



ALSÓÖRS

VOLT ELMŰ VÍZISPORTTELEP FEJLESZTÉSE

A 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 ÉS 09 HRSZ-Ú TELKEKEN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2026. FEBRUÁR

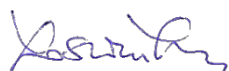


ALSÓÖRS KÖZSÉG
VOLT ELMŰ VÍZISPORTTELEP FEJLESZTÉSE
A 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 ÉS 09 HRSZ-Ú TELKEKEN
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ: **Marina Sunset 2023 Zrt.**
1034 Budapest, Tímár utca 20.
Képviselője: **Diós-Kolozsi Amadea** **Ügyvezető**

TERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
varos@varosteampannon.hu
Képviselője: **Koszorú Bálint** **Ügyvezető**

TERVEZŐK:



Koszorú Lajos

Vezető településtervező
TT/1 01-1346

Város-Teampannon Kft.



Tábori Attila

Településtervező,
Területrendező tervező
TR, TT 01-0402

Város-Teampannon Kft.



Móricz Anna

Tájépítésmérnök
TK 13-1323

Egyéni vállalkozó



Marosi Péter

Urbanista építésmérnök

Város-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	5
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	8
2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	8
2.2. TELEKSZERKEZET	9
2.3. TULAJDONVIZSGÁLAT	10
2.4. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK	11
2.4.1. Közlekedési infrastruktúra	11
2.4.2. Közművesítettség	13
2.5. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT, DOMBORZATI VISZONYOK	14
2.6. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	15
2.7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG	17
2.8. TERÜLETHASZNÁLATI ELŐZMÉNYEK, KÖRNYEZETI JELLEMZŐK	17
3. FELSŐBB JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	26
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	33
4.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	33
4.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	34
4.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	35
4.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	37
5. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS BEMUTATÁSA	38
5.1. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA	38
5.2. BEÉPÍTÉSI TERV	38
5.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	41
5.3.1. Javasolt Településszerkezeti Terv	42
5.3.2. Javasolt Helyi Építési Szabályzat	43
6. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	46
7. KÖZFEJLESZTÉSEK	47
8. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	47
9. MELLÉKLETEK	48

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezéssel és a beruházással érintett telkek ábrázolása ortofotón (2024) és a földhivatali alaptérképpel (2024.) együtt ábrázolva (forrás: állami alapadatok)	5
2. ábra: A tervezéssel érintett terület elhelyezkedése, és madártávlati képe a Vasút utca felől (fénykép: BORD Építész Stúdió)	5
3. ábra: A tervezéssel (fekete szaggatott vonal) és a beruházással érintett terület (piros szaggatott vonal) elhelyezkedése ortofotón (2024) a földhivatali alaptérképpel (2024.) együtt ábrázolva (forrás: állami alapadatok)	8
4. ábra: A tervezési és beruházási terület földhivatali alaptérképen (2024.) ábrázolva (forrás: állami alapadatok)	9
5. ábra: A beruházással érintett telkek és két további, szomszédos telek tulajdonosai a 2025. november 24-én lekért tulajdoni lapok alapján	10
6. ábra: A beruházási terület és környezetének tulajdonviszonyai (forrás: állami alapadatok)	11
7. ábra: A beruházási terület elhelyezkedése (forrás: openstreetmap.org)	12
8. ábra: A tervezési terület és környezetének közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)	13
9. ábra: A Kikötőrend mellékletét képező helyszínrajz és jelmagyarázata (Marina Sunset 2023 Zrt.)	14
10. ábra: Légifotó 1959. (fentrol.hu)	18
11. ábra: Légifotó 1971. (fentrol.hu)	18
12. ábra: Légifotó 1980. (fentrol.hu)	19
13. ábra: Légifotó 1992. (fentrol.hu)	19
14. ábra: Műhold felvétel 2024. október (Google Earth)	20
15. ábra: Tervezési terület geodéziai felmérése (BORD Építész Stúdió)	21
16. ábra: A geodéziai felmérés alapján felmért telkek aktuális paraméterei (Geodéziai felmérés alapján saját kimutatás)	21
17. ábra: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területi egységei	22
18. ábra: Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület	22
19. ábra: Natura 2000 különleges madárvédelmi terület	22
20. ábra: Országos ökológiai hálózat magterület övezete	22
21. ábra: Bakony-Balaton Geopark területe	22
22. ábra: Tájképvédelmi terület övezete a Balaton környezetében	23
23. ábra: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	23
24. ábra: A két kisebb nádas folt a tervezési terület környezetében (forrás: BORD Építész Stúdió)	23
25. ábra: Rálátás a Balaton délnyugati partjára előtérben a vízbe ívesen benyúló móló és a fejlesztési telek növényállománya (forrás: BORD Építész Stúdió)	23
26. ábra: Felszín alatti vízbázis védőterülete (kék), kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi terület (sárga) felszíni vízbázis védőterülete (türkiz) (forrás: OKIR)	24
27. ábra: BKÜTrT Szerkezeti terv, kivágat (forrás: E-TÉR)	26
28. ábra: Kivágat a Vízparti terv 3.96. Alsóörs 2/1. tervlapjáról	26
29. ábra: Kivágat a hatályos Településszerkezeti tervből	34
30. ábra: Kivágat a hatályos Szabályozási tervből	35
31. ábra: Javasolt beépítési terv; a beruházási területre (872/3 hrsz.) tervezett apartmanházas beépítés és környezetalakítás	39
32. ábra: Látvány délnyugati irányból (BORD Építész Stúdió)	40
33. ábra: Javasolt településszerkezeti terv, a változtatással érintett terület (fekete szaggatott vonal) feltüntetésével	42
34. ábra: Javasolt szabályozási terv	45

1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv elkészítésére a Marina Sunset 2023 Zrt. adott megbízást a Város-Teampannon Kft. részére azzal a céllal, hogy az Alsóörs 872/3, 873/6, 02/03, 02/04 és 09 hrsz-ú telkeken, azok összevonásával létrejövő ingatlanon egy olyan egybefüggő vízparti terület alakulhasson ki, amely alkalmas a kikötőhöz kapcsolódóan szálláshelyek elhelyezésére. A tervezett beruházáshoz jelentős közcélú fejlesztések fognak társulni. Ezen cél megvalósításához a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítására van szükség.



1. ábra: A tervezéssel és a beruházással érintett telkek ábrázolása ortofotón (2024) és a földhivatali alaptérképpel (2024.) együtt ábrázolva (forrás: állami alapadatok)



2. ábra: A tervezéssel érintett terület elhelyezkedése, és madártávlati képe a Vasút utca felől (fénykép: BORD Építész Stúdió)

A tervezési terület a község vízpartján található a Vasút utca, mólószár és az egykori nádfeldolgozó üzem közötti területen. A tervezési területen eredetileg is több kikötő, valamint a belügyminisztériumi egykori strandja található. A megbízó és az önkormányzat tulajdonában álló területek együttes fejlesztése lehetőséget teremthet arra, hogy az alsóörsi Balaton part rendezettebb és átjárhatóbb lehessen. A projekt megvalósításához a jelenlegi építési övezet korrekciója szükséges a fejlesztői igények, a település érdekeinek, valamint a terület adottságainak figyelembevételével.

A HÉSZ Szabályozási Tervlapján (továbbiakban: SZT) kijelölt, felsőbb jogszabály által meghatározott beépítetlenül megőrzendő partmenti területsáv jelölés, és a terület Balaton felőli határát adó 872/2 hrsz.-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata szükséges a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: BATÉK, Vízparti Terv) legfrissebb állapotának megfelelően.

Fontos hangsúlyozni, hogy az építésügyi szabályozásban jelentős változás történt az elmúlt évben, a vízparti szabályozást pedig 2025 nyarán fogadták el, az előírások alkalmazásának gyakorlata kialakulóban van.

A telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését, a megvalósításhoz kapcsolódóan további feladatok meghatározását, valamint a településrendezési szerződés előkészítését teszi lehetővé, a meglévő, hozzáférhető adatokra támaszkodva.

A telepítési tanulmányterv elkészítését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szabályozza és teszi kötelezővé építési beruházások esetén. A telepítési tanulmányterv fogalmát és készítésének szükségességét az alábbiak szerint fogalmazza meg:

„2. § E rendelet alkalmazásában

[...]

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként. [...]

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

[...]

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez:

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*
- 2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja*
- a) a beépítés javaslatát,*
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,*
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*
- 3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”*

A fent leírtakkal összhangban a Marina Sunset 2023 Zrt. telepítési tanulmányterv elkészíttetését határozta el, ezért megbízta a Város-Teampannon Kft.-t a fejlesztési elképzelések megvalósulásának hatásait bemutató dokumentáció elkészítésével annak érdekében, hogy Alsóörs Község településrendezési eszközeinek módosítása megtörténhessen, így téve lehetővé a fent említett ingatlanokon tervezett beruházás megvalósíthatóságát.

A Kormányrendelet 7. melléklete alapján összeállított, jelen Telepítési tanulmányterv önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematikája a dokumentáció 1. mellékletét képezi.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

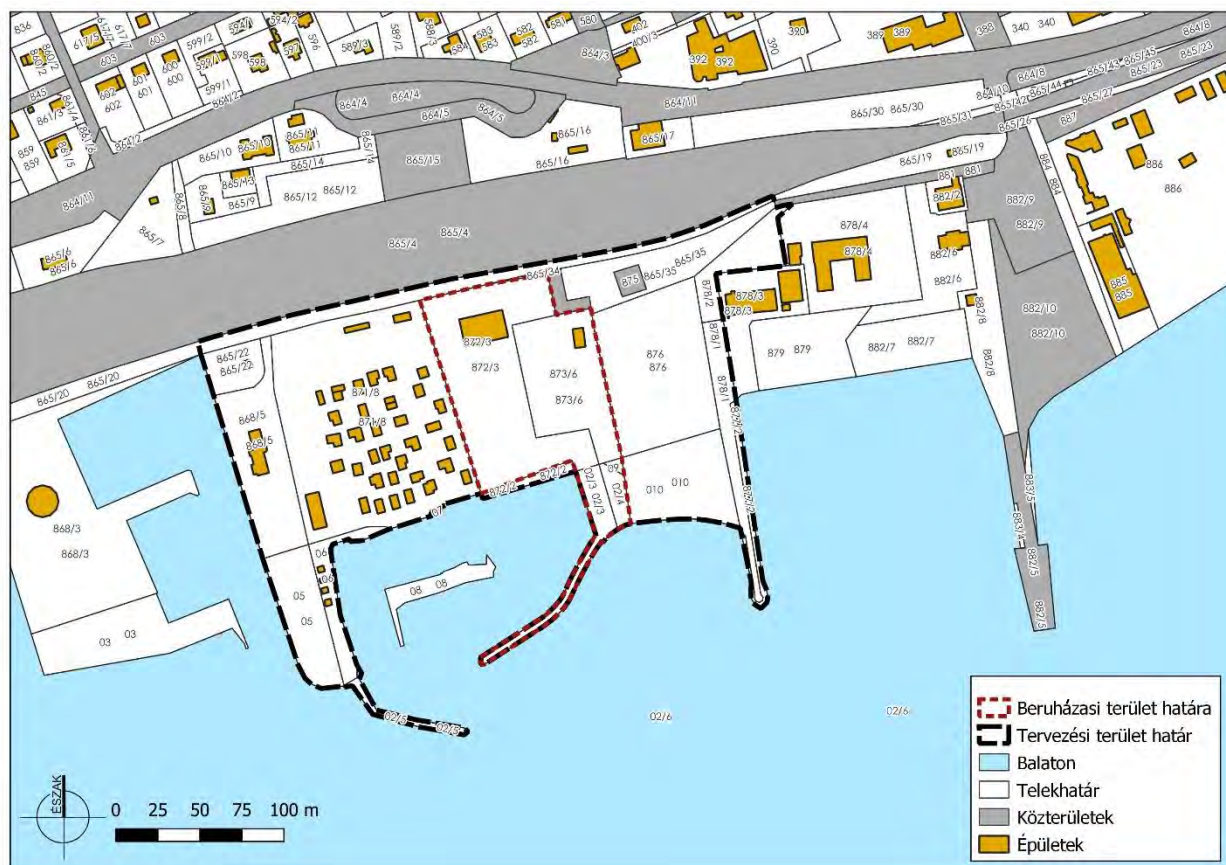
A telepítési tanulmánytervben a tervezési terület alatt a felsőbb jogszabályok által szükséges vizsgálati lehatárolást értjük, beruházási terület alatt a tervezett fejlesztés területét.

2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezett beruházási terület a Balaton keleti medencéjének északi partján fekvő Alsóörs Község tóparti részén, az egykori Budapesti Elektromos Művek (ELMŰ) Alsóörsi Víziporttelepén helyezkedik el. A Vasút utca 13. szám alatt található területet északi irányból a Vasút utca határolja, mellyel párhuzamosan, annak túloldalán halad a Börgönd–Szabadbattyán–Tapolca-vasútvonal, a MÁV 29-es számú vonala. Nyugatról, a Vasút utca 15. szám alatt a Túravitorlás Sportklub (TVSK) alsóörsi telepének telke, keletről az önkormányzat tulajdonába került egykori belügyminisztériumi üdülő strandja, délről a 872/2 hrsz.-ú telek, illetve a Balaton területének vízgazdálkodási terület besorolású telke található.



3. ábra: A tervezéssel (fekete szaggatott vonal) és a beruházással érintett terület (piros szaggatott vonal) elhelyezkedése ortofotón (2024) a földhivatali alaptérképpel (2024.) együtt ábrázolva (forrás: állami alapadatok)



4. ábra: A tervezési és beruházási terület földhivatali alaptérképen (2024.) ábrázolva (forrás: állami alapadatok)

A fejleszteni kívánt terület elhelyezkedése révén a település tóparti központjának részét képezi. A Községi Strand és a Sirály park csupán néhány perc gyalogtávra található, parti sétánnyal összekötésre került. A fejlesztési terület és a Sirály Park között található a 244 férőhelyes Alsóörs Marina Yacht Kikötő.

2.2. TELEKSZERKEZET

A telekösszevonásra tervezett földrészletek jelenleg azonosan, különleges kikötőként (K-Ki-2) vannak kijelölve, kivéve a 02/3-as hrsz.-ú teleknek a Balatonba benyúló móló része, ami vízgazdálkodási terület besorolású (a mólószár különálló telek marad, a partvonal szabályozási terv alapján).

