

ALSÓÖRS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárásban

VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Város-Teampannon Kft. – 2023.

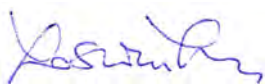
ALSÓÖRS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárásban

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

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

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

TERVEZŐK:

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

1. VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

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

SOR-SZÁM	314/2012 (XI. 8.) KORM. R. SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐ SZERV	VÉLEMÉNYADÁS
1.	VeMKH Állami Főépítési Iroda	észrevételt tett
2.	VeMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	észrevételt tett, környezeti értékelést elfogadja
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	észrevételt tett
4.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	észrevételt tesz
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	nem válaszolt
6.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakasz mérnökség	kifogást nem emelt
7.	VeMKH Népegészségügyi Főosztály	kifogást nem emelt, környezeti értékelésre észrevételt nem tesz
8.	BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	nincs érintettség
9.	TIM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	nem válaszolt
10.	TIM Hajózási Hatósági Főosztály	nem válaszolt
11.	TIM Vasúti Hatósági Főosztály	nem válaszolt
12.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	kifogást nem emelt
13.	VeMKH Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály	módosítást elfogadásra javasolja, észrevétel megadása mellett
14.	VeMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	kifogást nem emel, általános tájékoztatást ad
15.	VeMKH Földhivatali Főosztály	kifogást nem emelt
16.	VeMKH Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	Nyilatkozatot nem tesz, véleményt nem ad, mivel nincs erdő érintettség
17.	Nemzeti Földügyi Központ	nem válaszolt
18.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	észrevételt nem tesz
19.	Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság	nem válaszolt
20.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	észrevételt nem tesz
21.	Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	észrevételt nem tesz
22.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	nem válaszolt
23.	Országos Atomenergia Hivatal	nem válaszolt
24.	BFKH Népegészségügyi Főosztály	véleményezési joggal nem rendelkezik

SOR-SZÁM	MEGYEI ÉS SZOMSZÉDOS ÖNKORMÁNYZATOK	VÉLEMÉNYADÁS
25.	Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal	Nem válaszolt
26.	Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal	Nem válaszolt
27.	Lovas Község Önkormányzat	Nem válaszolt
28.	Paloznak Község Önkormányzata	Nem válaszolt
29.	Felsőörs Község Önkormányzata	Nem válaszolt

Egyéb, lakossági véleményező:

Dzsida Orsolya

Szente Márk

Dr. Kádár Zsófia

Tarróné Gyarmathy Andrea

2. VÉLEMÉNYEK – VÁLASZOK

Véleményezési szakasz (2022. december – 2023. január)

I. VeMKH ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1. ÉSZREVÉTEL

Véleményezésre megküldött dokumentáció

Jelen szakmai véleményem alapja a Város-Teampannon Kft. (cím: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.; tervezők: Koszorú Lajos vezető településtervező [TT1 01-1346], Tábori Attila településtervező [TR 01-0402], Koszorú Bálint településtervező, Szekeres Petra településtervező; szakági tervező: Heckenast Judit közlekedéstervező [K1d-1 01-5295], Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítés-városüzemeltetési szakmérnök [MK 01-2408], Bíró Attila okl. építőmérnök [MK 01-2456], Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök) által elkészített, „Alsóörs község / Településrendezési eszközök módosítása több részterületen / Véleményezési szakasz” megnevezésű, 2022. november hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A Kr.266. 14. § (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását. A tervlapokat **kérem** a Kr.266. 14. § (5) bekezdés szerinti tartalmi elemekkel kiegészíteni.

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

2. ÉSZREVÉTEL

A HÉSZ az egyes övezeti előírásokban a „*legnagyobb szintterületi mutató*” meghatározást alkalmazza, ugyanakkor a HÉSZ tervezet nem ad eltérési lehetőséget, annak mértékét pontosan 0,2-ben határozza meg. Előbbiekből következően **kérem** a HÉSZ tervezet 9/B. § (9) bekezdésének pontosítását: „A VII. tömb építési telkének *legnagyobb szintterületi mutatója* 0,2.”.

A VII. tömb területén a HÉSZ 23. § (2), 25. § (2) és a 30. § (2) bekezdés szerinti övezeti előírások is hatályosak, amelyek a legnagyobb szintterületi mutató mértékét 0,3 értékben határozza meg. Előbbiekből következően **kérem** a HÉSZ tervezet 9/B. § (9) bekezdésének érvényesítését és **az ellentmondás feloldását**.

Válasz: az előírást, figyelembe véve a javaslatot a következőképpen pontosítjuk:

„Jelen rendelet 23. § (2), 25. § (2) és 30. § (2) bekezdés előírásaitól eltérően a VII. tömb építési telkének *legnagyobb szintterületi mutatója*: 0,2. Épület legfeljebb két építményszinttel (földszint + emeletszint) alakítható ki.”

3. ÉSZREVÉTEL

A szabályozási terven az építési helyek törlésre kerülnek, ugyanakkor jelölésre kerülnek a telek be nem építhető részei, valamint az „aktív zöldfelületek” területei. Az Alátámasztó javaslat 2.2. fejezete (Zöldfelületi rendszer és környezetvédelem) szerint: „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 közlekedési terület minimális korrekciója (a zöldterület kb. 8 m-el keletebbre tolódik)**, ezzel biztosítva a bejárési lehetőséget a magánút és a közút irányába is. A tömbök keleti oldalán a zöldterület kis mértékben növekszik, az út menti kötelező fásítás a módosítás után is megmarad, így a zöldfelületi rendszerhez való illeszkedése a hatályos tervekben szereplőhöz lápest nem változik.” **A csatolt szabályozási terv (másolási) minőségéből eredően a zöldterületeket/zöldfelületeket érintő változtatási szándékkal kapcsolatosan véleményét alkotni nem tudok.**

Válasz: a tervlap minőségét javítottuk.

4. ÉSZREVÉTEL

Szerkezeti terv, HÉSZ tervezet:

A szerkezeti-, valamint a szabályozási tervlapok minősége (feltehetően az eredeti tervek szkennelése miatt) **torzult, nehezen áttekinthető és értelmezhető**. Előbbiekből következően azokkal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszem:

- a szerkezeti terven a 990/95 hrsz.-ú árok területén alkalmazott színhasználat (vízgazdálkodási terület (Balaton meder)) nem egyezik meg a tervezett területfelhasználás jelmagyarázat szerinti színhasználatával (vízgazdálkodási terület tómedren kívül), **kérem** a színhasználat felülvizsgálatát;
- **nem egyértelmű**, a hatályos szerkezeti terv jelmagyarázata módosításának indoka, valamint a változás mibenléte;
- a szabályozási terv nem olvasható, ezért annak tartalmával kapcsolatosan **véleményt alkotni nem tudok**.

Válasz: a településszerkezeti tervet pontosítottuk, a szabályozási tervlap minőségét javítottuk. A jelmagyarázat nem módosul, ezért a határozattervezetet pontosítottuk. Állami Főépítési Iroda munkatársával, Dunajcsik Zsuzsannával történt egyeztetésnek megfelelően a VII. tömbnél, a vízgazdálkodási terület (árok) keleti határa mentén egyértelműen jelöljük a telekalakítás szükségességének tényét.

5. ÉSZREVÉTEL

Ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **a helyi építési szabályzatban meghatározott településképi követelményeket nem lehet alkalmazni**.

Válasz: a terv felülvizsgálata során a településképi előírások törlésre kerülnek

6. ÉSZREVÉTEL

A 4. számú módosítás vonatkozásában a Kr. 4. § (2) bekezdés szerinti megkeresésről **információval nem rendelkezem**. Előbbiekre való tekintettel felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

Válasz: A 4. módosítás esetén a korábbi tervkészítés során került hibásan megrajzolva az övezethatár a szabályozási vonal helyett. A módosítás ezt a hibát korrigálja, amelynek nincs jelentős környezeti hatása.

A további észrevételek választ nem igényelnek.

II. VeMKH KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

ÉSZREVÉTEL (Állami főépítész véleményébe foglalva)

A 990/96 hrsz.-ú ingatlan Balaton (02/6 hrsz.) felőli telekhatára mentén természetvédelmi szempontból értékes vízparti fás szárú növényzet és a hatályos, a Kormányhivatal VE/30/04085-57/2022. ügyiratszámú határozatával jóváhagyott, a Balaton és a parti zóna nádasainak és növényzetének minősítése alapján III/b osztályú nádasterület található. Ezen élőhelyfoltok védelmét a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 5. § (1), 8. § (1), 17. § (1) bekezdése, illetve a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről, valamint az ezeken folytatott nádgazdálkodás szabályairól szóló 22/1998. (II.13.) Kormányrendelet előírásai biztosítják.

Kérem ezért, hogy a megküldött **SZ-4 jelű szabályozási tervlap-javaslaton, a K-vonalon belül** szereplő „40% aktív zöldfelület alakítandó ki” szabályozás helyett **a jelenlegi vegetáció teljes körű megőrzése kerüljön szerepeltetésre.**

A különleges beépítésre nem szánt területet érintő módosítás, a kijelölt építési helyek, a zöldfelület, a parkolók, az árok és a beültetési kötelezettség újraszabályozása fenti pontosítással a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek megfelel.

Válasz: A véleménnyel egyetértünk. Mivel a követelményt az aktív zöldfelületre vonatkozó előírásokkal együtt kell érvényesíteni és alkalmazni (ez a terület is része a telek legkisebb zöldfelületének), az egyértelműség érdekében a következő feliratot alkalmazzuk:

„A parti sávban az aktív zöldfelület a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével alakítandó ki.”

Ezt szabályként a tervezet 9/B. § (4) bekezdésébe is beépítjük.

III. BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK

1. ÉSZREVÉTEL

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján a 990/96 hrsz.-ú ingatlan területe jelenleg beépítetlen, II. tömb délkeleti részén közvetlenül határos a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területével, az ökológiai hálózat magterületével, ahol szükségesnek tartjuk a telekhatárai mentén a meglévő természetes növényzet, a területet határoló növényzét, a tájképi egységet meghatározó nyárfasor, egyben a vízparti élőhely zavartalan megőrzését. A 990/96 hrsz.-ú ingatlan területét érintően a TNM rendeletben rögzítetteknek megfelelően a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv K vonallal jelölt határának teljes hosszán szükségesnek tartjuk a meglévő természetes növényzet, beleértve a fák és cserjék, valamint nádasállomány megővését és magtartását.

A környezeti értékelés egyértelműen megállapítja és rögzíti, hogy a beruházás – a 300 férőhelyes kikötő és a behajózó csatorna kialakításával, valamint az egyéb kiszolgáló létesítmények és az épületek elhelyezésével, a további beépítésekkel – jelentősen átalakítja a vízparti sávot, amely az érintett területen élőhelyek megszűnését eredményezi.

Felhívjuk a figyelmet a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5. § (1) - (2) bekezdései alapján minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint elkészített környezeti értékelést elfogadjuk.

Válasz: A véleményt figyelembe véve a tervezet 9/B. § (4) bekezdését a következőképpen egészítjük ki:

„(4) A tömbökben a telek legalább 40 %-án aktív zöldfelület alakítandó ki, melyeket elsősorban az SZT4-en feltüntetett területeken kell kialakítani. A parti sávban az aktív zöldfelület a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével alakítandó ki.”

Az előírást a szabályozási tervlapon is rögzítjük.

2.ÉSZREVÉTEL

A dokumentációban foglaltak alapján a „zöldbe ágyazott beépítés lehetőségének biztosítása” érdekében szükségesnek tartjuk a tervezett épületek, építmények környezetében egyfajta beültetési kötelezettségként érvényesíteni a tájbaillesztés szempontrendszerének megfelelő növénytelepítést, a tájhoz, lombhullató növényfajok alkalmazását.

