

# ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

szám:10/2021

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testület  
2021. október 27. (szerda) 16:00 órai kezdettel megtartott  
rendkívüli nyílt üléséről

Az ülés helye: Alsóörs Község Önkormányzati Hivatal tanácssterme

Jelen vannak: Ferenczy Gábor alpolgármester  
dr. Bókáné Katona Tímea,  
dr. Bardóczy Miklós,  
Gaál Dezső,  
Szalai Emese  
Tóth Zoltán képviselők.

Tanácskozási joggal meghívott: Báró Béla jegyző

Lakosság részéről: 4 fő

### Napirend:

1. Alsóörs 560 hrsz-ú ingatlant érintő partnerségi egyeztetés lezárása
2. Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet módosítása
3. Változtatási tilalom elrendelése

Ferenczy Gábor alpolgármester köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy a Képviselő-testület tagjai közül 6 fő megjelent, Hebling Zsolt polgármester úr betegsége miatt nem tudott megjelenni, az ülés határozatképes.

Ferenczy Gábor alpolgármester kéri, hogy szavazzanak.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

### 136/2021.(X.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az alábbi nyílt ülés napirendjét:

1. Alsóörs 560 hrsz-ú ingatlant érintő partnerségi egyeztetés lezárása
2. Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet módosítása
3. Változtatási tilalom elrendelése

Határidő: Azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

## 1.napirend: Alsóörs 560 hrsz-ú ingatlant érintő partnerségi egyeztetés lezárása

Ferenczy Gábor alpolgármester: Többször tárgyalt a testülete ennek a területnek a beépítéséről. A múlt alkalommal levételre került a napirendről. Az előzetesen elektronikus úton kiküldött anyagban az Állami Főépítész és Mártonffy Gábor főépítész, valamint a rendezési terv készítői álláspontját ismerhette meg a testület. A Helyi Építési Szabályzatban engedélyezett tervet, más formában valósítanák meg. Az építési helyeket széthúznák, szellősebb beépítést szeretnének, az építési paraméterek nem változnának. Az Állami Főépítész véleménye is az volt ezzel kapcsolatban, hogy védeni kell az Ófalu tülzött beépítési tekintetében. Tábory Attila a rendezési terv készítője arról biztosít, hogy ez a változtatás nem lenne terhelő. Helyszíni bejárás alkalmával a tulajdonosok elmondták, hogy ez az elképzelés egy szellősebb teret biztosít. Előbb kezdték el az építkezést, ami az alap kiásásával kezdődött. A tulajdonosok tájékoztatása alapján a támfal megvédése miatt kezdődtek meg a munkálatok, ezeket kereszt irányú támasztással oldják meg. Véleménye szerint a testületi döntés előtt nem kellett volna a munkálatokat megkezdeni.

Figyelembe véve az Állami Főépítész javaslatát, miszerint környezeti értékelést javasol, ezt ő is támogatja. Javasolja, hogy a Pelikán hotel esetében is, az Állami Főépítész javaslatát fogadja el a testület és itt is készüljön környezeti értékelés.

Szalai Emese képviselő: Támogatja az Állami Főépítés és a környezeti értékelés elkészítését, továbbá az újfajta elosztást, ami szellősebb, az Ófaluhoz jobban illeszkedő formát hozna létre.

Tóth Zoltán képviselő: A főépítész aggódik a tülzött beépítés miatt, de a képviselő-testület is azon van, hogy ez ne történjen meg. Támogatja a környezeti hatástanulmány elkészítését, amit nagyon fontosnak tart.

Ferenczy Gábor alpolgármester: 16-18 lakás jelent volna meg, ezt próbáltuk leszűkíteni. Első tervek szerint családi házak építésére került volna sor ezen az ingatlanon, de ez egyéb okok miatt nem valósult meg. Ezek a területnagyságok nagyobb beépítési lehetőséget adnak. Kiemeli, hogy ügyelnek a beépítési százalékra.

Tóth Zoltán képviselő: Támogatja az új megosztást. Mivel a környezetben nincsenek 2 egységes, ikerházak, ezért azt nem támogatja. Az ikerházak az Ófalu jellegét rontják.

További kérdés, észrevétel nem lévén az alpolgármester kéri, hogy szavazzanak.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

### 137/2021.(X.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alsóörs 560 és 846 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását tartja szükségesnek.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

## 2. napirend: Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet módosítása

Báró Béla jegyző ismerteti az előzetesen elektronikus úton kiküldött előterjesztést.

