

Melléklet a .../2025. (VI....) határozathoz

ALSÓÖRS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

6 részterületen, általános eljárásban

VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

2025. június

1. VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK		VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ	
		VÉLEMÉNY-ADÁS	ÉSZREVÉTEL
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda	IGEN	A tervlapokon kiegészíteni a településtervezők nevét, valamint névjegyzéki azonosítóját. A 2. számú módosítás: a helyi építési szabályzatban javaslatot kell megfogalmazni a vízgazdálkodási területen áthaladó sétány és a közlekedési célú magánút elválasztására. A 3. számú módosítás: a hátsókert minimális mérete legalább 3 méter, a 73 hrsz.-ú telken az építési helyet a telekhatár vagy övezeti határ módosításának mértékében csökkenteni vagy áthelyezni. A 4. számú módosítás: az alátámasztó munkarész út szélessége 6 méter, míg a rendezési tervben csak 4 méter van kiszabályozva. Mivel a közlekedési alátámasztó munkarész hiányzik, nem lehet megítélni, hogy az út alkalmas-e kétirányú forgalom lebonyolítására, illetve zsákutcaként való kialakítására – ezért ennek pótlása szükséges. Az 5. számú módosítás esetében a nyomvonal déli oldalán jelölt szabályozási vonal indokoltsága jelenleg nem állapítható meg. A jóváhagyásra szánt munkarész nél a 115/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozat nem tartalmazza a Halacs dűlő és az Erdőalja utca nyomvonalára vonatkozó, valamint az új beépítésre szánt terület (Elj.419. 59. § (2)) kijelölés követelményeiről szóló döntéseket, ezért pótolni kell. A tervlapokon a módosítási területet teljes telektömb-szinten kell jelölni.
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	IGEN	Kifogást nem emel.
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	IGEN	Kifogást nem emel.
4	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	NEM	-
	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály		Kifogást nem emel.
5	Országos Vízügyi Főigazgatóság	IGEN	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
6	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	IGEN	Jelölés feltüntetésének pótlása a 2. módosításban, kifogást nem emel.

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK		VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ	
		VÉLEMÉNY-ADÁS	ÉSZREVÉTEL
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	IGEN	Kifogást nem emel.
8	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	IGEN	Észrevételt nem tesz.
9	Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság, Vasúti Hatósági Főosztály	IGEN	Észrevételt nem tesz.
10	Építési és Közlekedési Minisztérium	NEM	-
11	Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	NEM	-
12	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	NEM	-
13	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály	IGEN	A 2., 4. számú módosítás dokumentációját ki kell egészíteni.
14	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	IGEN	Kifogást nem emel.
15	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály és Növény- és Talajvédelmi Osztály	IGEN	Kifogást nem emel.
16	Nemzeti Földügyi Központ	NEM	-
17	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	IGEN	Kifogást nem emel.
18	Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság	IGEN	Észrevételt nem tesz.
19	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	IGEN	A tervezett földmunkavégzésekkel érintett mezőgazdasági területeken a humuszos termőréteg megmentése és a kivitelezése során a csapadékvíz megfelelő befogadókig történő elvezetése.
20	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	IGEN	Kifogást nem emel.
21	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	IGEN	Észrevételt nem tesz, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolymtatása nem indokolt.
22	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	IGEN	Észrevételt nem tesz.
23	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	IGEN	Kifogást nem emel.
24	Országos Atomenergia Hivatal	NEM	-
25	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	NEM	-

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK		VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ	
		VÉLEMÉNY-ADÁS	ÉSZREVÉTEL
26	Balaton Fejlesztési Tanács	IGEN	Nem kívánják kiegészíteni.
27	Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	IGEN	Észrevételt nem tesz.
28	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	IGEN	Kifogást nem emel.
II.	Érintett Önkormányzatok		ÉSZREVÉTEL
29	Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal	IGEN	A településrendezési terv módosítása a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.
30	Siófok Város Önkormányzata	NEM	-
31	Lovas Község Önkormányzata	NEM	-
32	Balatonalmádi Város Önkormányzata	NEM	-
33	Paloznak Község Önkormányzata	NEM	-
34	Felsőörs Község Önkormányzata	NEM	-

2. VÉLEMÉNYEK – VÁLASZOK

ALSÓÖRS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS 2025. MÁRCIUS-ÁPRILIS

1. VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1. Észrevétel:

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 dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását, ugyanakkor a jóváhagyásra szánt munkarészek tervlapjai **nem tartalmazzák** a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.¹ **Kérem pótolni.**

Válasz:

A tervezők nevét és névjegyzéki jelölését pótoljuk.

2. Észrevétel:

1. számú módosítás

A tervezett módosítás célja a telektömbben a beépítettség legnagyobb mértékének 30%-ról 25%-ra csökkentése, amelyből következően a telektömb Lke-6 jelű építési övezetből Lke-3 jelű építési övezetbe kerülne. A beépítettség legnagyobb mértékének csökkenésével egyidejűleg az építési telek legkisebb területe 800 m²-ről 700 m²-re, a legkisebb telek szélesség 20 m-ről 18 m-re csökken.

A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a telektömbben fekvő ingatlanok közül csak a 828/230 hrsz.-ú ingatlan felel meg az Lke-6 jelű építési övezet szerinti építési telek követelményeinek. A 828/234-/231 és 828/229-/227 hrsz.-ú telkek területe (764 m²-788 m² közötti) és telekszélessége nem éri el a jelenlegi övezeti előírások szerinti telekméretet és telekszélességet, ugyanakkor az övezet módosításával a 828/234 hrsz.-ú telek kivételével a telektömb minden telke meg fog felelni az új Lke-3 jelű építési övezeti előírásoknak. A beépítettség mértékének csökkenése az épített és természeti környezet szempontjából pozitív változás, ugyanakkor **továbbra is fontosnak tartom**, hogy a beépítettség legnagyobb mértékének csökkentésével egyidejűleg a zöldfelület legkisebb mértéke is ugyanilyen mértékben emelkedjen, az indokolatlan mértékű burkolt felületek kialakulásának visszaszorítása érdekében.

Válasz:

Messzemenően egyetértünk a zöldfelületi rendszer erősítésével, fejlesztésével, ugyanakkor az **indokolatlan mértékű burkolt felületek kialakulásának nincs meg a veszélye, mert mind a két építési övezetben azonos, 15% a legnagyobb burkolt felület aránya.** Azzal, hogy a telek legnagyobb beépíthetősége 30%-ról 25%-ra csökken, nem feltétlenül jár az azzal, hogy a burkolt felületek aránya

növekedne, sőt a beépítési intenzitás/használat csökkenésével a kialakuló burkolt felületek aránya is kisebb lehet.

Továbbá az Lke-3 meglévő építési övezet, amely a tervezési területen kívüli tömbökben is alkalmazásra került, amelyre a tervezés, véleményezési eljárás nem terjed ki. Ezek miatt nem javasoljuk a meglévő építési övezet paramétereit módosítani.

Új, 12 építési övezet bevezetését pedig nem javasoljuk néhány telekre, mert az a helyi rendelet alkalmazhatóságát nehezíti, illetve túlszabályozást okoz.

A meglévő építési övezetek paramétereit, beleértve a legkisebb zöldfelületi arány értékét célszerű az új településterv készítésekor felülvizsgálni, figyelemmel arra a szabályra, hogy az azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

3. Észrevétel:

2. számú módosítás

A hatályos településrendezési eszközökben a Séd-patak mentén egy 6 m széles zöldterület került kijelölésre sétány kialakítása céljából. **A valóságban ezzel ellentétben a sétány a Séd patak telkén került kialakításra és a gyalogos közlekedésre és zöldterületre tervezett helyen (a 223/3 és 218/19 hrsz.-ú telkeken) a 223/6, 218/25 és 218/27 hrsz.-ú telkek megközelítésére és a gépjárművek elhelyezésére szolgáló út- és parkolófelületek kerültek kialakításra.**

A települési környezeti értékelés alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett telektömbben a **hatályos szabályozás nem érte el a célját**, és a HÉSZ-től eltérő állapot alakult ki. A természeti környezet és közösség érdekeit szolgáló zöldterület és sétány kialakítása helyett egy szilárd burkolatú parkoló és egy 2,5-3 m széles gépjármű közlekedésre alkalmas felület került kialakításra, amely **részben ráfed a vízgazdálkodási területre**, megszakítva a patakmedert végigkísérő, egységes kialakítású sétányt. **A településrendezési eszközök módosításának nem lehet célja a szabálytalan állapot legalizálása.** Ezért a módosítás során **csak olyan megoldás támogatható, amely nemcsak a magánérdeket szolgálja, hanem a közösség érdekeit is figyelembe veszi.**

A települési környezeti értékelés 7. fejezetében **dr. Laposa József által megfogalmazott szabályozási javaslattal** – „*módosításban elő kell írni azt, hogy a két megszüntetendő volt zöldterület – a 223/3-as és a 218/19-es hrsz.-ú ingatlan nem vonható össze a szomszédos ingatlanokkal, azok nem keríthetők le, és magánútként, parkolóként a közforgalom elől nem zárhatók le*” – **egyetértek**, ugyanakkor **sajnálatos, hogy ezen szakmai javaslat a helyi építési szabályzat tervezetben nem jelenik meg.**

Előbbiek alapján a településrendezési eszközök tárgyi módosítását csak az esetben tudom támogatni, amennyiben a helyi építési szabályzatban

- a települési környezeti értékelésben megfogalmazott **szakmai javaslat érvényesül, továbbá**
- (számonkérhető) javaslat kerül megfogalmazásra a vízgazdálkodási területen futó **sétány és a közlekedés céljára szolgáló magánút területének mind funkcionális, mind pedig vizuális, kertépítészeti eszközökkel történő elválasztásra.**

A településrendezési tervben megfogalmazottak csak az esetben érik el céljukat, ha azt betartják, valamint betartatják. Ezért **szükségesnek tartom** nemcsak a helyi építési szabályzatban előírt és előírásra kerülő kötelezettségek, hanem az Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2005. (XI. 11.) számú önkormányzati rendeletében előírt – a települési környezeti értékelésben feltárt – kötelezettségek teljesítését is.