Kérjük kiegészíteni a II. és VII. tömb építészeti előírásainak kiegészítését táj- és településképvédelmi szempontból, azzal, hogy a tervezett épületek közvetlen környezetében minimum 2-2 db tájhoz, lombhullató fa ültetése szükséges. Az alábbi fák telepítését javasoljuk az épületek közvetlen környezetében: Acer campestre (mezei juhar), Fraxinus ornus (virágos kőris), Sorbus torminalis (barkóca berkenye), Tilia cordata (kislevelű hárs).

Válasz: a javaslatot elfogadjuk, HÉSZ tervezetet kiegészítjük: „Épület közvetlen környezetében legalább 2-2 tájhoz, lombhullató fát kell ültetni.”

IV. FEJÉR MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG, HATÓSÁGI OSZTÁLY

1.ÉSZREVÉTEL

A megküldött dokumentáció kapcsán megvizsgáltam az *Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet mellékletét képező, Alsóörs Községre vonatkozó tervlapokat, melyek alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- a beruházással érintett terület közepén, É-D irányban egy „árok” jelöléssel ellátott ingatlan húzódik, „tómedren kívüli vízgazdálkodási terület” megjelöléssel, és „Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” jelöléssel ellátva.
- a Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervben a 990/96 hrsz-ú ingatlan DNy-i sarkában kijelölt, kikötő létesítésére felhasználható partszakasz - a jelölés alapján – csupán 40 méter.

Válasz: a tervmódosítás a TNM rendelettel összhangban készült.

2.ÉSZREVÉTEL

A megküldött Települési környezeti értékelés alapján a továbbiakra hívom fel a figyelmet:

- a tervezett létesítmények **vízigényének biztosítása**, és a keletkező **szennyvizek elvezetésének biztosítása** tekintetében egyeztetni szükséges a közmű hálózatokat üzemeltető DRV Zrt-vel, és az ellátás érdekében esetlegesen szükséges közműfejlesztési beruházásokat meg kell indítani.
- a területen csak **vízzáró burkolattal** ellátott útfelületek és parkolók létesíthetők. Az út és parkoló felületekről közvetlenül csapadékvíz nem kerülhet a terepre, nem szikkadhat el. Az olajjal szennyezett csapadékvizeknek a nem szennyezett csapadékvizekkel való elkeveredése előtti tisztítása (olaj-, iszapfogás) szükséges. A kialakítandó **parkolók tisztított csapadékvize nem szikkasztható el**, biztosítani kell annak élővízbe vezetését.

Válasz: Köszönjük a tájékoztatást. Az egyeztetést a konkrét beruházás során kell elvégezni a közműszolgáltatóval. A vízzáró burkolat és a csapadékvíz elvezetésével kapcsolatosan a következő előírás van érvényben a helyi építési szabályzatban:

„10. § (1) [41] Alsóörs területén minden 20 várakozóhelyet elérő parkolót vízzáró burkolattal kell kiépíteni. A vízzáró burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.”

V. VEMKH KÖZLEKEDÉSI ÉS MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI FŐOSZTÁLY ÚTÜGYI OSZTÁLY

ÉSZREVÉTEL (Állami főépítész véleményébe foglalva)

A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a közlekedési egyeztetési szakterületet érintően – az Eljr.314. 9. melléklet 12. pont szerinti ügyek kivételével – az alábbi szakmai véleményt adja⁷:

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal útügyi hatáskörében eljárva a Laposa Műhely Kft. 2022. júliusában készült tárgyi dokumentáció (közlekedési tervező: -) alapján megállapítottam, hogy a település településrendezési eszközeinek jelenlegi módosítása útügyi érdeket érint.

A módosítást elfogadásra javaslom

azzal, hogy a 20. oldalon található ökoparkoló műanyag gyeprácsból tervezett parkolóhelyei vonatkozásában felhívom a figyelmet arra, hogy a hatályos útügyi műszaki előírások nem ismerik a műanyag gyeprácsot, így annak terhelési osztálya, pályaszerkezeti kialakítása sem került rögzítésre. Az közlekedési hatóság engedélyezési körébe tartozó közlekedési létesítmények esetében csak a hatályos útügyi előírásokban szereplő, annak tartamával azonos termékek építhetők be figyelemmel az 1/1975 (II.5.) KPM-BM együttes r. (KRESZ) 1. sz. függelék földút és szilárd burkolatú út fogalom meghatározására, melynek tartozéka a biztonságos közlekedést elősegítő (köz)világítás kiépítése is.”

Válasz: a vonatkozó szövegrészt töröljük.

VI. LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZŐ: Dzsida Orsolya

ÉSZREVÉTEL:

„Az valamennyi érintett számára egyértelmű, hogy egy ilyen nagyságrendű – 300 hajó! – kikötő és az azt kiszolgáló funkciók, nagyméretű mesterséges építmények létesítésével járnak, amelyek megépítése során az adott élőhely az építés helyén megszűnik, a széles ki és behajózó csatorna megépítése is gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek. A kikötő építés és a parti sáv nagyobb mérvű használata következtében, egyértelműen élettér szűkülés, átrendeződés, az ott élt fajok számának jelentős csökkenése következik be. A tömegerbe építendő kikötő – mólósarak – is változást okoz a parthoz közeli élővilágban. Mindezt csak megemlítjük, mert ahogy többször hangsúlyoztuk a tervmódosítás csak a belterületre vonatkozik, de illik rögzíteni, hogy a II. tömb közvetlenül határos a Balaton- felvidéki Nemzeti Park védett vízparti sávjával, a kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi Natura 2000-es területtel (Balaton HUBF 30002), az Országos Ökológiai Hálózat magterületével. Természetesen a kikötő megépítése mellett a vízpart ember általi folyamatos intenzív használata is jelentős változást okoz a környezetben.”

„A kikötő és a mögötte tervezett kiszolgáló és szállás épületek megépítésével mesterséges és a természetközeli felületek aránya kedvezőtlenül változik. A létesítményekből kiáramló, a használattal együttjáró zaj és az esti, éjszakai fényterhelés szintén kedvezőtlenül hat az élővilágra.”

Van ehhez mit hozzáfűzni?

Szerintem nincs.

Az eredeti terv is borzalmas, a módosítással még szörnyűbb természetkárosítást készülnek elkövetni.

Tisztában vagyok azzal, hogy a véleményem egyáltalán nem érdekli a tisztelt polgármestert és tetteitársait, de tartozom magamnak annyival, hogy leírom:

alsóörsi üdülőtulajdonosként tiltakozom a tervezett nagyméretű természetkárosítás ellen.

Remélem, hogy az utókor érdemeik szerint fogja önöket megítélni.

Válasz: Alsóörs Község Önkormányzata – az Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet szabályozásának megfelelően és a Balaton törvénnyel összhangban, jogszerűen, beépítésre szánt különleges területet jelölt ki 2005-ben a Szerdahelyi-dűlő területén, amely jelenleg is lehetővé teszi, a kikötő (K-Ki építési övezetben), a szállás, vendéglátó és kiszolgáló létesítmények elhelyezését a területen (K-Ki, K-O-Eü-Sp építési övezetben). Jelen módosítás korrekciónak tekinthető, mely során az építési telek legkisebb zöldfelületi aránya (II. tömb esetén min. 40%, VII. tömb esetén min. 70%) nem csökken, a Balaton 30 méteres partmenti sávjában megmaradó, meglévő vegetáció védelmét továbbra is fenntartja. Jelen módosítás az épületek/építmények területen belüli elhelyezését igyekszik pontosítani, illetve a vízfolyás védelme érdekében, annak kijelölését tartalmazza. A Környezeti értékelés érintőlegesen kitér a projekt

megvalósulására is, ám lényege a területrendezési módosítás értékelése, erre vonatkozóan ugyanakkor a vélemény nem fogalmaz meg észrevételeket.

VII. LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZŐ: Sente Márk

ÉSZREVÉTEL:

Idézhetném dr. Hahn István szakvéleményét, de hadd kezdjem inkább egy emlékkel. Gyerekként rendszeresen jártunk az Önök által most tönkretenni kívánt, illetve a "Mediterrán kikötőnek" nevezett gigantikus, tájidegen, extrém módon természetpusztító "beruházás" keretében már tönkretett tájon. Volt egy kis öböl a nádasban, a Kádár-korban, az Önök méltó elődei által lebetonozott partszakasztól keletre. Igazi békés, természetközeli hely. Illetve csak volt. Ilyennek képzelem a Balatont, mielőtt a szovjet szemlélet két lépcsőben teljesen szét nem rombolta volna. Egy vidracsalád élt ott boldogan. Szerencsétlen kis állatokban és az én tizenéves fejemben fel sem merült, hogy halálra vannak ítélve. A parttól távolodva, azon a területen, amelyet ezen dokumentum, illetve annak eredeti változata alapján kívánnak tönkre tenni, szintén hemzsegett az élővilág különböző formáival. Egy gólya rendszeresen, minden évben megjelent, a mezőn fogdosta a tücsköket, bogarakat. Akadt azonban rengeteg kockás sikló, ürgék és nagyobb vadak is. Fel sem merült bennem, hogy létezhet olyan ember a világon, aki ezt a kis világot tönkretenné.

Azonban mégis itt tartunk. Tisztában vagyok vele, hogy ez az egész véleményezés csak egy színjáték, és Önöket a legkevésbé sem érdekli sem a természet megóvása, sem az ellenvélemények. Önmagamnak és az Önök által kiirtott, kiirtandó élővilágnak, valamint a jövő generációinak tartozom annyival, hogy ezt leírom: tiltakozom.

Válasz: Alsóörs Község Önkormányzata – az Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet szabályozásának megfelelően és a Balaton törvénnyel összhangban, jogszerűen, beépítésre szánt különleges területet jelölt ki 2005-ben a Szerdahelyi-dűlő területén, amely jelenleg is lehetővé teszi, a kikötő (K-Ki építési övezetben), a szállás, vendéglátó és kiszolgáló létesítmények elhelyezését a területen (K-Ki, K-O-Eü-Sp építési övezetben). Jelen módosítás korrekciónak tekinthető, mely során az építési telek legkisebb zöldfelületi aránya (II. tömb esetén min. 40%, VII. tömb esetén min. 70%) nem csökken, a Balaton 30 méteres partmenti sávjában megmaradó, meglévő vegetáció védelmét továbbra is fenntartja. Jelen módosítás az épületek/építmények területen belüli elhelyezését igyekszik pontosítani, illetve a vízfolyás védelme érdekében, annak kijelölését tartalmazza. A Környezeti értékelés érintőlegesen kitér a projekt megvalósulására is, ám lényege a területrendezési módosítás értékelése, erre vonatkozóan ugyanakkor a vélemény nem fogalmaz meg észrevételeket.

VIII. LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZŐ: Dr. Kádár Zsófia

1. ÉSZREVÉTEL:

1, Amint azt már a 969. számú ingatlan környezeti értékelésénél is megjegyeztem, környezeti értékelést és egyéb környezetvédelmi anyagot arra engedéllyel rendelkező szakértő készíthet, ezt a 2/2005 8§-a elő is írja, a településtervező vagy tájépítész pedig nem az. A készítőik közül egyedül Tábori Attilának van tájvédelmi szakértői jogosultsága, a többi készítőnek egyetlen szakértői jogosultsága sincs. Vagyis az általuk készített dokumentáció, mivel nem kamarai jogosultsággal rendelkező környezetvédelmi szakértők készítették nem hiteles, nem a jogszabálynak megfelelően készült. A készítőik a dokumentáció jegyzésére nem jogosultak. A dokumentum készítésére csak szakértők jogosultak.

