Menczingerné dr. Bokor Andrea
Ügyvéd

Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.

Hebling Zsolt József polgármester útján
Tisztelt Képviselő-testület részére

Budapest, 2026. szeptember 11.

Tárgy: területrendezési eljárás megindítására vonatkozó indítvány kapcsolódva a településrendezési eszközök folyamatban lévő felülvizsgálatához;

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Menczingerné dr. Bokor Andrea ügyvéd Ügyfeleim, a **Faktür Vagyonkezelő Kft** (Cg. 13-09-229344; adószám: 32367647-2-13; székhely: 2030 Érd, Budai út 28. I. em. 4. ajtó; ügyvezető: Fülep István) és **Fülep István ingatlantulajdonosok** képviseletében és megbízásából az alábbi

az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület Alsóörs településrendezési eszközeiben történő lehatárolásának pontosítására irányuló <u>területrendezési eljárás megindítására</u> teszek indítványt

a tisztelt képviselő-testület előtt.

Mindenekelőtt rögzíteni kívánom, hogy Ügyfeleim a 2026. július hónapban a településterv készítésének folyamatában, a Megalapozó vizsgálattal kapcsolatosan benyújtott beadványukat teljes egészében változatlanul fenntartják. **Jelen beadványunkkal azt kiegészíteni kívánják**, továbbá nyomatékosítani azt, hogy kezdeményezésük, ugyan jogos magánérdekből fakad azonban annak a településrésznek (Ófalu), ahol a tulajdonunkban lévő 28/11 és 28/12 hrsz alatti ingatlanok találhatók, számos egyéb ingatlan – köztük önkormányzati ingatlanok is – érintettek a lehatárolási problémával, **ezért az közérdekből megtett közérdekű bejelentésként is tekinthető.**

Mint ismert Önök előtt az Ügyfeleim tulajdonában lévő két alsóörsi építési telek beépítése érdekében több tulajdonosi rendelkezést tettek a közelmúltban. Végleges építési engedélyekkel rendelkeznek a **Alsóörs, Ófalu 28/11 és 28/12-hrsz alatti** ingatlanokra. A beruházás előkészítését megkezdték. Ezért is döbbentette meg őket, amikor a készülő településterv Megalapozó vizsgálata a két ingatlan vonatkozásában azt rögzítette, hogy jelentős területe az ingatlanjaiknak **az ökológiai hálózat magterületeként kijelölt.**

Ez az építési ingatlanok rendeltetésszerű használatát jelentősen befolyásoló természetvédelmi korlátozás egyetlen, az ingatlanokhoz közhitelesen és közvetlenül hozzáférhető nyilvántartásokból és okiratokból sem; sőt az ingatlanra lefolytatott közigazgatási eljárásokból sem derült ki. Így a vásárlás időpontjában sem volt ismert.

Tekintettel arra, hogy a megtett észrevételükre az Ügyfelek nem kaptak írásban visszatájékoztatást, további kutatómunkát végeztek jogos érdekeik védelme érdekében.

A jogszabályok áttanulmányozását a történelmi előzményekre tekintettel az évtizedek alatt többször módosított, a helyi építési szabályokról szóló 7/2005.(XI.11.) számú önkormányzati

1027 Budapest, Szász K utca I/20. mob:06-20-543-4849;
Postacím:1301 Budapest, Pf.:20
e-mail: andrea.menczingerne@gmail.com;
cégkapu:#50227303#

rendelet hatálybalépésekor hatályban lévő, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. /továbbiakban: Étv./ és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet /továbbiakban: OTÉK/ előírásainak értékelésével kezdtük.

Megállapítást nyert, hogy a 2003. május 13-án kihirdetett és 2019. március 14-ig hatályban lévő, az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény /OTrT/ 2003-ban történt hatálybalépéskor a rendelkezésre álló alaptérképek még papíralapúak voltak, ezért **a térségi övezetek lehatárolása sok pontatlansággal járt**. Időközben az alaptérképek digitalizációjával az alaptérkép pontosítása megtörtént, **de a térségi övezetek pontosítása nem követte a folyamatot, a hibák benne maradtak a térképekben**.

