

ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETE

Szám:19/2017

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testület
2017. november 20-án 7:30 órai kezdettel
megtartott rendkívüli üléséről

Az ülés helye: Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal tanácssterme

Jelen vannak: Hebling Zsolt polgármester,
Ferenczy Gábor alpolgármester,
dr. Bókáné Katona Tímea,
Szalai Emese,
Tóth Zoltán képviselők.

Tanácskozási joggal meghívott: Báró Béla jegyző

Napirend:

1. Helyi Építési Szabályzat módosítása
 - rendeletmódosítás
 - ingatlanrész értékesítés

Hebling Zsolt polgármester köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy a Képviselő-testületből 5 fő megjelent, Gaál Dezső, dr. Bardóczy Miklós távolmaradásukat jelezték, az ülés határozatképes.

Javasolja, hogy fogadják el a napirendet.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozat hozza:

187/2017(XI.20.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az alábbi napirendet:

Napirend:

1. Helyi Építési Szabályzat módosítása
 - rendeletmódosítás
 - ingatlanrész értékesítés

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

1. Helyi Építési Szabályzat módosítása

- **Rendeletmódosítás:**

Hebling Zsolt polgármester felkéri Báró Béla jegyzőt, hogy ismertesse az előzetesen elektronikus úton kiküldött előterjesztést.

Báró Béla jegyző: Az előterjesztéshez mellékelt rendelet megküldésre került a szakhatóságoknak és a főépítésznek. A Team-Pannon a vélemények alapján elkészítette, azoknak megfelelően módosította a rendeletet. A kiküldésre került anyagot kéri, hogy a Képviselő-testület fogadja el, ami egy hónap múlva lép hatályba.

Tóth Zoltán képviselő: A kiküldött rendelettel kapcsolatos észrevételét jelzi. Kifogásolja azt, illetve jelzi, hogy nemmel fog szavazni.

Egyrészről a 17 egység helyett 19 egység jelent meg, de ezzel nincs gondja. Másrészről az útkialakítással kapcsolatban az alábbi észrevétele, kifogásait teszi:

A kiküldött rendezési terv elfogadását nem javasolja, kéri az alábbiak megfontolását. Nem a lakópark kialakításával van problémája, az a tájba illő épületek tervezésével, megépítésével véleménye szerint is megvalósítható. A problémája az 1/4 hrsz-ú közút Lovas felé történő több mint 10 méteres eltolásával van. A jelenleg hatályban lévő szabályozás szerint a May János út meglévő és kiépített útpályának folytatásaként minden további beavatkozás nélkül az 1/4 hrsz-ú területen tovább építhető. Az 1/4 hrsz-ú közút tengelyének előbb említett eltolása azonban véleménye szerint hasonló kialakulásához vezet, mint az Alkotmány út és a Szent István út kereszteződése, ami véleménye szerint egy fő gyűjtő út esetén, ami az ófalu közlekedési tehermentesítését akarja megoldani, nem kívánatos!

Több évtizede járművezetők oktatásával foglalkozik, ennél fogva a nap jelentős részében a közlekedésben részt vevő személy, ezt a megoldást nem támogatja. Véleménye szerint van mozgástér a May János út 22 méteres és az 1/4 hrsz-ú út 18 méteres szabályozási szélessége következtében az általa beadott 2-es számú térképen ábrázolt kereszteződés kialakítható. Ez a megoldás azonban jelentős anyagi ráfordítást igényel. A May János út nyugati oldalán magán tulajdonban lévő területek megvásárlására vagy kisajátítására lesz szükség. További problémaként veti fel, hogy a May János út tengelyének illetve a meglévő útpályának Lovas irányába történő eltolása és a terepviszonyok miatt ez jelentős, véleménye szerint több tízmilliós ráfordítással valósítható meg. A közművek ivóvíz vezeték, gáz az út Lovas felőli oldalán vannak. Kereszteződés átépítése esetén, ezek vagy bekerülnek az út középre illetve kiváltása, áthelyezése további jelentős költséggel jár. További jelentős nagyságrendileg sokkal nagyobb költséget igényel az út északi részén a 0132/68,69,70,71 hrsz-ú területekből történő megvásárlása, kisajátítása, mivel jelenleg érvényben lévő szabályozáshoz képest ezekből a területekből 2-szer, 3-szor annyi területet kell igénybe venni. (ehhez csatolt 3-as, 4-es számú térképet).