Válasz: A Környezeti értékelés készítésében több munkatárs is részt vesz, így minden résztvevő neve szerepel a dokumentáción. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet hivatkozik a 297/2009. (XII.21.) Korm. rendeletre, melyben meghatározásra kerülnek a szakképesítések. A Kormányrendeletek alapján több kolléga is megfelelő végzettséggel rendelkezik a Környezeti értékelés elkészítéséhez.

2.-9. ÉSZREVÉTEL:

2, A környezeti értékelés egyértelműen leírja következőket:

- "Az valamennyi érintett számára egyértelmű, hogy egy ilyen nagyságrendű – 300 hajó! – kikötő és az azt kiszolgáló funkciók, nagyméretű mesterséges építmények létesítésével járnak, amelyek megépítése során az **adott élőhely az építés helyén megszűnik, a széles ki és behajózó csatorna megépítése is gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek.**"
- "A kikötő építés és a parti sáv nagyobb mérvű használata következtében, **egyértelműen élettér szűkülés, átrendeződés, az ott élt fajok számának jelentős csökkenése** következik be. A tómederbe építendő kikötő – mólószarak – is változást okoz a parthoz közeli élővilágban."
- "A kikötő és a mögötte tervezett kiszolgáló és szállás épületek megépítésével mesterséges és a **természetközeli felületek aránya kedvezőtlenül változik.** A létesítményekből kiáramló, a használattal együttjáró zaj és az esti, éjszakai fényterhelés szintén **kedvezőtlenül** hat az élővilágra."

Mindezek fényében hogy "sikerült" a szakértőknek az alábbi következtetésre jutni?

- "Összességében értékelve a hatályos tervhez képest a tervmódosításban szereplő változásokat, megállapítható, hogy **a változások többsége kedvező vagy semleges.**"
- "Igazából azonban ezen változások nagyságrendje környezetvédelmi, természetvédelmi szempontból nem jelentős, **hatásuk gyakorlatilag elhanyagolható.**"

Kérem, hogy pontos indoklással és támasszák alá a következtetésüket, amikor a dokumentumban egyértelműen listázva lettek a kedvezőtlen hatások.

3, A belső kikötői medence és a behajózó csatornával kapcsolatban leírtak szerint "Az élő vízfelület sokkal kedvezőbb, mint bármely mesterséges felület, ezért ezt a változást mind természetvédelmi, mind

tájhasználati szempontból kedvezőnek minősítjük.” Ugyanakkor szintén ebben a dokumentumban szerepel az a megállapítás, hogy “a széles ki és behajózó csatorna megépítése is **gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek.**” Hogy is lehet akkor ez természetvédelmi szempontból kedvező? Kérem vizsgálattal indokolni.

4, “A lakosságra, az emberi egészségre gyakorolt hatás szempontjából a beruházás, a sportolási, üdülési lehetőségek bővülése összességében kedvezőnek nevezhető és a tervmódosításban szereplő változásokról is ugyanez elmondható.” Egész pontosan milyen emberi egészségre gyakorolt hatásokat vettek figyelembe? Kérem pontosítani és részletezni, és a tanulmányokat csatolni.

5, “Az állat- és növényvilágra a tervezett beruházás kedvezőtlen. A tervezett módosítások ugyanakkor nem rontanak, de sokat nem is javítanak ezen az állapoton...” Ha valami kedvezőtlen, akkor az hogyan lehet, hogy nem ront vagy javít az állapoton? Szerintem ez egyértelműen ellentmondásos, szakmai érvekkel, vizsgálattal nem alátámasztott. Kérem azt pótolni szíveskedjenek.

6, Egy megjegyzés, hogy a most bozótos, hulladékkal teli depóniák a Pelso Bay építése során alakultak ki, korábban az is rendezett zöld terület volt.

7, A dokumentumban említett “öko-parkoló”-ba tervezett “műanyagrácsból kialakított gyeperes parkoló” hogyan lesz öko? Figyelembe vették-e a műanyagrácsból kijutó mikroműanyagokat és azok környezetre gyakorolt hatását? Kérem adatokkal alátámasztani.

8, “Az építéskor rendkívüli fontosságú a természetközeli parti élőhelyek, a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozó nádasok védelme” Ezt hogyan kívánják biztosítani, amikor a Pelso Bay előtt is csak jól láthatóan pusztul a nádas?

9, “Az előző, a II. tömbnél említettük, hogy szabadabb, emberi léptékű, elszórt, zöldbe ágyazott beépítés lehetőségének biztosítása céljából, a befektető kérésére módosult így a szabályozás, amelynek lehetnek kedvező, de lehetnek kedvezőtlen következményei is.” Ismét csak egy általános megjegyzés. Kérem pontosítani és felsorolni, hogy melyek a kedvező, és a kedvezőtlen következmények pontosan. Hol itt a szakértelem?

Válasz: A tervezett beruházás nem egyenértékű a tervmódosítással. A Környezeti értékelés ugyan kitér a projekt megvalósulására is, ám célja a településrendezési tervi módosítás értékelése, mely során területfelhasználás változás csak az árok területének vízgazdálkodási területi kijelölése miatt történik. További módosítások korrekcióknak tekinthetők, melyek az épületek/építmények területen belüli elhelyezését pontosítják. A környezeti értékelés kompenzáló javaslatai a helyi építési szabályzatba bekerülnek. Az építési telek legkisebb zöldfelületi aránya (II. tömb esetén min. 40%, VII. tömb esetén min. 70%) nem csökken, a HÉSZ a Balaton 30 méteres partmenti sávjában megmaradó, meglévő vegetáció védelmét továbbra is fenntartja.

Jelen módosítás során az építési lehetőség – melyet 2005-ben kapott a terület – megmarad a területen, de az épületek/építmények elhelyezhetősége kapcsán az élőhelyek védelme érdekében korlátozások kerültek bevezetésre. Ezek következtében a Környezeti értékelés a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan állapítja meg, hogy azok kedvezően befolyásolják a terület használatát.

A kikötő környezeti hatásvizsgálati engedéllyel és bérleti szerződéssel rendelkezik. A mederhasználati engedélyt a MEDITERRÁN KIKÖTŐ Ingatlanhasznosító Kft. már 2013-ban megkapta.

A „műanyag rács” megnevezés kikerül az anyagból.

A beruházások során a természetvédelmi előírások betartása kötelező, azt a településrendezési eszközök nem befolyásolják.

IX. LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZŐ: Tarróné Gyarmathy Andrea

ÉSZREVÉTEL:

A Szerdahelyi dűlő beépítésével kapcsolatosan vagy információkat tart vissza a tulajdonos, a tervező és az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítása során, vagy egy olyan módosításra készül az önkormányzat, amiről nincs tényleges ismerete. A korábban megjelent, az interneten elérhető látványterveken nem szerepelnek a kisméretű épületek. Ez kiderül a tulajdonos kérelméből, ami az önkormányzat honlapján fellelhető. A szabályozás változtatásának valódi oka csak sejthető, de tervek nélkül nem tisztázott. A 2021. decemberi kérelemben az ingatlanon belüli módosításokat kérte a tulajdonos, így a beépítés megváltozása, bővülése is feltételezhető, s inkább ez generálhatta a jelen változtatási igényt. A környezeti értékelésből ez ki is olvasható, a hajózási csatorna másfél-szer szélesebb, s a belső kikötő területe is növekedett.

A Településrendezési eszközök módosítása ... dokumentumban az elnagyolt vázrajzokon nehéz követni a szabályozási vonalakat, de a Szerdahelyi dűlőre készült szabályozás korábbi változatain pontosabban áttekinthető. Már csak azért is érdemes volt visszakeresni, hogy ezeket a változásokat át lehessen tekinteni. A korábbi, 2010. évi változat szerint a part megközelítését szolgáló gyalogút szabályozási területét jelzi ez a sáv, ami szép csendesen az idők homályába veszik, helyette már magánút van a szövegben.

„A hatályos tervhez képest változást az építési helyek, a fásított parkolók kijelölésének törlése, a telek nem beépíthető részének kijelölése és a kialakítandó aktív zöldfelületek helyének módosítása jelenti. Változás még az árok kiszabályozása vízgazdálkodási területként a teljes tervezési területen, az eredeti helyén, valamint hajók szállítására és a szállások megközelítésére magánút kijelölése, illetve a beültetési kötelezettség törlése.” Ha mindenis változik, az a teljes Szerdahelyi szabályozás módosítását tenné szükségessé véleményem szerint.

A VII. tömb Különleges, sport, oktatási és egészségügyi rendeltetése hogyan teszi lehetővé szálloda és feltételezhetően lakásokként megépülő emberi léptékű épületek elhelyezését a területen?

Valóban az a feladata az önkormányzatnak, hogy területrendezési döntéseivel a "partnerei" érdekeit szolgálja? Valóban az a településtervezés lényege és feladata, hogy a befektetők elképzeléseit szolgálja? Mit kap érte cserébe? Településfejlesztési szerződés készül? Ha lakásként épülnek meg a házacsákák, még építményadó bevételt sem hoznak az önkormányzatnak!

Mellébeszélésnek tűnik, hogy miért változott a korábbi elképzelés. A Balaton parti sávját elárasztó lakótelepek már nem elég vonzóak, nem lehet értük a kíváncsúnak tartott vételárat és profitot realizálni. Ez lehet a fő indok és nem hirtelen jött szépérték, tájba illeszkedés. Laikus meglátásom, hogy a tömegében már megépült Pelso-Bay mellett a "kisebb léptékű" épületek lesznek aránytalanok.

A területről készült környezeti értékelés - a környezet védelme érdekében már címében is vicc. Ebből is kiderül viszont, hogy a korábbi tervekhez képest változott az elképzelés, a hajózási csatorna másfél-szer szélesebb, s a belső kikötő területe is növekedett. Egy valós tanulmányban a „csekély, elhanyagolt mérték” helyett összehasonlító adatok szerepelnek! Ezért a környezeti értékelés elfogadhatatlan!

„Ami jelentősebb változás az az, hogy a módosított tervlapon nem található építési hely, ez a szabályozási elem a tömb teljes területén törlésre került, kevesebb a kijelölt aktív zöldfelület és új elemként a telek be nem építhető része került rá a tervlapra. Megszűnt a beültetési kötelezettség, ugyanakkor kötelező elemként 'V-B' jellel, kiszabályozásra került a két tömbszélén haladó árok, min. 6 méter szélességben vízgazdálkodási területként. A változás fontoseleme, hogy a II. tömbben megszűnt a hatályos tervben idetervezett fásított parkoló.”

A környezet vizsgálat megismétli a korábban idézettek szinte szó szerint. Az önkormányzat olyan tervet véleményeztet a környezeti értékelésben és Alsóörs teljes lakosságával is, amelyről nincs valós információ!

Biológiai értékelést készíteni egy építési területről egyenesen morbid. Miután legyalulták a humuszréteget, a depóniákon megtelepedett gyomok felsorolása nevetséges. „Az valamennyi érintett számára egyértelmű, hogy egy ilyen nagyságrendű – 300 hajó! – kikötő és az azt kiszolgáló funkciók, nagyméretű mesterséges építmények létesítésével járnak, amelyek megépítése során az adott élőhely az építés helyén megszűnik, a széles ki és behajózó csatorna megépítése is gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek.”