Ennek ismeretében is nem vitásan a településrendezési szabályok elkészítése a kezdetektől fogva (Étv. 1998.01.01) az építésügyi szabályrendszerben egy „halmazelméleten" alapult. Az Országos, térségi, agglomerációs tervek hierarchikus rendjében a legkisebb, azaz a települési szabályozási terveknek összhangban kellett lenniük a magasabb szintű jogszabályokkal. Ennek biztosítására szolgált, hogy a helyi építési szabályzatok (jogszabályok) megalkotási rendjében szakigazgatási szervek – köztük a környezetvédelmi szakigazgatási szervek - által szigorúan egyeztetett és ellenőrzött szabályozási tervek és rendelkezések születhettek csak jogszerűen.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az Alsóörs 2005.évben meghozott szabályozási tervének már tartalmaznia kellett volna a vitás ökológiai magterület lehatárolást minek után a környezetvédelmi szakigazgatási szerveknek véleményeznie kellett az OTÉK akkor hatályos 3. számú melléklete szerint a helyi építési szabályzatot és annak szabályozási tervlapját.

Ezek az alapelvi rendelkezések a jogszabályok módosulás ellenére mit sem változtak és a mai napig fennállnak.

A fentebb említett pontatlanságok kiküszöbölésére a jogalkotó megalkotta és 2009. április 8-án kihirdette - **a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendeletet.**

A 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet megalkotásának indokolása a rendelkezésekből következtethetően az volt, hogy a területrendezési tervekben nem szereplő, vagy pontosításra, illetve kivételes kijelölésre szoruló területek és infrastruktúra-hálózatok elhelyezése, valamint a **településrendezési tervek és területrendezési tervek összhangjának igazolása jogszabályi keretek között, egységes eljárásrendben történjen**. A jogszabály célja, hogy biztosítsa az energiaellátás biztonságát, a termőföld védelmét, a környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok érvényesülését, valamint a területrendezési és településrendezési tervek közötti összhangot.

A fentiekből következően, amennyiben a korábbi szabályozások és belterületbe vonási hatósági eljárások során a környezetvédelmi szakigazgatási szervek nem ellenezték a szabályozás napjainkban hatályba lévő rendelkezéseit joggal feltételezhető, hogy a **pontatlan térképi lehatárolás**, a digitális torzulások következtében **az övezethatár pontosítása indokolt** és szükségszerű oly módon, hogy a már beépítésre szánt területek tekintetében a telektömbök

1027 Budapest, Szász K utca I/20. mob:06-20-543-4849;
Postacím:1301 Budapest, Pf.:20
e-mail: andrea.menczingerne@gmail.com;
cégkapu:#50227303#

határát vagy az egyes telkek minimálisra szorított érintettségét kell kialakítani a határvonal meghatározásánál.[1]

Jelen indítványt Önök felé azért is teszik meg Ügyfeleim, mert tisztában vannak azzal, kizárólag Önök tudják kezdeményezni a területrendezési hatósági eljárást a területrendezésért felelős miniszternél (Közlekedési és Beruházási Minisztérium: Vitézy Dávid miniszter). A kérelem indokaként a területrendezési és településrendezési tervek közötti összhang biztosítását célszerű megfogalmazni a köz és magánérdek összehangolásának érdekében figyelembe véve azt a kialakult körülményt is, hogy 2008. év óta az Ófalu ezen telektömbjében lévő ingatlanok beépítésre szánt építési telkek vagy közcélú feladatokat látnak el. Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy **az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg**. Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak **sajátos településrendezési és építési követelmények**, **valamint telekalakítási szabályok** [2] Ezen feltételeket akár településrendezési szerződés keretei között is kezelhetik a felek.