A megbízó – a beruházási cél megvalósítása érdekében – a terület keleti oldalával szomszédos 873/6 hrsz.-ú, szintén különleges kikötő (K-Ki-2) besorolású telket tulajdonló TIG-RES Kft.-t megvásárolta és telekösszevonással 872/3 hrsz.-on egyesítette (8/400/2025. számon záradékolt vázrajz szerinti 802109/7/2025 számú határozat). Következő lépésként a 02/3, 02/4 és 09 hrsz.-ú telkek belterületbe sorolása szükséges, majd szintén a 872/3 hrsz.-ú ingatlannal való egyesítése várható, mellyel létrejönne a fejleszteni kívánt ingatlan.

A területen tervezett fejlesztés megvalósításának szükséges előfeltétele, hogy mind az öt ingatlan a beruházó közvetlen tulajdonába kerüljön, melyeken - a több lépésben elvégzendő telekösszevonásokat követően - megindítható a kikötői funkcióhoz kötött apartmanok megépítése. A terület gépjárműforgalmú feltárására már egy 8 m széles közúti közlekedési terület is kialakításra került.

A beruházásra tervezett telkek telekegyesítése, valamint ahhoz kapcsolódóan a TIG-RES Kft.-nek a Marina Sunset 2023 Zrt.-be való beolvadása folyamatban van.

2.3. TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezési terület tulajdonviszony vizsgálata a 2025. november 24-i iktatással kiállított tulajdoni lapok és az önkormányzattól megkapott, 2024. november 22-i állami alapadatok alapján készült, melyek kiegészítésre kerültek a megbízó által frissen küldött földhivatali határozati döntéssel.

Meglévő telkek				
hrsz.	terület (tul. lap alapján)	tulajdonos (tul. lap alapján)	Baték övezet	Hész övezet
872/3	6651	Marina Sunset 2023 ZRT.	kikötő terület	K-Ki-2
873/6	3624	TIG-RES Kft.	kikötő terület	K-Ki-2
09	61	TIG-RES Kft.	kikötő terület	K-Ki-2
02/4	381	TIG-RES Kft.	kikötő terület	K-Ki-2
02/3	1085	GRAB69 Kft.	kikötő terület	K-Ki-2
872/2	294	Magyar Állam	tómeder terület	K-Ki-2
865/34	342	Alsóörs Község Önkormányzata	közlekedési terület	KÖu

5. ábra: A beruházással érintett telkek és két további, szomszédos telek tulajdonosai a 2025. november 24-én lekért tulajdoni lapok alapján

A fejlesztés számára kijelölt terület összesen öt, két belterületi (872/3 és 873/6) és három külterületi (02/3, 02/4 és 09) helyrajzi számon lévő ingatlan bevonásával került meghatározásra. Ezek közül a fejlesztő tulajdonában lévő, volt ELMŰ vízisporttelep telkéhez (872/3) hozzácsatolta a keleti oldali szomszédos, minimális beépítéssel rendelkező telket, melyet a TIG-RES Kft. megvásárlásával szerzett meg. Az adás-vételt követően 872/3 hrsz.-on jött létre az összevont telek, melynek területe így 10 275 m² lett. (Ennek a változásnak az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a TIG-RES Kft.-nek a Marina Sunset 2023 Zrt.-be való beolvadását követően, előreláthatólag 2026. áprilisában kerül sor.) Következő lépésként a külterületi ingatlanok telek-és tulajdonrendezése történik meg a GRAB69 Kft. tulajdonában lévő 02/3 hrsz.-ú, valamint a TIG-RES Kft. tulajdonában lévő 02/4 hrsz.-ú és 09 hrsz.-ú telkek Marina Sunset 2023 Zrt. tulajdonába kerülésével. Ezzel párhuzamosan folyamatban van a 02/3 hrsz.-ú telek megosztása, mely során a mólószár 02/7 hrsz.-on, a szárazföldi területe pedig 02/8 hrsz.-on lesz önálló telek. A 02/8 hrsz.-on lévő teleknek a 02/4 hrsz.-ú és 09 hrsz.-ú telkekkel való összevonása és belterületbe sorolása után megtörténhet a 872/3 hrsz.-ú telekkel történő egyesítése, mely révén alakul ki a végleges kb. 1,12 hektár nagyságú fejlesztési telek.

A 872/2 hrsz.-ú telek a tómeder részét képezi és állami tulajdonban van. A 876 és 010 hrsz.-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak. A Túravitorlás Sportklub egyéb jogi személyek tulajdonát képezi.

A Vízparti Tervben közlekedési terület céljára kijelölt 875, 865/35, 878/2, 878/1 hrsz.-ú telkek gazdasági társaságok tulajdonában állnak.



6. ábra: A beruházási terület és környezetének tulajdonviszonyai (forrás: állami alapadatok)

2.4. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

2.4.1. Közlekedési infrastruktúra

Közúti közlekedés

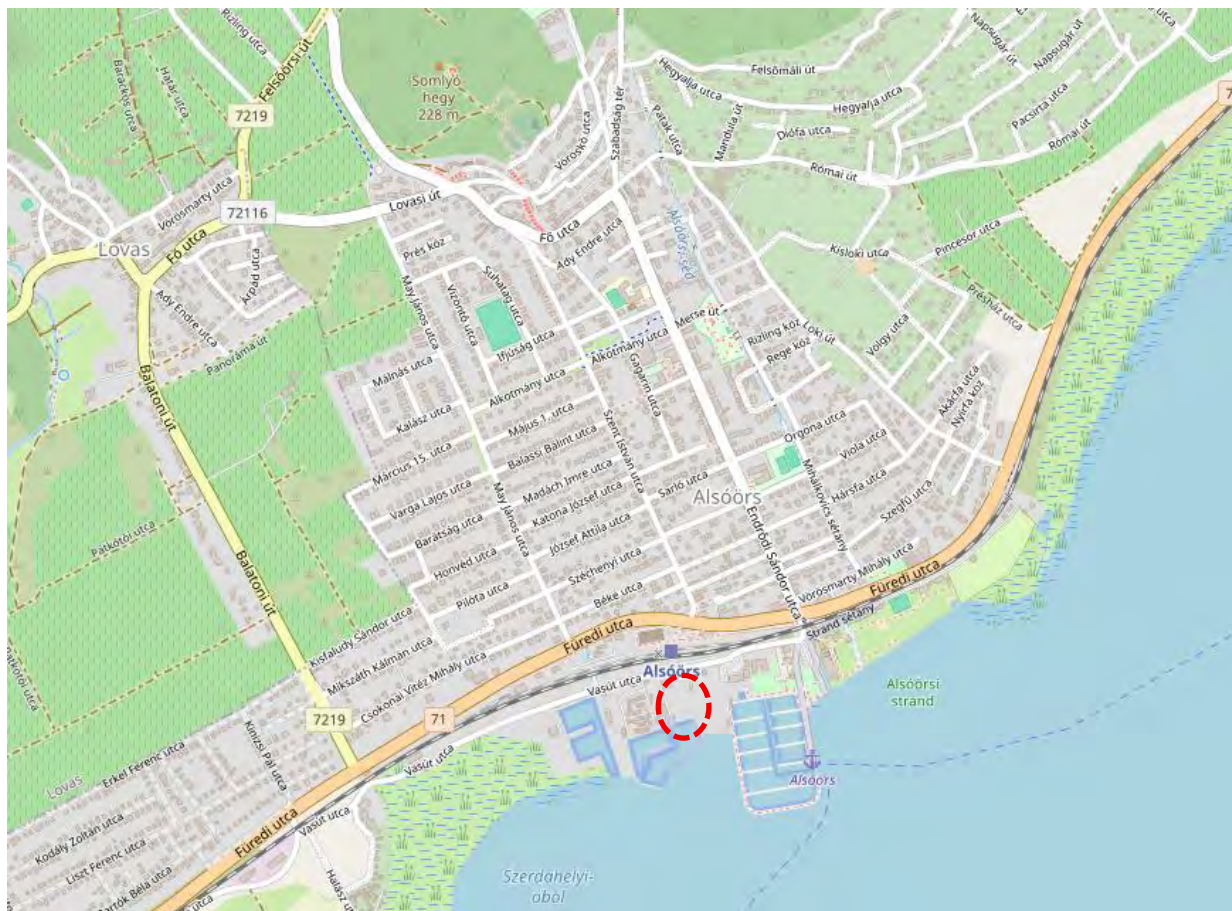
Alsóörs község jó közúti közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, elérhetősége Budapest felől az M7 autópályán, a 7, 8, 710, 71. sz. főutakon többféle megközelítéssel biztosított. A község kapcsolata a vármegye központja, Veszprém irányába is kiváló, több útvonalon elérhető, onnan mintegy 14 km-re fekszik.

A beruházási terület a Balaton partján futó 71. sz. főúthoz az Endrődi Sándor utcai és Szerdahelyi utcai csomóponton keresztül kapcsolódik. A telkek közötti kapcsolatát a kiszolgáló szerepkörű Vasút utca biztosítja.

Közösségi közlekedés

Alsóörs közösségi közlekedése a Balaton északi partján belül kifejezetten jónak mondható: regionális és helyközi buszkapcsolatokkal (7338 és 7345 jelű viszonylatok), vasúti kapcsolattal ellátott és menetrendi hajójáratok is rendelkezésre állnak, kiegészítve nyári e-busz strandjáratokkal.

A tervezési területtel szemben áll a vasútállomás és az Alsóörs, vasútállomás buszmegálló. Az állomástól gyalogosan az Endrődi Sándor utcai átkelőn közelíthető meg a Vasút utca.



7. ábra: A beruházási terület elhelyezkedése (forrás: openstreetmap.org)

2.4.2. Közművesítettség

A fejlesztéssel érintett terület **teljes közműhálózattal rendelkezik**. A Vasút utcán a telkeket is érintően többszörös szennyvízelvezetési hálózat fut, mely **egyik ága, valamint az ivóvíz gerincvezeték is érinti a vízisporttelep északkeleti sarkát**. A 865/35 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén szennyvízátemelő működik. A 875 hrsz.-ú telken víztároló üzemelt, ma gazdasági társaság tulajdona. Felszíni vagy felszín alatti vízbázis védőterülettel a vizsgált terület nem érintett.

Közművekkel összefüggő környezeti adottságok:

- Alsóörs község a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi terület,
- a település teljes területe vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

Közművekkel összefüggő művi adottságok:

- a fejlesztéssel érintett terület **északkeleti sarkán** keresztülhaladó vízellátási és szennyvízelvezetési vezetéseket figyelembe kell venni.



8. ábra: A tervezési terület és környezetének közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

Az E-közmű rendszerben szereplő adatok alapján a gázellátást az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja. A területet villamosenergiával az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. látja el, de a Vasút utcában a DRV Zrt.-nek is futnak vezetékai. Az ivóvíz ellátást, illetve a szennyvízelvezetést a DRV Zrt. vezetékai biztosítják. A vezetékes hírközlést a Magyar Telekom Nyrt. egyedülként szolgáltatja.

2.5. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT, DOMBORZATI VISZONYOK

Az ELMŰ kikötő ma gazdasági társaságok tulajdonában van, **közforgalmú, sport- és kedvtelési célú kikötőként hasznosított**. A kikötőt a Marina Sunset 2023 Zrt. üzemelteti, **hajózási hatósági engedéllyel rendelkezik** (lásd: UVH/HF/NS/A/157/0/2016. sz. határozattal, 2016. január 11-én jóváhagyott Kikötőrend, amely a BP/0803/322-2/2023. iktatószámú határozattal a jelenlegi üzemeltető nevére átírásra került). Nyitvatartása időszakos, március 15.-től november 15-ig tart. Kiépítésének jellege tavi medencés kikötő.

A kikötő klubjelleggel működik, 49 kikötőhellyel rendelkezik (3-4 vendéghely). Kiszolgáló funkciók a raktárcsarnokban vannak. Kiépített sólya kishajók részére, 3,1 m hajószélességig alkalmas hajók vízre bocsátására. A vitorlaskikötő jól védett, közös bejárata van a Túravorlás Klub kikötőjével.

A kikötő helyszínrajza és felszereltsége a Kikötőrend mellékletében rögzített. A kikötő négy partszakasszal rendelkezik, a B-jelű partszakasz a szerelőpart és daruzóhely mobil (autó) daruval.

A kikötő Házirenddel is rendelkezik.



Jelmagyarázat	
	Kikötőbejárat jelek (vörös henger és zöld kúp)
	Rézsis partburkolat köszorással
	Függőleges partburkolat
	Kerítés
B	Szerelőpart, daruzóhely
C (1-4)	Kishajó kikötőhelyek (partszakaszok)
D	Várakozóhely belépő kishajónak
	Tankolóhely
	Hajócsúszda (sólya)
...	Kikötőcölöpök
	Épületek
	Kikötővezető
	Hajózási információ (hajósoknak szóló hirdetmény és tájékoztató)
	Elsősegélyhely
	Személymentő eszközök (mentőgyűrű, gombosvégű csáklya)
	Tűzoltó eszközök
	Környezetvédelmi kárelhárító eszközök
	Ivóvíz
	Ivóvíz csatlakozás kikötőhelyen
	Elektromos csatlakozás kikötőhelyen
	Háztartási szemét gyűjtőhely
	Hulladékolaj, olaj vagy kenőanyag tartalmú hulladék gyűjtőhely
②	Túravorlás Sportklub kikötője

9. ábra: A Kikötőrend mellékletét képező helyszínrajz és jelmagyarázata (Marina Sunset 2023 Zrt.)

Az állami alapadatok, illetve a vizsgált telkek tulajdoni lapjai alapján a telkek **kivett művelési ágban** vannak (kivett / telephely, vízi sporttelep és szállásépület, vízi sporttelep és épület, móló, udvar).

A beruházási területtel szomszédos telkek és a tömb egésze is, a Balatonnal együtt kivett művelési ágban van.

A vizsgált területen három épület áll, a Vasút utca felé eső főépület vegyes funkciójú, ma már nem használt, a 876 hrsz.-ú ingatlan felé eső leromlott állapotú melléképület és a telek nyugati határa mentén létesített raktárépület (ez utóbbi nem szerepel az ingatlannyilvántartásban). Az épületek elbontásra tervezettek.

A terület sík, enyhén lejt a Balaton irányába.

A jellemző **növényállomány a balatoni vízparti karakterrel megegyezően** jegenyenyár (*Populus nigra var. italica*), platán (*Platanus sp.*) és fűz (*Salix sp.*) fajokból áll. Az állományt az idős jegenyenyár fajok dominálják, melyek a melléképület környezetében csoportosulnak. Tujasor fut a 871/8 hrsz.-ú telekhatáron.