Azt leírni, hogy „a javasolt megoldások megvalósulása esetén kedvezőbb mikroklima, gazdagabb élővilág” jön létre a tervező egészen elképesztő állítása, kizárólag leértékelő jelzőkkel illelhető. Egy elpusztított területen, zöldfelület, fák, fasor előírásainak megszüntetése után, a zöldfelületnek a szomszédos ingatlanokra való áthelyezésével egy olyan összefüggő burkolt felület létesítésének igénye vízionálható, ami a Laposa tervezői által annyira kedvelt „zöldbe ágyazott” kifejezés által sugaltakkal (lásd Alsóörs benzinkút környezeti értékelés) is ellentétes. Mindez nem egyeztethető össze sem a Magyarország által vállalt klímacélokkal, sem a Balaton Kiemelt Turisztikai Térség Klímastratégiájával, de még a település HÉSZ általános előírásával sem, a beépített ingatlanok területén elhelyezendő fák tekintetében sem.

Milyen esetben kaphat egy termék öko címkét? Akkor, ha ellenőrzött és környezetkímélő körülmények között, toxikus és szintetikus anyagokat nem tartalmaz. Az ökoparkoló műanyag gyepráccsal pontos besorolása greenwashing.

„A tervezési területen végigvonuló zöldsáv,V-B, azaz vízgazdálkodási területet **úgy kell kialakítani**, hogy egy sajátos élőhelyként gazdagítsa az élővilágot, segítse a biológiai aktivitás, és a sokféleség fennmaradását”. „Megfelelő kialakítás és gondozás esetén ez a változás kifejezetten kedvező...”. Tényleg nem érti, vagy az olvasót tekinti teljesen hülyének az, aki ezt leírta? Ezt az élőhelyet már elpusztították. Lehet ott kertészkedni, de hogy egy beépített, folyamatos zavarásnak kitett helyen nem lesz gazdag élővilág, az teljesen biztos!

A véleményezésre bocsátott anyag hiányos, s így elégtelen. Olyan változtatásokat tartalmaz, amely felveti a korábban kiadott engedélyek, így az anyagban említett 2018-ban készült környezeti vizsgálat teljes megújításának igényét is. Elfogadhatatlan, hogy az önkormányzat információk visszatartásával látszatdemokráciát játszik.

Valós adatokkal, teljeskörűen áttekinthető beruházás ismertetését követően a partnerségi egyeztetést meg kell ismételni.

Válasz: A módosítás csak a tömbön belüli épületelhelyezést érinti, a teljes Szerdahelyi-dűlő területére nem terjed ki, így elegendő a tervezési területre készíteni a környezeti értékelést, valamint a településrendezési eszközök módosítását.

A dokumentáció kidolgozását a hatályos jogszabályoknak megfelelően, a településrendezési eszközök készítésére vonatkozó előírásokkal összhangban és mélységben végeztük el. Az államigazgatási szervek kifogást nem emeltek a tervezet tartalmával és kidolgozottságával kapcsolatosan, azokat elfogadták.

Jelen környezeti értékelés a településrendezési eszközökben történt módosításokra terjed ki, így a vízgazdálkodási terület kijelölésére, a magánút helyének meghatározására, a beépíthető telekrészek elhelyezkedésének felülvizsgálatára. A terület zöldterületi aránya nem módosult, így a tömbökben a korábban is előírt 40%, illetve 70 % betartása a kötelező. Az építés korlátozása is megvalósul a VII.

tömbben a 0,3 értékről 0,2 értékre való csökkenéssel. Sajnálatosnak tartjuk, hogy a véleményező aránytalannak érzi a II. és VII. tömbön tervezett beépítést a szomszédos Pelso Bay beépítéséhez képest. A szabályozás módosításával éppen az volt a cél, hogy ne valósulhasson meg ennyire intenzív beépítés.

A 990/94 hrsz-ú telek jelenleg is magánútként van bejegyezve, gazdasági társaság tulajdonát képezi, míg a folytatása a 990/96 hrsz-ú telek szintén gazdasági társaság tulajdonában lévő beépítetlen telek, rajta az átközeledés ma sem lehetséges és erre irányuló kötelezést a településrendezési eszközök sem tartalmazzák.

A VII. tömbre vonatkoznak a K-O jelű, a K-Eü, valamint a K-Sp jelű övezetek előírásai is. Mindhárom építési övezet megengedi szállásépület elhelyezését. A tömb várható kialakítás a beépíthetőségi paramétereknek megfelel.

A VeMKH Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztályának észrevételével összhangban a „műanyag rács” megnevezés kikerül az anyagból.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEI



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/159-2/2023. **Tárgy:** Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314 (a Szerdahelyi-dűlő területét és további 3 területet érintően)
Hiv.szám: 1Ált/65-21/2022
egyszerűsített eljárás
véleményezési szakasz

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Város-Teampannon Kft. által elkészített, „*Alsóörs község / Településrendezési eszközök módosítása több részterületen / Véleményezési szakasz*” megnevezésű, 2022. november keltezésű véleményezési dokumentációt, valamint a Laposa Műhely Kft. által elkészített „*Települési környezeti értékelés (a természeti környezet védelme tekintetében) / Alsóörs településrendezési eszközeinek módosításához a Szerdahelyi-dűlő SZT-4-es tervlapjára vonatkozóan (kizárólag a 990/94-96-os, illetve a 990/31-46-os hrsz.-ú ingatlanok területére)*” megnevezésű, 2022. július keltezésű dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.314.) 41. §-a alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr.314. 41. § (3) bekezdése, továbbá a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításának 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi szakmai véleményt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2022. (II. 10.) és a 221/2022. (XI. 29.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról négy területet érintően.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását a polgármester az Eljr.314. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. A településrendezési eszközök módosítása az Eljr.314. 32. § (4)-(5) bekezdés alapján egyszerűsített eljárás szerint

történhet, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.”

A tárgyi módosítási szándékok ismeretében az Eljr.314. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnek, ezért **a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az Eljr.314. 41. §-ában meghatározottak szerint történhet.**

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 2/2017. (II. 01.) önkormányzati rendeletében határozta meg.

A településen a főépítési feladatokat Mártonffy Gábor önkormányzati főépítész látja el.

A hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- a 18/2003. (I. 16.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 38/2004. (IV. 8.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 7/2005. (XI. 11.) számú képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Tervezett módosítások

1. A Szerdahelyi dűlő II. és VII. tömbjei szabályozásának módosítása.
2. A Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek (828/227 hrsz.) építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata.
3. A 828/1363 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal törlése.
4. A 2216 hrsz.-ú telket érintő hibajavítás és korrekció.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció

Jelen szakmai véleményem alapja a Város-Teampannon Kft. (cím: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.; tervezők: Koszorú Lajos vezető településtervező [TT1 01-1346], Tábori Attila településtervező [TR 01-0402], Koszorú Bálint településtervező, Szekeres Petra településtervező; szakági tervező: Heckenast Judit közlekedéstervező [K1d-1 01-5295], Hanczár Zsolt okl. gépészmérnök, okl. városépítés-városüzemeltetési szakmérnök [MK 01-2408], Bíró Attila okl. építőmérnök [MK 01-2456], Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök) által elkészített, „Alsóörs község / Településrendezési eszközök módosítása több részterületen / Véleményezési szakasz” megnevezésű, 2022. november hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.)

meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A Kr.266. 14. § (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását. A tervlapokat **kérem** a Kr.266. 14. § (5) bekezdés szerinti tartalmi elemekkel kiegészíteni.

Jogszabályi háttér

Az Étv. 60. § (8) bekezdése szerint, **azon településeknek, amelyek az Eljr.314. tartalmi követelményei alapján nem készítettek** településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 78. § (1) bekezdése értelmében, **a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során az Eljr.314. VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.** Előbbiekből következően a településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetési eljárását az Önkormányzat az Eljr.314. 32. § (1) b) pontja alapján **egyszerűsített eljárásban** folytatja le.

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdése szerint, a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **az OTÉK**

a) **2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és**

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete **figyelembevételével készítheti el.**

Az Eljr.419. 78. § (5) bekezdése szerint a településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) az Eljr.419. 9. mellékletét kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) az Eljr.419. 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

II. Szakmai vélemények

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja:

1. számú módosítás:

A módosítás célja az ún. Szerdahelyi-dűlő II. és VII. jelű tömbjének részleges újraszabályozása, amelynek során egyrészt a 990/95 hrsz.-ú árok területe vízgazdálkodási területként kerül kiszabályozásra (V-B* övezet), törlésre kerülnek a tömbökön belül kijelölt építési helyek és a fásított parkolók kijelölése, módosul a 40%-os aktív zöldfelületek lehatárolása, másrészt a II. és VII. jelű tömbökre vonatkozóan további építésügyi szabályok kerültek megfogalmazásra. A tervezett módosítással a különleges beépítésre szánt területből 0,26 ha vízgazdálkodási területbe, 0,29 ha zöldterület területfelhasználásba kerül.

A tervezési terület *Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) hatálya alá tartozik. A TNM rendelet mellékletét képező szabályozási terv a 990/95 hrsz.-ú árok (korábban 990/9, 990/10, 990/46 hrsz.) területét tömedren kívüli vízgazdálkodási területként jelöli, továbbá az árok két oldalán 6-6 m széles beépítetlenül megőrzendő parti területsávot jelöl. A II. tömb területét különleges kikötőterületként (a beépítettség mértéke $\leq 10\%$), a VII. tömb területét különleges oktatási központ területként, különleges nagyterjedésű sportolási célú területként, valamint különleges egészségügyi területként jelöli.

A területre hatályos szabályozási terv a II. tömb területét különleges beépítésre szánt¹ vízi közlekedés, sport és turisztikai terület K-Ki-1 jelű építési övezetbe sorolja. A területre hatályos szabályozási terv a VII. tömb területét különleges beépítésre szánt² sportterület építési övezetbe, különleges beépítésre szánt³ oktatási terület építési övezetbe, továbbá különleges beépítésre szánt⁴ egészségügyi központ építési övezetbe sorolja.

A tervezett módosítással **az egyes tömbök övezeti besorolása, továbbá az építési övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési, valamint a legkisebb zöldfelületek és a legnagyobb burkolt felületek mértékére irányadó előírások nem módosulnak.** Ugyanakkor a HÉSZ tervezet a II. és VII. jelű tömbökre vonatkozóan további építésügyi szabályokat határoz meg a HÉSZ előírásait kiegészítve. Ezen előírások egyrészt **tovább szabályozzák** a tömbökön belüli zöldfelületek mértékét, valamint azok, illetve a parkolók kialakításának módját. Másrészt **meghatározzák a terepszint alatti beépítettség mértékét** (legfeljebb 10%), a szintterületi mutató értékét (0,2), továbbá a terepszint alatti beépítettség mértéke további 2%-kal túlléphető, amennyiben annak tetőfelülete intenzív zöldtetőként kerül kialakításra.

1 HÉSZ 15. § (1)

2 HÉSZ 15. § (1)

3 HÉSZ 15. § (1)

4 HÉSZ 15. § (1)

Az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapota szerinti 1. melléklete (Fogalommeghatározások) nem határozza meg a szintterületi-mutató fogalmát (csak a szintterület és a szintterület-sűrűség fogalmát). A szintterületi mutató fogalmát az egyes kormányrendeleteknek a településtervezés egyszerűsítésével összefüggő módosításáról szóló 420/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése vezette be. Az OTÉK ezen módosítása 2021. július 16-án lépett hatályba, tehát az a jelenleg hatályos OTÉK 121. § (1) bekezdése és annak a) pontja alapján nem alkalmazható. Ugyanakkor a HÉSZ 1. melléklete (Fogalommeghatározás) definiálja a szintterületi mutató fogalmát: „*az építési telek területén létesült épület/építmény összes bruttó szintterületének és az építési telek/telek területének viszonyszáma (mértékegysége: m²/m²)*”. Előbbi fogalom figyelembevételével megállapítottam, hogy a tervezett HÉSZ módosítással a szintterületi mutató 0,3-ról 0,2-re csökken, amely azt jelenti, hogy **az építési telek területén létesíthető épület/építmény összes szintterülete csökken.**

A HÉSZ az egyes övezeti előírásokban a „*legnagyobb szintterületi mutató*” meghatározást alkalmazza, ugyanakkor a HÉSZ tervezet nem ad eltérési lehetőséget, annak mértékét pontosan 0,2-ben határozza meg. Előbbiekből következően **kérem** a HÉSZ tervezet 9/B. § (9) bekezdésének pontosítását: „A VII. tömb építési telkének legnagyobb szintterületi mutatója 0,2.”.