A javasolt eljárást minél hamarabb célszerű elindítani miután a településtervek megalkotására előírt törvényi határidő[3] igencsak közeleg. A többlépcsős és több szereplős eljárásnak az időigényével kalkulálni kell. A jogszabály tanulmányozása alapján az alábbi eljárási menetet lehetett összeállítani:

	Feladat	**Felelős / Érintett**
1.	Vektoros övezeti adatok beszerzése	Lechner Tudásközpont
2.	Ráfedéssel érintett belterületi ingatlanok kataszterének összeállítása	Főépítész/Településtervező
3.	Kérelem benyújtása a 76/2009. Korm. rendelet szerinti korrekciós eljárásra	Önkormányzat / Polgármester
4.	Területrendezési hatósági határozat megszerzése	Hatóság / Önkormányzat
5	Érintett ingatlantulajdonosok tájékoztatása	Önkormányzat / Jegyző
6.	HÉSZ és szabályozási terv végső jóváhagyása a határozat alapján	Képviselő-testület

[1] 76/2009(IV.8.) Korm.r. 1.§ (1) bek. b) pont
[2] 280/20024.(IX.30.) Korm.r. /TÉKA/ 7.§ (29 és (4) bek.
[3] 2027.06.30.

1027 Budapest, Szász K utca I/20. mob:06-20-543-4849;
Postacím:1301 Budapest, Pf.:20
e-mail: andrea.menczingerne@gmail.com;
cégkapu:#50227303#

Tisztában vannak ügyfeleim azzal is, hogy a településterv elkészítésével megbízott tervezőcég tervezői szerződése nem feltétlenül tartalmazza ennek a speciális eljárásnak a megrendelését. Ezért, amennyiben **ez a feladat pótmunkaként jelenik meg a szerződés teljesítése során**, akkor annak érdekében, hogy ez az előkészítő eljárás ne maradjon el és a rendelet tartalma közérthetően, világosan és jogszerűen meghozható legyen anyagi kötelezettséget is hajlandó vállalni az Önkormányzattal való személyes egyeztetést követően.

Tisztelt Polgármester Úr!

Rögzíteni kívánják Ügyfeleim, hogy kezdeményezésünk elsődlegesen a kialakult konfliktushelyzet (értékvesztés kiemelt kockázata; rendeltetésszerű használat biztosítása) rendezésére irányul, amelyre az éppen folyó településterv készítésének folyamata kedvező keretet ad. Azt viszont lényegesnek és fontosnak tartják, hogy az általunk kezdeményezett területrendezési eljárás megelőzze a településterv elfogadását, hogy az már megfelelő tartalommal léphessen hatályba, ugyanis a települési önkormányzat nem fogadhat el a felsőbb szintű területrendezési tervvel ellentétes HÉSZ-t. Ha a HÉSZ-ben a magterületet a hatósági döntés hiányában önhatalmúan átrajzolják, a terv törvényességi felügyeleti fennakadásba vagy megsemmisítésbe ütközik.

Kérem, hogy e beadványban tett kezdeményezését az Ügyfeleknek a következő soros testületi ülésen megtárgyalni szíveskedjenek és válaszukat a cégkapumra (#50227303#) szíveskedjenek megküldeni az Önkormányzat szándékáról tájékoztatva az ökológiai magterület lehatárolásával kapcsolatban.

Várjuk válaszukat a korábbi beadványra is.

Megköszönjük, ha a testületi ülést megelőző szakbizottsági ülés meghívóját elektronikusan megküldik a részünkre.

Tisztelettel:

Fülep István

Faktür Vagyonkezelő Kft

ingatlantulajdonos megbízók képviseletében

Menczingerné dr. Bokor Andrea ügyvéd

Melléklet:
meghatalmazások;
aláírási címpéldány

Értesülnek:
Alsóörs Önkormányzata hivatali kapu
Főépítész e-mailen – foepitesz@alsoors.hu;
Megbízók

1027 Budapest, Szász K utca I/20. mob:06-20-543-4849;
Postacím:1301 Budapest, Pf.:20
e-mail: andrea.menczingerne@gmail.com;
cégkapu:#50227303#

Elektronikusan aláírta:
Menczingerné Dr. Bokor Andrea
2026-09-13 23:33:01 +0200