2.6. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



A volt vízisporttelep bejárata, háttérben a főépülettel, előtérben a Vasút utca aszfaltozott burkolatával (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A Vasút utca és a vasút közötti zöldterületként jelölt, parkolóként használt terület (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési terület keleti oldalán meghatározó jegenyenyár állomány látható, mely markáns zöld tömegként emelkedik ki a környezetéből (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési területéhez tartozó móló ívesen nyúlik bele a Balaton vízfelületébe. A hullámtörőként is funkcionáló móló vitorlásokikötőként működik jelenleg (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A kőszórással kiépült, részben már bezöldült móló vízgazdálkodási terület besorolása miatt a fejlesztési telekről leválasztásra kerül (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A kikötő funkciót egy meglévő sólya, egy könnyűszerkezetes raktárcsarnok, illetve egy pihenőpavilon egészíti ki a szárazföldön (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési terület átnézeti fényképe, előtérben a vasúttal és a Vasút utcával, háttérben az Alsóörs Marina Jacht Kikötő és a Balaton déli partjának sziluettje (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A sólyához egyenes, szilárd burkolatú út vezet a hajók minél egyszerűbb vízre eresztése érdekében. A csarnoképület közvetlenül a part mellett, a telekhatárra épült fel (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési terület nyugati oldalán magas szinten fenntartott gyepek felületek és egy zászlórúd található, az előtérben a szomszédos Túravorlás Sportklub telepének apartmanházai látszanak (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési terület átnézeti képe a Balaton felől. Nyugatról a túravitorlás klub, keletről a tervezett zöldterület és a Alsóörs Marina Jacht Kikötő főépülete, háttérben az alsóörsi vasútállomás, a község lakóterületei, valamint a Somlyó-hegy a kilátóval (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési terület nyugati szomszédja a Túravorlás Sportklub alsóörsi telepének telke a szabadon álló apartmanházakkal (fénykép: BORD Építész Stúdió)



A fejlesztési területtől keletre található a 244 férőhelyes Alsóörs Marina Yacht Kikötő (fénykép: BORD Építész Stúdió)

2.7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A vizsgált területen sem műemléki védettségű emlék, sem helyi jelentőségű védett érték vagy terület nem található. A területet régészeti lelőhely sem érinti. A község világörökségi és világörökségi várományos területtel nem érintett.

2.8. TERÜLETHASZNÁLATI ELŐZMÉNYEK, KÖRNYEZETI JELLEMZŐK

A topográfiai térképpel közel egy időben készült az első, elérhető légifotó a területről. Az 1950-es évek végi felvételen jól látszik, hogy a település még csak egy kis szeletet foglalt el a tóparti területekből. A kikötő fő mólója ugyan már elkészült, azonban a mai strand területe, és a kikötőtől nyugatra elterülő területek is természetközeli állapotot mutatnak. Az 1970-es évek elejére már számos Balaton parti fejlesztés elkezdődött. Ezek közé tartozik a 71-es út mai nyomvonalának kiépítése, a vasút kapacitásbővítése, a strand kiépítése, valamint több, kisebb védett kikötő kiépítése. Ezek a beavatkozások jelentős sebeket ejtettek a vízparti élővilágban.

Az 1980-as évekre már színes felvételen láthatók a megvalósult és a folyamatban lévő beavatkozások. Ekkorra épült fel a beruházási terület melletti, szabadonálló apartmanházak beépítés. Az 1990-es évek elején a partszakasz egyetlen, természetes állapotában megmaradt partszakasz szabályozása is megtörtént, mely részeként a beruházási terület jelenlegi mólószára is elkészült, a raktárcsarnokkal együtt. A 2024-es műholdképen pedig jól látszik, hogy mekkora igény mutatkozik a kikötőhelyek iránt. A 2010-es évek közepére kiépült az Alsóörs Marina Yacht Kikötő, mely mobil stégrendszerével közel 250 hajó tárolását teszi lehetővé. Emellett a volt ELMŰ Vízisporttelep mólója, a Túravorlás Sportklub kikötője, valamint a 2000-es évek környékére felbővített és teherforgalmát szinte teljesen elvesztő KDT Vízügyi Igazgatóság kikötője is láthatóan teljes kihasználtsággal üzemel.



10. ábra: Légifotó 1959. (fentrol.hu)



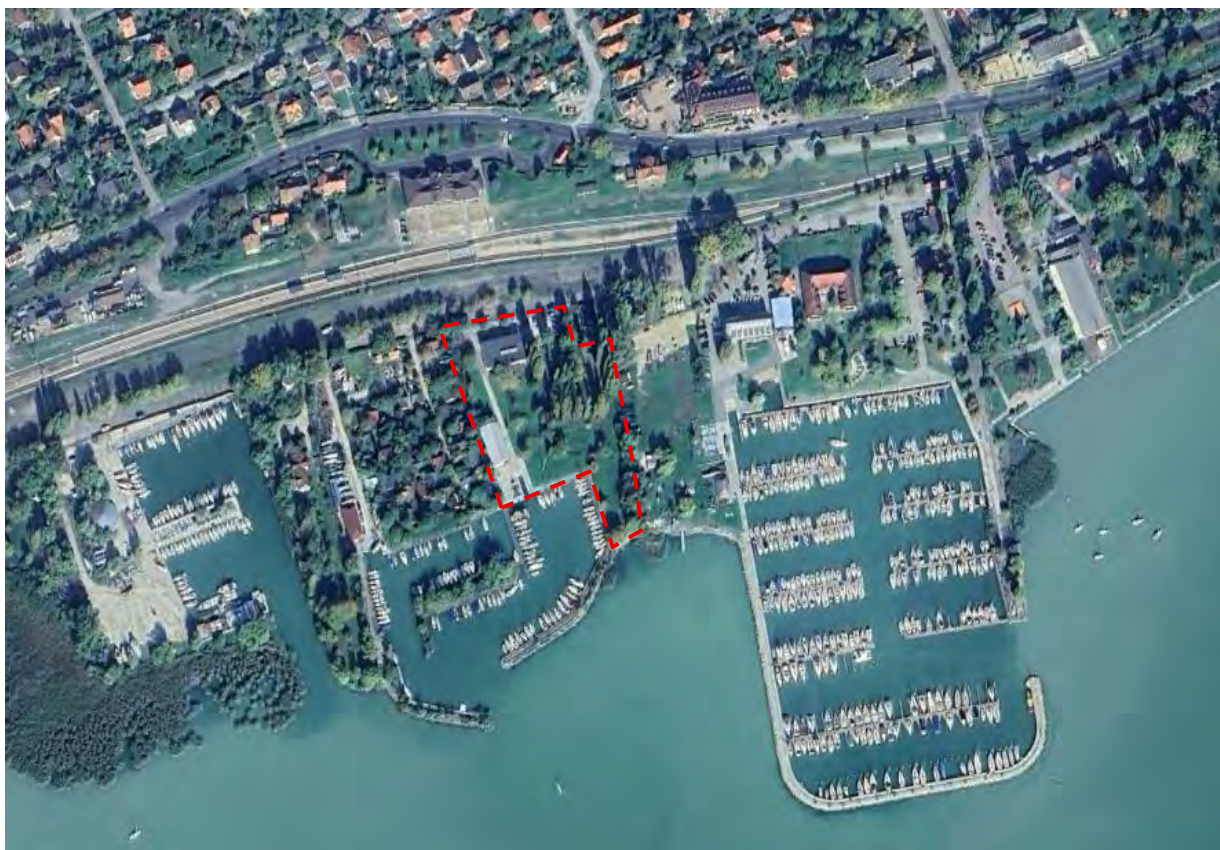
11. ábra: Légifotó 1971. (fentrol.hu)



12. ábra: Légifotó 1980. (fentrol.hu)

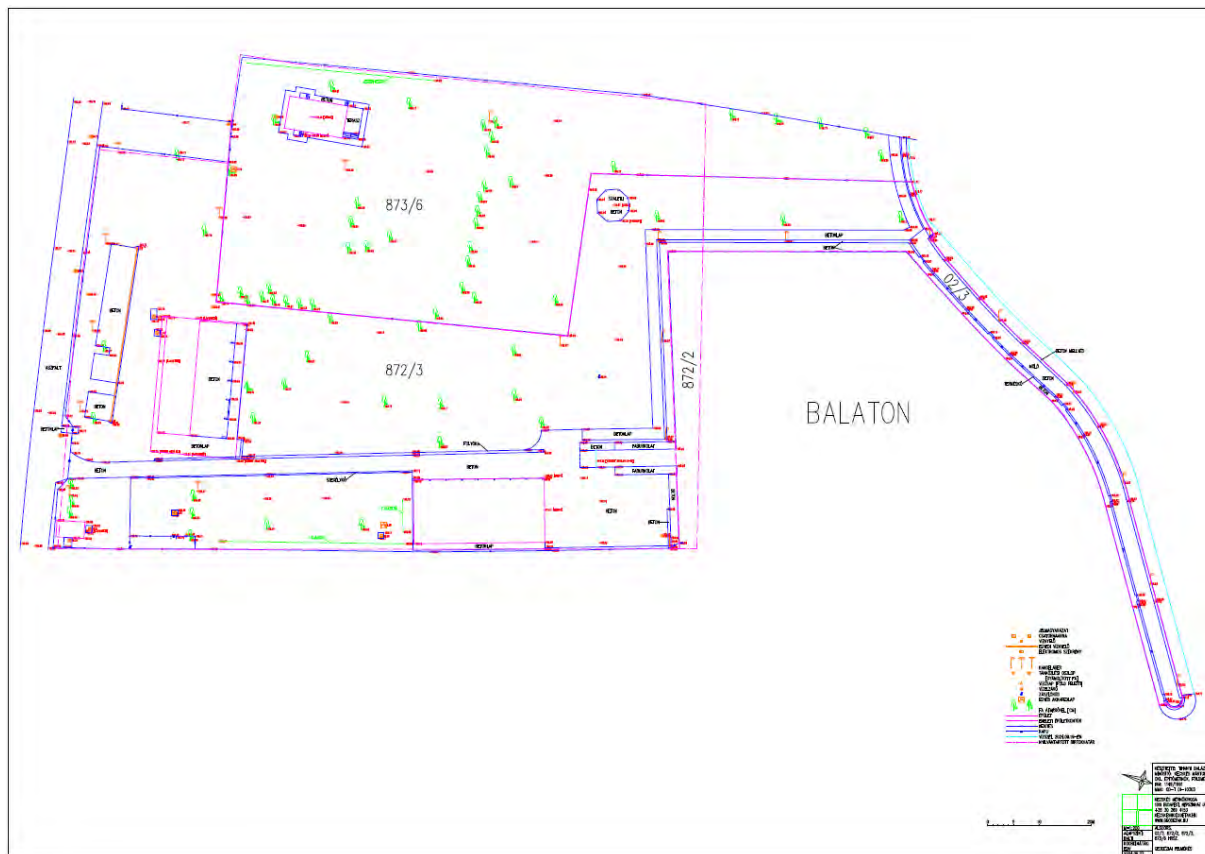


13. ábra: Légifotó 1992. (fentrol.hu)



14. ábra: Műhold felvétel 2024. október (Google Earth)

Az építészeti tervezés megkezdését megelőzően, 2024 szeptemberében geodéziai felmérés készült a Kecskés Mérnökiroda Bt. által a beruházás által célként meghatározott öt telekről (872/3, 873/6, 02/03-04 és 09 hrsz.). A felmérés alapján táblázatosan összefoglalásra került, hogy az egyes telkeken külön-külön milyen mértékű a beépítettség, a burkolt felületek, a zöldfelületek, illetve a vízfelület aránya.



15. ábra: Tervezési terület geodéziai felmérése (BORD Építész Stúdió)

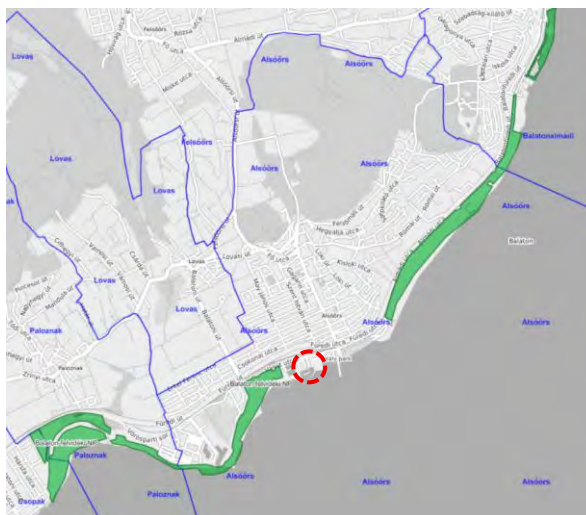
Meglévő telkek					
hrsz.	beépítettség mérete [m2] (aránya) geodéziai felmérés alapján	burkolt felület mérete [m2] (aránya) geodéziai felmérés alapján	zöldfelület mérete [m2] (aránya) geodéziai felmérés alapján	vízfelület mérete [m2] (aránya) geodéziai felmérés alapján	fák száma (db) geodéziai felmérés alapján
872/3	839 (13%)	2685 (40%)	3066 (46%)	61 (1%)	27
873/6	72 (2%)	73 (2%)	3479 (96%)	0	32
09	0	0	61 (100%)	0	1
02/4	0	29 (8%)	352 (92%)	0	4
02/3	0	707 (65%)	378 (35%)	0	2
872/2					
865/34					

16. ábra: A geodéziai felmérés alapján felmért telkek aktuális paraméterei (Geodéziai felmérés alapján saját kimutatás)

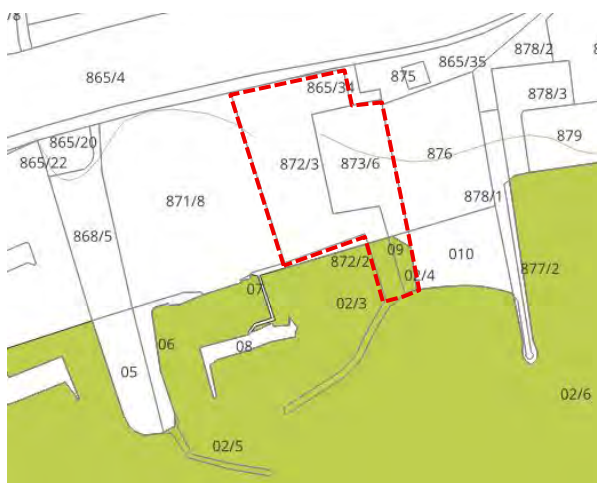
Alsóörs a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén fekszik. A vizsgált terület országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett területtel nem érintett; a part mentén a Nemzeti Park területe a Szerdahelyi öböl területétől nyúlik Csupakig, illetve a Strand sétánytól nyúlik északi irányban Balatonalmádiig.