A Településképi rendelet módosításának célja a rendelet megalkotása óta bekövetkezett jogszabályváltozások miatt a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang biztosítása.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény ( a továbbiakban: Tktv.) 8.§ (2) bekezdés b)-d) pontjai értelmében 2021. július 1-től már nem a polgármester, hanem az önkormányzat folytatja le a településképi véleményezési eljárást, a településképi bejelentési eljárást és az önkormányzat adhatja ki a településképi kötelezést és szabhatja ki a bírságot. A Tktv 8/A.§ alapján a testület a Tktv. 8.§ -ban foglalt hatáskörök a településképi rendeletben kell átruháznia. A Tktv. 16/C.§ (2) bekezdése értelmében a közgyűlésnek a hatáskör-módosításról 2021. október 31. napjáig gondoskodnia kell.

A Településképi rendelet módosítását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetében található 28.§ (2) és (4) bekezdése értelmében partnerségi egyeztetés keretében lebonyolított véleményezési eljárást követően lehet elfogadni.

A véleményezési eljárás helyi szabályait és a partnerek körét Alsóörs Község Önkormányzatképviselő-testületének a partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 2/2017. (II.01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Partnerségi rendelet) határozza meg. A Településképi rendelet módosítását megelőző partnerségi egyeztetés és véleményezési eljárás szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet átmenti rendelkezései értelmében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A.§ (6) bekezdés d) pontja, valamint a 43/A.§ (6) bekezdés c) pontja és (9) kezdése, továbbá 43/B. § (1) bekezdése határozza meg. A partnerségi egyeztetés idejében figyelembe kellett venni továbbá a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3. § (1)-(2) bekezdéseit is, miszerint a véleménynyilvánítás és az egyeztetés kizárólag elektronikus úton folytatható le, a munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton történhet.

A fentieknek megfelelően az egyeztetési eljárás a következő szakaszokból áll:

- a rendelet tervezet közzététele az önkormányzat honlapján,
- a partnerek értesítése az egyeztetési eljárás megindulásáról,
- a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztető felületen véleménykérés államigazgatási szervektől (állami főépítész, hírközlési hatóság, nemzeti park, örökségvédelmi hatóság),
- javaslatok, észrevételek, vélemények beérkezése,
- átruházott hatáskörben polgármesteri döntés a beérkezett javaslatok, észrevételek, vélemények elfogadásáról, ezek közzététele a honlapon;
- a rendelet-módosítás testületi előterjesztése, a rendelet módosítás megalkotása,
- a rendelet módosítás közzététele a honlapon, továbbá 15 napon belüli megküldése a Lechner Tudásközpontnak, valamint az állami főépítésznek;
- a módosítások hatályba lépése a kihirdetést követő napon.

A Településképi rendelet módosítása a településképi eljárások hatáskörének átruházására terjed csak ki.

## TERVEZET

### Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2021. (.....) önkormányzati rendelete

### Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, továbbá a Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## 1. §

Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. § A településképi szakmai konzultáció a települési főépítész feladata, a településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés Alsóörs Község Önkormányzatának hatáskörében a Polgármester feladata.”

2.§ Ez a rendelet a kihirdetést követően lép hatályba.

**Hebling Zsolt**  
polgármester

**Báró Béla**  
jegyző

Ferenczy Gábor alpolgármester kéri, hogy szavazzanak.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

### **138/2021. (X.27.) önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzat képviselő-testülete dönt az Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséről az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a szükséges jogszabályi harmonizáció, valamint felmerülő javaslatok, észrevételek vizsgálatával.

Felkéri a polgármestert, hogy a módosítás végrehajtása során egyeztetéseket és a jogszabálynak megfelelő eljárást folytassa le, majd annak eredményeképpen a településképi védelemről szóló rendelet módosítását terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: Azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

### **3. napirend: Változtatási tilalom elrendelése**

Ferenczy Gábor alpolgármester: A képviselő-testület már több területre érvényesített változtatási tilalmat. A vízparti területek mellett a testület több területen rendelte el, ahol úgy érezte, hogy egyeztetés szükséges a tulajdonosokkal.

A May János utca melletti ingatlanok esetében a testület változtatási tilalmat kívánna érvényesíteni. Ez nem azt jelenti, hogy nem lehet soha építkezni. A tulajdonosokkal későbbiekben egyeztet a testület a tervekről. A település más részén a beruházók kijátszották az egységyszámra vonatkozó előírást, itt is előfordulhat, hogy az egységyszámra vonatkozó előírás ellenére akár 4 egység jelenne meg telkenként. Jelen helyzetben szükségesnek tartjuk a tilalom elrendelését.