Válasz:

A kérelmező érdekmúlása miatt a módosítást töröljük a véleményezési dokumentációból. Ezzel együtt a településszerkezeti terv módosítását a jóváhagyandó munkarészekből töröljük. A módosítások közül egyedül a Szilvás utca közterületi kijelölés marad a javaslatban.

4. Észrevétel:

3. számú módosítás

A tervezett módosítás célja a 72/2 és 73 hrsz.-ú ingatlanok között húzódó Lf-11 és Lf-12 jelű építési övezeteket elválasztó övezethatár módosítása annak érdekében, hogy a 73 hrsz.-ú ingatlanon álló és a 72/2 hrsz.-ú ingatlanra átnyúló épületrész miatt az ingatlanok közötti telekhatár módosítható legyen.

A 73 hrsz.-ú ingatlan 72/2 hrsz.-ú telekkel közös észak-dél irányú telekhatára mentén a telek hátsókerkje értelmezendő. Az OTÉK⁴ 35. § (4) bekezdése szerint a hátsókerjtől legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókerjére néző tényleges építménymagasságának mértékénél. Továbbá az OTÉK 37. § (1) bekezdése szerint az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.

Előbbiekre való tekintettel **kérem** a hátsókerjtől méretét **minimum 3 méterben meghatározni**, és a 73 hrsz.-ú telken **az építési helyet az övezet/telekhatár módosításának mértékével csökkenteni vagy áthelyezni.**

A jelen módosítás keretén belül javaslom továbbá a telektömbben fekvő részben az Lf-11 és Lf-12 övezetben fekvő 69 hrsz.-ú telek szabályozási tervben jelölt megoszthatóságának felülvizsgálatát különös, tekintettel a tömbbelsőben fekvő telekrészek megközelíthetőségére.

Válasz:

A véleménynek megfelelően korrigáljuk az övezethatárt.

Az Lf-11 és Lf-12 építési övezettel érintett telek megoszthatóságára vonatkozó észrevételt köszönjük, jelen eljárásnak nem feladata ennek rendezése. Javasoljuk az új településterv készítésekor ezt rendezni.



5. Észrevétel:

4. számú módosítás

A módosítás célja az 1177 hrsz.-ú telken átmenő, az 1175 és az 1176 hrsz.-ú telkek megközelítését szolgáló, természetben kialakult útszakasz kiszabályozása. Az alátámasztó munkarész szerint: „Az út szélessége a valós állapothoz igazodva 6 m, hossza nem éri el a 20 m-t. Mivel csak két telk megközelítését teszi lehetővé az útszakasz, valamint hossza sem indokolja, így forduló kialakítása sem szükséges.”

Az alátámasztó munkarész szerint az út a valóságban 6 m széles, ugyanakkor a rendezési tervben csak 4 m kerül kiszabályozásra. Az eltérést a dokumentáció nem indokolja, továbbá a közlekedési alátámasztó munkarész hiányában nem megítélhető a kiszabályozott út kétirányú forgalomra való alkalmassága és zsákutcaként történő kialakítása. Ezt **kérem pótolni**.

Felhívom továbbá a figyelmet arra, hogy a pontos telek- és beépítettségi adatok hiányában az 1177 hrsz.-ú telek szabályozási terv szerinti, egy későbbi telekosztás során tervezett megoszthatóságával kapcsolatosan **nyilatkozni nem tudok**.

Válasz:

A 1175 és 1176 hrsz.-ú telek megközelítését egy 4 méter széles (telkeknél 2-2 méteres lecsapással) és 20 méter hosszú közterület fogja biztosítani. Az alátámasztó javaslatot javítjuk. Tekintettel arra, hogy rövid közterületről van szó és két telket kell feltárni, ezért a tervezett szélesség elegendő.

Az eredetileg 1719 m² nagyságú telek egy közel 810 és egy 820 m² alapterű telekre fogja felosztani, az ingatlan-nyilvántartás szerint feltüntetett épületek, azaz a rendelkezésre álló adatok alapján az új telek beépítettsége nem fogja meghaladni a 3%-ot.

A közlekedésfejlesztési javaslatot egy keresztmetszettel egészítjük ki.

6. Észrevétel:

5. számú módosítás

A módosítás célja a Halacs-Csere-hegyi kilátó utca és a Halacs-Erdőalja utca csomópontjában az útterület pontosítása, a valós állapothoz igazítása. Az alátámasztó munkarész szerint: *„Az utca nyomvonala a természetben az eredeti telkétől néhány méterre északabbra helyezkedik, ez a terület erdősült, ezért célszerű ezt a telekrészt is közlekedési területben tartani, a „torkolatot” tölcészerűen kialakítani.”*

A csatolt dokumentumok alapján nem ítéltethető meg a szabályozási javaslat szerint, a nyomvonal déli oldalán jelölt szabályozási vonal szükségessége, tekintettel arra, hogy az egy vonalban halad a már kialakult telekhatárral.

Válasz:

A nyomvonal déli oldalán nem szükséges a szabályozási vonal, azt töröljük. A nyomvonal északi oldalán ugyanakkor új közterületi határ alakul, ezért ott is szükséges.

7. Észrevétel:

6. számú módosítás

A módosítás célja a HÉSZ módosítása egyrészt a K-O-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telek szélességének korrekciója (az önkormányzati telekrész külön telekként történő kialakítása érdekében), másrészt a HÉSZ 34. § (9) bekezdésének törlése.

A korábbi, VE/05/1978-2/2024. számú levelemben kértem az egyeztetési tervdokumentációt kiegészíteni a K-O-1 építési övezetben tervezett telekalakítást bemutató tervi kivágattal, vagy – ha már rendelkezésre áll a – változási vázrajzzal. A K-O-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telek szélességének 100 m-ről 45 m-re csökkentésével kapcsolatosan kifogást nem emelek, ugyanakkor a korábbiakban kért munkarészek hiányában a 0109/17 és 0109/18 hrsz.-ú telkek tervezet megoszthatóságával kapcsolatosan nyilatkozni nem tudok.

A HÉSZ 34. § (9) bekezdése szerint a *„A Z-1 övezet területét közúti fogalom gépkocsival történő megközelítésére nem lehet igénybe venni. A területen építmény nem helyezhető el.”* A szabályozási tervet áttekintve megállapítható, hogy az Ófalu területén több ingatlan (pl. 23, 27, 30 és a 75, 7, 81, 82, 83 hrsz.-ú telkek) csak a zöldterületbe (Z-1 jelű övezetbe) tartozó telekrészekben keresztül közelíthetők meg, ezért a HÉSZ 34. § (9) bekezdése ezen ingatlanok megközelítését ellehetetleníti.

A Méptv. 16. § 59. pontja szerint, a helyi építési szabályzat: *„az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat”*. A Méptv. 81. § (1) bekezdése szerint, a települési önkormányzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a település közigazgatási területének **felhasználásával és beépítésével**, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. Előbbiekből következően a HÉSZ előbbi bekezdése a zöldterületen a gépkocsi használatát szabályozza, továbbá annak *„közúti fogalom ... megközelítésére”* megfogalmazása is kérdéses. Fentiekre való tekintettel egyetértek a HÉSZ 39. § (4) bekezdésének törlésével.

Válasz:

A vázrajzzal kiegészítjük a dokumentáció mellékletét.

8. Észrevétel:

Jóváhagyásra szánt munkarészek

A településrendezési eszközök módosítását megalapozó 115/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozat nem tartalmazza

- a Halacs dűlő, Erdőalja utca nyomvonalának pontosításáról szóló, továbbá
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek való megfelelésről szóló döntéseket. **Kérem pótolni.**

A tervlapokon a módosítási területet telektömbökre⁶ kiterjedően **kérem jelölni**, nem csak a módosítással érintett ingatlanokat határoló módon (Eljr.419. 11. § (5)⁶).

A szabályozási terven a „*Javasolt magánút*” felületi jelölést kérem – a *jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdésével összhangban (normavilágosság) – a HÉSZ tervezetben normatartalommal kiegészíteni.*

A HÉSZ tervezet preambulumban kérem az egyeztetésben résztvevő államigazgatási és önkormányzati szervek felülvizsgálatát (Eljr.419. 11. melléklet).

A HÉSZ tervezet az OTÉK II.-III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

Válasz:

- A Halacs dűlőben tervezett Erdőalja utca nyomvonalának módosításáról pótlólag döntést hoz a képviselő-testület
- A 2. számú módosítási igény törlésével az új beépítésre szánt terület kijelölése követelményeinek való megfelelésről szóló döntés nem szükséges.
- A tervezési területeket pontosítjuk.
- A 2. számú módosítás törlésével a javasolt magánútra vonatkozó normatartalom meghatározása nem szükséges
- Az államigazgatási szervek megnevezését felülvizsgáltuk.

2. VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, KÖZLEKEDÉSI ÉS MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI FŐOSZTÁLY ÚTÜGYI OSZTÁLY

1. Észrevétel:

A módosítás dokumentációját kérem kiegészíteni:

1. A szakterületet érintő alátámasztó dokumentáció elkészítése során a szaktervezőnek alapelveként szükséges a KTSZ, valamint a TTKKM szerinti tartalmi követelményekkel történő „együttgondolkodás”, vázlattervek aszerinti kialakítása, mivel ellenkező esetben indokolni kell a közlekedésbiztonságtól történő eltéréseket és igazolni szükséges, hogy az adott környezeti körülmények mellett, vagy azokhoz plusz kiegészítések adásával hogyan tartható fenn továbbra is a közlekedésbiztonság.