A VII. tömb területén a HÉSZ 23. § (2), 25. § (2) és a 30. § (2) bekezdés szerinti övezeti előírások is hatályosak, amelyek a legnagyobb szintterületi mutató mértékét 0,3 értékben határozza meg. Előbbiekből következően **kérem** a HÉSZ tervezet 9/B. § (9) bekezdésének érvényesítését és **az ellentmondás feloldását.**

A szabályozási terven az építési helyek törlésre kerülnek, ugyanakkor jelölésre kerülnek a telek be nem építhető részei, valamint az „*aktív zöldfelületek*” területei. Az Alátámasztó javaslat 2.2. fejezete (Zöldfelületi rendszer és környezetvédelem) szerint: „*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 közlekedési terület minimális korrekciója (a zöldterület kb. 8 m-el keletebbre tolódik), ezzel biztosítva a bejárési lehetőséget a magánút és a közút irányába is. A tömbök keleti oldalán a zöldterület kis mértékben növekszik, az út menti kötelező fásítás a módosítás után is megmarad, így a zöldfelületi rendszerhez való illeszkedése a hatályos tervekben szereplőhöz lápest nem változik.*” **A csatolt szabályozási terv (másolási) minőségéből eredően a zöldterületeket/zöldfelületeket érintő változtatási szándékkal kapcsolatosan véleményyt alkotni nem tudok.**

Az Eljr. 3. melléklet 41. sora szerint az alátámasztó javaslat részét képezi – az 1. számú módosítás vonatkozásában – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés. A környezeti értékelés – a hatályos szabályozásra, valamint az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 14/137-8/2009 számú határozatára hivatkozással – csak a tervezett módosítással összefüggő várható hatásokat vizsgálja. Megállapítja, hogy „*a javasolt változtatások környezetvédelmi, természetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nem idéznek elő kedvezőtlenebb állapotokat, sőt a javasolt megoldások megvalósulása esetén kedvezőbb mikroklima, gazdagabb élővilág és vonzóbb településképp alakulhat ki*”.

2. számú módosítás:

A módosítás célja a Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek (828/227 hrsz.) építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata. A két utca kereszteződésében történt telekalakításokat követően kialakult saroktelken az előkerti építési határvonal újraszabályozása vált szükségessé.

A tervezett módosítással szemben **kifogást nem emelek**, ugyanakkor **felhívom a figyelmet, hogy** a tervezési tömb Málna utcai szakaszán 3 telket érintően kijelölt zöldterület (Z-3 övezet, közterület) kialakítása **telekalakítási és építésügyi szempontból kérdéses** (pl. építési telek kialakítása, előkert a zöldterület felől), ezért javaslom annak áttekintését, szükség esetén az újragondolását.

3. számú módosítás:

A módosítás célja a May János utca Varga Lajos utca és Március 15. utcák közötti szakaszán a szabályozási vonal (valamint a szabályozási szélesség és a megszüntető jelek) törlése. A tervezett módosítási szándékkal kapcsolatban **kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek**.

4. számú módosítás:

A módosítás célja a Felső-Máli út mellett fekvő 2216 hrsz.-ú ingatlanon a Felső-Máli út 6 m-re történő szélesítése érdekében a szabályozás javítása. Az ingatlanon a hatályos szabályozási terv szabályozási vonal helyett övezeti határt jelöl. A tervezett hibajavítással szemben **kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek**.

Szerkezeti terv, HÉSZ tervezet:

A szerkezeti-, valamint a szabályozási tervlapok minősége (feltehetően az eredeti tervek szkennelése miatt) **torzult, nehezen áttekinthető és értelmezhető**. Előbbiekből következően azokkal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszem:

- a szerkezeti terven a 990/95 hrsz.-ú árok területén alkalmazott színhasználat (vízgyáldálkodási terület (Balaton meder)) nem egyezik meg a tervezett területfelhasználás jelmagyarázat szerinti színhasználatával (vízgyáldálkodási terület tómedren kívül), **kérem** a színhasználat felülvizsgálatát;
- **nem egyértelmű**, a hatályos szerkezeti terv jelmagyarázata módosításának indoka, valamint a változás mibenléte;
- a szabályozási terv nem olvasható, ezért annak tartalmával kapcsolatosan **véleményt alkotni nem tudok**.

Ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **a helyi építési szabályzatban meghatározott településképi követelményeket nem lehet alkalmazni**.

Tervdokumentáció kidolgozása:

A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel – MaTrT, MvM rendelet, VMTrT, valamint TNM rendelet – való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint a főépítész feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitásérték szinten tartása és annak (Eljr.419. 18. § szerinti) igazolására nem volt szükséges.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően **az alábbi szakmai véleményt adja**⁵:

„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.

A 990/96 hrsz.-ú ingatlan Balaton (02/6 hrsz.) felőli telekhatára mentén természetvédelmi szempontból értékes vízparti fás szárú növényzet és a hatályos, a Kormányhivatal VE/30/04085-57/2022. ügyiratszámú határozatával jóváhagyott, a Balaton és a parti zóna nádasainak és növényzetének minősítése alapján III/b osztályú nádasterület található. Ezen élőhelyfoltok védelmét a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 5. § (1), 8. § (1), 17. § (1) bekezdése, illetve a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről, valamint az ezeken folytatott nádgazdálkodás szabályairól szóló 22/1998. (II.13.) Kormányrendelet előírásai biztosítják.

Kérem ezért, hogy a megküldött **SZ-4 jelű szabályozási tervlap-javaslaton, a K-vonalon belül** szereplő „40% aktív zöldfelület alakítandó ki” szabályozás helyett **a jelenlegi vegetáció teljes körű megőrzése kerüljön szerepeltetésre.**

A különleges beépítésre nem szánt területet érintő módosítás, a kijelölt építési helyek, a zöldfelület, a parkolók, az árok és a beültetési kötelezettség újraszabályozása fenti pontosítással a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek megfelel.

A tervdokumentációban szereplő 828/227 hrsz.-ú telek építési helyére és a 828/133 hrsz.-ú ingatlant érintő út szabályozási vonalának törlésére vonatkozó módosítási szándékok környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek.

Környezeti vizsgálat:

Tárgyi tervmódosításhoz adott VE/30/05368-2/2022. ügyiratszámú levelemnek megfelelően az 1. számú módosításhoz a környezeti vizsgálatot az Önkormányzat lefolytatta.

A környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságnak megfelelően tartalmazza a terv megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat.

Az elkészült környezeti értékelést elfogadom.”

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a közegészségügy egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁶:

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 11. pontja alapján a Kormányhivatal hatáskörébe **a közegészségügyi szakterület tartozik.**

5 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/00099-1/2023.

6 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – VE/NEF/0966-4/2022

A közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelmények az alábbiak:

- A rendezés alá vont területen gondoskodni kell az **ivóvíz minőségű víz biztosításáról**, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- Biztosítani kell a keletkező **szilárd- és folyékony hulladék** előírásoknak megfelelő **gyűjtését, elhelyezését** a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.

A Kormányhivatal a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból áttekintette, a **dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.**

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése és 3. sz. melléklete II. pontja alapján a dokumentációt a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően megvizsgálta, a **dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.**”

A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a közlekedési egyeztetési szakterületet érintően – az Eljr.314. 9. melléklet 12. pont szerinti ügyek kivételével – az alábbi szakmai véleményt adja⁷:

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal ügyi hatáskörében eljárva a Laposa Műhely Kft. 2022. júliusában készült tárgyi dokumentáció (közlekedési tervező: -) alapján megállapítottam, hogy a település településrendezési eszközeinek jelenlegi módosítása ügyi érdeket érint.

A módosítást elfogadásra javaslom

azzal, hogy a 20. oldalon található ökoparkoló műanyag gyeprácsból tervezett parkolóhelyei vonatkozásában felhívom a figyelmet arra, hogy a hatályos ügyi műszaki előírások nem ismerik a műanyag gyeprácsot, így annak terhelési osztálya, pályaszerkezeti kialakítása sem került rögzítésre. Az közlekedési hatóság engedélyezési körébe tartozó közlekedési létesítmények esetében csak a hatályos ügyi előírásokban szereplő, annak tartamával azonos termékek építhetők be figyelemmel az 1/1975 (II.5.) KPM-BM együttes r. (KRESZ) 1. sz. függelék földút és szilárd burkolatú út fogalom meghatározására, melynek tartozéka a biztonságos közlekedést elősegítő (köz)világítás kiépítése is.”

Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁸:

„A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 314.) 9. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme tekintetében vesz részt az

7 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ügyi Osztály – VE/62/00037-1/2023.

8 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. – VE/51/03159-2/2022.

Ör. 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával, amely alapján a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

Megállapítottam, hogy **a beküldött tervdokumentációban feltüntetett 1. számú módosítási szándékkal érintett 990/94-96 hrsz.-ú ingatlanok a 8378, a 990/31-45 hrsz.-ú ingatlanok pedig a 8379 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintik.**

A Kötv. 9. § értelmében régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak, továbbá a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. (a továbbiakban: Kötv.) 22. § (1) bekezdése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Felhívom a figyelmet, hogy **a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás**, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek, a Kötv. 7. § 20. a) és e) pontjai alapján **nagyberuházásnak minősül**. Nagyberuházás megvalósítása esetén a Kötv. 23/C. § (1) és (2) bekezdései alapján **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására. A Kötv. 19. § (2) bekezdése alapján a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Nagyberuházás megvalósítása esetén a szükséges régészeti feladatellátás módját és mértékét az elkészített előzetes régészeti dokumentáció, vagy az azt helyettesítő hatástanulmány szakmai javaslata alapján határozza meg hatóságom.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy **az érintett régészeti lelőhelyek védelme érdekében a módosítással érintett ingatlanokon tervezett fejlesztés/beépítés megvalósításának engedélyezése során az örökségvédelmi hatóság a beruházással veszélyeztetett lelőhelyrész régészeti feltárására vonatkozó kikötéseket tehet, amiket a beruházás megvalósítása során be kell tartani!** A régészeti szakfeladatok elvégzésének költségei a hatályos örökségvédelmi jogszabályok alapján beruházót/építtetőt terhelik.

Felhívom a figyelmet, hogy a régészeti lelőhelyet nem érintő módosítások vonatkozásában, a Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja

maga után!

A megküldött dokumentáció/módosítási szándékok elfogadásával szemben kulturális örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek. A további egyeztetési eljárásokban részt kívánok venni.”

Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a földvédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁹:

„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 41. § (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.

Településrendezési eszközök tárgyi módosítása belterületi kivett, nem termőföld ingatlanokat érint. **A módosítás termőföldet nem érint**, ezért a módosítások termőföld mennyiségi védelmének érdekében nem ellentétesek.