A közművek kialakítása: Ezek a területek 2020-ban kerültek kialakításra. Megállapodás szerint a 15 telket közösen kezelik, így a közmű kialakítás is közösen zajlik. Egy két tulajdonos már megkereste a településműködtetést. Az önkormányzat továbbra is az egységes kezelés mellett van. Az út helyreállítása több millió forintba kerülne. Nem csak az okozna gondot, hogy 15 helyen kerülne átvágásra az út, hanem az út mellett az E.ON közművesítés is. Emiatt célszerű lenne egyben kezelni ezeknek a kiépítését. Ez által a költségek is egyenlően oszlanának meg.

Tóth Zoltán képviselő: Átolvasta Pandur Ferenc intézményvezető levelét. Hozzájárult a víz és szennyvíz átkötéshez a May János utcán. Több ház a Málnás utcáról kerülhetne átkötésre. A Málnás utca mentén és a May János utca melletti területet kellene igénybe venni. Ennek megvalósítását támogatja, erre az engedélyek megvannak. Javasolja, hogy saját költségen oldják meg az áramellátást. A May János utca átvágását nem támogatja, a változtatási tilalom elrendelését jogosnak tartja. A 3-4 egységes ikerházak megépítést nem támogatja.

Ferenczy Gábor alpolgármester: 2018-ban megállapodás volt a tulajdonosokkal, hogy egyben kezelik a területeket.

Tóth Zoltán képviselő: A vízre és a szennyvízre már megvan az engedély, azt nem lehet változtatni, a villanyt is meglehetne engedni, ennek a két alsó teleknek. A többi telek esetében oldják meg, hiszen kaptak lehetőséget.

Szalai Emese képviselő: A lakóparkot nem támogatja, csak olyan lakóházakat, amelyek oda illenek. Véleménye szerint meg kell vizsgálni, hogy mit enged a rendezési terv. A változtatási tilalom elrendelésének akkor van értelme, ha tisztában vagyunk azzal, hogy miről mire van lehetőség.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Javasolja a változtatási tilalom elrendelését. A rendezési terv jelenleg adta lehetőségét a tulajdonosok kihasználhatják. A változtatási tilalom 3 évre szól. Nem akarja az önkormányzat ellehetetleníteni az ingatlan tulajdonosokat, csak kompromisszumra szeretne jutni. Az épületek tekintetében a túlszűfolttságot akarjuk elkerülni.

Szalai Emese képviselő: Sok visszaélés történt a beruházók részéről.

Ferenczy Gábor alpolgármester javasolja, hogy a novemberi testületi ülésen Pandur Ferenc intézményvezető bevonásával újra kerüljön megtárgyalásra a közművezetékek kiépítése.

Tóth Zoltán képviselő: Javasolja, hogy a közmű kérdést vegye le a testület napirendről, a változtatási tilalmat támogattja.

Tarróné Gyarmathy Andrea: 2 egységes lakóházak építhetőek. Kérdezi, hogy a kerékpárút külön nyomvonalon elférne a May János utca melletti zöldsávban.

Ferenczy Gábor alpolgármester: igen, és a közművek is elférnek kényelmesen.

Titscher Zsolt: A két alsó teleknél van lehetőség a villany bekötésre. A többi esetében 2 évre van ígéret az E.ON-tól. Magánvállalkozó tett ajánlatot a kivitelezéshez. A víz és a szennyvíz kivitelezési tervei elkészültek. Az alsó 2 telek, ha rátud kötni, akkor folytathatóak munkák.

Tóth Zoltán képviselő: a víz és szennyvíz kivitelezése bármikor megkezdhető.

További kérdés, észrevétel nem lévén az alpolgármester kéri, hogy szavazzanak.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

### **139/2021.(X.27.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a May János utcai ingatlanok tekintetében a közművekkel kapcsolatos témakört leveszi napirendről és a következő ülésen a településműködtetés vezetőjének jelenlétében újra megtárgyalásra kerül.

Határidő: Azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúlag megalkotta az alábbi rendeletet.