Európai jelentőségű **Natura 2000 terület** (különleges madárvédelmi és természetmegőrzési terület, SPA, SAC) **a jelenleg még 02/3 és 4 hrsz.-ú telkek.**

A Balaton vízfelületéhez kapcsolódóan a 02/3 és 4 hrsz.-ú telkek a **Ramsari Egyezmény** (Vizes Élőhelyek Nemzetközi Egyezménye) **hatálya alá is tartoznak.**



17. ábra: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területi egységei



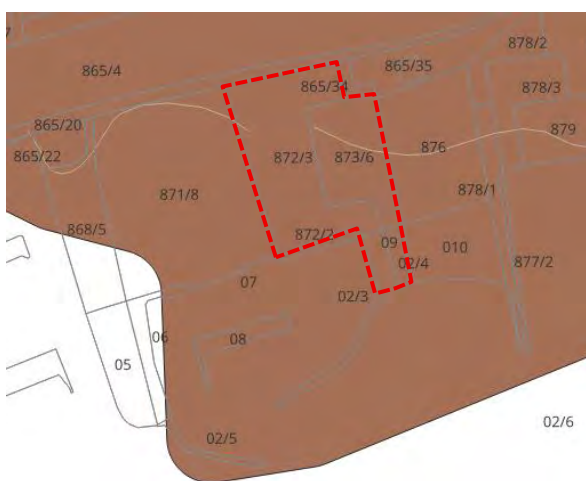
18. ábra: Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület



19. ábra: Natura 2000 különleges madárvédelmi terület



20. ábra: Országos ökológiai hálózat magterület övezete

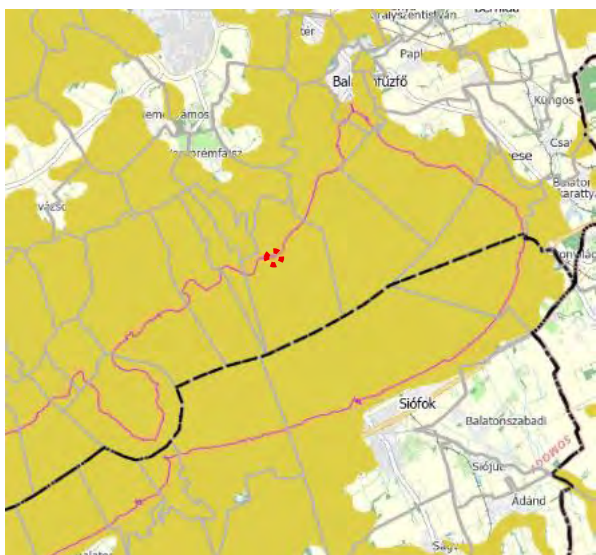


21. ábra: Bakony-Balaton Geopark területe

Az országos ökológiai hálózat **magterület övezete** a **02/3 hrsz.-ú telek mólószárát** és a kikötő vízfelületét foglalja magába, a beruházási terület egyéb részeit nem érinti. A természetvédelmi oltalommal érintett telkek (vagy jövőbeli telekrészek) a Vízparti Terv **beépítetlenül megőrzendő parti területsávjába tartoznak.**

A település része a Bakony-Balaton Geoparknak. **Geológiai érték, földtani örökségi érték a területen nem fordul elő.** Egyedi tájérték a vizsgált területen nem nyilvántartott. A terület **egyéb természetvédelmi oltalommal nem érintett** (ex-lege védett terület, Európa Diplomás terület, bioszféra rezervátum, helyi természetvédelmi terület). A terület az OTRT-ben megállapított tájképvédelmi terület része, azonban **nem része** a BKÜTrT-ben megállapított tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének. A BATÉK 11.§ (4) bekezdése alapján azonban a **kikötők településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek!**

A Balaton part menti zónája az **agglomerálódó települési táj vízparton tájkarakter típusba** tartozik.



22. ábra: Tájképvédelmi terület övezete a Balaton környezetében



23. ábra: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A vizsgált tömb területén adattári erdő, vagy erdő művelési ágú ingatlan nem fordul elő. **Nádas állomány** a Szerdahelyi öbölben és a **02/3 mólószár külső íve mellett, illetve a strand előtt található** (utóbbiak kiterjedése kicsi, IV-V. osztályú nádas). Vízparti Tervben vegetáció típus nem megállapított a területre. **Természetes partszakasz nem érinti a területet** (kikötőként hasznosítható partszakasz jelölt a tervezett beruházás területéhez kapcsolódóan). A benyúló mólószár a tómeder övezetébe tartozik.



24. ábra: A két kisebb nádas folt a tervezési terület környezetében (forrás: BORD Építész Stúdió)



25. ábra: Rálátás a Balaton délnyugati partjára előtérben a vízbe ívesen benyúló móló és a fejlesztési telek növényállománya (forrás: BORD Építész Stúdió)

Az Országos Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve alapján a tervezési területet az alábbi térségi övezetek érintik:

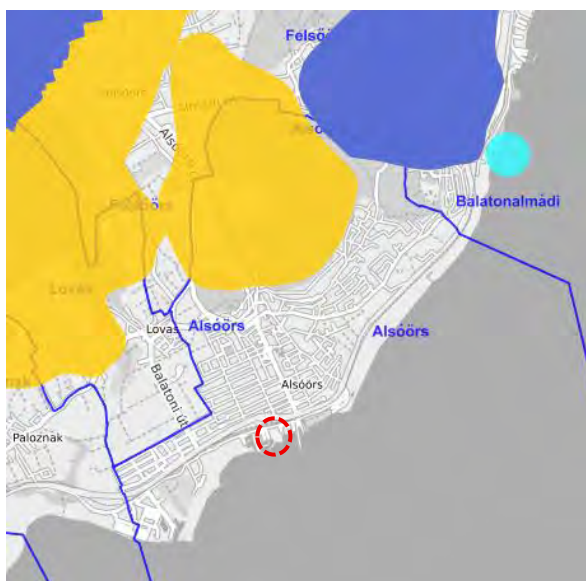
- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete.

Sajátos vármegyei övezetek közül:

- turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete,
- együtt tervezendő térségek övezete - Veszprém megye várostérségeinek övezete,
- együtt tervezendő térségek övezete - „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A Balaton térsége és ezen belül Alsóörs település teljes közigazgatási területe is része az **országos vízminőségvédelmi terület övezetének**, „amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”¹.

A vizsgált terület **nem érintett további felszíni vagy felszín alatti vízbázis védőterületével**, kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi területtel. A Balaton állóvíz víztest vízminősége jó, annak az átfogó vízminőségvédelmi stratégiának köszönhetően, melynek megvalósított elemei közel 75%-kal csökkentették a tó tápanyag-terhelését².



26. ábra: Felszín alatti vízbázis védőterülete (kék), kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi terület (sárga) felszíni vízbázis védőterülete (türkiz) (forrás: OKIR)

A község területén a zaj- és rezgésterhelés elsősorban a közúti és vasúti közlekedésből, másodsorban szolgáltató gazdasági, turisztikai, mezőgazdasági, és erdészeti tevékenységekből származik. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet rendelkezik.

Zajtól védendő területként kikötő terület nem megnevezett. A kikötőhöz kapcsolódóan tervezett apartman házak szállás rendeltetés céljára szolgálnak, funkciójukban részben üdülőtérlet területfelhasználáshoz illeszkednek. A beruházási terület országos törzshálózati vasútvonal mentén, közvetlenül a vasútállomással szemben fekszik, zajterhelését ez nagyban befolyásolja. A kormányrendelet 4. melléklete tartalmazza a zaj terhelési határértékeit az **épületek zajtól védendő helyiségeiben**.

¹ Trtv. 4.§ 57.

² VGT3, MAGYARORSZÁG VÍZGYŰJTŐ-GAZDÁLKODÁSI TERVÉNEK MÁSODIK FELÜLVIZSGÁLATA

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet alapján a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken (3. melléklet szerint):

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) vasúti fővonalról és pályaudvarától származó zajra	
	nappal: 06–22 óra	éjjel: 22–06 óra
Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	60	50
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei és a temetők, a zöldterület	65	55
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	65	55
Gazdasági terület	65	55

Új kikötő, illetve kikötői kapacitásbővítés nem tervezett a beruházás nyomán. A tervezett beruházás célja és volumene alapján nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

3. FELSŐBB JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

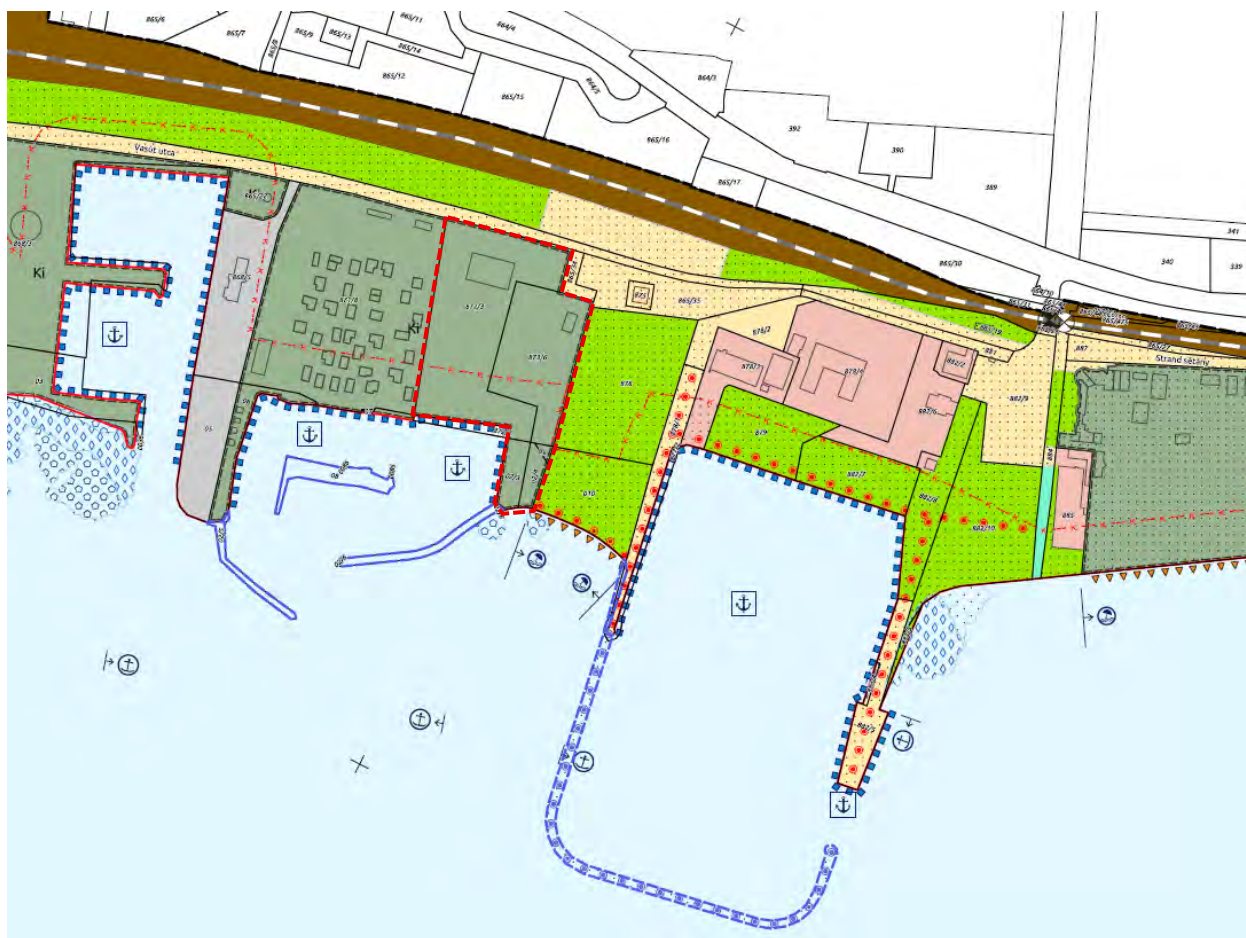
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben rögzített (a továbbiakban: Trtv.) Országos Területrendezési Terv Szerkezeti Terve és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve, Szerkezeti terv a kikötői létesítmények kivételével **települési térségi** területfelhasználásba sorolja a vizsgált területet. A terület a **Balaton-partján fekszik**, Trtv. szerinti vízparti terület, mely a **Vízpart Terv hatálya alá tartozik**.



27. ábra: BKÜTrT Szerkezeti terv, kivágat (forrás: E-TÉR)

A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről az a Vízparti Tervről a **287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet** (továbbiakban: BATÉK) rendelkezik. A BATÉK 2025.09.26-tól hatályos. A tervezési területre vonatkozó rendelkezések és a Vízparti Tervben rögzített szabályozási elemek az alábbiakban kerülnek bemutatásra. A tervhez tartozó jelkulcs erről a linkről elérhető:

https://www.e-epites.hu/sites/default/files/2025-10/1mell_2-jelmagyarazat.pdf



28. ábra: Kivágat a Vízparti terv 3.96. Alsóörs 2/1. tervlapjáról

BATÉK 3.§ (2) A helyi építési szabályzat az e rendeletben, valamint a TÉKA-ban meghatározottaknál

a) szigorúbb követelményeket megállapíthat, és

b) megengedőbb követelményeket kizárólag a (3) és (4) bekezdésben meghatározott esetekben állapíthat meg.

(3) A helyi építési szabályzat

a) eltérhet e rendeletről a 7. § (3) bekezdésében rögzített esetekben,

b) a 4. mellékletben foglalt 1. és 2. táblázat B oszlopában meghatározottakhoz képest többletrendeltetést vagy megengedőbb követelményt akkor állapíthat meg, ha e rendelet hatálybalépésének időpontjában hatályos helyi építési szabályzat a többletrendeltetést vagy a megengedőbb követelményeket tartalmazta, és

...

feltéve, ha az állami főépítész – a Balatoni főépítész véleményének kikérése mellett – az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztető, részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

*(4) A Balaton vízparti területein – a Balatoni főépítész véleményének kikérése mellett – az **állami főépítész** – a TÉKA 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti állami főépítési eltéréssel – kizárólag a TÉKA*

a) 17. § (5) bekezdésében (kertvárosias lakóterület telekalakítása),

b) 18. § (4) bekezdésében (falusias lakóterület telekalakítása),

c) 45. § (8) bekezdésében (beépítési mód),

d) 47. § (3) bekezdésében (építési határvonalon történő túlnyúlás),

e) 54. § (7) bekezdésében (pinceszint és alagsori nyílások távolsága a telek oldalhatárától)

és

f) 59. § (5) bekezdésében (parkolás)

*rögzített követelményektől való **eltéréshez járulhat hozzá.***

*(5) A Balaton vízparti területein a TÉKA 4. § (1) bekezdése szerinti **egyedi eltéréssel kizárólag a gépjármű- és kerékpár-várakozóhelyek számától lehet eltérni**, a TÉKA 59. § (6) bekezdésének alkalmazásával.*

(6) Ha e rendelet a Balatoni főépítész véleményének kikéréséről rendelkezik, a Balatoni főépítész a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja meg a véleményét, amely határidő nem számít bele az állami főépítész ügyintézési határidejébe. Ha a Balatoni főépítész 15 napon belül nem nyilatkozik, észrevételt nem tett véleményezőnek kell tekinteni.