A 2. számú módosításnál az övezeti átsorolás célja magánút létrehozása. Kérem pontosítani, hogy milyen magánút. Kérek mintakeresztszelvényt feltüntetni a környező ingatlanokon található közlekedési létesítményekkel együtt. A mai napon az adott területet megtekintettem. A jelzett ingatlanrészben hegyesszögű beállással parkolóhelyek találhatóak térkő kiépítéssel. Az ott tapasztaltak alapján a magánút 6,0 m-e alkalmatlan a parkolók és az őket feltáró útfelület kiépítésére. a természetben az ingatlanmegközelítés vonatkozásában nem teljesül az építési telek fogalma, ugyanakkor lakóházak állnak a környező ingatlanokon. Feltételezhetően a patak ingatlanán sétányt építettek ki, bár KRESZ jelzőtábla ezt nem jelzi, csak egy villanyoszlopra helyezett tematikus térkép. A Közlekedési Hatóság „nyilvántartásában” a sétányra rákeresve közvetlenül nem található engedély annak szabályszerű kiépítésére, amennyiben engedéllyel történt a kiépítése az elmúlt években, kérem segítsenek az ügyiratszám megadásával. Az útfelület megnevezése sem egyértelmű a hatályos jogszabályi környezetben. Amennyiben az adott közlekedési felület sétány (gyalogút), úgy az nem gépjármű közlekedésre alkalmas felület.

Felhívom a figyelmet arra is, hogy az építési engedéllyel rendelkező Szilva utcát használatba vételi engedély nélkül használják. Kérem annak soron kívüli kérelem benyújtását a forgalomba helyezés vonatkozásában, ellenkező esetben kötelezést kell kiküldenie az eljáró hatóságnak.

A 4. számú módosításnál úgyszint kérek keresztshelvényi igazolást a szükséges útparaméterek kialakítására vonatkozóan.

Magánutak vonatkozásában kérem, hogy a HÉSZ rögzítsen minimumparamétereket a közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánutakra – amennyiben eddig nem történt meg.

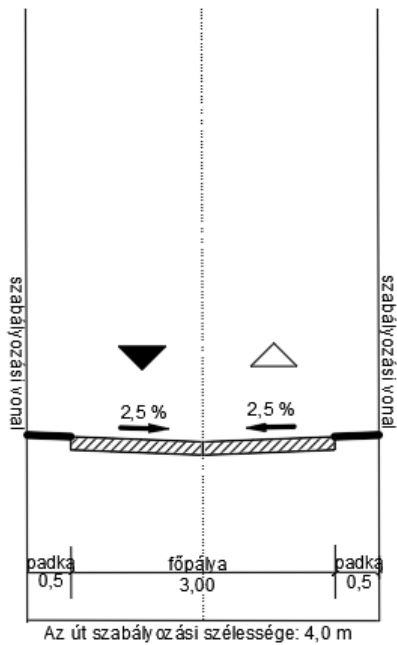
A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (1) Az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. Az országos közúthálózat az állam tulajdonában, a helyi közúthálózat a települési vagy területi önkormányzat tulajdonában van. Magánútnak minősülnek a természetes személyek és a jogi személyek tulajdonában álló területen lévő utak. Magánútnak minősül továbbá az állam vagy az önkormányzat tulajdonában álló területen lévő, közforgalom elől elzárt út, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett, saját használatú út” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanon vezető út, továbbá az állam tulajdonában és a vízügyi igazgatási szerv kezelésében vagy vagyionkezelésében lévő elsőrendű árvízvédelmi fővonalakon a kerékpáros-forgalom számára megnyitott út.

A módosítás 1., 3., 5., 6. pontját elfogadásra javaslom.”

Válasz:

A 2. számú módosítással kapcsolatban jelezzük, hogy a kérelmező elállt a módosítástól, így a véleményezési anyagból kikerül. A Szilvás utcával kapcsolatos feladatokról az önkormányzat intézkedik, a módosítás során közlekedési területbe kerül átsorolásra a közút területe.

A 4. számú módosítás esetén az alábbi mintakeresztelvény kialakítását javasoljuk:



Javasoljuk továbbá, hogy a telkekről kihajtóknak legyen elsőbbsége, a rövid utcába behajtókkal szemben a melléklet KRESZ táblák alkalmazásával.

Továbbá az Aranybánya utca és az új közlekedési terület kereszteződésében legalább jobbkézsabály érvényesítése szükséges és az Aranybánya utca megfelelő beláthatósága érdekében a kis utcával szemben javasoljuk közlekedési tükör elhelyezését.

A magánutak méreteinek meghatározását az új településterv készítésénél javasoljuk bevezetni.

3. KÖZÉP-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG VESZPRÉM VÁRMEGYEI SZAKASZMÉRNÖKSÉG

1. Észrevétel:

Észrevételek
1. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43
A véleményezési anyag 2. számú módosítása (A 223 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási tervben), 22. oldal: A javasolt szabályozási terv kivágatán a Séd patak nyomvonalán a V-S (Séd patak vízmedre és parti sávja) jelölés nem került feltüntetésre. Kérjük a Séd patak mentén a hiányzó V-S jelölést a hatályos szabályozási terv kivágatával megegyezően feltüntetni.

Válasz:

A jelölést pótoljuk.

4. VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

1. Észrevétel:

H) A **talajvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹³:

„Alsóörs település településrendezési eszközeinek 2. számú módosításaival kapcsolatosan a benyújtott dokumentáció alapján (készítette: Város-Teampannon Kft. Koszorú Lajos; Laposa Műhely Kft. dr. Laposa József TT-1-19-0384; kelt 2025. január hó 31.), talajvédelmi szempontból az alábbiak figyelembevételre szükséges: talajvédelmi szempontból az alábbiak figyelembevételre szükséges:

A tervezett földmunkavégzésekkel érintett mezőgazdasági területeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell, a környező mezőgazdasági területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit korlátozni nem lehet.

Amennyiben a tervezett beruházások földmunkáinak termőföldet érintő területigénye meghaladja a 400 m²-t, a földmunkákkal kapcsolatos talajvédelmi követelmények meghatározásához a 2007. évi CXXIX. Tv. 50. § (2.) bek. b) pontja alapján a humuszos termőréteg megmentését megalapozó talajvédelmi tervet kell készíttetni az engedélyezési eljárás során.

A tervezett beruházások kivitelezése során a csapadékvíz megfelelő befogadóig történő elvezetéséről gondoskodni kell.”

Válasz:

Köszönjük a tájékoztatást, tervezői választ nem igényel.

5. PARTNER VÉLEMÉNY – TARRÓNÉ GYARMATHY ANDREA

Az alsóörsi településrendezés minősége a minősíthetetlen kategóriába tartozik.

Válasz: Nem értünk egyet megalapozatlan véleményével.

Átfogó felülvizsgálat 15 éve nem volt, nincs előrelátó koncepció, az éppen felmerülő igények kiszolgálása és a korábbi hibák javítása történik.

Válasz: Minden településen ilyen időtávlatban készül átfogó vizsgálat, mi is elkezdtek, de a Vízparti tervet, mint központi szabályozást megvárjuk. Az időközben lakosainktól, ingatlan tulajdonosainktól érkezett, egyszerű eljárásban lefolytatható módosítások megoldása önkormányzatunk feladata.

Ezért felesleges a polgármester szerint "legjobb" településtervező csapatot szerződtetni.

Válasz: Az ország egyik legnevesebb cégével dolgozunk.

De legalább jó drága, s az átgondolatlan tervek újra és újra folyamatos bevételt jelent, a KT-nek felesleges feladatokat.

Válasz: Nem értünk egyet megállapításával.

A May János utca mentén a tömb kialakítása pár éve történt, többször téma volt, hogyan kerüljön belterületi, beépíthető övezetbe átminősítve a korábbi szőlővel beültetett mezőgazdasági terület. Így elég meglepő, hogy már a sokadik módosításra kerül sor.

Válasz: Nem értelmezhető a sokadik szó. A kérelmekhez igazodunk, mindent megvizsgálunk.

Miért nincs átgondolt településtervezés?

Válasz: Véleményünk szerint átgondolt a tervezés.

Ki fizeti a tervezés költségeit? *A kérdést a közérdekű kérdésekre vonatkozó Infotv. 30. § (2) bekezdése szerint kérem, elektronikus úton szíveskedjen részemre megválaszolni, hogy SZT2 jelű Szabályozási terv 3. és 6. szelvényének kialakítása, az, út kapcsolatának, közműsáv kialakításának módosításai, majd a mostani tervezés esetenként mennyibe került, s ki viselte a költségeket?*

Válasz: A költségeket az igénylők fizetik, az önkormányzatnak NEM kerül pénzébe, összege: 3.9 millió Ft+ÁFA.

A 223/6 hrsz telek megközelítésének kérdése is a korábban említett átgondolatlanság illetve igények szerinti módosítás problémáját mutatja. A Merse park térségének beépítésekor hol volt az előrelátó tervezés? Miért nem történt meg az építési helyek kijelölése és az út kiszabályozása? Az is tény, hogy alapos csúsztatás van a módosítás indoklásában. Nemcsak megközelítésről van szó, hanem arról a tényről is, hogy a telkek beépítésének maximalizálása mellett nem maradt hely a telken belül elegendő parkolóra, az önkormányzat helyi rendeletében nem írja elő, így a zöldterületnek kijelölt területet a lakók önkényesen leburkolták.

Válasz: A véleményező megállapítása téves. A tervezés átgondolt mind a zöldfelületeket, mind a tömbök beépítését, mind a közlekedési területeket tekintve. A szabályozási cél ma is vállalható, az más kérdés, hogy a sűrűn változó törvényi előírások és államigazgatási átszervezések között az országos és helyi előírásokat miként tudják alkalmazni az illetékes hatóságok.

Ezek, mint számos más eset az önkormányzat hiányosságait mutatja a rendeletalkotás és határozatainak betartásával kapcsolatban is. Az összefüggő zöldfelületi rendszer csökkentése az egyébként is sűrű beépítés mellett elfogadhatatlan.

Válasz: A véleményező megállapítása téves. Az engedélyezési eljárásokban az államigazgatási szervek adják ki a hozzájárulást, az önkormányzatoknak kevés a beleszólási joga. A valóságban nem csökken a zöldfelületi rendszer, illetve egy legfeljebb 30%-os beépítést nem lehet sűrűnek tekinteni.

Indoklásként érdemes még figyelembe venni, hogy az önkormányzat pályázati támogatást nyert a "Zöld tengely" kialakításához, mely ezt a területet is érinti. A település távoli részén, jelenleg zöldterület nem biztosít csereterületet, a "papírzöld" trükközéssel a tényleges zöldfelület csökken.

