: | 1/795-9045                                                                                                                                                               |
| E-mail:      | toth.janos.attila@bfkh.gov.hu                                                                                                                                            |
| Tárgy:       | Alsóörs településrendezési eszközeinek 1–3. sz. részterületre vonatkozó felülvizsgálata – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról |
| Hiv. szám:   | 1Ált/65-6/2022.                                                                                                                                                          |

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésükre, az *egyres 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

**az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**Az 1. sz. módosítással érintett területen** (Szerdahelyi-dűlő) a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a **8378 és 8379 azonosítójú régészeti lelőhelyek találhatóak**. A régészeti érintettséget a megküldött tájékoztató anyag tartalmazza.

**A további hatósági eljárások során** a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a **Veszprém Megyei Kormányhivatal** (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3–5.) a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

A 2. és 3. sz. tervezett módosítás a Nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségi érdeket nem sért.

**Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik** a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházásnak* minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú

**Örökségvédelmi Osztály**

Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62–64.

Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: [orokseghivasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:orokseghivasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró dr. Mészár Erika  
főigazgató nevében és megbízásából:

Sajti Zsuzsanna  
osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Címzett



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.567/2/2022.

Ügyintéző: Varga Tibor

Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs  
Osztály

Telefon: 88/577-024

Tárgy: Alsóörs településrendezési eszközök  
részleges módosítása (Szerdahelyi dűlő -kikötő,  
Málnás utca és 828/133 hrsz)

Melléklet: -

Hiv. szám: 1Ált/65-6/2022.

Hebling Zsolt  
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

KRID: 653462788

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs Község Önkormányzatának fent hivatkozott számú vélemény kérésére a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az alábbiakról tájékoztatja Önt:

A Földhivatali Főosztály a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése b) pontja és a 9. melléklet 18. pontja alapján, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A Földhivatali Főosztály megállapította, hogy a tárgyi módosítások (Szerdahelyi dűlő, 828/227 és 828/133 hrsz-ú ingatlanok) mindegyike belterületi nem termőföldként nyilvántartott ingatlanokat érint. A településrendezési eszközök módosítása termőföldet nem érint.

A fentiekből következően a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a településrendezési eszközök tárgyi módosítása ellen kifogást nem emel és a továbbiakban a véleményezési eljárásban nem kíván részt venni, a termőföld mennyiségi védelmének céljából a környezeti értékelés lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Veszprém, 2022. május 26.

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró  
Dr. Vajda Viktória főigazgató  
nevében és megbízásából:

Dr. Bita József  
főosztályvezető



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/32/3279-2/2022.  
**Ügyintéző:** Kürtösi András  
**Szerv.egység:** Erdészeti Osztály  
**Telefon:** 88/576-001

**Tárgy:** Csopak község településrendezési  
eszközeinek módosítása  
**Hiv. szám:** 1Ált/65-6/2022.  
**Melléklet:**

**Alsóörs Község Önkormányzata**

Alsóörs

Erdődi Sándor u. 49.  
8226

**Hebling Zsolt**  
polgármester

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, és azzal kapcsolatban az alábbi megállapítást teszem:

A településrendezési eszközök 3 pontban tervezett módosítása hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, belterület érintettsége okán hatásköröm nem terjed ki rá, így a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek. Az eljárásban a továbbiakban nem kívánok részt venni.

Az Önkormányzat a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kérte.

Veszprém, elektronikus aláírás szerint

**Tisztelettel:**

**Takács Szabolcs**  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

**Kiss Zsolts.k.**  
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 706187753)
2. Irattár



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/31/001377-2/2022. **Tárgy:** Környezeti vizsgálat  
szükségessége  
**Ügyintéző:** Bakkné Golarits Anna **Hiv. szám:** 1Ált/65-6/2022  
**Szerv. egység:** Növény- és Talajvédelmi  
Osztály  
**Telefon:** 88/590-472 **Melléklet:** -

**Alsóörs Község Önkormányzata**  
**Mártonffy Gábor**  
főépítész részére

**TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY**

A Veszprém Megyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban: talajvédelmi hatóság) az **Alsóörs, 990/96, 828/227 és 828/133 hrsz.-ú** ingatlanok tekintetében a településrendezési eszközök módosítása során jelentős környezeti hatás nem várható, ezért **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

**INDOKOLÁS**

A talajvédelmi hatóságot Alsóörs Község Önkormányzata kereste meg a község településrendezési eszközeinek módosítása során környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban. A módosítás szerinti ingatlanok, az Alsóörs, 990/96, 828/227 és 828/133 hrsz.-ú telkek kivett rendeltetésűek, nem minősülnek termőföldnek. A módosítás talajvédelmi szempontból nem jelentős, így a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a talajvédelmi hatóság a fentiek szerinti véleményt nyújtja.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét *a termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény 32. § (1) bekezdése, *a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban:

---

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Dózsa György u. 33., levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf. 1001  
telefon: 88/590-472, e-mail: [veszprem.noveny.talajved@veszprem.gov.hu](mailto:veszprem.noveny.talajved@veszprem.gov.hu); KRID: 166301915

Korm. rendelet) 52. § (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint *az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Veszprém Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának *a kiadmányozás rendjéről* szóló 4/2020. (III.2.) 17. § (6) pontjában foglaltaknak megfelelően történt.