TÉKA 59.§ (5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

BATÉK 5.§ (2) A Vízparti Terv

5. kikötőként jelöli az elsődlegesen az úszólétesítmények kikötésére kijelölt vagy azok részére fenntartott partterületet, amely alkalmas a víziközeledéssel, személyek be- és kiszállítással, valamint az úszólétesítmények hajózásra való alkalmasságának megőrzésével kapcsolatos tevékenység végzésére,

BATÉK 7.§ (1) A Vízparti Tervben megállapított, az 5. § (1) bekezdése szerinti vízparti területfelhasználási kategóriák területén belül – a (3) bekezdésben foglaltak alkalmazása mellett – a helyi építési szabályzatban kijelölhető építési övezeteket és övezeteket a 2. mellékletben foglalt táblázat C oszlopa, a kijelölés feltételeit a 2. mellékletben foglalt táblázat D oszlopa tartalmazza, amely kritériumokat a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során alkalmazni kell.

2. melléklet a 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelethez

Adott vízparti területfelhasználási kategórián belül a helyi építési szabályzatban kijelölhető építési övezetek, illetve övezetek

1.	A	B	C	D
	VÍZPARTI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	BEÉPÍTÉS JELLEGE	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN KIJELÖLHETŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET KIJELÖLÉSÉNEK FELTÉTELE
19.	kikötő	beépítésre nem szánt	közkert zöldterület	–
20.			közpark zöldterület	–
21.			közúti közlekedési terület	–
22.			vízgyűjtő terület	–
23.			tómeder vízgyűjtő terület	Engedélyezett belsőmedencés kikötő esetén jelölhető ki, az engedélyben foglalt lehatárolás szerint, a Vízparti Terv előzetes módosítása nélkül.
24.			különleges kikötőterület	Olyan területen jelölhető, amely területhez – akár csak részlegesen kapcsolódóan – a helyi építési szabályzat kikötőként hasznosítható partszakaszt állapít meg.
25.			különleges strandterület	Olyan területen jelölhető, amely területhez – akár csak részlegesen – kapcsolódóan a helyi építési szabályzat fürdőzésre felhasználható partszakaszt vagy fürdőzésre felhasználható helyet állapít meg.
26.			különleges kempingterület	–
27.			különleges turisztikai terület	–
28.			különleges sportolási célú terület	–
29.		beépítésre szánt	különleges kikötőterület	Olyan területen jelölhető, amely területhez – akár csak részlegesen kapcsolódóan – a helyi építési szabályzat kikötőként hasznosítható partszakaszt állapít meg. Ezen túlmenően kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdése alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.
30.			különleges kempingterület	Kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdésének alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.
31.			különleges turisztikai terület	Kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdésének alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.
32.			különleges sportolási célú terület	Kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdésének alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.

BATÉK 8.§ (1) A helyi építési szabályzatban az egyéb sajátos vízparti szabályozási elemeket a Vízparti Tervben használt jelkulcsnak megfelelő jelentéstartalommal kell ábrázolni, azok a Vízparti Tervben ábrázoltakhoz képest a (2)–(15) bekezdésben foglalt szabályok szerint jelölhetőek, pontosíthatóak, illetve módosíthatóak.

...

(4) A **beépítetlenül megőrzendő parti területsávot** – a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően – a helyi építési szabályzatban **jelölni kell**, a helyi építési szabályzat attól kizárólag a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv szélességének növelése érdekében térhet el.

(5) **Közhasználatú terület** állami vagy települési önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon történő kijelölése esetén azt a helyi építési szabályzatban a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően – ide nem értve a 7. § (3) bekezdésében foglalt eseteket – a változtatás lehetősége nélkül jelölni kell. Közhasználatú terület magántulajdonú ingatlanon történő kijelölése esetén a közhasználatú terület határa a helyi építési szabályzatban a Vízparti Tervben jelölt határhoz képest – a 7. § (3) bekezdésében foglalt eseteken felül – akkor is módosítható, ha az adott helyszínen a közcélú használat teljes megszüntetése és a 6. § (7) bekezdésében meghatározott közcél megvalósításának veszélyeztetése nélkül a közcélú használat biztosításáról a települési önkormányzat – különösen településrendezési szerződés megkötésével – gondoskodik. A **helyi építési szabályzat új**, a Vízparti Terv által nem ábrázolt **helyszínen is jelölhet közhasználatú területet**.

(6) A **parti sétánnyal érintett partszakaszt**, továbbá a közhasználatú mólón jelölt sétányt – **a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően** – a helyi építési szabályzatban a változtatás lehetősége nélkül **jelölni kell**, azonban a **helyi építési szabályzat** – a Trtv. 74. § (7) és (8) bekezdésének figyelembevételével – **új, a Vízparti Terv által nem ábrázolt parti sétánnyal érintett partszakaszt és közhasználatú mólón jelölt sétányt is kijelölhet** akkor, ha az nem érint természetes partszakaszt.

(15) A **mólót** és hullámtörőt – a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően – a helyi építési szabályzatban **jelölni kell**, kivéve, ha sor került annak elbontására. A Vízparti Terv elfogadását követően vízjogi létesítési engedély alapján megépülő mólót, hullámtörőt a vízjogi létesítési engedélyben foglalt kiterjedés szerint kell ábrázolni.

BATÉK 9.§ (1) A Balaton vízparti területein a helyi építési szabályzatban a **beépítés intenzitását**, a területfelhasználást, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – így különösen az építési helyet meghatározó beépítési módot – **úgy kell meghatározni**, valamint az épületek tömegformálását úgy kell megtervezni, hogy az elősegítse a tópart átszellőzését, biztosítsa az átláthatóságot, különös tekintettel a közterületekről, domboldalról és kilátókról feltáruuló látványra és a vízfelületről feltáruuló Balaton-parti látképre.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott cél érvényesítése érdekében

a) **törekedni kell a beépítés intenzitásának csökkentésére, az nem haladhatja meg a kialakult telektömb beépítési intenzitását**,

b) a beépítési határértékeket és az építési helyet a táj- és településképvédelem szempontját, valamint a természetes partszakaszon található természetközeli állapotú élőhelyeket figyelembe véve kell meghatározni, és

c) az épületek **tömegalakításánál** a nagy, egybefüggő tömegeket tagolni kell, és elsősorban a partra merőleges, osztott és tagolt tömegformálású épületeket kell kialakítani.

BATÉK 10.§ (1) A Balaton vízparti területeire vonatkozóan az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit, valamint az elhelyezhető rendeltetések és építmények körét

a) a Trtv. 71/B. § (1) bekezdésében, 71/C. § (1) bekezdésében, 74. § (2) bekezdésében, valamint 74. § (3) bekezdés b) pont ba) alpontjában rögzített követelmények és

b) a 4. mellékletben meghatározott beépítési határértékekre, elhelyezhető rendeltetésekre és építmények körére vonatkozó követelmények

együttes alkalmazásával kell megállapítani.

Trtv. 71/B.§ (1) A Balaton vízparti területein a szabályozási partvonalától számított legalább **30 méteres sávon belül** (a továbbiakban: **beépítetlenül megőrzendő parti területsáv**) a településképi értékek, valamint a környezeti adottságok – különösen a vízminőség és a jellegzetes klimatikus viszonyok – megőrzése, továbbá az elöntés okozta károk csökkentése érdekében – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – új épület, úszómedence és a **helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem**

építhető. Meglévő épület a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül **felújítható**, valamint – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – bruttó 100 m² alapterületig bővíthető.

Trtv. 71/C.§ (1) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – a 2019. március 15-én hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – **a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke** – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén **sem növelhető**.

(2) Amennyiben természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket nem sért, az (1) bekezdéstől eltérően

a) a Vízparti Tervben **kikötő területfelhasználási kategóriaként jelölt**, a településrendezési tervben különleges kikötőterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettségé **legfeljebb 20%-ig növelhető, feltéve**, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség növelését megelőzően a telken belül egy, **a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül**;

...

c) ha településrendezési szerződés alapján a szabályozási partvonallal közvetlenül határos vagy csak partvédmű telkével elválasztott építési teleknek **a szabályozási partvonalától mért legalább 20 méter széles**, közkert, közpark, parti sétány kialakítására alkalmas, közterületről megközelíthető parti sávjában a településrendezési terv **zöldterület övezetet és azon parti sétányt állapít meg**, és az ennek megfelelő telekosztás eredményeképpen a közhasználatú terület az önkormányzat tulajdonába kerül, az e törvény hatálybalépésekor a településrendezési tervben az építési telekre meghatározott

ca) beépítési magasság értékéhez képest az átsorolással érintett telekre legfeljebb 3 méterrel megnövelt beépítési magasság állapítható meg, és

cb) a megengedett legnagyobb beépítettség az eredeti telek teljes területét figyelembe véve a zöldterülettel csökkentett építési telken alkalmazható.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt **kivétel érvényesítéséhez az állami főépítész akkor járul hozzá**, ha az intenzívebb beépítésből következő környezeti változás arányban áll a Balaton megközelítéséhez fűződő közérdekkel, valamint a közkert, közpark kialakítása révén létrejövő közjával.

BATÉK 4. melléklet

4. melléklet a 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelethez

1. A beépítésre szánt területek beépítési határértékei és az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések köre

1.	A	B	C	D	E
2.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
12.	különleges kikötőterület	A különleges kikötőterület elsősorban hajózási rendeltetésű és kikötői építmények elhelyezésére szolgál, ezen túlmenően a különleges kikötőterületen elhelyezhető épület kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó és szállás jellegű rendeltetést, továbbá amennyiben a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, az ott meghatározott módon kialakított – a hajózási, kikötői tevékenységi célú, illetve kereskedelmi, szolgáltatói és szállás jellegű épületen belül – kikötőnként kizárólag egy darab szolgáltatói lakást is tartalmazhat. A különleges kikötőterületen önálló lakóépület nem helyezhető el.	20	8, hajózási tevékenységhez kapcsolódó műtárgy (különösen viharjelző) korlátozás nélkül elhelyezhető	10

BATÉK 10.§ (2) A tóra való **rálátás, kilátás** lehetőségének és a település **átszellőzésének biztosítása** érdekében a szabályozási partvonalhoz legközelebb eső építési telken épületet úgy kell elhelyezni, hogy

- a) az új épület építése, meglévő épület bővítése esetén a Balaton tómedre felé eső építési határvonal **épületenkénti összhossza** nem haladhatja meg a telek szélességének 50%-át, de **legfeljebb a 25 métert**,
- b) ha az ingatlanon a beépítési szabályok több épület elhelyezését is megengedik, akkor új épület építése, meglévő épület bővítése esetén az **épületek között legalább a megengedett legnagyobb beépítési magasságnak megfelelő mértékben szabad**, beépítetlen területet kell biztosítani, és
- c) 3 szintes és annál magasabb épület esetén az épület hossz tengelyének a szabályozási partvonalra merőlegesnek vagy közel merőlegesnek kell lennie, amely előírástól kizárólag a Balatoni főépítész hozzájárulásával lehet eltérni.

BATÉK 11.§ (4) A kikötő, strand, kemping területe településképi szempontból meghatározó területnek minősül.

BATÉK 12.§ (1) A Balaton vízparti területein a helyi építési szabályzatban – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelményein túl – **rendelkezni kell**

- a) a lakó, üdülő és **szállás jellegű rendeltetést tartalmazó építési övezetben** vagy övezetben a telkenként kialakítható önálló **rendeltetési egységek legnagyobb számáról vagy számának meghatározására vonatkozó szabályokról**,
- b) a Balaton megközelíthetőségének és a tó látványának megőrzése céljából a **kerítés** magasságára és kialakításának módjára **vonatkozó szabályokról**,
- c) a településképi, hidrogeológiai szempontok és infrastrukturális adottságok figyelembevételével a mederhasználati vízilétesítmények elhelyezhetőségére vonatkozó előírásokról,
- d) a hajókikötőkhöz kapcsolódó **gépjármű-várakozó férőhelyekről** és
- e) a telek **terepszint alatti** megengedett legnagyobb **beépítettségéről**.

(2) A Balaton vízparti területein a helyi építési szabályzat rendelkezhet

- a) a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül
- aa) – a Trtv. 71/B. § (1) bekezdése alapján – az épületen kívüli egyéb építmény (műtárgy) elhelyezésének tilalmáról,
- ab) – a Trtv. 71/B. § (1) bekezdése alapján – a meglévő épületek bruttó 100 m² alapterületig történő bővítésének tilalmáról és
- ac) – a Trtv. 71/B. § (2) bekezdése alapján – a kivételesen elhelyezhető épületek köréről, továbbá a telekrészre vonatkozó legkisebb zöldfelület arányáról,
- b) a sólyapályák helyszíneiről és
- c) a hajók horgonyzására kijelölt bójamezők helyszíneiről.

BATÉK 13.§ (1) A parti sétánnyal érintett partszakaszon – ide nem értve a közhasználatú mólón jelölt sétányt – biztosítani kell – a Trtv. 74. § (7) bekezdése szerinti – **legalább 5 méter széles**, a parti sétány elhelyezésére alkalmas és arra fenntartott közösségi használatú területet, továbbá azt, hogy a partszakaszon a parti sétány kiépítése és rendeltetésszerű használata ne lehetetlenüljön el.

BATÉK 14.§ (1) A tómeder vízgazdálkodási területen a mederhasználati vízilétesítmények közül a hajózási létesítményeken – kikötői lekötőműn, mólón és hullámtörőn – kívül kizárólag partvédő mű és sólyapálya létesíthető.