A fentiek figyelembe vételével tehát, nem javasolja az 1/4 hrsz-ú út nagy részének eladását mivel ez jelenleg önkormányzati tulajdonban van és az út lényegesen olcsóbban kialakítható.

Hebling Zsolt polgármester: Nem érti a probléma felvetést, hiszen a Képviselő úr által kezdeményezett bejárásról kért változtatások lettek figyelembe véve a második alpontban javasolt változási vázrajzon, illetve nincs kedvezőtlen, illetve csak kedvezőbb változások vannak a múltkor egyhangúlag támogatott záróvéleményezési anyaghoz képest. A bejárás során elhangzottak szerint, - 2 m-t kerüljön odébb a leendő telekhatár- annak megfelelően dolgoztak rajta a szakemberek és készítették el a gyűlés második pontjára kiküldött korrigált vázrajzot. A Lovasi út déli részén nem szükséges semmit kisajátítani, s emiatt is normális csomópont fog kialakulni, megfelelő útszélességgel, s garantáltan átjárható lesz a csomópont a jelenlegi útkorona állapotokhoz igazodva. A kialakítás kedvezőbb lesz a kerékpárút és a domborzati viszonyok miatt is. A kerékpárút pályázatból 5 MFt áll rendelkezésre a kisajátításra.

Hangsúlyozza, hogy egyenes lesz az út a csomóponton keresztül. A May János utcánál nem kell többet hozzávenni, illetve nem kell hozzányúlani az útpályához. A nagyobb ív kialakítását kedvezőbbnek tartja.

Tóth Zoltán képviselő: Az út eltérítésével nem ért egyet.

Szalai Emese képviselő: Közös döntések alapján jutott el a Képviselő-testület idáig, racionális döntés van mögötte.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak a településszerkezeti módosításáról.

A Képviselő-testület 4 igen és 1 nem szavazattal, az alábbi határozat hozza:

188/2017(XI.20.) számú önkormányzati határozat

**Alsóörs Község Képviselő-testülete a 38/2004. (IV.08.) Kt. határozattal jóváhagyott
Településszerkezeti Tervet a következőképpen módosítja:**

1. A 38/2004. (IV.08.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv az 1. mellékletben jelölt tervezési területek tartalmával módosul.
2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklete tartalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

Hebling Zsolt polgármester kéri a Tisztelt Képviselő testületet, hogy a helyi építési szabályzatról szóló 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendelet módosítását elfogadni szíveskedjen.

A Képviselő-testület 4 igen és 1 nem szavazattal, szavazattal elfogadja az alábbi rendeletet:

**Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2017. (XI.21.) önkormányzati
rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormány rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Veszprémi Járási Hivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Paloznak Község Önkormányzata, Felsőörs Község Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Lovas Község Önkormányzata, valamint a Veszprém Megyei Közgyűlés, Alsóörs-Lovasi Református Társegyházközség, Magyar Közút Nrt. Veszprém Megyei Igazgatósága és a lakosságvéleményének megkérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § (1) Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 7/2005. (XI. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 16. § (4) bekezdésben szereplő táblázat a következő építési övezettel és paramétereivel egészül ki:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszéles- ség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb	
								építmény- magassága m	homlokzat- magassága m
Lk-4	SZ	2500	25	0,6 (+0,2*)	25	40	35	5,5	6,0

*Kizárólag parkoló létesítésére valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szintterület, ha az pinceszinten, vagy azzal összefüggő terepszint alatti építményként kerül kialakításra.”

(2) A R. 16. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,*
- b) hulladéktároló a kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),*
- c) kerti építmény*
- d) kerti medence, kerti épített tűzrakó hely,*
- e) támfalak, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,”*

(3) A R. 16. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Lábonálló kerti tető építmény legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel helyezhető el.”

(4) A R. 16. § a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„(10) Az Lk-4 övezetben fekvő építési telek a Különleges beépítésre nem szánt terület: Kilátókert területéről (Kk-K) kialakítható magánúttal is megközelíthető.

(11) Az Lk-4 építési övezetben, jogszabály szerinti építészeti-műszaki dokumentációhoz látványtervet kell készíteni a tervezett építmények tájba illeszkedésének igazolására. Legalább a közterületek felőli homlokzatokról látványtervet kell bemutatni, mely a tömegformálás és a homlokzat részletein túl megjeleníti a tervezett színezést is a valós táji környezetben.