### **Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete ...2021. (XI. ....) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről**

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Alsóörs Község Önkormányzatának polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló [2011. évi CXXVIII. törvény](#) 46 §. (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva – tekintettel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló [478/2020. \(XI.3.\) Korm. rendelet](#)tel elrendelt veszélyhelyzetre –, [az Alaptörvény 32. cikk \(2\) bekezdése](#), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 20. § \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), valamint a [21. § \(1\) bekezdésében](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendelem el:

#### **1. §**

(1) A rendelet hatálya Alsóörs

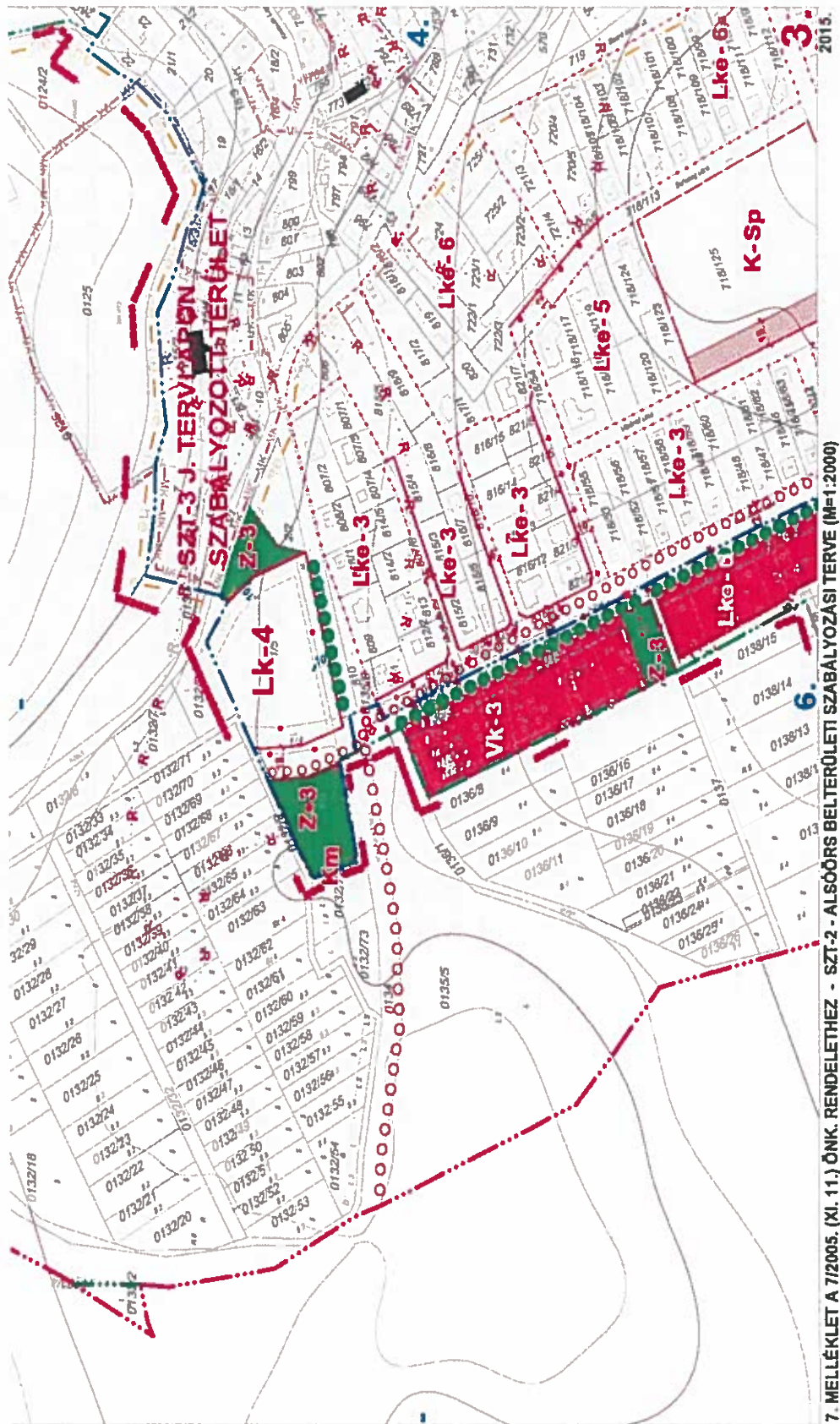
a.) a May János u.-tól nyugatra a Lovasi úttól délre, a Málnás utcától északra eső Lke-6-os és Vk-3 övezeti besorolású területekre terjed ki. Az érintett területeket a rendelet 1 és 2 melléklete tartalmazza.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) hatálya alá eső területen Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló [7/2005. \(XI.11.\) rendeletének](#) (a továbbiakban: HÉSZ) az e területekre vonatkozó módosításáig, de legfeljebb az e rendelet hatályba lépésétől számított három évig változtatási tilalmat rendel el.