9. Kikötő létesítésének általános szabályai

BATÉK 17.§ (1) E fejezet alkalmazásában kikötőként hasznosítható partszakasz az a partszakasz – függetlenül a hajók és csónakok kikötési helyétől –, amelyen belül a hajózási létesítmény elhelyezhető.

(2) Hajózási létesítmény – ide nem értve a sólyapályát – a (3) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével – a szárazulatot és a tómeder területét érintően is – kizárólag a Vízparti Tervben

kikötőként hasznosítható partszakaszként jelölt partszakaszon vagy kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyként jelölt helyszínen létesíthető, maradhat fenn vagy bővíthető.

(3) Kikötői lekötőmű, móló és hullámtörő mint mederhasználati vízilétesítmény csak a Vízparti Tervben kikötőként hasznosítható partszakaszként jelölt partszakaszon létesíthető, illetve bővíthető. Partvédő mű és sólyapálya – ha más jogszabály nem zárja ki – a Vízparti Tervben kikötőként hasznosítható partszakaszként nem jelölt partszakaszon is létesíthető, illetve bővíthető.

(4) A kikötőként hasznosítható partszakasz vagy a kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható hely jelölésétől függetlenül a hajózási létesítmények létesítése, illetve bővítése során, érintettség esetén a minősített nádasokra vonatkozó, a Trtv. 74. § (3) bekezdés b) pont bb) alpontjában és 83. § (4) bekezdés a) pontjában, valamint az Nkr.-ben foglalt követelményeket egyidejűleg alkalmazni kell.

(5) A kikötő tómeder vízgazdálkodási terület övezetébe eső részét úgy kell kialakítani, hogy az a strand rendeltetésszerű használatát ne korlátozza vagy veszélyeztesse, figyelembe véve a szabad vízen való tartózkodás alapvető szabályairól szóló miniszteri rendelet előírásait.

(6) **Hajó közhasználatú területen történő parti tárolása nem megengedett.**

(7) A kikötő jogszerű megvalósításának elő kell segítenie a természetes partszakaszon található nádas engedély nélküli megbontásával létrehozott és fenntartott bejárók, kikötők, veszteglők felszámolását, kialakulásuk megakadályozását.

BATÉK 18.§ (2) Hajózási létesítmény – a kikötő és más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló kormányrendeletben foglalt követelmények érvényesítése mellett – csak akkor létesíthető vagy **akkor maradhat fenn, ha**

a) a szárazulathoz kapcsolódó hajózási létesítmény csatlakozási pontja vagy közelebbi végpontjának szárazulatra eső vetülete – belsőmedencés hajó- vagy csónakkikötő esetén a kikötő bejárata – a Vízparti Tervben jelölt kikötőként hasznosítható partszakaszra esik,

b) létesítéséhez és fennmaradásához a természetvédelmi hatóság a 6. mellékletben meghatározott természet- és tájvédelmi követelmények vizsgálata alapján hozzájárul,

c) a kikötő létesítése nem ellentétes a településrendezési és településkép-védelmi követelményekkel,

d) a hajózási és kikötői rendeltetéshez kapcsolódó tevékenységek összessége – így különösen a hajókiemelő berendezés elhelyezése, valamint a **hajók, csónakok időszakos szárazulaton történő tárolása – a kikötő üzemi területén belül – ideértve a mólósarak közötti vízfelületet – megoldott, és**

e) új móló létesítése esetén – ide nem értve a meglévő móló átépítését és bővítését – a kikötő tulajdonosa, üzemeltetője a hajózási használatbavételi engedély megszerzésének feltételeként legalább egy darab, minimum 3 méter széles mólót a parti sétány kialakítása céljából a közhasználat céljára megnyit, és azon a közcélú használhatóságot folyamatosan fenntartja.

Trtv. **81.§ (2)** A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) **a látványvédelmet** a településképi követelményekben és a településrendezési tervben **biztosítani kell;**

d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) **új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve**, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;

73.§ (1) A Balaton vízparti területein az állami vagy **önkormányzati tulajdonú**, közparkként, közkertként nyilvántartott vagy ekként funkcionáló **közhasználatú területeket a Vízparti Tervben zöldterületként kell jelölni**. A Vízparti Tervben megállapított zöldterületen a településrendezési tervben kizárólag zöldterület övezet, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület jelölhető ki.

(3) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m. Zöldterületen kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy, a terület rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény (tisztálkodó helyiség, öltöző, illemhely, tároló), valamint – ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi – engedélyezett csónakkikötő esetén a horgászati tevékenységhez kapcsolódó építmény építhető.

(4) A 71/A. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően zöldterületen nem alakítható ki olyan vízfelület és medencés kikötő, amely a tómederrel közvetlenül érintkezik.”

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Alsóörs község Településfejlesztési Konceptióját (TFK) 2003-ban hagyta jóvá a képviselő testület.

A felvázolt forgatókönyvek közül az **„Ahová érdemes visszajönni, ahol jó lakni” jövőkép** és elérendő átfogó cél került rögzítésre. A település adottságaiból kiindulva az alábbi hosszú távú célokat (fejlesztési irányokat) határozták meg:

1. Az **idegenforgalom minőségi irányú fejlesztése**
2. A település **egyedi arculatának** és turisztikai kínálatának kialakítása
3. A helyi lakosság életszínvonalának emelése
4. A helyben lakók és üdültulajdonosok települési és környezeti komfort-érzetének javítása
5. A humán és természeti erőforrások kiaknázásának fenntarthatósága

A TFK-ban a zöldfelületekre és a parkolásra vonatkozó cél leírások:

„4.3.9. Parkok, zöldfelületek, játszóterek

A településen nagy deficit mutatkozik parkok, zöld közterületek és játszóterek tekintetében. A településfejlesztési koncepció kiemelt célja Alsóörs arculatának javítása, vonzerejének fokozása, a helyben élők településkörnyezeti közérzetének jobbítása. Az új szerkezeti tervben ki kell jelölni azokat a területeket, amelyek a szabályozás révén új – lehetőleg összekapcsolódó – zöld területekkel gazdagítják Alsóörsöt. Az ó-falu és belső részek zöld felületi fejlesztése mellett, koncepcionális javaslat a part menti, vasúttól délre fekvő részekben egy összefüggő sétány kialakítása, valamint a Séd-patak völgyének gyalogos és kerékpáros túraúttá alakítása.

4.3.10. Parkolás, parkolóhelyek

Égető problémája a településnek – különösen a nyári főszezonban – a parkolási nehézségek megoldása. A szabályozásban gondoskodni kell az épülő településközpont által generált parkolási igények kielégítéséről, valamint a part közeli, a vízparti létesítmények felé irányuló forgalom parkolási feltételeinek biztosításáról.

4.3.11. Parti sétány kialakítása

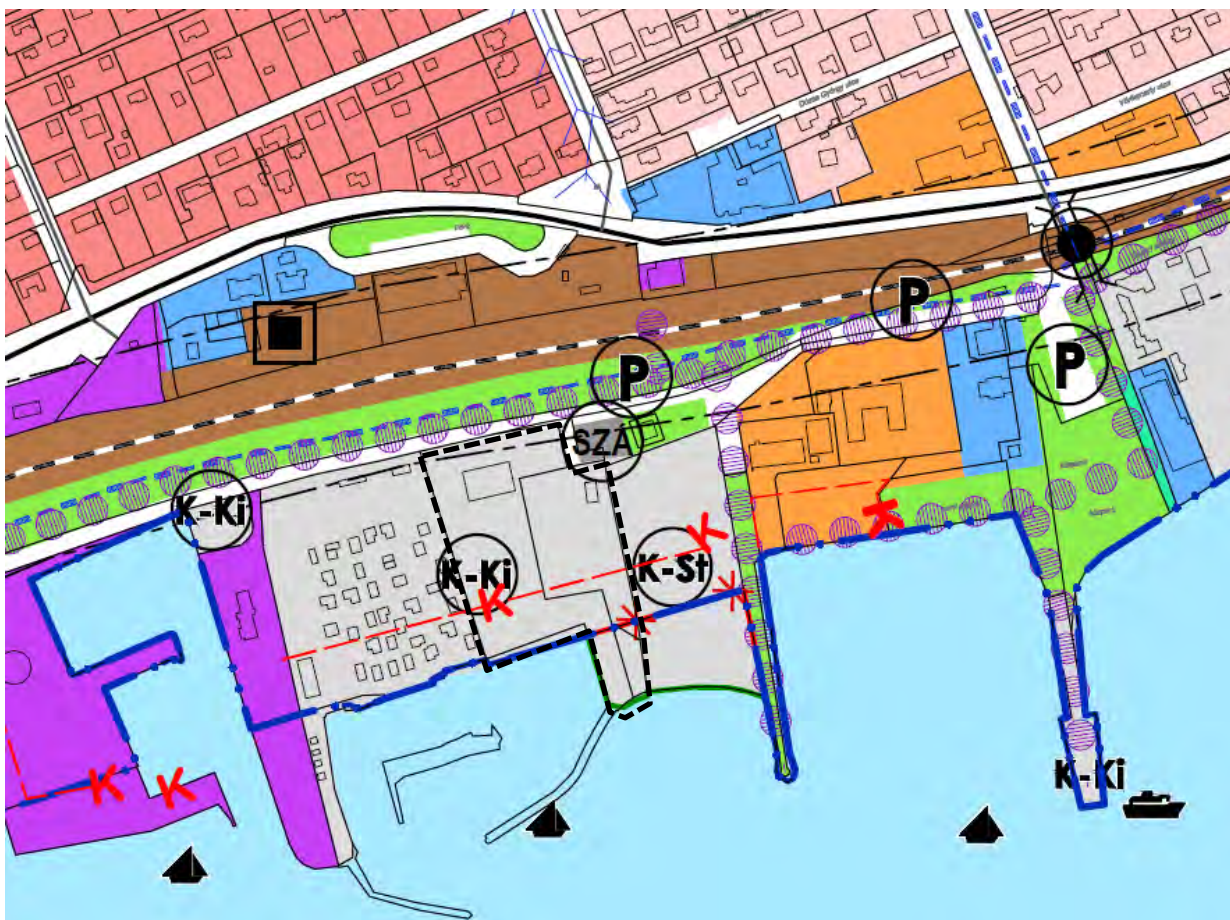
A parkok, zöldfelületek fejlesztési javaslatánál már szó esett az un. Parti sétány kialakításáról. A Szerdahelyi dűlő térségében kialakítandó lagúnás kikötő és vitorlás-falu projektet kitűnően kiegészíti az innen kiinduló és a kemping területéig húzódó parti sétány. A településről hiányzó közterületi agóra funkciókat kitűnően szolgálhatná a gyalogos és kerékpáros közlekedéssel, fasorokkal, vendéglátó és kiskereskedelmi egységekkel övezett parti sétány.”

4.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Alsóörs Község Önkormányzata képviselőtestületének 38/2004. (IV. 8.) határozata (továbbiakban TSZT) tartalmazza a **Településszerkezeti tervet és annak leírását.**

A község Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) a vizsgált területen különleges beépítésre szánt területeket határoz meg: a beruházással érintett területen és nyugati szomszédjában kikötő területet, keleti szomszédjában stand területet, a tömb nyugati határán kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet. A TSZT ábrázolja a meglévő és a tervezett belterületi határt, valamint a szennyvízáttemelőt a 865/35 hrsz.-ú telken. A Vasút utca a vízparti telkek kiszolgáló útja. Az utca és a vasútterület között tervezett zöldterület húzódik, továbbá tervezett parkoló terület is kijelölésre került. A nyomvonalon kerékpárút és gyalogút jelölt. A térképen piros szaggatott vonalas kontúr jelöli a tervezési területet.

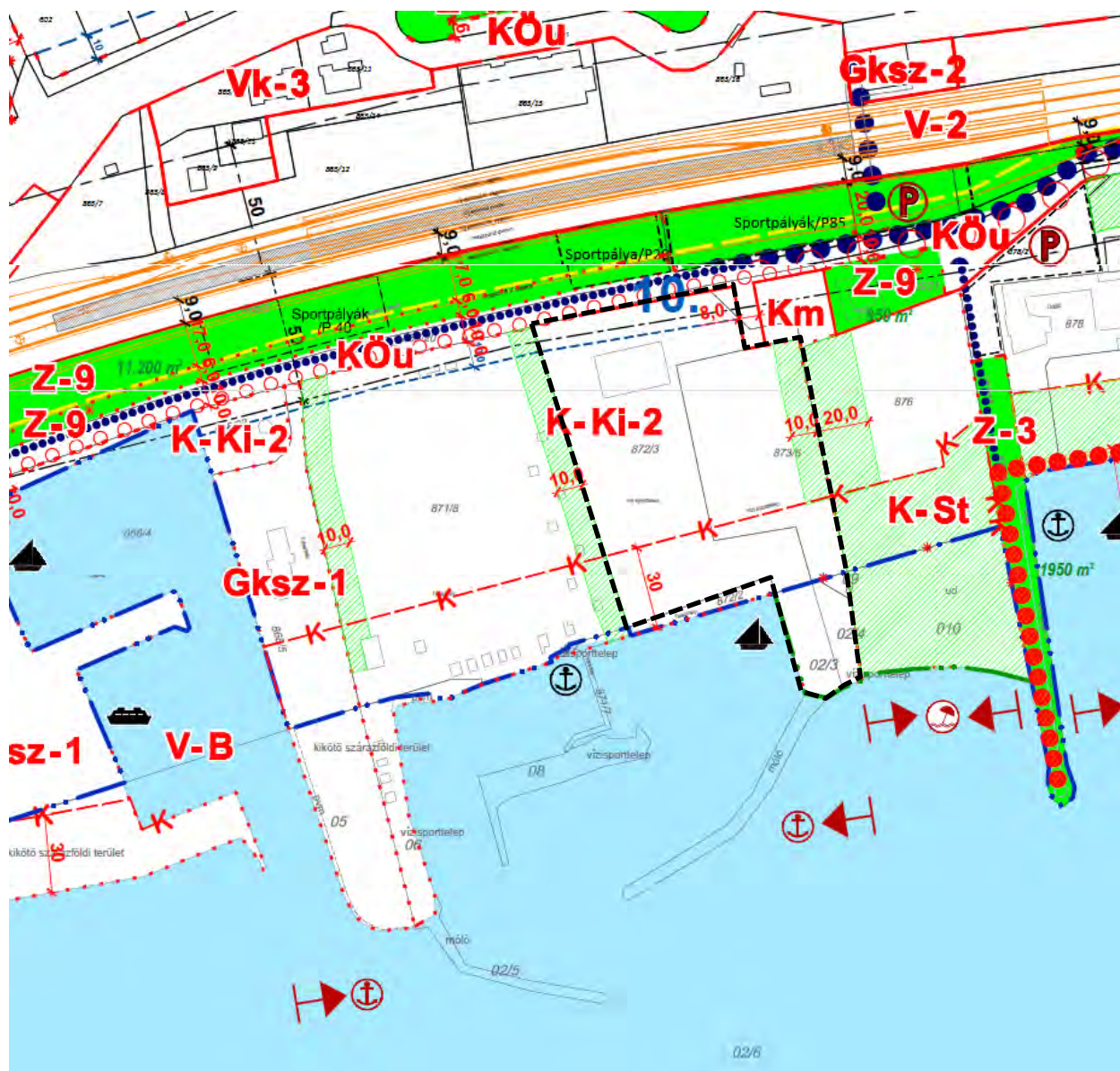
A vasútállomás közvetlenül a tervezett beruházással szemben fekszik, gyalogos átkelési lehetőség azonban nem biztosított (szintbeni kereszteződés az Endrődi Sándor utcai átkelő). A vasútterület és a 71. sz. főút északi oldalán kertvárosias és falusias lakóterületek fekszenek.