(12) Az Lk-4 jelű építési övezetben minden önálló rendeltetési egység elhelyezéséhez 350 m² telekhányad biztosítandó.

(13) Az Lk-4 jelű építési övezetben az előkertben terepszint alatti építmény elhelyezhető. Az előkert legkisebb mérete 1 méter.

(14) Az Lk-4 jelű építési övezetben terasz csak építményhez kapcsolódóan, a terepszintnél maximum 1 méterrel magasabban, lefedés nélkül létesíthető.

(15) Az Lk4 jelű építési övezetben az elhelyezhető épületek maximális földszinti alapterülete 250 m² lehet. Az épület pinceszintjében elhelyezett gépjárműtároló legfeljebb 5 méterrel nyúlhat túl az épület földszinti kontúrján.

(16) Az Lk-4 jelű övezetben létesítendő parkolóhelyek 30%-át az épületeken belül kell elhelyezni.

(17) Lk-4 övezetben a felszíni parkolók kialakításának általános szabályai:

- a) parkolókat fásítottan kell kialakítani: 1 fa/ 3 parkolóhely.
- b) Egy csoportban legfeljebb 4 parkolóhely létesíthető.
- c) Az OTÉK által meghatározott kötelező érték feletti többlet parkoló igény a Kk-K övezetben is elhelyezhető.”

2.§ (1) A. R a következő 39/A szakasszal egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt terület: Kilátókert területe (Kk-K)

39/A.§ (1) Különleges terület Kilátókert területe (Kk-K) a kikapcsolódást, pihenést szolgáló építmények és gépjármű várakozóhelyek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben épület nem létesíthető.

(3) Az övezetben a következő műtárgyak helyezhetők el:

- a) pihenés, és kikapcsolódás céljára szolgáló műtárgyak,
- b) kilátó műtárgya a természetes felszínhez képest maximálisan 5 méter járószinti magassággal,

(4) A területen 40%-os minimális zöldfelületi arányt kell biztosítani.

(5) A terület állandó közcélú használatát, elérhetőségét biztosítani kell.

(6) Az övezetben felszíni parkoló létesíthető az alábbi feltételekkel:

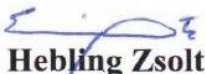
- a) a parkolót fásítottan kell kialakítani: 1 fa/ 3 parkolóhely,
- b) egy csoportban legfeljebb 4 parkolóhely létesíthető.

(7) Az övezetet határoló 0131 hrsz-ú út (Fő utca) mentén a telken belül fasort kell telepíteni a parkoló, vagy kilátó létesítésével egy időben.”

3.§(1) A R. belterületi szabályozási terv melléklete jelen rendelet 1. mellékletén jelölt tervezési területek normatartalmával módosul.

(2) A R. külterületi szabályozási terv melléklete jelen rendelet 2. mellékletén jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

4. §(1) Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.


Hebling Zsolt
polgármester




Báró Béla
jegyző

Kihirdetés napja: 2017.november 21.

ALSÓÖRS-BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2)

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEL

- SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETEGYSÉG HATÁRA
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI HELY
- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
- KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA MEGNYITANDÓ TERÜLET
- KÖTELEZŐ ELŐKERT VAGY HÁTSÓKERT HATÁRA
- VÁLTOZTATÁSI TILALOM
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Lke-2 ÖVEZETI JEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lk KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET
- Lke KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
- Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Üü ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- Üh HÉTVEGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- Vk KÖZPONTI VEGYES TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-Eü EGÉSZSÉGÜGYI TERÜLET
- K-K KEMPING
- K-Ki KIKÖTŐ
- K-O OKTATÁSI KÖZPONT TERÜLETE
- K-Sp SPORTTERÜLET
- K-St STRAND
- K-T TEMETŐ

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- TELEKHATÁR ÉS HELYRAJZI SZÁM
- ÉPÜLET ÉS HÁZSZÁM
- SZINTVONAL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Z ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
- Km KÖZMŰTERÜLET
- V VASÚTI TERÜLET
- V-B BALATON VÍZMEDRE ÉS PARTI SÁVJA
- V-S SÉD PATAK VÍZMEDRE ÉS PARTI SÁVJA

AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT LÁSD A TÁBLÁZATBAN

IRÁNYADÓ ELEMEL

- IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG HATÁRA
- JAVASOLT FÁSÍTÁS
- JAVASOLT HÍD
- JAVASOLT ÚT ZÖLDTERÜLETEN (ALSÓÖRS ZÖLDTERÜLETEN A BTSZ 6 §-A ALAPJÁN A JELÖLT TERÜLETEKEN KÍVÜL TOVÁBBI ÚT IS LÉTESÍTHETŐ)