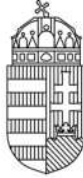
Válasz: Ez sem felel meg a valóságnak. Mezőgazdasági területet zöldterületté tenni tényleges növelés.

A Laposa műhely "környezeti értékelése" a látványosságként vizionált benzinkúti totemoszlopot is felülmúlja. " A módosítás a kialakult állapotot szabályozza, így nincs értelme arról beszélni, hogy milyen lesz a várható hatás az épített környezetre és a védett értékekre, mert leírtuk, hogy ha elfogadják, ha nem a 2. számú módosítást, a kialakult helyzet nem változik."

Színjátékra hívták Alsóörs lakosságát?

Válasz: Kérdése értelmezhetetlen. Az eljárás jogszerűen folyik a partnerség jegyében, a felvetődött kérdések megoldását célozza.

MELLÉKLET: ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEK



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00486-3/2025. **Tárgy:** Alsóörs község településrendezési
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: –
Hiv. szám: 1Ált/98-1/2025.

véleményezési szakasz
általános egyeztetési eljárás

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
(hivatali kapu, E-TÉR)

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Város-Teampannon Kft. által összeállított, „*Alsóörs község településrendezési eszközök módosítása több részterületen*” „*Véleményezési szakasz*” megnevezésű, „*2025. február*” keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekinttem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében a *magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66-67. §-ai alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 66. § (2) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése szerint, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a 44/2023. (V. 3.) számú utasítása alapján az alábbi, szakmai véleményt adom.*

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 115/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról 4 módosítási területet és a helyi építési szabályzatot érintően (2 módosítás), továbbá elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését [Eljr.419. 59. § (2) d), Eljr.419. 7. § (7)].

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés helyi szabályait a 2/2017. (II. 01.) számú képviselő-testületi rendeletében állapította meg.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 60. § (6) bekezdése alapján **általános eljárás**ban, az E-TÉR felületen kezdeményezte.

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

Tervezési feladat:

1. a May János utca mentén, az Lke-6 építési övezetben a legnagyobb beépíthetőség mértékének csökkentése;
2. a 223/6 hrsz.-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási tervben;
3. a Szabadság tér és Séd-patak közti 72/2 és 73 hrsz.-ú telkekhez kapcsolódó övezethatár pontosítása;
4. az Aranybánya utca menti 1177 hrsz.-ú telken átmenő útszakasz kijelölése;
5. a Halacs dűlő, Erdőalja utca nyomvonalának pontosítása;
6. a HÉSZ szövegét érintő módosítás: HÉSZ 34. § (9) bekezdés hatályon kívül helyezése, valamint a K-O-1 építési övezetben a telekalakítással kapcsolatos szabályozás módosítása.

A tervezési feladat a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Hatályos településfejlesztési 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).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az E-TÉR felületre feltöltött, 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 [TT 01-6834], Győri-Szekeres Petra településtervező [TT 13-1774]; szakági tervezők: Heckenast Judit közlekedéstervező [K1d-1 01-5295]) által összeállított, „*Alsóörs község településrendezési eszközök módosítása több részterületen*” „*Véleményezési szakasz*” megnevezésű, „2025. február” keltezésű tervdokumentáció, továbbá dr. Laposa József tájrendező mérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök (vezető településtervező [TT/1-19-0384], táj- és kertépítész vezető tervező [TK/1- 19-0384]; munkatársak: Tábori Attila településtervező; Gaál Máté településmérnök) által elkészített „*Települési Környezeti Értékelés Alsóörs Településrendezési eszközeinek 2. számú módosításához*” megnevezésű, „2025. január” keltezésű dokumentáció (a továbbiakban: települési környezeti értékelés).

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 dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását, ugyanakkor a jóváhagyásra szánt munkarészek tervlapjai **nem tartalmazzák** a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.¹ **Kérem pótolni.**

¹ Kr.266. 14. § (5) bekezdés: „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 terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”

Jogsabályi háttér:

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint: „**Azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. ...**”

A Méptv. 229. § (4) bekezdése szerint: „**A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**”

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.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése szerint „A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK² 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

II. Szakmai vélemények

A) Az **állami főépítési hatáskörében** eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi **szakmai vélemény** adja:

1. számú módosítás

A tervezett módosítás célja a telektömbben a beépítettség legnagyobb mértékének 30%-ról 25%-ra csökkentése, amelyből következően a telektömb Lke-6 jelű építési övezetből Lke-3 jelű építési övezetbe kerülne. A beépítettség legnagyobb mértékének csökkenésével egyidejűleg az építési telek legkisebb területe 800 m²-ről 700 m²-re, a legkisebb telek szélesség 20 m-ről 18 m-re csökken.

² az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a telektömbben fekvő ingatlanok közül csak a 828/230 hrsz.-ú ingatlan felel meg az Lke-6 jelű építési övezet szerinti építési telek követelményeinek. A 828/234-/231 és 828/229-/227 hrsz.-ú telkek területe (764 m²-788 m² közötti) és telekszélessége nem éri el a jelenlegi övezeti előírások szerinti telekméretet és telekszélességet, ugyanakkor az övezet módosításával a 828/234 hrsz.-ú telek kivételével a telektömb minden telke meg fog felelni az új Lke-3 jelű építési övezeti előírásoknak. A beépítettség mértékének csökkenése az épített és természeti környezet szempontjából pozitív változás, ugyanakkor **továbbra is fontosnak tartom**, hogy a beépítettség legnagyobb mértékének csökkentésével egyidejűleg a zöldfelület legkisebb mértéke is ugyanilyen mértékben emelkedjen, az indokolatlan mértékű burkolt felületek kialakulásának visszaszorítása érdekében.

2. számú módosítás

A hatályos településrendezési eszközökben a Séd-patak mentén egy 6 m széles zöldterület került kijelölésre sétány kialakítása céljából. **A valóságban ezzel ellentétben a sétány a Séd patak telkén került kialakításra és a gyalogos közlekedésre és zöldterületre tervezett helyen (a 223/3 és 218/19 hrsz.-ú telkeken) a 223/6, 218/25 és 218/27 hrsz.-ú telkek megközelítésére és a gépjárművek elhelyezésére szolgáló út- és parkolófelületek kerültek kialakításra.**

A tervezett módosítással a 218/19 hrsz.-ú telek, és a 223/3 telek egy része a szomszédos kertvárosias lakóterülettel azonos Lke-10 jelű építési övezetbe kerülne és a telkek területe a szabályozási tervlapon magánútként kerülne jelölésre. Előbbiekkel egyidejűleg a hibajavítás is történik: a Szilvás köz folytatásában lévő közút nem közlekedési területként került kijelölésre és a településszerkezeti terven is hibásan volt jelölve.

Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint: **„Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeresztvári vagy közparki funkció ellátására.”**

A MaTrT 12. § (2) bekezdése szerint: **„Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”**

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a „nagy részt önkormányzati tulajdonban lévő” erdőszült 0132/4-5 hrsz.-ú ingatlanok (1828 m² + 1058 m²) zöldterületbe kerülnek átsorolásra. A csatolt alátámasztó munkarész és települési környezeti értékelés szerint a zöldterületként kijelölt terület nagysága meghaladja a jogszabályban előírt csereterület nagyságát, továbbá annak elhelyezkedése (a település külterületén a kerékpárút mellett fekszik) alapján közfunkció ellátására (tervezett kerékpáros pihenő) alkalmas, továbbá az

nagyrészt Önkormányzati tulajdonban van (a 0132/4 hrsz.-ú ingatlan 100%-ban, a 0132/5 hrsz.-ú ingatlan 87%-ban).

A települési környezeti értékelés szerint: „A hatályos tervben zöldterületként szabályozott területen néhány négyzetméter gyepfelület kivételével semmilyen növényzet nem található, azaz nincs egyetlen bokor vagy fa sem. Az egyértelmű, hogy a tervmódosítás elfogadása esetén ez a jelenlegi helyzet nem fog megváltozni, de ötven éves tervezői tapasztalat alapján azt is lemerem írni, hogy a módosítás elutasítását követően sem fog ez a kialakult állapot megváltozni, és a 223/6-os telek **tulajdonosa a sétány, illetve a vízgazdálkodási terület burkolt részén fog gépkocsival közlekedni.**” ... „A szűkebb környezet vizsgálatakor a területhasználatot értékelését illetően összefoglalón rögzíthető, hogy **az Önkormányzat nem alakított ki a hatályos terv szerinti zöldterületet, nem vásárolta meg az ehhez szükséges területeket és fás növényzet csak a vízgazdálkodási területen található, a hatályos tervben zöldterületnek jelölt területen nem. A többlakásos társasházak használatához, életéhez nélkülözhetetlen parkolókat – amint említettük – a tervezett sétány helyén építették ki, és a 218/25-ös ingatlanon álló alsó épület megközelítéshez sem a hatályos tervben kiszabályozott 'T' alakú közutat – Szilvás köz – használják, hanem a most megszüntetendő – a csak papíron létező – zöldterületek, azaz a Miháلكovics sétány magán tulajdonban lévő területeit.**” ... „A kialakult helyzet a telkek megosztása, a sűrű beépítés, a közterületnek szánt területek tulajdonosok általi használata azért is tűnik kedvezőtlennek, mert **az építetők nemcsak a tervezett közterületek, hanem a saját építési telkük használatakor sem tartották be a hatályos HÉSZ zöldfelületek létesítésére vonatkozó előírásait.**” ... „A jelenleg érvényes, Alsóörs község Önkormányzat képviselő-testülete 7/2005. (XI.11.) számú önkormányzati rendelete – lásd 12. § - a zöldfelületek kialakításáról tartalmazza, hogy 150 m²-ként legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő, és az építési telek legkisebb zöldfelületének 50 %-a fás növényekkel telepítendő be!” ... „A közvetlen környezet vizsgálatakor megállapítottuk, hogy **a 223/3 -as és a 218/19-es hrsz.-ú ingatlanokon gyakorlatilag nincs élő növényzet. A hatályos terv szerinti kertvárosias lakóövezetbe tartozó ingatlanokon az említett két ingatlan feletti telkeken, amelyek nagysága kb. 6700 m², a HÉSZ előírásai szerint 44 darab tájhonos lombos fának kellene állnia és min. 1670 m² nagyságú fás növényzettel borított telekrésznek kellene lenni.**”...„**A 44 lombos fa helyett mindössze 5 darab fát számoltunk meg és több, kifejezetten nagyméretű, az előírt 15 %-ot egy-két helyen meghaladó burkolt felületet találtunk.** A fás növényzetet valójában a határoló és takaró funkciójú cserjesorok képviselik!”.