29. ábra: Kivágat a hatályos Településszerkezeti tervből

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2005. (XI.11.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: **HÉSZ**) tartalmazza az építési tevékenységekre vonatkozó előírásokat.

A K-Ki-2 jelű építési övezet egyéb kikötő területekre is kijelölt (11. és 17. szelvény).



30. ábra: Kivágot a hatályos Szabályozási tervből

A HÉSZ 27.§ alapján a különleges beépítésre szánt kikötő területre az alábbi előírások vonatkoznak:

„27.§ /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb terület m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	Legnagyobb kialakítható vízfelület (%)	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága (m)
K-Ki-1	SZ	40000	100	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-2	SZ	3000	40	0,3	10	40	50	30	7,5

A K-Ki-2 övezet a Szerdahelyi-öböltől nyugatra eső, belső medencés nagy kikötő.

A különleges beépítésre szánt strand területre (K-St) az alábbi HÉSZ rendelkezések vonatkoznak:

24.§ /1/ A strand területén fürdőzéssel, sportolással összefüggő épületek és építmények, továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló építmények, közösségi szórakoztató, szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó épületek helyezhetők el.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb terület m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb homlokzat-magassága m
K-St	SZ	10000	50	0,1	5	80	-	4,5	-

/3/ A strand épületek elhelyezésének, tömegformálásának, homlokzatának, tetőfedésének a meglévő épületekkel harmonizáló kialakítását biztosítani kell a felújítások és új épületek építése során.

/4/ A strand terület rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú **járművek elhelyezésére önálló tömbparkolók létesítendőek a szabályozási terv szerint a strand területén kívül.**

4.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Alsóörs Község Önkormányzata 2017-ben fogadta el **Települési Arculati Kézikönyvét** (TAK). A kézikönyv ajánlásokat fogalmaz meg a part menti sáv területére, melyek az elfogadott településképi rendeletben is visszaköszönnek.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2018 (III.27.) önkormányzati rendelete szól a község településképi védelmének helyi szabályairól (továbbiakban TKR).

A tervezési terület a **Balaton-part településképi szempontból meghatározó karakterterületen** helyezkedik el.

„16. Balaton-part településképi követelményei

Területi építészeti követelmény

23.§ (1) *A Vasút utca, a szabályozási tervben zöldterületként és parkolóként szabályozott vasútállomás használaton kívüli területe, a Sirály park és Strand sétány területének rendezése csak közterületalakítási terv alapján történhet.*

(2) *A közterületalakítás terv készítésekor a műtárgyakat, utcabútorokat, burkolt felületeket úgy kell megtervezni, hogy azok megjelenése, anyaghasználata, színezése egymással harmonizáljon.*

Egyedi építészeti követelmény

24.§ (1) **Több épület** elhelyezése esetén törekedni kell a funkcionalitás mellett arra, hogy az épületek elhelyezése és megjelenése **harmóniát sugározzon**. Meglévő beépítés esetén a kialakult telepítéshez kell illeszkedni.

(2) *A természetes kőburkolatok, fa és igényesen kialakított látszóbeton mellett, koracél, felületkezelt acélszerkezetek, cink- és rézlemez alkalmazható.*

(3) *A telek, vagy a rendeltetés működéséhez szorosan kapcsolódó, de településképileg zavaró megjelenésű műtárgyakat (pl. hulladéktárolók) növényekkel kell takartan, vagy épület takarásában kell elhelyezni.*

(4) *Telekhatáron futó kerítés mentén többszintes növényállományt kell kialakítani.*

(5) **Az 1 ha-nál nagyobb telkek esetén**

a) *a telkek zöldfelületét **kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani**;*

b) *a funkcionálisan eltérő telekrészeket tájépítészeti eszközökkel kell elhatárolni;*

c) *a padok, hulladékedények, játszóterek és egyéb műtárgyak arculatának egymással harmonizálnia kell. Új műtárgy terveztetése és elhelyezése esetén, amennyiben a területre nem készül új arculati terv, törekedni kell a meglévő arculathoz történő illeszkedésre.”*

A tervezési területre helyi egyedi vagy területi védelem nem vonatkozik.

5. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS BEMUTATÁSA

5.1. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A beruházó Marina Sunset 2023 Zrt. és a terület fejlesztési tervezésével megbízott generáltervező BORD Építész Stúdió 2025. szeptember 10.-én aláírt „TERVEZÉSI PROGRAM” és kidolgozott Konceptió alapján az alábbi fejlesztési célok megvalósítása tervezett a területen:

- a tervezett beépíthetőség figyelembe vételével, az adottságokkal összhangban lévő lehető legnagyobb hasznos alapterülettel létesíthető apartmanház funkciójú beépítés,
- kikötői funkciók biztosítása,
- a szükséges személygépjármű darabszám telken belüli elhelyezése
- a megújuló energiaforrások használatának vizsgálata,
- a természetes építőanyagok használatának vizsgálata,
- a minőségi és fenntartható építészeti és tájépítészeti tervezés,
- parti sétány átvezetése és rávezetése a mólószárra,
- illeszkedés a szomszédos 876, 010 hrsz.-ú telkeken tervezett közpark koncepciótervéhez.

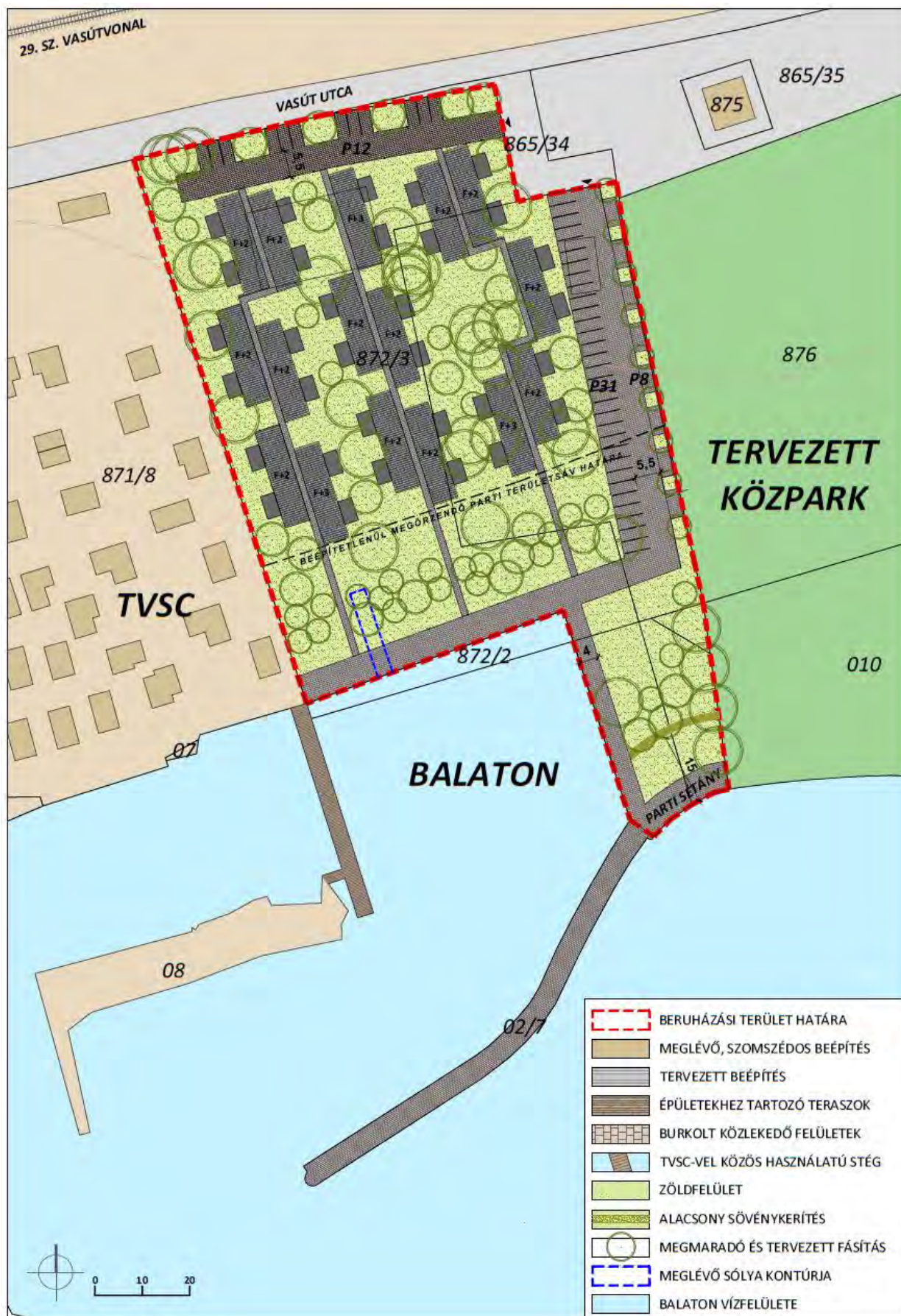
A **kikötő üzemeltetése** a szomszédos **Marina kikötőjével** (azonos tulajdonosi kör) **kooperációban tervezett** (jelenleg is van együttműködés). A kikötőhelyek tervezett száma 32+16 darabszámban rögzített, melyek közül a 32 darab a 32 apartmanházhoz kapcsolódóan kerül értékesítésre (figyelemmel arra, hogy a 02/3 hrsz.-ú mólószár önálló telek).

A kikötő üzemeltetése nyomán (téli áramoltatás) **nem szükséges hajó tárolás a szárazulaton** (nem vesz igénybe sem zöldfelületet, sem parkoló felületet).

5.2. BEÉPÍTÉSI TERV

A koncepcióterv továbbfejlesztésével 2025. november 18. dátummal elkészült egy vázlattervi prezentáció (készítette: BORD Építész Stúdió), melyben a fejlesztési telekre tervezett apartmanházas beépítés mellett a szomszédos strand terület rendezése, közparkká alakítása is szerepel. A tervezetnek megfelelően összesen 32 db apartman kerül kialakításra a telekösszevonások révén létrehozott 872/3 hrsz.-ú telken. Az épületek mind a Vasút utcával párhuzamosan elhelyezett parkolóhelyek felől, mind a tóparti sétány felől megközelíthetők. A vázlattervben további parkolóhelyek kerültek a telek keleti oldalára is, ahol szükség esetén a hajók ki-be szállítására is biztosított a hely.

A vázlatterv alapján kidolgoztuk azt a beépítési tervet, mely a következő fejezetben bemutatott szabályozási koncepcióban szerepelő, újonnan bevezetésre javasolt K-Ki-3 különleges kikötőterület építési paramétereinek megfelel. A beépítés a partvonalra merőleges telepítést követ, minden szabadonálló épületben két, jellemzően kétszintes, esetenként három szintes apartman kap helyet. Így összesen 16 épületben 32 db apartman építhető meg. A beépítési javaslat figyelembe veszi a Vasút utca felőli 10 m-es előkert, valamint a Balaton felőli beépítetlenül megőrzendő parti területsáv korlátozást.



31. ábra: Javasolt beépítési terv; a beruházási területre (872/3 hrsz.) tervezett apartmanház beépítés és környezetalakítás

A javasolt beépítési terv alapján minden apartmanhoz tartozik egy földszinti, saját használatú terasz, mely a gyalogos irányoktól szeparáltan, az apartmanokból közelíthető meg. Minden apartmanhoz vásárolható egy saját hajóhely a kikötőben, valamint egy felszíni parkolóhely. Az apartmanoktól függetlenül hasznosítandó további hajóhelyekhez is jár parkolóhely, ennek megfelelően 49 db felszíni parkolóhely építendő, plusz kettő a karbantartó, üzemeltető, takarító személyzet számára. A telek délkeleti nyúlványán (a jelenlegi 02/4 és 02/3 hrsz.-ú telkeken) a Balaton mellett egy burkolt felületű gyalogos parti sétány épül ki a mólószárig, mely a szomszédos közparki sétány folytatásaként valósul meg a 15 m széles közhasználatra megnyitott magánterületen.



32. ábra: Látvány délnyugati irányból (BORD Építész Stúdió)

5.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció célja, hogy a tervezési területen a fejlesztési igényeket biztonságosan, a településrendezési és településképi érdekeket figyelembe véve biztosítsa. A koncepció tervezési területe a teljes tömbre kiterjed.

A tervezett beruházás érdekében a fejlesztő együttműködést kezdeményezett a települési önkormányzattal. Előzetes egyeztetéseik nyomán a beruházó hozzájárul a 876 és 010 hrsz.-ú telkeken tervezett zöldterület kialakításához (önkormányzati tulajdonban lévő, saját fejlesztésként megvalósítandó Vízparti Tervben tervezett közpark), a parti sétány továbbvezetéséhez és mólószárra való kivezetéséhez a beépítettség 5 százalékpontos növeléséért a törvényi előírásokkal összhangban. A fejlesztő a fejlesztési területhez tartozó, jelenleg külterületi ingatlanok belterületbe sorolásához is kéri a települési önkormányzat közreműködését. Jelen telepítési tanulmányterv alapján ezt településrendezési szerződésben szükséges rögzíteni, enélkül a beépítettség növelés nem teljesíthető.

A változtatás érdekében új kikötő építési övezet és új közpark övezet bevezetésére van szükség. A vízparti tervnek megfelelően a különleges strand terület zöldterületi átsorolása továbbra is lehetővé teszi a sportolási célú használatot, vitorlás oktatás és táborok szervezését (Trtv. 51.§).

