ELŐTERJESZTÉS

Alsóörs Község Önkormányzata
2026. november 26-án 16:30-kor kezdődő rendes testületi ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Fülep István és a Faktür Kft, (a továbbiakban. kérelmező) mint az Alsóörs, belterület, 28/11 és 28/12 hrsz alatti ingatlanok tulajdonosai építtetők 2026. tavaszán szembesültek azzal, hogy a felülvizsgálat alatt álló alsóörsi településterv alátámasztó dokumentációjában (86.o) (amely az önkormányzat honlapján megismerhető volt) a fenti két építési telek és további ingatlanok – köztük önkormányzati tulajdonban lévők a legmagasabb szintű természetvédelmi övezetbe: az ökológiai magterületbe tartoznak. Ennek a térségi övezetnek a területfelhasználási célja, hogy semmi ne történjen meg a területen, ami a természetközeli állapot megbolygatásával jár.

Ez azért lényeges, mert az új településterv készítésének folyamata során ez a munkarész alapozza meg először a későbbi, felülvizsgált helyi építési szabályzatot és amennyiben ez a magterületi övezeti lehatárolás határvonala nem változik, akkor a védelemmel lefedett ingatlanok tulajdonosai a hatályos helyi építési szabályzatban több éve megadott építési jogokat a megszerzett építési engedélyek ellenére nem tudják a rendeletnek megfelelően gyakorolni. Az építési telkek nem tudnak beépülni, a temető melletti ingatlan parkolóként nem használható, a felújítás alatt álló paplakon sem lehet építési tevékenységet folytatni, mert ezekbe az ingatlanokba belemetsz az ökológiai magterület határa.

Rögzíteni kell azt is, hogy annak ellenére, hogy természetvédelmi szakmai szervek közlése szerint ezen a területen 2003. év óta (XXVI. Tv.) fennáll ez az állapot, sem a tulajdoni lapon a földhivatalnál, sem az építési szabályzat szöveges vagy tervi részeiből ez a megkötöttség nem volt megismerhető.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a tulajdonosok kérését több szakmai egyeztetés előzte meg és arra az álláspontra jutottak a tárgyalók, hogy a jelen településrendezési eljárás folyamatában, a köz és magánérdeket úgy lehet az önkormányzattal együttműködve megoldani, ha egy úgynevezett **TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁST** INDÍT AZ ÖNKORMÁNYZAT ÉS EBBEN AZ ELJÁRÁSBAN LEHET KITISZTÁZNI, HOGY HOL HÓZÓDIK AZ ÖKOLÓGIAI MAGTERÜLET HATÁRA ÉS INDOKOLT-E EZT A LEHATÁROLÁST A JELENLEGI FORMÁJÁBAN FENNTARTANI.

Az eljárást csak és kizárólag az önkormányzat tudja elindítani. Az eljárást szabályozó két lényeges jogszabály:

A 2018. évi CXXXIX. Törvény /MaTrt/ és a 76/2009.(IV.8.) Kormányrendelet a területrendezési eljárásról.

Jelen esetben a részletekre nem térnénk ki, azonban az eljárásról általánosságban elmondható:

- Eljáró hatóság: az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal; a kérelmet ide kell benyújtani.
- A kérelemnek kötött tartalma van a jelen esetre az 1.§ (1) bek. b) pont vonatkozik miszerint:

b) a településrendezési terv hiányában vagy a **tervi elem településrendezési mélységű lehatárolásának hiányában** a területrendezési terv övezeti tervlapjain meghatározott övezeti határok és a térségi szerkezeti tervben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalainak **településrendezési mélységű pontosításához** (a továbbiakban: pontosítás), **vagy**
(2) bek. Az állami főépítész térségi területfelhasználási engedélyben igazolja a településrendezési terveknek, építészeti-műszaki terveknek, továbbá más ágazati terveknek és koncepcióknak a területrendezési tervekkel való összhangját, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településrendezési terv szerinti építési övezet, övezet nincs összhangban a

területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával (a továbbiakban: **<u>összhang igazolása</u>**). – a két jogalapot a szakemberekkel egyeztetni szükséges.

- Kétszer lehet hiánypótlásra felhívni és azt benyújtani.
- Az eljárás alapvetően szakkérdések vizsgálatára irányul és arra jogosultsággal rendelkező szakemberek működhetnek közre. Többek között szakhatóságok és egyéb más szakmai szervezetek is bevonásra kerülnek, mint pl. a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság.
- a jogszabályban a mellékletek köréről részletes felsorolás van, de nem feltétlenül kell minden melléklet; csak az, amely az adott kérelem megítéléséhez relevanciával bír.
- A kérelem tartalmától függően 30 vagy 21 nap az elbírálási határidő. Inkább a kérelem összeállítása az, ami hosszabb időt vesz igénybe.
- Lényeges eleme az eljárásnak, hogy a térségi **területfelhasználási engedéllyel megállapított térségi övezeti határ**, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű területrendezési tervekben vagy **településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.**

Határozati javaslat

A fenti előterjesztés megismerése és megtárgyalását követően Alsóörs Község Önkormányzata az alábbi

_____/2026. (XI.26.) számú HATÁROZATOT hozza:

1) Alsóörs Község Önkormányzata úgy határoz, hogy a köz és magánérdek összehangolása érdekében együttműködik az indítványozó tulajdonosi körrel. Az együttműködés keretében

2) A felülvizsgálat alatt álló, a Helyi Építési Szabályzatról És Szabályozási Tervről szóló 7/2005.(XI.11.) számú önkormányzati rendelete és a szabályozási terve folyamatban lévő településrendezési eljárásához kapcsolódva, a szabályozási eszközök pontos és a tényleges fizikai helyzethez (ingatlanhatárok) való igazítása és felülvizsgálata érdekében területrendezési hatósági eljárást indít az alátámasztó dokumentációból megismert ökológiai magterület térségi övezet határának módosítása érdekében .

3) Alsóörs Község Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a határozat 1) pontja szerinti együttműködés feltételeit megtárgyalja, az eljáráshoz a szükséges szakembereket bevonja, a szükséges dokumentációkat beszerezze, tárgyaljon az érintett tulajdonosi közösséggel annak érdekében, hogy a kérelem benyújtható legyen az illetékes Kormányhivatalhoz.

4) A területrendezési hatósági eljárás előkészítése és lefolytatása során felmerülő költségeket (megbízási és vállalkozási díjak) a kérelmező vállalja. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a költségek viselésére vonatkozó szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester / Főépítész / Jegyző

Határidő: az előkészítés megkezdésére azonnal;