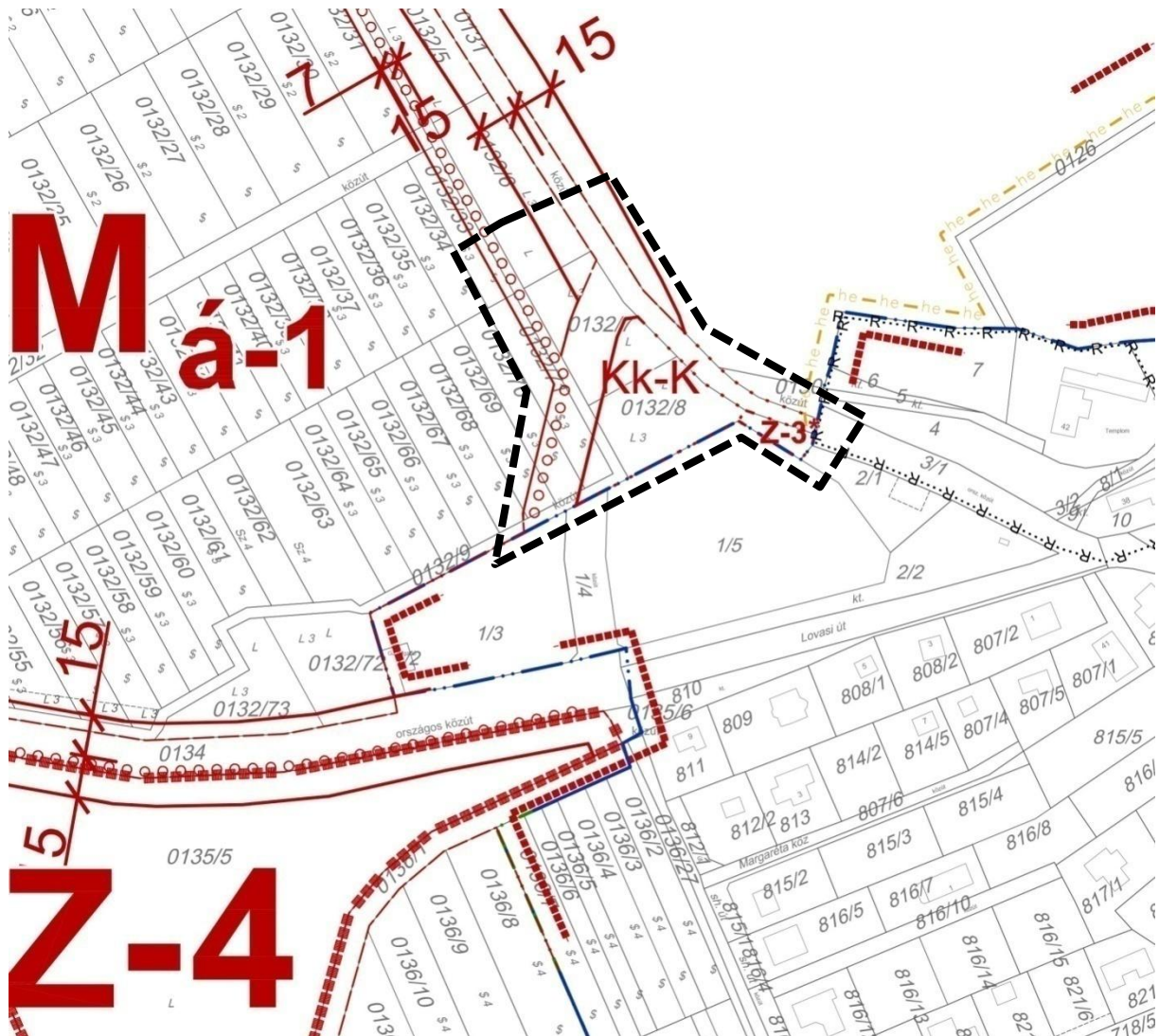
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

- MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- TERVEZETT KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZERDAHELYI DÜLŐ
- KÜLÖNLEGES TERÜLET (SZT-4)
- MŰEMLEK
- RÉGÉSZETI LELOHLY
- MŰEMLEKI KÖRNYEZET
- PARKOLÓ
- VASÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
- 9 M-ES VASÚTI VÉDŐSÁV (103/2003 (XII. 27.) GKM RENDELET)
- ERÓZIÓNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLET
- NEMZETI PARK HATÁRA
- KOMPKIKÖTŐ
- VITORLÁSKIKÖTŐ
- CSÓNÁKKIKÖTŐ
- VÍZISÍ PÁLYA
- HAJÓZÁSI, SPORT ÉS IDEGENFORGALMI CÉLÚ KIKÖTŐK LÉTESÍTÉSÉRE
- ALKALMAS FELHASZNÁLHATÓ PARTSZAKASZ
- KERÉKPÁRÚT
- BEÉPÍTETLENÜL MEGŐRZENDŐ PARTI TERÜLETSÁV
- PARTI SÉTÁNY KIALAKÍTÁSÁRA ALKALMAS NYOMVONAL
- ELSŐDLEGESEN GYALOGÚT KIALAKÍTÁSÁRA ALKALMAS NYOMVONAL
- TERMÉSZETES/MESTERSÉGES PARTVONAL
- VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

Megjegyzés: a tervlapokon Sp*-jellel jelölt övezetek tovább tervezendő különleges területek

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

2. melléklet a 14/2017. (XI.20.) önkormányzati rendelethez: Külterületi szabályozási tervlap
módosítása





- **Ingyatlanrész eladás:**

Hebling Zsolt polgármester ismerteti az előterjesztést. A korábbi vázrajzhoz képest 47 m²-rel kevesebb kerülne eladásra. A jelenlegi, elektronikus úton megküldésre került vázrajzon is láthatóak a m²-ek. A tényleges értékesíthető terület 1175 m². Vörös Lajos értékbecslő által készített ingatlanforgalmi értékbecslésben 4970 Ft/m² ár került megjelölésre, amely magasabb, mint az egész ingatlan legutóbbi adásvételekor megállapodott négyzetméter ár. Az árat befolyásolja, hogy az ingatlanhoz semmilyen közmű nincs odavezetve. Jelzi, hogy korábbiakban, a Vadrózsa utcában is ilyen m² áron került ingatlanrész eladásra.

Kéri a képviselő-testület véleményét, hozzászólását. Hozzászólás nem lévén, javasolja az 5.000,- Ft/m² ár elfogadását a fentiekben ismertettek alapján.

A Képviselő-testület 4 igen és 1 nem szavazattal, az alábbi határozat hozza:

189/2017(XI.20.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Sebestyén Károly földmérő által 26/2017 számon készített vázlattal egyetért, azt jóváhagyja. A 2/2 hrsz-ú és 1/4 hrsz-ú ingatlanokból 1175 m² nagyságú területet 5.000,-Ft/m² áron értékesíti az 1/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

- **Ingyatlan vétel:**

Báró Béla jegyző ismerteti az előterjesztést.

A 0132/68,69,70,71 hrsz-ú valamint a 0132/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosait megkereste az Önkormányzat azzal a szándékkal, hogy a kerékpárút fejlesztés miatt megvásárolnánk az ingatlanukat. Válasz, a 0132/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kivételével, nem érkezett, területeiket nem gondolják. A 0132/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa viszont személyesen kereste fel az Önkormányzatot és jelezte, hogy 4,5 MFt-ért értékesítené ingatlanát. Megbeszélést követően 3,5 MFt vételárral egyezett meg vele az Önkormányzat.

Hebling Zsolt polgármester közli, hogy nem lesz beépítési telek.

Báró Béla jegyző az eladó kérését továbbítva kéri, hogy a Képviselő-testület ne a megvételről döntsön, hanem a kisajátítási eljárás során keresse meg az Önkormányzat az eladót, aki ezen a vételáron értékesíti az ingatlant.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozat hozza:

190/2017(XI.20.) számú önkormányzati határozat

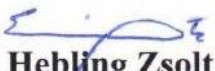
Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a 0132/7 hrsz-ú ingatlan kisajátítását, erre 3,5 MFt költséget biztosít. A kisajátítás célja: közút kialakítása.

Felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonost keresse meg és tegyen ajánlatot az ingatlan megvásárlására 2348 Ft/m² áron összesen 3,5 MFt-os vételárral.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Hebling Zsolt polgármester megköszöni a részvételt és a Képviselő-testületi ülést 8:30 órakor bezárja.


Hebling Zsolt
polgármester




Báró Béla
jegyző