A módosítás nyomán a beruházási területen kis mértékben nő a beépítési intenzitás, míg a közvetlen szomszédságában visszasorolás és intenzitás csökkenés történik: beépítésre szánt strand területen (max. 5% beépítettség) kerül kijelölésre beépítésre nem szánt zöldterület (max. 3% beépítettség). A módosítási javaslat és a tervezett településrendezési szerződés összhangban van a törvényi előírásokkal és a BATÉK 9.§-ával.

A várható burkolatigény növekedése miatt – tekintettel a parti sétányra és a kikötői funkcióra – a legnagyobb burkolt felület arányát 10 százalékponttal javasoljuk megemelni.

A legnagyobb kialakítható vízfelület 50% helyett max. 5%-ban javasoljuk meghatározni, a meglévő kikötő bővítése a szárazföld felé nem tervezett. Ugyanakkor a sólya megszüntetéséről nincs döntés, annak fennmaradási lehetőségét a szabályozás során biztosítani szükséges.

5.3.1. Javasolt Településszerkezeti Terv

A tervezett fejlesztés megvalósításához a Településszerkezeti Terv módosítására van szükség: a Vízparti Terv alapján a közlekedési területek pontosításra kerülnek, a különleges beépítésre szánt strand terület beépítésre nem szánt zöldterület övezetébe kerül átsorolásra. Az új zöldterület területe 8 536 m². A kikötő területfelhasználása nem változik. A Vízparti Tervvel összhangban a **872/2 hrsz.-ú telken vízgazdálkodási terület övezete** kerül kijelölésre és **módosításra kerül a közlekedési terület** a tervezési terület keleti szélén lévő mólón, valamint a szennyvízáttemelő és felhagyott vízmű épület területén és környezetében.



33. ábra: Javasolt településszerkezeti terv, a változtatással érintett terület (fekete szaggatott vonal) feltüntetésével

5.3.2. Javasolt Helyi Építési Szabályzat

A beruházásra kijelölt területen új kikötő építési övezet kijelölése javasolt, K-Ki-3 jellel. A HÉSZ rendelkezéseinek kiegészítése és pontosítása szükséges az alábbiak szerint:

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

27.§ /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	Legnagyobb kialakítható vízfelület (%)	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága (m)
K-Ki-1	SZ	40000	100	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-2	SZ	3000	40	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-3	SZ	10000	50	0,4	15	40	5	40	7,5

/6a/ K-Ki-3 övezet területén:

- a) minden 300 m² telekhányad után 1 darab szállás rendeltetés helyezhető el a kerekítés szabályai szerint,
- b) a közlekedési terület és a K-Ki-2 övezet határán a kerítés magassága legfeljebb 1,5 m, a kerítésmező legalább 50%-ban áttört kialakítású lehet,
- c) mederhasználati vízi létesítmény legfeljebb a kikötői rendeltetéshez kapcsolódóan helyezhető el,
- d) a parkolóhelyek száma a szállás rendeltetések száma és a bérbeadásra kerülő kikötőhelyek együttes száma, de nem lehet kevesebb, mint a hajózási hatóság által záradékolt kikötőrend szerint rögzített kikötőhelyek számánál,
- e) a terepszint alatti beépítettség mértéke legfeljebb 10%.

A kijelölésre kerülő zöldterület szabályozása új, Z-10 övezetként javasolt (a meglévő övezetek paraméterei nem felelnek meg).

A zöldterületre vonatkozó előírások a hatályos HÉSZ-ben, kiegészítése, korrekciója nem szükséges:

34.§ /1/ Zöldterület (közpark, közkert) a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.

/2/ Ha jelen rendelet másképp nem rendelkezik zöldterületen a következő építmények helyezhetők el:

- a) pihenést, szabadidő eltöltését és testedzést szolgáló építmény;
- b) sport célú épület;
- c) vendéglátó épület;
- d) a terület fenntartásához szükséges épület.

...

/3/ A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb építmény-magassága (m)
Z-1	--	K	K	--	0	--	--	0	0
Z-2	SZ	K	K	0,04	2	75	20	4,5	4,5
Z-3/Z-3*	SZ	K	K	0,08	2	80	20	4,5/6,0*	4,5/6,0*
Z-4	SZ	10 000	-	0,08	4	75	20	4,5	4,5
Z-Fb	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-5	SZ	K	K	0,04	1	90	5	10	10
Z-6	-	K	15	-	-	90	10	-	-
Z-7	SZ	K	K	0,08	4	65	25	4,5	4,5
Z-8	-	K	K	-	-	70	20	-	-
Z-9	SZ	-	-	-	2	70	30	4,5	4,5
Z-9*	SZ	-	-	-	0	80	20	-	-
Z-10	SZ	-	-	0,04	3	80	20	4,5	4,5

/4/ A belterület **vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel érintett zöldterületeinek és a vasút területére áthelyezett zöldterületek egységes kertépítészeti kialakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.** A zöldfelület kialakítása során a növénytelepítéshez a területre jellemző tájhonos fa- és cserjefajokat (lehetőleg háromszor iskolázott példányokat) kell alkalmazni.

...

/14/ Zöldterületeken létesülő támfalak, térfalak, vagy egyéb kertészeti építmény látható felülete vörös homokkőből, vagy egyéb természetes anyagból készüljön.

A tervezett **közlekedési terület a Vízparti terv alapján került korrigálásra**, melynek eredményeként a közterületi kapcsolat biztosított lesz a közpark és a 878/1 hrsz.-ú telken lévő mólószárnak is.

A tervezett belterületi határ és **vízgazdálkodási terület övezete a vízparti szabályozási partvonalhoz igazítva korrekcióra kerül** (872/2 hrsz.). **Korrekcióra kerül továbbá a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv, illetve továbbvezetésre kerül a parti sétány** kialakítására alkalmas nyomvonal, mely kiegészül a közhasználatú mólón jelölt sétánnyal. A zöldterület irányába a telek be nem építhető része szabályozási elem törlésre kerül. A part mentén a mólószárig **15 m szélességben közhasználat céljára megnyitandó terület** kerül kijelölésre.

A tervezési területen fentiekén kívül **egyéb módosítás nem tervezett.** A beruházási terület sarkán futó közművezetékek védelmét a kijelölt 10 m-es előkert biztosítja.

A változtatás nyomán a **hatályos SZT 10, 14. szelvényének módosítása** szükséges.



34. ábra: Javasolt szabályozási terv

A beruházási terület a tervezett telekalakításokat követően meghaladja majd az egy hektárt. A TKR alapján így a **környezetalakítást kertépítészeti tervek alapján** kell elvégezni.

A tervezés során a TÉKA 50.§-ban, és a hatályos HÉSZ 12.§-ban foglalt zöldfelületi rendelkezések a mellett további szempontok figyelembevétele javasolt:

- humuszos termőréteg mentése a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény vonatkozó előírásai alapján,
- a felszíni csapadékvizeket közvetlenül a tóba vezetni csak a szükséges előzetes tisztítás után, a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint lehet (Trtv. 54.§ (4),
- a csapadékvizek beszivárgásának késleltetése, a TÉKA 63.§ (7) bekezdése alapján,
- ajánlott növényfajok alkalmazása (a TKR-ben és a 14/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendeletben ajánlatott növényfajok jegyzékére, mely utóbbi a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által telepítésre javasolt növények jegyzéké³),
- extenzív és intenzív fenntartású zöldfelületi részek differenciálása,
- a vízminőség-védelmi terület övezetén környezetkímélő zöldfelület fenntartási gyakorlat javasolt.

³ <https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>

A község területén a **fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról a 14/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet** rendelkezik.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TEZIR) 27.§-a alapján az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül **zöldfelületi tanúsítvány készítése az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó építési beruházások** zöldfelülete esetében kötelező. A zöldfelületi tanúsítvány elkészítéséről épülethez kapcsolódó zöldfelület esetén az épület használatbavételi engedélyére irányuló kérelem benyújtását megelőzően építtető gondoskodik. A **használatbavételi engedélyezési eljárás** végén a teljesítésigazolás csak úgy adható ki, ha az új építményhez, tájépítészeti alkotáshoz tartozó telek legalább „C” minősítésű zöldfelületi tanúsítvánnyal rendelkezik.

Felhívjuk a figyelmet továbbá, hogy a **TEZIR 8.§ alapján**, amennyiben nem tartozik majd a beruházás a tanúsításra kötelezettek körébe, akkor is kell az **elvesző zöldtérfogatot pótolni**. Javasolt ezért minél nagyobb arányban megtartani a meglévő fás szárú növényzetet, hogy a zöldtérfogad, mely a számítás/minősítés alapja, biztosítható legyen. Ennek érdekében a **tájépítészeti szakág** a tervezés kezdetétől bevonandó, hogy **már a tervezés kezdeti szakaszában tervezni lehessen a zöldfelületi minőségeket**, mert a jogszabályi rendelkezések alapján a követelmény elérése nehézségekbe ütközik.

Tájékoztatásul jelezzük, hogy a **876 és 010 hrsz.-ú telkeken tervezett zöldterületen a zöldfelületi minimum 80%**, a vonatkozó jogszabályok alapján (hatályos stand övezetben is és a BATÉK 4. melléklete alapján). A TEZIR alapján az 5000 m² alapterületet meghaladó tájépítészeti alkotás esetén is kötelező zöldfelületi tanúsítványt készíteni).

A közpark tervezésével kapcsolatosan a hatályos HÉSZ 34.§ (4) bekezdésére is felhívjuk a figyelmet.

6. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A tervezési terület közlekedési kapcsolatai kiválóak, elérhetősége közúton és vasúton is biztosított, közösségi közlekedéssel elérhető. A terület megközelítése a Vasút utca kiszolgáló út felől biztosított. Gyalogos és kerékpáros infrastruktúra a Vasút utcán, közlekedési és zöldterület övezetén fejlesztésre tervezett.

A BATÉK alapján a javasolt HÉSZ-ben rögzített parkolószámot a beruházási területen belül szükséges biztosítani.

A volt vízmű, valamint a működő szennyvízáttemelő és környezete a BATÉK-kal összhangban közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Tervezési területen a teljes közműellátás biztosított. A tervezett beruházás volumene várhatóan nem vet fel kapacitásbővítési igényeket.

7. KÖZFEJLESZTÉSEK

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Az önkormányzati együttműködésre tekintettel a beruházó a fejlesztés szomszédságában tervezett közpark megvalósításához hozzájárulást fizet az önkormányzat számára 100 millió Ft összegben.

A beruházó vállalja továbbá, hogy területén tovább vezeti a parti sétányt, és az átjárhatóság biztosítására 15 m szélességben közhasználat céljára megnyitja területét a mólószárig, valamint a mólószárat is teljes hosszában.

A közfejlesztések egyéb lehetséges köre:

- Közterület-alakítási terv készítése a Vasút utca mentén a Vízparti Tervben meghatározott zöldterületekre (HÉSZ 34.§ (4) bekezdésre figyelemmel).
- Megvétel, kisajátítás vagy átadás a Vízparti Tervben kijelölt tervezett közlekedési területekre (865/35, 875, 878/1,2 hrsz.).

A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, képviselő-testületi támogatás esetén:

- a településrendezési eszközök módosításának fejlesztői költségviselését,
- a kikötőterület 5 %pontos beépítettségének növelésének fejében közhasználat céljára kialakítja a parti sétányt a mólószár végéig. A terület délkeleti nyúlványán folytatódó parti sétányon legalább 15 méter szélességben biztosítja mindenki számára a szabad átjárást, a mólót pedig teljes hosszában közhasználatra megnyitja.

Rögzítendő továbbá, hogy a kikötő fejlesztője hozzájárul a szomszédos közparkfejlesztés tervezésének és kialakításának költségeihez.

8. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatás nyomán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Vízparti Terv alapján rögzített területfelhasználás változások történnek: kisebb arányban közlekedési terület kijelölése különleges közműterületen és zöldterületen, nagyobb arányban zöldterület kijelölés beépítésre szánt különleges strand területen. A tervezett változtatás nyomán új kikötő nem létesül, illetve kikötői kapacitásbővítés sem történik.

Természetvédelmi oltalommal csak a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv vízparttal közvetlenül határos részei érintettek. A tervezett építési beruházás örökségi, természeti értéket nem veszélyeztet. A vonatkozó felsőbb (Trvt., BATÉK) és a helyi jogszabályok (TRK, HÉSZ) rendelkezései alapján a táji és településképi védelem követelményei is teljesülni fognak. A települési zöldfelületi rendszer a Vízparti Terv rendelkezései nyomán előnyösen módosul.

A beépítettség 5, illetve a burkolatarány 10 százalékponttal történő emelése nem idéz elő káros környezeti hatásokat, sem az ökológiai rendszerre, sem a biodiverzitásra, sem a társadalmi, gazdasági környezetre.

9. MELLÉKLETEK

1. melléklet – Telepítési tanulmányterv tematikája



ALSÓÖRS KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.
Tel/fax: (87) 447-192
E-mail: foepitesz@alsoors.hu

Iktatási szám: 1Ált/627-1/2025

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. IV. emelet 3.

Koszorú Bálint
Ügyvezető részére

Tárgy: Feljegyzés – Telepítési tanulmányterv tematika a Hrsz: 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 ingatlanokra vonatkozó építési szabályok módosításának megalapozása érdekében

Tisztelt Településtervező!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit az önkormányzati főépítész határozza meg, ugyanezen kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével.

A Vasút utca és a Balaton között elhelyezkedő Hrsz: 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 telkeken, a meglévő kikötő területén apartmanházak elhelyezését tervezi a Marina Sunset 2023 Zrt.

A telepítési tanulmányterv készítéséhez a következő tematikát határozom meg:

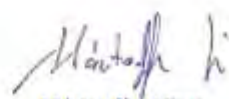
1. BEVEZETÉS
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
 - A terület elhelyezkedése
 - Tulajdonvizsgálat
 - Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közmű)
 - Jelenlegi területhasználat, domborzati viszonyok
 - Fotódokumentáció
 - Örökségvédelmi érintettség
 - Területhasználati előzmények, környezeti jellemzők
3. FELSŐBB JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
 - Településszerkezeti terv
 - Helyi Építési Szabályzat
 - Településképi rendelet
5. JAVASLAT
 - Fejlesztési cél bemutatása
 - Beépítési terv
 - Szabályozási koncepció
 - Zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslata
6. KÖZFEJLESZTÉSEK
7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A módosítás az infrastrukturális adottságokat nem érinti, az alátámasztását nem kell kidolgozni.

A fekete szaggatott vonallal lehatárolt tervezési területre kell a vizsgálatokat elkészíteni.



Budapest, 2025. december 15.


Mártonffy Gábor
települési főépítész