A települési környezeti értékelés alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett telektömbben **a hatályos szabályozás nem érte el a célját,** és a HÉSZ-től eltérő állapot alakult ki. A természeti környezet és közösség érdekeit szolgáló zöldterület és sétány kialakítása helyett egy szilárd burkolatú parkoló és egy 2,5-3 m széles gépjármű közlekedésre alkalmas felület került kialakításra, amely **részben ráfed a vízgazdálkodási területre,** megszakítva a patakmedert végigkísérő, egységes kialakítású sétányt. **A településrendezési eszközök módosításának nem lehet célja a szabálytalan állapot legalizálása.** Ezért a módosítás során **csak olyan megoldás támogatható, amely nemcsak a magánérdeket szolgálja, hanem a közösség érdekeit is figyelembe veszi.**

A tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan továbbra is fenntartom a VE/05/1978-2/2024. ügyiratszámú véleményemet: „Az Önkormányzat a településrendezési eszközeinek elfogadása során célul tűzte ki a Séd-patakot kísérő zöldterületi sáv kialakítását, az élehető települési környezet kialakítását, fenntartását. Az utóbbi években az intenzív többlakásos társasházi beépítésekkel egyidejűleg egy kedvezőtlen folyamat indult el, amely ezen **(közérdekből kialakítandó) zöldterület fokozatos magán célú használatát és a zöldterület megszűnését**

eredményezte. A tervezett módosítás ezt a kedvezőtlen folyamatot legalizálná, nem követendő példát mutatva ezzel.”

A települési környezeti értékelés 7. fejezetében **dr. Laposa József által megfogalmazott szabályozási javaslattal** – „*módosításban elő kell írni azt, hogy a két megszüntetendő volt zöldterület – a 223/3-as és a 218/19-es hrsz.-ú ingatlan nem vonható össze a szomszédos ingatlanokkal, azok nem keríthetők le, és magánútként, parkolóként a közforgalom elől nem zárhatók le*” – **egyetértek**, ugyanakkor **sajnálatos, hogy ezen szakmai javaslat a helyi építési szabályzat tervezetben nem jelenik meg.**

Előbbiek alapján **a településrendezési eszközök tárgyi módosítását csak az esetben tudom támogatni, amennyiben a helyi építési szabályzatban**

- a települési környezeti értékelésben megfogalmazott **szakmai javaslat érvényesül, továbbá**
- (számonkérhető) javaslat kerül megfogalmazásra a vízgazdálkodási területen futó **sétány és a közlekedés céljára szolgáló magánút területének mind funkcionális, mind pedig vizuális, kertépítészeti eszközökkel történő elválasztásra.**

A településrendezési tervben megfogalmazottak csak az esetben érik el céljukat, ha azt betartják, valamint betartatják. Ezért **szükségesnek tartom** nemcsak a helyi építési szabályzatban előírt és előírásra kerülő kötelezettségek, hanem az Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a *településkép védelméről szóló 7/2005. (XI. 11.) számú önkormányzati rendeletében* előírt – a települési környezeti értékelésben feltárt – kötelezettségek teljesítését is.

Dr. Laposa József egyetértését, amely szerint: „*Teljesen egyet kell érteni azonban az Állami Főépítész véleményében abban, hogy a települési arculat, a környezet életminőségének védelme alapvető cél kell legyen, az itt tapasztalt változás viszont nem szolgálja a település növény- és állatvilágának védelmét, az életminőség megőrzését és egy jellegzetesen művi környezet kialakulása felé vezet.*” köszönöm.

A zöldterület visszapótlással kapcsolatosan tájékoztatom, hogy a dokumentációban hivatkozott MaTrT 51. § (3) bekezdés csak a MaTrT 63. § (2) és 66. § (2) bekezdéseiben foglalt figyelembe vétele alól ad felmentést a 2008. december 31. előtt magántulajdonban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy közkertként nem nyilvántartott, a 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben zöldterületként meghatározott telkek esetében, ezért a tervezés során a MaTrT 12. § (2) bekezdésében, a Méptv. 7. § (2) és 8. § (1) bekezdésében foglalt követelményeket figyelembe kell venni.

Az alátámasztó munkarész (és a szerkezeti terv leírás) szerint a „*Beépítést nem eredményező, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, hiszen építési lehetőséget nem biztosít az átsorolás*”. Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota³ 6. § (1) bekezdése szerint a települések igazgatási területét építési szempontból beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területbe kell sorolni az egyes övezetekbe, építési övezetekbe tartozó telkek/építési telkek beépítettségének megengedett mértéke alapján. Vagyis az új beépítésre szánt terület kijelölése nem attól függ, hogy azon a tulajdonos tervez-e épületet elhelyezni vagy sem. Továbbá az építési lehetőség korlátozása csak a települési környezeti értékelésben megfogalmazottak érvényesítése (a telkek nem vonhatók össze) mellett valósulhat meg.

A tervezett módosítással 0,03 ha nagyságú zöldterület kerülne kertvárosias lakóterületbe, ezzel párhuzamosan a 0132/4-5 hrsz.-ú területeken 0,29 ha nagyságú zöldterület kerülne kijelölésre.

³ TÉKA 135. § (1) bekezdése

A tervezett módosítás a településszerkezeti terv módosítását teszi szükségessé, továbbá új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

3. számú módosítás

A tervezett módosítás célja a 72/2 és 73 hrsz.-ú ingatlanok között húzódó Lf-11 és Lf-12 jelű építési övezeteket elválasztó övezethatár módosítása annak érdekében, hogy a 73 hrsz.-ú ingatlanon álló és a 72/2 hrsz.-ú ingatlanra átnyúló épületrész miatt az ingatlanok közötti telekhatár módosítható legyen.

A 73 hrsz.-ú ingatlan 72/2 hrsz.-ú telekkel közös észak-dél irányú telekhatára mentén a telek hátsókertje értelmezendő. Az OTÉK⁴ 35. § (4) bekezdése szerint a hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél. Továbbá az OTÉK 37. § (1) bekezdése szerint az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzöt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.

Előbbiekre való tekintettel **kérem** a hátsókert méretét **minimum 3 méterben meghatározni**, és a 73 hrsz.-ú telken **az építési helyet az övezet/telekhatár módosításának mértékével csökkenteni vagy áthelyezni**.

A jelen módosítás keretén belül javasolom továbbá a telektömbben fekvő részben az Lf-11 és Lf-12 övezetben fekvő 69 hrsz.-ú telek szabályozási tervben jelölt megoszthatóságának felülvizsgálatát különös, tekintettel a tömbbelsőben fekvő telekrészek megközelíthetőségére.

4. számú módosítás

A módosítás célja az 1177 hrsz.-ú telken átmenő, az 1175 és az 1176 hrsz.-ú telkek megközelítését szolgáló, természetben kialakult útszakasz kiszabályozása. Az alátámasztó munkarész szerint: *„Az út szélessége a valós állapothoz igazodva 6 m, hossza nem éri el a 20 m-t. Mivel csak két telek megközelítését teszi lehetővé az útszakasz, valamint hossza sem indokolja, így forduló kialakítása sem szükséges.”*

Az alátámasztó munkarész szerint az út a valóságban 6 m széles, ugyanakkor a rendezési tervben csak 4 m kerül kiszabályozásra. Az eltérést a dokumentáció nem indokolja, továbbá a közlekedési alátámasztó munkarész hiányában nem megítélhető a kiszabályozott út kétirányú forgalomra való alkalmassága és zsákutcaként történő kialakítása. Ezt **kérem pótolni**.

Felhívom továbbá a figyelmet arra, hogy a pontos telek- és beépítettségi adatok hiányában az 1177 hrsz.-ú telek szabályozási terv szerinti, egy későbbi telekosztás során tervezett megoszthatóságával kapcsolatosan **nyilatkozni nem tudok**.

5. számú módosítás

A módosítás célja a Halacs-Csere-hegyi kilátó utca és a Halacs-Erdőalja utca csomópontjában az útterület pontosítása, a valós állapothoz igazítása. Az alátámasztó munkarész szerint: *„Az utca nyomvonala a természetben az eredeti telkétől néhány méterre északabbra helyezkedik, ez a terület erdősült, ezért célszerű ezt a telekrészt is közlekedési területben tartani, a „torkolatot” tölcészerűen kialakítani.”*

⁴ 2012. augusztus 6-i állapota

A csatolt dokumentumok alapján nem ítéltető meg a szabályozási javaslat szerint, a nyomvonal déli oldalán jelölt szabályozási vonal szükségessége, tekintettel arra, hogy az egy vonalban halad a már kialakult telekhatárral.

6. számú módosítás

A módosítás célja a HÉSZ módosítása egyrészt a K-O-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telek szélességének korrekciója (az önkormányzati telekrész külön telekként történő kialakítása érdekében), másrészt a HÉSZ 34. § (9) bekezdésének törlése.

A korábbi, VE/05/1978-2/2024. számú levelemben kértem az egyeztetési tervdokumentációt kiegészíteni a K-O-1 építési övezetben tervezett telekalakítást bemutató tervi kivágattal, vagy – ha már rendelkezésre áll a – változási vázrajzzal. A K-O-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telek szélességének 100 m-ről 45 m-re csökkentésével kapcsolatosan kifogást nem emelek, ugyanakkor a korábbiakban kért munkarészek hiányában a 0109/17 és 0109/18 hrsz.-ú telkek tervezet megoszthatóságával kapcsolatosan nyilatkozni nem tudok.