A fentiek alapján **a Földhivatali Főosztály a településrendezési eszközök tárgyi módosítása ellen a termőföld mennyiségi védelmének érdekében kifogást nem emel.**”

Az erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja¹⁰:

„A hivatkozott ügyszámú, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos megkeresésnek eleget téve, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 64. §-ában foglaltaknak megfelelően az alábbi, erdészeti vonatkozású tájékoztatást adom.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 4. §. 2. i. pontja alapján **a településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett földrészletek nem esnek az Evt. hatálya alá**, ezért – hatáskör hiányában – **a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok, a környezeti hatásvizsgálat lefolytatásának szükségességéről nyilatkozatot nem teszek.**

Amennyiben a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.

Az Önkormányzat az előzetes tájékoztatást, a véleményezést, és a kapcsolódó, a rendelkezésünkre álló legfrissebb adatállományból előállított adatszolgáltatást a Korm. rend. 60. § (3) és a 66. § (2) b) pontja alapján adta ki, illetve kérte.”

9 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.567/5/2022.

10 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály – VE/32/06043-2/2022.

III. Környezeti vizsgálat

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1-3. számú módosításokkal kapcsolatosan kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét az SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességével kapcsolatosan [SKVr. 4. § (2)]. A megkeresésére nyilatkozó államigazgatási szervek közül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti park Igazgatóság **az 1. számú módosítás (Szerdahelyi-dűlő) vonatkozásában kérték a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.**

A Laposa Műhely Kft. (cím: 8261 Badacsonytomaj, Római út 197.; tervezők: dr. Laposa József tájrendező mérnök, vezető településtervező [TT/1-19-0384], táj és kertépítész vezető tervező [TK/1-19-0384], városépítési-városgazdasági szakmérnök, Tábori Attila településtervező [TR 01-0402], Szekeres Petra településtervező) által elkészített „*Települési környezeti értékelés (a természeti környezet védelme tekintetében) / Alsóörs településrendezési eszközeinek módosításához a Szerdahelyi-dűlő SZT-4-es tervlapjára vonatkozóan (kizárólag a 990/94-96-os, illetve a 990/31-46-os hrsz.-ú ingatlanok területére)*” megnevezésű, 2022. július keltezésű környezeti értékelés részét képezi a véleményezési dokumentációnak [Eljr.314. 3. melléklet].

A 4. számú módosítás vonatkozásában a Kr. 4. § (2) bekezdés szerinti megkeresésről információval nem rendelkezem. Előbbiekre való tekintettel felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az **SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását**, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is **a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért.** Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

IV. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr.314. 32-43. §). Az Eljr.314. 28. § (2) bekezdése értelmében a módosítás véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.

Véleményem másolatát **javaslom megküldeni a tervező részére is** annak érdekében, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést.

A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó – aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában) terveket kérem benyújtani.

Az Eljr.314.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

A kiadmányozás a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 18/2022. (VIII. 1.) számú utasításán, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításán alapul.

Veszprém, 2023. január 17.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

névében és megbízásából:



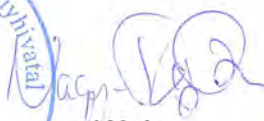
Németh Zsolt
állami főépítész

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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




aláírás



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

Ügyiratszám: **137/2023**

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota ☎ 87/555-271

Papp Sándor

Tárgy: Alsóörs Község TRE módosítása – környezeti értékelés

Hivatkozási szám: 1Ált/65-21/2022.

Alsóörs Község Önkormányzata

Hebling Zsolt

polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósághoz érkezett megkeresésükre **Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításának eljárásában az elkészült környezeti értékelésre az alábbi véleményezést 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 településrendezési terveket.

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül véleményezésre. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével.

Az Önkormányzat megkeresése alapján jelen módosítási szándéka az alábbiakra terjed ki:

1. **Szerdahelyi dűlő 990/96 hrsz.-ú ingatlan** területén tervezett 300 férőhelyes belső medencés kikötőhöz luxus színvonalú klub és étterem, valamint szálláshelyek érdekében a kijelölt építési helyek, a zöldfelület, parkolók, az árok és a beültetési kötelezettség korábbi szabályozásának módosítása.
2. **828/227 hrsz.-ú ingatlan** építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata.
3. **828/133 hrsz.-ú ingatlan** esetében az út szabályozási vonalának törlése.
4. **2216 hrsz.-ú ingatlan** területét érintően az építési övezet határának hibajavítása.

Az Igazgatóság a 2652-2/2022. ügyiratszámmon előzetes tájékoztatást adott az Önkormányzat részére, melyben jelezte, hogy az **1. módosítás** esetében szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása, tekintettel arra, hogy a tervezési terület közvetlenül határos országos jelentőségű védett természeti területtel, Natura 2000 közösségi jelentőségű természet-megőrzési területtel. Továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrt.) szerinti országos ökológiai hálózat magterület övezetével.

A terület Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet hatálya alá.

A módosítással érintett valamennyi ingatlan területe a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a **tájképvédelmi terület övezetébe tartozik**. Az MvM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat, ahol a tájképi egység megőrzését biztosítani szükséges. Felhívjuk a figyelmet, hogy Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló (továbbiakban: TKR) 8/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 2. mellékletben lehatárolt eltérő karakterű területek szerint a **990/96 hrsz.-ú ingatlan tervezési területe a Balaton-parthoz tartozik**.

A TKR „14. Balaton-part településképi követelményei 23. § területi építészeti követelmény”, valamint 24. § egyedi építészeti követelmény részei vonatkoznak a területre, melynek megfelelően **„több épület elhelyezése esetén törekedni kell a funkcionalitás mellett arra, hogy az épületek elhelyezése és megjelenése harmóniát sugározzon.”** „A telek, vagy a rendeltetés működéséhez szorosan kapcsolódó, de településképileg zavaró megjelenésű műtárgyakat növényekkel kell takartan, vagy épület takarásában kell elhelyezni. Telekhatáron futó kerítés mentén többszintes növényállományt kell kialakítani.”

A TKR 3. melléklet a 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelethez tartalmazza 1. 3.1. pontban a telepítésre ajánlott növényfajok jegyzékét.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján a 990/96 hrsz.-ú ingatlan területe jelenleg beépítetlen, II. tömb délkeleti részén közvetlenül határos a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területével, az ökológiai hálózat magterületével, ahol szükségesnek tartjuk a **telekhatárai mentén a meglévő természetes növényzet, a területet határoló növényzár, a tájképi egységet meghatározó nyárfasor, egyben a vízparti élőhely zavartalan megőrzését**. A 990/96 hrsz.-ú ingatlan területét érintően a TNM rendeletben rögzítetteknek megfelelően a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv K vonallal jelölt határának teljes hosszán szükségesnek tartjuk a meglévő természetes növényzet, beleértve a fák és cserjék, valamint nádasállomány megóvását és magtartását.

A környezeti értékelés egyértelműen megállapítja és rögzíti, hogy a beruházás – a 300 férőhelyes kikötő és a behajózó csatorna kialakításával, valamint az egyéb kiszolgáló létesítmények és az épületek elhelyezésével, a további beépítésekkel – jelentősen átalakítja a vízparti sávot, amely az érintett területen élőhelyek megszűnését eredményezi.

Felhívjuk a figyelmet a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5. § (1) - (2) bekezdései alapján minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint elkészített környezeti értékelést elfogadjuk.

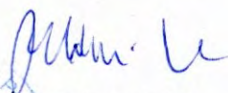
A dokumentációban foglaltak alapján a „zöldbe ágyazott beépítés lehetőségének biztosítása” érdekében szükségesnek tartjuk a tervezett épületek, építmények környezetében egyfajta beültetési kötelezettségként érvényesíteni a tájbaillesztés szempontrendszerének megfelelő növénytelepítést, a tájhoz, lombhullató növényfajok alkalmazását.

Kérjük kiegészíteni a II. és VII. tömb építészeti előírásainak kiegészítését táj- és településképvédelmi szempontból, azzal, hogy a tervezett épületek közvetlen környezetében minimum 2-2 db tájhoz, lombhullató fa ültetése szükséges. Az alábbi fák telepítését javasoljuk az épületek közvetlen környezetében: *Acer campestre* (mezei juhar), *Fraxinus ornus* (virágos kőris), *Sorbus torminalis* (barkóca berkenye), *Tilia cordata* (kislevelű hárs).

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a területfelhasználás nem változik. A településrendezési eszközök jelen módosításait a fent rögzítettek figyelembevételével, a táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítésével javasoljuk elfogadásra. Jelen véleményezésünket a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében adtuk. A véleményezést szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvény és az egyéb hatályos jogszabályok értelmében adtuk.

Csopak, 2023. január 11.

Tisztelettel:



Puskás Zoltán
igazgató

Kapják:

1. Címzett: Alsóörs Község Önkormányzata - hivatali kapun - KRID: 706187753
2. Dr. Nagy Lajos BfNPI TMO osztályvezető, Papp Sándor természetvédelmi őr +tájékoztatásul e-mailen
3. Irattár – helyben



FEJÉR MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
HATÓSÁGI OSZTÁLY

Iktatószám: 35700/11271/2022.ált.

Tárgy: **Megkeresésre adott nyilatkozat – Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán elkészített Települési környezeti értékelés véleményezése**
Ügyintéző: Trencsényi-Borsó Aliz
Telefon: 22/512-150 (27406 mellék)

Hivatk. szám: 1Ált/65-21/2022.

Alsóörs Község Önkormányzata
Hebling Zsolt polgármester

Alsóörs,
Endrődi Sándor u. 49.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán 2022 júliusában elkészített, és hatóságom számára megküldött „**Települési környezeti értékelés Alsóörs településrendezési eszközeinek módosításához**” című dokumentáció kapcsán az alábbi nyilatkozatot adom:

A dokumentáció a **990/94-96 hrsz-ú**, illetve a **990/31-46 hrsz-ú** ingatlanok területére vonatkozik, mely ingatlanokon egy kb. 300 vitorlás és elektromos hajó fogadására alkalmas kikötő építése, valamint hozzá kapcsolódóan kiszolgáló helyiségek (klub étterem) és szálláshelyek létesítése tervezett. A külső területen pihenőparkot, játszóteret, sportpályát terveznek.

A tárgyi ingatlanok szennyeződés-érzékenységi besorolása a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7. § (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a **felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny** (1c és 1d) területek.

Az ingatlanok **ivóvízbázis** hatósági határozattal kijelölt **védőterületét nem érintik**.

A tárgyi ingatlanok közül a 990/96 hrsz-ú ingatlan közvetlen Balaton parti ingatlan, kb. 600-650 méteres partszakasszal.

A megküldött dokumentáció kapcsán megvizsgáltam az *Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet mellékletét képező, Alsóörs Községre vonatkozó tervlapokat, melyek alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- a beruházással érintett terület közepén, É-D irányban egy „*árok*” jelöléssel ellátott ingatlan húzódik, „*tómedren kívüli vízgazdálkodási terület*” megjelöléssel, és „*Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv*” jelöléssel ellátva.
- a Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervben a 990/96 hrsz-ú ingatlan DNy-i sarkában kijelölt, kikötő létesítésére felhasználható partszakasz - a jelölés alapján – csupán 40 méter.

A megküldött Települési környezeti értékelés alapján a továbbiakra hívom fel a figyelmet:

- a tervezett létesítmények **vízigényének biztosítása**, és a keletkező **szennyvizek elvezetésének biztosítása** tekintetében egyeztetni szükséges a közmű hálózatokat üzemeltető DRV Zrt-vel, és az ellátás érdekében esetlegesen szükséges közműfejlesztési beruházásokat meg kell indítani.
- a területen csak **vízzáró burkolattal** ellátott útfelületek és parkolók létesíthetők. Az út és parkoló felületekről közvetlenül csapadékvíz nem kerülhet a terepre, nem szikkadhat el. Az olajjal szennyezett csapadékvizeknek a nem szennyezett csapadékvizekkel való elkeveredése előtti tisztítása (olaj-, iszapfogás) szükséges. A kialakítandó **parkolók tisztított csapadékvize nem szikkasztható el**, biztosítani kell annak élővízbe vezetését.