**Veszprém, elektronikus bélyegző szerint**

**A kormány megbízott helyett eljáró  
Dr. Vajda Viktória főigazgató  
névében és megbízásából:**

**Odor Tamás  
osztályvezető**

Kapják:

1. Címzett (KRID: 653462788)
2. Irattár





SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK  
FELÜGYELETI HATÓSÁGA  
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY  
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

|             |                                                                                                                              |            |                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|
| Iktatószám: | SZTFH-BANYASZ/5755-2/2022                                                                                                    | Ügyintéző: | Nógrádi Tamás          |
| Tárgy:      | Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítása 3 módosítási helyszínen – környezeti hatás jelentőségének eldöntése | Telefon:   | 88/550-957             |
|             |                                                                                                                              | E-mail:    | tamas.nogradi@sztfh.hu |
|             |                                                                                                                              | Hiv. sz.:  | 1Ált/65-6/2022.        |
|             |                                                                                                                              | Ügyintéző  | Hebling Zsolt          |
|             |                                                                                                                              | Önöknél:   |                        |

**Alsóörs Község Önkormányzata**

**8226 Alsóörs**

Endrődi Sándor u. 49.

Alsóörs Község Polgármestere véleményezési eljárásban kereste meg a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztályát (továbbiakban: Bányafelügyelet) a tárgyi ügyben.

A Bányafelügyelet a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. f. pontja értelmében a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan földtani és ásványvagyon védelmi szakkérdésben foglal állást.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. Az idézett kormányrendelet szerint környezetvizsgálat a Bányafelügyelet feladatkörének szempontjából szükségtelen.

Veszprém, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell  
elnök  
nevében és megbízásából

Kertész László  
osztályvezető



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 30988-2/2022/KBKHF  
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Környezeti vizsgálat  
szükségességének megítélése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: 1Ált/65-6/2022.  
Ügyintézőjük: Hebling Zsolt  
Melléklet: -

**Mártonffy Gábor**  
főépítész részére

**Alsóörs Község Önkormányzata**  
Hivatali kapun megküldött dokumentum

**Tisztelt Főépítész 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 módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk 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, 2022. május „24”

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](mailto:kembizt@nnk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

**4. melléklet: Magánút használatára vonatkozó fejlesztői nyilatkozat**

MEDITERRÁN KIKÖTŐ Kft.

Budapest,

Medve utca 25-29. sz.

1027.

VÁROS-TEAMPANNON Kft.

Budapest,

Veres Pálné u. 7.

1053

Tábori Attila úr részére

Tárgy: Alsóörs – HÉSZ módosítás - NYILTKOZAT

**Tisztelt Tábori Attila úr!**

A Város-Teampannon Kft. tárgyalójában (1053. Bp., Veres Pálné u. 7. IV. em.) 2022. augusztus 8-án tartott tervezői egyeztetésen elhangzottak szerint megerősítem, és nyilatkozom, hogy a szabályozás javaslatukban jelölt, közforgalom elől elzárt magánút tervezett szélessége megfelelő a II. tömb megközelítéséhez, és ezen az úton kívánjuk biztosítani a hajók téli tároláshoz, karbantartásához szükséges vontatási/szállítási feladatokat, valamint a szállítás és a vendégforgalom azonos útvonalon -üzemeltetői szabályozás kereteiben-, de különböző időintervallumokban történik, így a jelenleg is meglévő 990/94 hrsz-ú magánút ki tudja szolgálni a terület belső forgalmát.

Kijelentjük, hogy hajószállítás csak nagyon ritkán, üdülési és pihenési szezonon kívül történik úgy, hogy az egyáltalán nem fogja zavarni a kikötőt és szállodát használók közlekedését, valamint nem akadályozza a Szerdahelyi út forgalmát.

Budapest, 2022. október 12.

Üdvözlettel:

Scherer Ferenc

ügyvezető

[ugyvezeto@mediterrankikoto.hu](mailto:ugyvezeto@mediterrankikoto.hu)

+36-30/7488-727