A HÉSZ 34. § (9) bekezdése szerint a „A Z-1 övezet területét közúti fogalom gépkocsival történő megközelítésére nem lehet igénybe venni. A területen építmény nem helyezhető el.” A szabályozási tervet áttekintve megállapítható, hogy az Ófalu területén több ingatlan (pl. 23, 27, 30 és a 75, 7, 81, 82, 83 hrsz.-ú telkek) csak a zöldterületbe (Z-1 jelű övezetbe) tartozó telekrészekben keresztül közelíthetők meg, ezért a HÉSZ 34. § (9) bekezdése ezen ingatlanok megközelítését ellehetetleníti.

A Méptv. 16. § 59. pontja szerint, a helyi építési szabályzat: „az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat”. A Méptv. 81. § (1) bekezdése szerint, a települési önkormányzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a település közigazgatási területének **felhasználásával és beépítésével**, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. Előbbiekből következően a HÉSZ előbbi bekezdése a zöldterületen a gépkocsi használatát szabályozza, továbbá annak („közúti fogalom ... megközelítésére”) megfogalmazása is kérdéses. Fentiekre való tekintettel egyetértek a HÉSZ 39. § (4) bekezdésének törlésével.

Jóváhagyásra szánt munkarészek

A településrendezési eszközök módosítását megalapozó 115/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozat nem tartalmazza

- a Halacs dűlő, Erdőalja utca nyomvonalának pontosításáról szóló, továbbá
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek való megfelelésről szóló döntéseket. **Kérem pótolni.**

A tervlapokon a módosítási területet telektömbökre⁵ kiterjedően **kérem jelölni**, nem csak a módosítással érintett ingatlanokat határoló módon (Eljr.419. 11. § (5)⁶).

⁵ Méptv. 16. § 122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.

⁶ Eljr.419. 11. § (5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

A szabályozási terven a „*Javasolt magánút*” felületi jelölést kérem – a *jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdésével összhangban (normavilágosság) – a HÉSZ tervezetben normatartalommal kiegészíteni.*

A HÉSZ tervezet preambulumban kérem az egyeztetésben résztvevő államigazgatási és önkormányzati szervek felülvizsgálatát (Eljr.419. 11. melléklet).

A HÉSZ tervezet az OTÉK II.-III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

Alátámasztó munkarészek

Az önkormányzati főépítész írásban (Főépítész nyilatkozat, 2024. szeptember 25.) meghatározta a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, amelyet a Képviselő-testület a 115/2024. (IX. 26.) számú határozatában elfogadott.

Az Eljr.419. 18. § (1) bekezdése szerint, *„Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezet készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A tervezett módosítások során az új beépítésre szánt terület nagysága (0,035 ha) nem haladja meg az 1 ha-t, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására és visszapótlására nem volt szükség.

A tervdokumentáció az Eljr.419. és a korábbi R. követelményei szerint, továbbá a MaTrT, az MvM rendelet, és a VMTrT figyelembevételével készült.

Környezeti vizsgálat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a tervdokumentáció kidolgozását megelőzően kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában.

A megkeresésre válaszolva, a VE/05/1978-2/2024. számú véleményemben a zöldterület megszüntetését nem támogattam és a módosítási javaslat újragondolását kértem, továbbá a módosítási szándék fenntartása esetén a környezeti vizsgálat és környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartottam. Előbbiekre tekintettel az Önkormányzat úgy döntött, hogy nem áll el a javaslatától és megbízta a Laposa Műhely Kft.-t a környezeti értékelés elkészítésével. Az elkészült települési környezeti értékelés a véleményezési dokumentáció részét képezi.

B) A **környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**⁷:

„A tervezési területek nem érintenek országos jelentőségű védett természeti területet, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, az országos ökológiai hálózat övezeteit sem. A 4. számú módosítás a **MaTrT.**-vel kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének és valamennyi módosítás az **MvM rendelet** szerinti, a teljes közigazgatási területet lefedő, tájképvédelmi terület övezetének része, de ennek ténye a módosításokat nem korlátozza.

A megküldött véleményezési dokumentáció alapján a módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, környezetvédelmi, és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók, így a község településrendezési eszközeinek jelen módosítása ellen kifogást nem emelek, azt a Képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az **SKVr.** hatálya alá tartozik; a jogszabály 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az Önkormányzat előzetes megkeresésére VE/30/09749-2/2024. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, mely véleményem fenntartom.

Előzőek alapján, Alsóörs község településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

C) A **népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** közegészségügyi szakterületet érintő **szakmai véleménye**⁸:

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64.§.(3) bekezdés a) pontja alapján a Főosztály hatáskörébe **a közegészségügyi szakterület tartozik.**

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 5/2023. (I.12.) 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 köz- és magánterületeket a közegészségügyi követelményeknek megfelelő állapotban kell tartani az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.

⁷ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/02234-2/2025.

⁸ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – VE/NEF/00464-3/2025.

- A talajt, a vizeket és a levegőt **nem szabad fertőzni, illetőleg olyan mértékben szennyezni**, amely közvetlenül vagy közvetve az ember egészségét veszélyezteti az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.
- A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

A Főosztály tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció) szakmai szempontból áttekintette. **A dokumentációban foglalt közegészségügyi érdeket nem sértenek, a Főosztály a dokumentáció tartalmával kapcsolatban kifogást nem emel.**

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

A Főosztály javasolja Alsóörs község településrendezési eszközök módosításának elfogadását.”

D) A **közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a közlekedési egyeztetési szakterületet érintő – az Eljr.419. 11. melléklet 12.-14. pont szerinti ügyek kivételével – **szakmai véleménye**⁹:

„A 2025. februárban kelt, a Város-Tempannon Kft. dokumentációja (közlekedési tervező: Heckenast Judit) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása útügyi érdeket közvetlenül érint a 2., 4. és 5. pontban.

A módosítás dokumentációját kérem kiegészíteni:

1. A szakterületet érintő alátámasztó dokumentáció elkészítése során a szaktervezőnek alapelveként szükséges a KTSZ, valamint a TTKKM szerinti tartalmi követelményekkel történő „együttgondolkodás”, vázlattervek aszerinti kialakítása, mivel ellenkező esetben indokolni kell a közlekedésbiztonságtól történő eltéréseket és igazolni szükséges, hogy az adott környezeti körülmények mellett, vagy azokhoz plusz kiegészítések adásával hogyan tartható fenn továbbra is a közlekedésbiztonság.

A 2. számú módosításnál az övezeti átsorolás célja magánút létrehozása. Kérem pontosítani, hogy milyen magánút. Kérek mintakeresztszelvényt feltüntetni a környező ingatlanokon található közlekedési létesítményekkel együtt. A mai napon az adott területet megtekintettem. A jelzett ingatlanrészben hegyesszögű beállással parkolóhelyek találhatóak térkö kiépítéssel. Az ott tapasztaltak alapján a magánút 6,0 m-e alkalmatlan a parkolók és az őket feltáró útfelület kiépítésére. a természetben az ingatlanmegközelítés vonatkozásában nem teljesül az építési telek fogalma, ugyanakkor lakóházak állnak a környező ingatlanokon. Feltételezhetően a patak ingatlanán sétányt építettek ki, bár KRESZ jelzőtábla ezt nem jelzi, csak egy villanyoszlopra helyezett sematikus térkép. A Közlekedési Hatóság „nyilvántartásában” a sétányra rákeresve közvetlenül nem található engedély annak szabályszerű kiépítésére, amennyiben engedéllyel történt a kiépítése az elmúlt években, kérem segítsenek az ügyiratszám megadásával. Az útfelület megnevezése sem egyértelmű a hatályos jogszabályi környezetben. Amennyiben az

⁹ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály – VE/62/00267-2/2025.

adott közlekedési felület sétány (gyalogút), úgy az nem gépjármű közlekedésre alkalmas felület.

Felhívom a figyelmet arra is, hogy az építési engedéllyel rendelkező Szilva utcát használatba vételi engedély nélkül használják. Kérem annak soron kívüli kérelem benyújtását a forgalomba helyezés vonatkozásában, ellenkező esetben kötelezést kell kiküldenie az eljáró hatóságnak.

A 4. számú módosításnál úgyszint kérek keresztaszvélvnyi igazolást a szükséges útparaméterek kialakítására vonatkozóan.

Magánutak vonatkozásában kérem, hogy a HÉSZ rögzítsen minimumparamétereket a közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánutakra – amennyiben eddig nem történt meg.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (1) Az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. Az országos közúthálózat az állam tulajdonában, a helyi közúthálózat a települési vagy területi önkormányzat tulajdonában van. Magánútnak minősülnek a természetes személyek és a jogi személyek tulajdonában álló területen lévő utak. Magánútnak minősül továbbá az állam vagy az önkormányzat tulajdonában álló területen lévő, közforgalom elől elzárt út, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett, saját használatú út” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanon vezető út, továbbá az állam tulajdonában és a vízügyi igazgatási szerv kezelésében vagy vagyronkezelésében lévő elsőrendű árvízvédelmi fővonalakon a kerékpáros-forgalom számára megnyitott út.

A módosítás 1., 3., 5., 6. pontját elfogadásra javaslom.”

E) Az **örökségvédelmi hatáskörében** eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹⁰:

„Megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a módosítással érintett ingatlanok **nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket nem érintenek.**

Tájékoztatom, hogy a település közigazgatási területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyek feltüntetésére a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) függelékében hiányosan szerepel. A HÉSZ függelékében a védett műemlékek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint az érintett helyrajzi számok listáját **kiegészíteni, illetve javítani szükséges!**

Felhívom figyelmüket, hogy a régészeti lelőhely feltüntetésével, aktuális adataival kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 10. mellékletének 23-25. pontjai alapján **az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.).**

A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építető 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 feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség

¹⁰ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály – VE/51/00757-2/2025.

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 fejlesztést illetően tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása (több részterületen) ellen örökségvédelmi szempontból **kifogást nem emelek**, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

F) Az **ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** földvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹¹:

„**A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján **a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.**

A véleményezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tfv.) 6/B. §-a tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tfv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és

¹¹ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.531/2/2025.

feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A véleményezési dokumentáció 1., 2. és 3. pontjai belterületi termőföldet nem tartalmazó ingatlanokat érintenek.