Kérem, nyilatkozatom szíves tudomásul vételét.

Székesfehérvár, *elektronikus bélyegző szerint*

Magosi Lajos tő. ezredes
igazgató helyett és nevében

Maincz Tamás
hatósági szolgálatvezető-helyettes

Terjedelem: 2 oldal
Kapják: 1. Alsóörs Község Önkormányzata / Hivatali kapu
2. Irattár - helyben

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35700/11271-1/2022.ált.



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

BALATONI VÍZÜGYI KIRENDELTSÉG

Dátum:
2022. 12. 16.

Ügyiratszám:
Siófok-A-1951-
0002/2022

Ügyiratszámuk:
1Ált/65-21/2022

Előadó:
Deli Balázs

Kapják:
Címzett
Irattár

Tárgy: Tájékoztatás Alsóörs TRE módosításával kapcsolatban
Melléklet: -

Hebling Zsolt úr részére
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
Endrődi Sándor u. 49.
8226

hivatal@alsoors.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Tisztelettel:

Kravinszkaja Gabriella
szakaszmérnök
Balatoni Vízügyi Kirendeltség
vezetője



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Hebling Zsolt polgármester úr
részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs

Endrődi Sándor u. 49.
8226

Iktatószám: BP/0801/00626-5/2022

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefonszám: +36 1 815 9633

Tárgy: Alsóörs község
településrendezési eszközeinek
módosítása – egyszerűsített
eljárás/ véleményezési szakasz,
környezeti értékelés
szükségessége

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 706187753

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 1Ált/65-21/2022. iktatószámú, 2022. december 8-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A megkeresésében ismertetettek alapján és a korábbi véleményezési szakasz során adott a BP/0801/00626-2/2022. számú, 2022. május 25-én kelt véleményemben foglaltakat továbbra is fenntartom.

Érintett államigazgatási szervként fenti 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. § alapján, a rendelet 9. melléklet 12. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály

1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

mint katonai légügyi hatóság

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



Nyt. szám: 18987-2/2022/h

sz. példány

Hiv. szám: 1Ált/65-21/2022

Hebling Zsolt

Alsóörs Község Polgármestere részére

Alsóörs

Tárgy: Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

A kiadmányozási jog *a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

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

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

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

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

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

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

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

Nyt. szám: 19066-2/2022/h

Hiv. szám: 1Ált/65-21/2022

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Hebling Zsolt
Alsóörs Község Önkormányzata
polgármester

8226 Alsóörs
Endrődi Sándor u. 49.

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat (55)-(56)-(57) pontja alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Varga Zsolt alezredes (tel.: +36 (1) 474-1111/22-549; HM 022-22-549; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/14496-2/2022**Tárgy: **Vélemény Alsóörs Község
településrendezési eszközeinek
módosítása tárgyában.**

Azonosító szám:

Hivatkozási szám: **1Ált/65-21/2022.**

Ügyintéző:

Kasztl Csaba Béla

Telefon:

+36 72 795 293

E-mail:

Mellékletek:

HEBLING ZSOLT*polgármester***ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA***elektronikus úton***Tisztelt Polgármester Úr!**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján az Alsóörs Község településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, Alsóörs község településrendezési tervének elkészítéséhez kapcsolódóan földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Alsóörs Község Önkormányzata a megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyelet Alsóörs Község hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosításaival kapcsolatos véleményét.

Az Alsóörs Szerdahelyi-dűlő két tömbjére tervezett módosítások célja kikötői beruházások megvalósításának lehetővé tétele, övezeti szabályok, szabályozások módosítása és hiba javítása.

Alsóörs Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítási szándékkal érintett földrészlete és annak közvetlen környezete

- Nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészen előforduló szemcsés laza üledékek jelenléte nem befolyásolja az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítandó, a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználatot.
- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A tervezett módosítással gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet az Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A megküldött dokumentáció értékelésében foglaltak szerint az előirányzott változtatással kapcsolatban nem voltak megállapíthatók olyan hatások, amelyek elviselhetetlenek lehetnének a környezeti elemekre, vagy azokban visszafordíthatatlan folyamatokat kezdeményeznének. A jelenlegi természetes morfológiai elemekben számottevő változás nem következik be, mivel az övezet módosítása tartós teherviselésre alkalmas képződmények elterjedési területén kezdeményezett, továbbá a jövőben létesülő épített környezet alakítása a helyi szilárd ásványi nyersanyagok kitermelése nélkül megvalósítható

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Alsóörs Község Önkormányzata – elektronikus úton
2. Irattár



VESZPRÉM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: 1Ált/65-21/2022.
Ügyintézőjük: Hebling Zsolt
Ügyintéző: Bazsa Roland tű. főhadnagy
Telefon: 06-88/620-800

Hebling Zsolt
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs
Endrődi Sándor u. 19.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját áttanulmányoztam, az abban foglaltak alapján feladat- és hatáskörömbbe tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, a módosított dokumentációval szemben kifogással nem élek.

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 foglalmaztam 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 kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31. ☒: 8201 Veszprém Pf.: 403.
Telefon: +36(88)620-800 Fax: +36(88)620-809
E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



Hebling Zsolt polgármester
részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF-TKI/3104-4/2022.
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/65-21/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek – 990/94-96; 990/31-46 hrsz-ú terület – módosításához kapcsolódó környezeti értékelés véleményezése 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 a 2/2005. 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 - Honlap: 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

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet:–

Kapják:

1. Alsóörs Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

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

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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

4. PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEK

Véleményezés a

„TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS /A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME
TEKINTETÉBEN/ ALSÓÖRS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ A
SZERDAHELYI-DŰLŐ SZT-4-ES TERVLAPJÁRA VONATKOZÓAN”

dokumentumban foglaltakhoz

A véleményemhez felhasználom a dr. Hahn István botanikus által írottakat:

„Az valamennyi érintett számára egyértelmű, hogy egy ilyen nagyságrendű – 300 hajó! – kikötő és az azt kiszolgáló funkciók, nagyméretű mesterséges építmények létesítésével járnak, amelyek megépítése során az adott élőhely az építés helyén megszűnik, a széles ki és behajózó csatorna megépítése is gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek. A kikötő építés és a parti sáv nagyobb mérvű használata következtében, egyértelműen élettér szűkülés, átrendeződés, az ott élt fajok számának jelentős csökkenése következik be. A tómederbe építendő kikötő – mólósarak – is változást okoz a parthoz közeli élővilágban. Mindezt csak megemlítenék, mert ahogy többször hangsúlyoztuk a tervmódosítás csak a belterületre vonatkozik, de illik rögzíteni, hogy a II. tömb közvetlenül határos a Balaton- felvidéki Nemzeti Park védett vízparti sávjával, a kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi Natura 2000-es területtel (Balaton HUBF 30002), az Országos Ökológiai Hálózat magterületével. Természetesen a kikötő megépítése mellett a vízpart ember általi folyamatos intenzív használata is jelentős változást okoz a környezetben.”

„A kikötő és a mögötte tervezett kiszolgáló és szállás épületek megépítésével mesterséges és a természetközeli felületek aránya kedvezőtlenül változik. A létesítményekből kiáramló, a használattal együttjáró zaj és az esti, éjszakai fényterhelés szintén kedvezőtlenül hat az élővilágra.”

Van ehhez mit hozzáfűzni?

Szerintem nincs.

Az eredeti terv is borzalmas, a módosítással még szörnyűbb természetkárosítást készülnek elkövetni.

Tisztában vagyok azzal, hogy a véleményem egyáltalán nem érdekli a tisztelt polgármestert és tetteitársait, de tartozom magamnak annyival, hogy leírom:

alsóörsi üdülőtulajdonosként tiltakozom a tervezett nagymértékű természetkárosítás ellen.

Remélem, hogy az utókor érdemeik szerint fogja önöket megítélni.

Solymár, 2023. január 20.

Dzsida Orsolya

Az alábbi dokumentumot szeretném véleményezni:

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS /A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME
TEKINTETÉBEN/ ALSÓÖRS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A SZERDAHELYI-DÜLŐ SZT-4-ES TERVLAPJÁRA VONATKOZÓAN

Idézhetném dr. Hahn István szakvéleményét, de hadd kezdjem inkább egy emléikkel. Gyerekként rendszeresen jártunk az Önök által most tönkretenni kívánt, illetve a "Mediterrán kikötőnek" nevezett gigantikus, tájidegen, extrém módon természetpusztító "beruházás" keretében már tönkretett tájon. Volt egy kis öböl a nádasban, a Kádár-korban, az Önök méltó elődei által lebetonozott partszakasztól keletre. Igazi békés, természetközeli hely. Illetve csak volt. Ilyennek képzelem a Balatont, mielőtt a szovjet szemlélet két lépcsőben teljesen szét nem rombolta volna. Egy vidracsalád élt ott boldogan. Szerencsétlen kis állatokban és az én tizenéves fejemben fel sem merült, hogy halálra vannak ítélve. A parttól távolodva, azon a területen, amelyet ezen dokumentum, illetve annak eredeti változata alapján kívánnak tönkre tenni, szintén hemzsegett az élővilág különböző formáival. Egy gólya rendszeresen, minden évben megjelent, a mezőn fogdosta a tücsköket, bogarakat. Akadt azonban rengeteg kockás sikló, ürgék és nagyobb vadak is. Fel sem merült bennem, hogy létezhet olyan ember a világon, aki ezt a kis világot tönkretenné.

Azonban mégis itt tartunk. Tisztában vagyok vele, hogy ez az egész véleményezés csak egy színjáték, és Önöket a legkevésbé sem érdekli sem a természet megóvása, sem az ellenvélemények. Önmagamnak és az Önök által kiirtott, kiirtandó élővilágnak, valamint a jövő generációinak tartozom annyival, hogy ezt leírom: tiltakozom.

Szente Márk

Hebling Zsolt polgármester

Tárgy: vélemény az Alsóörs 990/94-96-os, illetve 990/31-46-ös hrsz.-ú ingatlanok környezeti értékelésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Alsóörs 990/94-96-os, illetve 990/31-46-ös hrsz.-ú ingatlanok környezeti értékelésére, az alábbi észrevételt teszem. Észrevételeimet kérem mindenféle módosítás nélkül a hatósági anyaghoz csatolni, kérem továbbá válaszait részemre megküldeni.

1, Amint azt már a 969. számú ingatlan környezeti értékelésénél is megjegyeztem, környezeti értékelést és egyéb környezetvédelmi anyagot arra engedéllyel rendelkező szakértő készíthet, ezt a 2/2005 8§-a elő is írja, a településtervező vagy tájépítész pedig nem az. A készítők közül egyedül Tábori Attilának van tájvédelmi szakértői jogosultsága, a többi készítőnek egyetlen szakértői jogosultsága sincs. Vagyis az általuk készített dokumentáció, mivel nem kamarai jogosultsággal rendelkező környezetvédelmi szakértők készítették nem hiteles, nem a jogszabálynak megfelelően készült. A készítők a dokumentáció jegyzésére nem jogosultak. A dokumentum készítésére csak szakértők jogosultak.