#### **2. §**

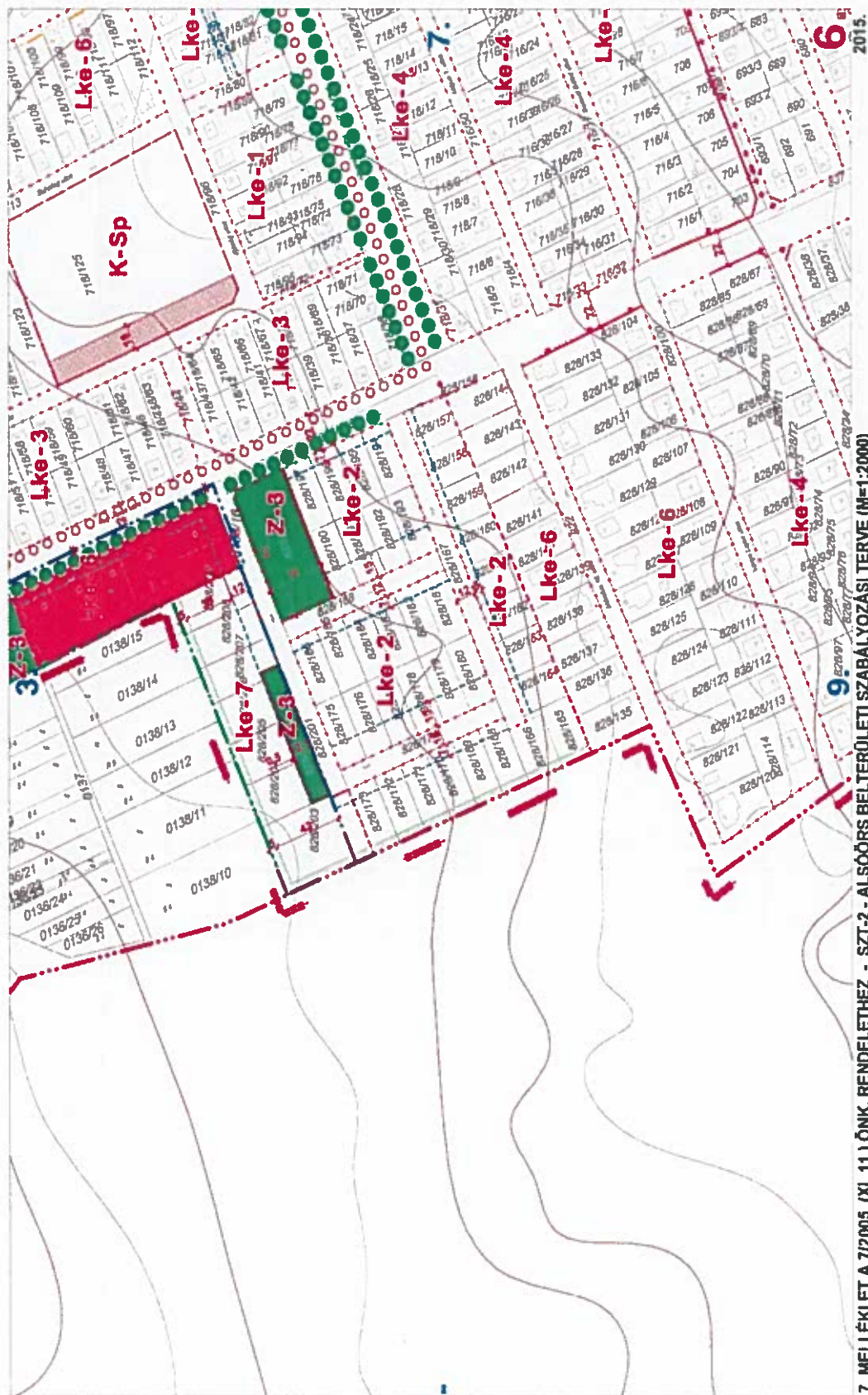
E rendelet 2021.november 02-án lép hatályba, a folyamatban levő, el nem bírált ügyekre is kiterjed és a HÉSZ e területekre vonatkozó módosításának hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

1 melléklet a változtatási tilalom elrendeléséről szóló ..2021. (XI. ....) önkormányzati rendelethez



7. MELLÉKLET A 7/2005. (XI. 11.) ÖNK. RENDELETHEZ - SZT-2 - ALSÓORS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (M=1:2000)

2 melléklet a változtatási tialom elrendeléséről szóló „/2021. (XI. ....) önkormányzati rendelethez



7. MELLÉKLET A 7/2005. (XI. 11.) ÖNK. RENDELETHEZ - SZT-2 - ALSÓORS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (M=1:2000)

Ferenczy Gábor alpolgármester megköszöni a részvételt és a Képviselő-testületi ülést 16:45 órakor bezárja.

k.m.f.

  
**Hebling Zsolt**  
polgármester



  
**Báró Béla**  
jegyző