A 4. és 5. pontban részletezett út korrekciók helyhez kötöttek, illetve a környező termőföldek megközelítését sem akadályozzák, ezért a változtatások a termőföld mennyiségi védelmével nem ellentétesek.

6 pont szerinti HÉSZ övezeti paramétereinek tervezett változtatásai a termőföld mennyiségi védelmének érdekét nem sértik.

*Az előzőek alapján a **Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme szempontjából a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.***

G) Az **erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹²:

„A településrendezési eszközök több részterületen tervezett tervezett módosítása olyan területeket érint, ahol hatósági nyilvántartásban, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő nem található.

Mivel a tervmódosítás az erdőterületeket érintetlenül hagyja, továbbá erdészeti szempontból nem ellentétes a magasabb szintű területrendezési tervekben rögzítettekkel. Mindezek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításai ellen nem emelek kifogást és a környezeti értékelést is elfogadásra javaslom.”

H) A **talajvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹³:

„Alsóörs település településrendezési eszközeinek 2. számú módosításaival kapcsolatosan a benyújtott dokumentáció alapján (készítette: Város-Teampannon Kft. Koszorú Lajos; Laposa Műhely Kft. dr. Laposa József TT-1-19-0384; kelt 2025. január hó 31.), talajvédelmi szempontból az alábbiak figyelembevétele szükséges: talajvédelmi szempontból az alábbiak figyelembevétele szükséges:

A tervezett földmunkavégzésekkel érintett mezőgazdasági területeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell, a környező mezőgazdasági területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit korlátozni nem lehet.

Amennyiben a tervezett beruházások földmunkáinak termőföldet érintő területigénye meghaladja a 400 m²-t, a földmunkákkal kapcsolatos talajvédelmi követelmények meghatározásához a 2007. évi CXXIX. Tv. 50. § (2.) bek. b) pontja alapján a humuszos termőréteg megmentését megalapozó talajvédelmi tervet kell készíttetni az engedélyezési eljárás során.

A tervezett beruházások kivitelezése során a csapadékvíz megfelelő befogadóig történő elvezetéséről gondoskodni kell.”

¹² Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály – VE/32/1655-2/2025.

¹³ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály – VE/31/00708-2/2025.

l) Az iparbiztonság hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹⁴:

„Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját áttanulmányoztam, az abban foglaltak alapján feladat- és hatáskörömbé tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, valamint – a környezeti vizsgálat szükségességének és környezeti hatás jelentőségének tárgyában – súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.”

IV. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr.419. 59-73. §).

Jelen szakmai vélemény az Eljr.419. 66. §-a értelmében **6 hónapig érvényes**.

A településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása az Eljr.419. 66.-67. §-ai szerinti általános szabályok vagy az Eljr.419. 68-70. §-ai szerinti speciális szabályok szerint történik. Az Eljr.419. 63. § (1) b) pont szerint, az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az Eljr.419.-ben megállapított szabályaitól **nem lehet eltérni**. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az Eljr.419.-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 Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) számú utasításán, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 44/2023. (V. 3.) számú utasításán alapul.

Veszprém, 2025. március 21.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész

¹⁴ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály – 30419/299-1/2025.ált.



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám:1048-3 /2025
Ügyintézőnk: Kaszián Ágota

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

Tárgy: Alsóörs Község TRE módosítás

Alsóörs Község Önkormányzata

Hebling Zsolt
polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

A véleményezés a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti *általános eljárással* történik. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A megküldött dokumentáció alapján a Képviselő-testület a 115/2024. (IX. 26.) határozataival az alábbi módosítási pontok támogatása mellett döntött:

1. May János utca mentén, Lke-6 építési övezetben a legnagyobb beépíthetőség csökkentése 30%-ról 25%-ra.
2. Alsóörs 223/6 hrsz-ú terület megközelítésének biztosítása a valós állapotnak megfelelően.
3. Szabadság tér és a Séd-patak közti 72/2 és 73 hrsz-ú ingatlanokhoz kapcsolódó övezethatár pontosítása.
4. Aranybánya utca menti 1177 hrsz-ú ingatlanon átmenő útszakasz kijelölése.
5. Halacs dűlő, Erdőalja utca nyomvonalának pontosítása.
6. A HÉSZ 34. § (9) bekezdés hatályon kívül helyezése, a K-O-1 építési övezetben kialakítható legkisebb telek szélességének korrekciója (100 m-ről 45 m-re csökkentése).

Tájékoztatjuk, hogy a **belterületi ingatlanok területei nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem érintenek ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területet**, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt.) által kijelölt **országos ökológiai hálózat övezetét sem**.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet)

1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével jelen megkeresésben szereplő *módosítások esetében az Igazgatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek.*

Táj- és természetvédelmi szempontból elfogadásra javasoljuk Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítását.

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a Matr. és az építésügyi jogszabályok előírásaira adta.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. február 27.

Tisztelettel:



Bende Zsolt
igazgató *h*



Kapják:

1. Címzett elektronikusan – hivatali kapun – KRID: 706187753
2. Dr. Lökkös Andor BfNPI TMO osztályvezető, Papp Sándor természetvédelmi őr – e-mailen
3. Irattár - helyben



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:



Láng István



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

Tárgy: Alsóörs Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v8 - véleményezés

Tisztelt Címzett!

Alsóörs Település Településrendezési eszközök módosítása tárgyában az alábbiak szerint adjuk meg véleményünket, észrevételeinket.

Dátum:
elektronikus bélyegző
szerint

Ügyiratszám:
Szfvár-004912-13/2025.

Előadó:
Ádámné Stitz Kornélia

Észrevételek
1. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43 A véleményezési anyag 2. számú módosítása (A 223 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási tervben), 22. oldal: A javasolt szabályozási terv kivágatán a Séd patak nyomvonalán a V-S (Séd patak vízmedre és parti sávja) jelölés nem került feltüntetésre. Kérjük a Séd patak mentén a hiányzó V-S jelölést a hatályos szabályozási terv kivágatával megegyezően feltüntetni.
2. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43 Igazgatóságunk nyilvántartása alapján a módosítással érintett ingatlanok területei nem részei belvízvédelmi öblözetnek.
3. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43 Az 1-5. pontban tervezett módosítással érintett ingatlanokon Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő vízfolyás, vízi létesítmény nem található.
4. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43 A módosítások üzemelő, vagy távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, ill. hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.
5. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43 Alsóörs település Településrendezési eszközök módosításának víziközmű vonzata nincs.
6. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-05 14:27:43 Összegzés: A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítása vízügyi szempontból – a fentiek figyelembevételével – nem kifogásolt.

Horváth Angéla

igazgató

Kapják: E-TÉR
KDTVIZIG (LN) B2, B3, B11



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Hebling Zsolt polgármester úr
részére

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs

Endrődi Sándor utca 49.
8226

Iktatószám: BP/0801/00173-2/2025

Ügyintézők: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása (több
részterület) – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 653462788

Tisztelt Polgármester Úr!

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 1Ált/98-1/2025. iktatószámú, 2025. február 19-én kelt, – Főosztályomra 2025. február 19-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

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

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Elektronikusan aláírta:

Budapest Főváros Kormányhivatala

Bognár Géza

Osztályvezető

2025.02.27. 15:27:04

Bognár Géza

osztályvezető

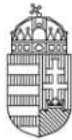
Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

RÁCZ IMRE
MIKLÓS

Digitálisan aláírta:
RÁCZ IMRE MIKLÓS
Dátum: 2025.03.05
15:27:20 +01'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/15965-1/2025/VHF
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 23551

Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Alsóörs Község Önkormányzata (8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.) E-TÉR 23551 hivatkozott számon, valamint az 1Ált/98-1/2025. iktatószámon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „*Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása több részterületen - véleményezési szakasz kezdeményezése általános eljárásban*” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az *egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

RÁCZ IMRE
OSZTÁLYVEZETŐ

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

- 1. Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.**
- 2. Irattár**

**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: 2403-2/2025/h
Hiv. szám: 1Ált/98-1/2025.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Hebling Zsolt
Alsóörs Község Önkormányzata
polgármester

8226 Alsóörs
Endródi Sándor u. 49.

Tárgy: Alsóörs község településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

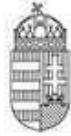
1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2025.02.19 15:53:32 CET



VESZPRÉM VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Alsóörs község településszerkezeti
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: Ált/98-1/2025.
Ügyintéző: Molnár Csaba r. őrnagy
Tel.: (88) 428-022 BM: 22/14-40

**Hebling Zsolt Úr,
Alsóörs község Önkormányzata
Polgármester**

**8226 Alsóörs,
Endrődi Sándor utca 49 szám**

Tisztelt Polgármester Úr !

Tájékoztatom, hogy Alsóörs község Képviselőtestületének 115/2024. (IX.26.) számú határozata alapján meghozott településszerkezeti eszközök módosításával kapcsolatos dokumentációhoz az alábbiakat fűzöm.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottakra figyelemmel, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben tekintettel arra, hogy **nem tervezik repülőtér létesítését**, észrevételünk, **indítványunk nincsen**. A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, **a határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünkönél nem keletkezett.**

A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság **nem kíván részt venni.**

A jóváhagyásra kerülő terv **CD, vagy papír formátumára nem tartunk igényt**, a honlapon való megjelenítése számunkra elegendő.

Veszprém, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dékány Balázs r. dandártábornok
rendőrségi tanácsos
rendőrfőkapitány**

megbízásából:

**Fercsák Balázs r. alezredes
osztályvezető**

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
19000/573-32/2025.ált.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: 1Ált/98-1/2025.
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Nagy László t. főhadnagy
Telefon: +36-88/620-800

Hebling Zsolt
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs
Endrődi Sándor utca 49.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontjában foglaltak alapján, a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedő szakkérdés vonatkozásában a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság rendelkezik hatáskörrel, így a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (székhely: 8200 Veszprém, Dózsa György utca 31.) a dokumentáció környezeti értékeléssel kapcsolatos szakaszának megfelelőségére vonatkozóan vélemény megadására nem rendelkezik hatáskörrel.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11. sora alapján fogalmaztam meg.