2, A környezeti értékelés egyértelműen leírja következőket:

- "Az valamennyi érintett számára egyértelmű, hogy egy ilyen nagyságrendű – 300 hajó! – kikötő és az azt kiszolgáló funkciók, nagyméretű mesterséges építmények létesítésével járnak, amelyek megépítése során az **adott élőhely az építés helyén megszűnik, a széles ki és behajózó csatorna megépítése is gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek.**"
- "A kikötő építés és a parti sáv nagyobb mérvű használata következtében, **egyértelműen élettér szűkülés, átrendeződés, az ott élt fajok számának jelentős csökkenése következik** be. A tómederbe építendő kikötő – mólószarak – is változást okoz a parthoz közeli élővilágban."
- "A kikötő és a mögötte tervezett kiszolgáló és szállás épületek megépítésével mesterséges és a **természetközeli felületek aránya kedvezőtlenül változik**. A létesítményekből kiáramló, a használatlaltal együttjáró zaj és az esti, éjszakai fényterhelés szintén **kedvezőtlenül** hat az élővilágra."

Mindezek fényében hogy "sikerült" a szakértőknek az alábbi következtetésre jutni?

- "Összességében értékelve a hatályos tervhez képest a tervmódosításban szereplő változásokat, megállapítható, hogy **a változások többsége kedvező vagy semleges.**"
- "Ígazából azonban ezen változások nagyságrendje környezetvédelmi, természetvédelmi szempontból nem jelentős, **hatásuk gyakorlatilag elhanyagolható.**"

Kérem, hogy pontos indoklással és támasszák alá a következtetésüket, amikor a dokumentumban egyértelműen listázva lettek a kedvezőtlen hatások.

3, A belső kikötői medence és a behajózó csatornával kapcsolatban leírtak szerint "Az élő vízfelület sokkal kedvezőbb, mint bármely mesterséges felület, ezért ezt a változást mind természetvédelmi, mind

tájhasználati szempontból kedvezőnek minősítjük.” Ugyanakkor szintén ebben a dokumentumban szerepel az a megállapítás, hogy “a széles ki és behajózó csatorna megépítése is **gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek.**” Hogy is lehet akkor ez természetvédelmi szempontból kedvező? Kérem vizsgálattal indokolni.

4, “A lakosságra, az emberi egészségre gyakorolt hatás szempontjából a beruházás, a sportolási, üdülési lehetőségek bővülése összességében kedvezőnek nevezhető és a tervmódosításban szereplő változásokról is ugyanez elmondható.” Egész pontosan milyen emberi egészségre gyakorolt hatásokat vettek figyelembe? Kérem pontosítani és részletezni, és a tanulmányokat csatolni.

5, “Az állat- és növényvilágra a tervezett beruházás kedvezőtlen. A tervezett módosítások ugyanakkor nem rontanak, de sokat nem is javítanak ezen az állapoton,..” Ha valami kedvezőtlen, akkor az hogyan lehet, hogy nem ront vagy javít az állapoton? Szerintem ez egyértelműen ellentmondásos, szakmai érvekkel, vizsgálattal nem alátámasztott. Kérem azt pótolni szíveskedjenek.

6, Egy megjegyzés, hogy a most bozótos, hulladékkal teli depóniák a Pelso Bay építése során alakultak ki, korábban az is rendezett zöld terület volt.

7, A dokumentumban említett “öko-parkoló”-ba tervezett “műanyagrácsból kialakított gyepes parkoló” hogyan lesz öko? Figyelembe vették-e a műanyagrácsból kijutó mikroműanyagokat és azok környezetre gyakorolt hatását? Kérem adatokkal alátámasztani.

8, “Az építéskor rendkívüli fontosságú a természetközeli parti élőhelyek, a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozó nádasok védelme” Ezt hogyan kívánják biztosítani, amikor a Pelso Bay előtt is csak jól láthatóan pusztul a nádas?

9, “Az előző, a II. tömbnél említettük, hogy szabadabb, emberi léptékű, elszórt, zöldbe ágyazott beépítés lehetőségének biztosítása céljából, a befektető kérésére módosult így a szabályozás, amelynek lehetnek kedvező, de lehetnek kedvezőtlen következményei is.” Ismét csak egy általános megjegyzés. Kérem pontosítani és felsorolni, hogy melyek a kedvező, és a kedvezőtlen következmények pontosan. Hol itt a szakértelem?

Dr Kádár Zsófia

Alsóörs, 2023. január 19.

A partnerség 2216 címen megjelent véleményezési anyagra az alábbi észrevételeket teszem.

A Szerdahelyi dűlő beépítésével kapcsolatosan vagy információkat tart vissza a tulajdonos, a tervező és az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítása során, vagy egy olyan módosításra készül az önkormányzat, amiről nincs tényleges ismerete. A korábban megjelent, az interneten elérhető látványterveken nem szerepelnek a kisméretű épületek. Ez kiderül a tulajdonos kérelméből, ami az önkormányzat honlapján fellelhető. A szabályozás változtatásának valódi oka csak sejthető, de tervek nélkül nem tisztázott. A 2021. decemberi kérelemben az ingatlanon belüli módosításokat kérte a tulajdonos, így a beépítés megváltozása, bővülése is feltételezhető, s inkább ez generálhatta a jelen változtatási igényt. A környezeti értékelésből ez ki is olvasható, a hajózási csatorna másfélszer szélesebb, s a belső kikötő területe is növekedett.

A Településrendezési eszközök módosítása ... dokumentumban az elnagyolt vázrajzokon nehéz követni a szabályozási vonalakat, de a Szerdahelyi dűlőre készült szabályozás korábbi változatain pontosabban áttekinthető. Már csak azért is érdemes volt visszakeresni, hogy ezeket a változásokat át lehessen tekinteni. A korábbi, 2010. évi változat szerint a part megközelítését szolgáló gyalogút szabályozási területét jelzi ez a sáv, ami szép csendesen az idők homályába veszik, helyette már magánút van a szövegben.

„A hatályos tervhez képest változást az építési helyek, a fásított parkolók kijelölésének törlése, a telek nem beépíthető részének kijelölése és a kialakítandó aktív zöldfelületek helyének módosítása jelenti. Változás még az árok kiszabályozása vízgazdálkodási területként a teljes tervezési területen, az eredeti helyén, valamint hajók szállítására és a szállások megközelítésére magánút kijelölése, illetve a beültetési kötelezettség törlése.” Ha mindenis változik, az a teljes Szerdahelyi szabályozás módosítását tenné szükségessé véleményem szerint.

A VII. tömb Különleges, sport, oktatási és egészségügyi rendeltetése hogyan teszi lehetővé szálloda és feltételezhetően lakásokként megépülő emberi léptékű épületek elhelyezését a területen?

Valóban az a feladata az önkormányzatnak, hogy területrendezési döntéseivel a "partnerei" érdekeit szolgálja? Valóban az a településstervezés lényege és feladata, hogy a befektetők elképzeléseit szolgálja? Mit kap érte cserébe? Településfejlesztési szerződés készül? Ha lakásként épülnek meg a házacsákák, még építményadó bevételt sem hoznak az önkormányzatnak!

Mellébeszélésnek tűnik, hogy miért változott a korábbi elképzelés. A Balaton parti sávját elárasztó lakótelepek már nem elég vonzóak, nem lehet értük a kíváncsian tartott vételárat és profitot realizálni. Ez lehet a fő indok és nem hirtelen jött szépérték, tájba illeszkedés. Laikus meglátásom, hogy a tömegében már megépült Pelso-Bay mellett a "kisebb léptékű" épületek lesznek aránytalanok.

A területről készült környezeti értékelés - a környezet védelme érdekében már címében is vicc. Ebből is kiderül viszont, hogy a korábbi tervekhez képest változott az elképzelés, a hajózási csatorna másfélszer szélesebb, s a belső kikötő területe is növekedett. Egy valós tanulmányban a „csekély, elhanyagolt mérték” helyett összehasonlító adatok szerepelnek! Ezért a környezeti értékelés elfogadhatatlan!

„Ami jelentősebb változás az az, hogy a módosított tervlapon nem található építési hely, ez a szabályozási elem a tömb teljes területén törlésre került, kevesebb a kijelölt aktív zöldfelület és új elemként a telek be nem építhető része került rá a tervlapra. Megszűnt a beültetési kötelezettség, ugyanakkor kötelező elemként 'V-B' jellel, kiszabályozásra került a két tömbszélén haladó árok, min. 6 méter szélességben vízgazdálkodási területként. A változás fontoseleme, hogy a II. tömbben megszűnt a hatályos tervben idetervezett fásított parkoló.”

A környezet vizsgálat megismétli a korábban idézettek szinte szó szerint. Az önkormányzat olyan tervet véleményezett a környezeti értékelésben és Alsóörs teljes lakosságával is, amelyről nincs valós információ!

Biológiai értékelést készíteni egy építési területről egyenesen morbid. Miután legyalulták a humuszcserépet, a depóniákon megtelepedett gyomok felsorolása nevetséges. „Az valamennyi érintett számára egyértelmű, hogy egy ilyen nagyságrendű – 300 hajó! – kikötő és az azt kiszolgáló funkciók, nagyméretű mesterséges építmények létesítésével járnak, amelyek megépítése során az adott élőhely az építés helyén megszűnik, a széles ki és behajózó csatorna megépítése is gyökeresen átalakítja a parti sávot, s az itt jellemző zonáció és élőhely foltok is megszűnnek.”

Azt leírni, hogy „a javasolt megoldások megvalósulása esetén kedvezőbb mikroklíma, gazdagabb élővilág” jön létre a tervező egészen elképesztő állítása, kizárólag leértékelő jelzőkkel illethető. Egy elpusztított területen, zöldfelület, fák, fasor előírásainak megszüntetése után, a zöldfelületnek a szomszédos ingatlanokra való áthelyezésével egy olyan összefüggő burkolt felület létesítésének igénye vízionálható, ami a Laposa tervezői által annyira kedvelt „zöldbe ágyazott” kifejezés által sugaltakkal (lásd Alsóörs benzinkút környezeti értékelés) is ellentétes. Mindez nem egyeztethető össze sem a Magyarország által vállalt klímacélokkal, sem a Balaton Kiemelt Turisztikai Térség Klímastratégiájával, de még a település HÉSZ általános előírásával sem, a beépített ingatlanok területén elhelyezendő fák tekintetében sem.

Milyen esetben kaphat egy termék öko címkét? Akkor, ha ellenőrzött és környezetkímélő körülmények között, toxikus és szintetikus anyagokat nem tartalmaz. Az ökoparkoló műanyag gyepráccsal pontos besorolása greenwashing.

„A tervezési területen végigvonuló zöldsáv,V-B, azaz vízgazdálkodási területet **úgy kell kialakítani**, hogy egy sajátos élőhelyként gazdagítsa az élővilágot, segítse a biológiai aktivitás, és a sokféleség fennmaradását”. „Megfelelő kialakítás és gondozás esetén ez a változás kifejezetten kedvező...”. Tényleg nem érti, vagy az olvasót tekinti teljesen hülyének az, aki ezt leírta? Ezt az élőhelyet már elpusztították. Lehet ott kertészkedni, de hogy egy beépített, folyamatos zavarásnak kitett helyen nem lesz gazdag élővilág, az teljesen biztos!

A véleményezésre bocsátott anyag hiányos, s így elégtelen. Olyan változtatásokat tartalmaz, amely felveti a korábban kiadott engedélyek, így az anyagban említett 2018-ban készült környezeti vizsgálat teljes megújításának igényét is. Elfogadhatatlan, hogy az önkormányzat információk visszatartásával látszatdemokráciát játszik.

Valós adatokkal, teljeskörűen áttekinthető beruházás ismertetését követően a partnerségi egyeztetést meg kell ismételni.

2023. 01. 20.

Tarróné Gyarmathy Andrea