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Csillag István t. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31.

Telefon: +36(88)620-800

E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu

Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/2350-2/2025**
Tárgy: **Alsóörs TRE módosítása**Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **1Ált/98-1/2025.**
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Melléletek:**Alsóörs Község Önkormányzata**8226 Alsóörs

Endrődi Sándor utca 49.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. február 19. napján érkezett „Alsóörs TRE módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

az Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyron védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel, környezetvizsgálat a Bányafelügyelet feladatkörének szempontjából szükségtelen.

Veszprém, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irrattár



Iktatószám: CS/4281-2/2025.

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Csikár Brúnó

E-mail cím: csikar@nmhh.hu

Telefon: (99) 518-542

Hivatkozási szám: 1Ált/98-1/2025.

Készült: 2025.02.20.

Alsóörs Község Önkormányzata

Hebling Zsolt Polgármester Úr

Alsóörs
Endrődi Sándor u. 49.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) az Alsóörs község településrendezési eszközeinek 6 pontban történő módosításával kapcsolatos véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

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

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

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



BALATON
FEJLESZTÉSI TANÁCS

Iktatószám: 2/31/2025.K
Tárgy: Vélemény Alsóörs Község
Településrendezési Eszközök
módosításával kapcsolatban

Alsóörs Község Önkormányzata
Hebling Zsolt polgármester úr részére

Alsóörs
Endrődi u. 49.
8226

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) keresztül kaptunk értesítést arról, hogy Alsóörs Község Településrendezési Eszközének módosításával kapcsolatban, a tervezési folyamat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljáráshoz ért. Alsóörs Község Településrendezési Eszközének módosításával kapcsolatos véleményezési tervdokumentáció a Város-Teampannon Kft. Koszorú Lajos vezető településtervező közreműködésével készült.

Alsóörs Község Önkormányzatának módosítási igényei:

- **1. módosítás:** A May János utca mentén, az Lke-6 építési övezetben a legnagyobb beépíthetőség csökkentése
A tervezési terület a belterület északi részén, a May János utca Málnás utca és Szőlősor utca közti szakaszát érinti. A beépíthetőség szempontjából fontos változás a legnagyobb beépíthetőség 30 %-ról 25 %-ra csökkentése, valamint ennek megfelelően a szintterületi mutató 0,6-ról 0,5-re csökkentése.
- **2. módosítás:** A 223/6 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási tervben
A 223/6 hrsz-ú telek megközelítése a Séd-patak felőli oldalon történik részben a 237/1 hrsz-ú telken lévő szilárd burkolatú úton, valamint a 223/3 hrsz-ú telken (magánút) keresztül. A 223/3 hrsz-ú telek és az attól délre fekvő 218/19 hrsz-ú telkek szilárd burkolattal rendelkeznek. A valós állapotnak megfelelően a burkolt felülettel rendelkező 223/3 és 218/19 hrsz-ú telekre vonatkozó zöldterületi szabályozás kertvárosias lakóterületre módosul annak érdekében, hogy olyan magánutat lehessen bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, amelyről a 223/6 hrsz-ú telek jogszabályoknak megfelelő megközelíthetősége biztosítható. Új beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre. Továbbá zöldterület kijelölésére kerül sor az Ófalu másik oldalán, mintegy 860 m-re a helyszíntől, a nagy részt önkormányzati tulajdonban lévő 0132/4-5 hrsz-ú erdőszült területeken a beépítésre nem szánt turisztikai erdő szomszédságában.
- **3. módosítás:** A Szabadság tér és a Séd-patak közti 72/2 és 73 hrsz-ú telkekhez kapcsolódó övezethatár pontosítása
A két telek használata eltér a szabályozástól, mivel a 73 hrsz-ú telken álló épület átnyúlik a 72/2 hrsz-ú telekre. A terület használata ennek megfelelően is alakult ki, a

két szomszéd tulajdonos megegyezett a telekalakításban. Ennek megfelelően – településrendezési szintű léptékben – pontosításra kerül az övezethatár.

- **4. módosítás:** Az Aranybánya utca menti 1177 hrsz-ú telken átmenő útszakasz kijelölése
Az Aranybánya utca menti módosítás helyszíne a szőlőhegy északkeleti részén található. Az Aranybánya utcáról nyílik az 1177 hrsz-ú telken átmenő, a 1175 és a 1176 hrsz-ú telkek megközelítését szolgáló, természetben kialakult rövid útszakasz. A 1175 és a 1176 hrsz-ú telkek elérése érdekében kijelölésre kerülő közlekedési terület a valóságban már létezik, használatban van. A módosításban a 20 méter hosszú kialakult út közterületi kiszabályozása történik meg 4 méter szélességben, a valós állapothoz igazodva.
- **5. módosítás:** A Halacs-Erdőalja utca nyomvonalának pontosítása
A Halacs-Csere-hegyi kilátó utca és a Halacs-Erdőalja utca csomópontjában az útterület pontosítása és a kivezetés valós állapothoz igazítása valósul meg.
- **6. módosítás:** HÉSZ szövegét érintő módosítás: a HÉSZ 34. § (9) bekezdés hatályon kívül helyezése, valamint a K-O-1 építési övezet telekalakításával kapcsolatos szabály módosítása
A K-O-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telek szélességének korrekciója szükséges az önkormányzati tulajdonrész külön telekként történő kialakítása érdekében, ezért a legkisebb telekszélességet 100 m-ről 45 m-re kell csökkenteni. A korrekciót az teszi indokolttá, hogy a nagyrészt magántulajdonban lévő területből az önkormányzati tulajdonú területrésznek külön telket alakítsanak ki és nagy távlatban az önkormányzat akár az amfiteátrumhoz kapcsolódva további fejlesztéseket hajtson végre.

A módosítások során lényegi változás a területhasználatban nem történik, a legtöbb esetben a valós állapothoz igazítás indokolja a szükségességét. A módosítással érintett területek többsége települési térségbe tartozik.

A módosítással érintett területek az Országos és Kiemelt Térségi övezetek esetében az alábbiakat érintik: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Víztisztaság-védelmi terület övezete, Általános mezőgazdasági terület övezete, Kertés mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete.

A tervezett területfelhasználás módosítások környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósíthatók, a jogszabályok és azok követelményeinek körültekintő figyelembe vételével.

A fentiekre tekintettel a BFT részére megküldött és az E-TÉR felületről letöltött anyagok alapján Alsóörs Község Településrendezési Eszközének módosításával kapcsolatos tervdokumentációt nem kívánjuk kiegészíteni

Siófok, 2025. 03. 11.

Tisztelettel,

Dr. Molnár Gábor
BFT Munkaszervezet vezető





NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/17824-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: -
Ügyintézőjük: -
Melléklet: -

Hebling Zsolt
polgármester részére

Alsóörs Község Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti értékelést áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Budapest, 2025. február „24.”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából



Kapják: Címzett, Irattár



Ügyszám: 04/82-2/2025.

Ügyintéző: Szóllásné Haraszti Bernadett

Tárgy: Alsóörs község településrendezési
eszközeinek módosítása
– általános eljárásban
– **véleményezési szakasz**

Hebling Zsolt
polgármester

Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs
E-TÉR

Tisztelt Polgármester Úr!

Felkérő levelében tájékoztat, hogy Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szerinti általános eljárásban történik.

A levél mellékletét képezte a Város-Teampannon Kft. (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.; tervező: Koszorú Lajos (TT/1 01-1346) vezető településtervező és a szakági tervezők) által 2025. februári keltezésű, véleményezési eljárásra összeállított dokumentáció.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 26 §. d) pontjában szabályozott feladat ellátása körében - a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 10/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete 4. mellékletének 1.6. pontja alapján - átruházott hatáskörben a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke véleményezi a vármegye illetékességi területéhez tartozó települések településrendezési terveit, a vármegyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében.

A megküldött anyag szerint Alsóörs község hatályos településrendezési eszközei:

- a 38/2004. (IV. 8.) kt. határozattal jóváhagyott - többször módosított - Településszerkezeti terv
- a 7/2005. (XI. 11.) kt. rendelet a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről a 3/2020 (VI.15.) rendelettel módosítva (HÉSZ és SZT)

Alsóörs Község Önkormányzata a 115/2024. (IX.26.) sz. határozatában döntött a módosításról.

Tervezési feladat:

1. a May János utca mentén, az Lke-6 építési övezetben a legnagyobb beépíthetőség csökkentése;
2. a 223/6 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási tervben;
3. a Szabadság tér és a Séd-patak közti 72/2 és 73 hrsz-ú telkekhez kapcsolódó övezethatár pontosítása;
4. az Aranybánya utca menti 1177 hrsz-ú telken átmenő útszakasz kijelölése;

5. a Halacs-Erdőalja utca nyomvonalának pontosítása;
6. csak a HÉSZ szövegét érintő módosítás: a HÉSZ 34. § (9) bekezdés hatályon kívül helyezése, valamint a K-O-1 építési övezet telekalakításával kapcsolatos szabály módosítása

Alsóörs község a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a vonatkozó településrendezési eszközök alapvetően nem Veszprém vármegye Területrendezési Terve, hanem a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény*, különösen annak negyedik része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, melynek való megfelelésről a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze nyilatkozik. Azonban Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete* (a továbbiakban: VmTrT) tartalmazza az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek” lehatárolását és szabályozását, amely vonatkozó előírások a vármegye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területére, így Alsóörs településre is hatályosak.

A véleményezési anyag tartalmazza, hogy a település az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül a *Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete, az Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete* és az *Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete* által érintett. **A tervezett módosítás a vonatkozó övezeti előírásokkal összhangban van.**

A településrendezési terv módosítása a **vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.**

Véleményemet az Eljr. 64. § (1) bekezdése és a 11. melléklet 28. pontjának figyelembevételével alakítottam ki.

Veszprém, 2025. február 21.

Üdvözlettel:


Polgárdy Imre Lajos
a vármegyei közgyűlés*elnöke