Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.
Tel., fax:(87)447-192
E- mail:hivatal@alsoors.hu
KRID: 706187753

Iktatószám: 1Ált/44-21/2026.
Ügyintéző: Hebling Zsolt
Tárgy: Közmeghallgatásra érkezett kérdések megválaszolása
Melléklet: 2026. október 15-i közmeghallgatás jegyzőkönyvének 1. sz. melléklete

Címzett: **Tarróné Gyarmathy Andrea**

Tisztelt Tarróné Gyarmathy Andrea!

A 2026. október 14. napján érkezett „Közmeghallgatás kédések" tárgyú levelére válaszul mellékelve megküldjük az Ön által küldött kérdéssort, amelyben a könnyebb áttekintés érdekében kék színnel lettek szedve a Képviselő-testület válaszai.

Tisztelettel:

ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Hebling Zsolt
polgármester

Alsóörs, 2026. október 29.

1. sz. melléklet

Tisztelt Képviselő-testület, Tisztelt Polgármester Úr!

A 2026. 10. 04-i közmeghallgatásra a volt ELMŰ vízisporttelep fejlesztésével kapcsolatos nyilvános dokumentumok és a korábbi döntések, nyilvános kommunikáció alapján az alábbi kérdéseket terjesztem elő. Beadványomat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 54. §-a, valamint Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2015. (II.01.) önkormányzati rendelete (SZMSZ) 26. § (4) bekezdése alapján terjesztem elő, amely jogszabályok szerint a közmeghallgatáson a helyi lakosság a helyi közügyeket érintő kérdéseket és javaslatokat tehet, azokra a polgármester vagy a kijelölt személy helyben, vagy legkésőbb 15 napon belül írásban köteles érdemi választ adni.

Kérem kérdéseim érdemi, írásbeli megválaszolását, valamint az SZMSZ 26. § (5) bekezdése alapján a kérdések és az elhangzott válaszok lényegének a közmeghallgatás hivatalos jegyzőkönyvében való szó szerinti rögzítését.

Szeretném rögzíteni, kérdéseimmel célom nem a falu fejlődésének gátlása, hanem a közvagyon és a közhasználat védelme és a realitások tisztázása.

1. **Közérdek, közösségi érdek vagy a magánberuházó elgondolása**

A Magyar Államtól ingyenesen kapott 876 és 010 hrsz-ú ingatlanok a hatályos tervekben **fürdőzésre felhasználható strandként** szerepelnek, 5%-os beépíthetőséggel. A mostani módosítás a területet közparkká (Z-10) minősíti le, amivel a beépíthetősége csökken. A Telepítési Tanulmányterv 58. oldala nyíltan kimondja: *„a zöldterületi besorolással esetleg elvesző a használat konfliktust, elvesztett lehetőséget jelenthet a helyi közösség számára."*

- **Kérdés:** Miért támogat az önkormányzat egy olyan megegyezést, HÉSZ módosítást, amely nemcsak funkciójában fosztja meg a helyieket egy lehetséges strandtól, vízi eszközök vízre tételi lehetőségétől, hanem a beépíthetőség elvételével **radikálisan leértékeli a falu saját telkének piaci értékét is?** Miért asszisztál a testület ahhoz, hogy a falu telke egy olyan csendes „pufferzónává" váljon, amely a leendő 32 magán-luxusapartman intimitását védi?

Először is a közparkká (Z-10) minősítés nem jelent leminősítést, leértékelést, ellenkezőleg: biztosítékot jelent, hogy a területet megőrizzük, közparkként fejlesztjük és mindenki számára bejárhatóvá tesszük. Nincs szándék ezeken a területeken építkezéseket folytatni. (Az 5%-os beépítéssel is több, mint 400 m2 alapterületű épület jelenhetne meg!) Nem igaz, hogy megakadályozzuk a helyiek vízre jutását, hiszen jelenleg is 25 alsóörsi család tárolja ott a vízi eszközét, sok helyi gyermek tagja a vitorlás szakosztálynak, évente 10 általános iskolás gyermek tanulhat a táborokban térítésmentesen vitorlázni. A stéget, sóját bárki használhatja és a jövőben is így lesz. A csendes pufferzónáról: idén több nemzetközi vitorlás verseny volt és jövőre világbajnokság is lesz a területen. Egy park, egy jól működő sporttelep pont nem tartozik a csendes intim területek közé.

- **A 2015-ös rendezési tervben ígért közösségi parthasználat visszavonhatatlan jogi garanciái**

A Képviselő-testület a **16/2015. (I.29.) számú önkormányzati határozatában** a Balaton-parti ingatlanok – köztük a kérdéses **865-ös helyrajzi számú** ELMŰ/TIG-RES sávokat is magában foglaló tömb – átfogó rendezéséről döntött. Ezt a döntést a jegyzőkönyv szerint a *„turisztikai vonzerő élénkítése céljából"* hozták meg. Ezt követően a **10/2015. (IV.15.) számú HÉSZ-rendeletben** külön

rögzítették a „közhasználatra átadandó terület" fogalmát, amely *„külön szerződés keretében közhasználatra megnyitott, és gyalogosforgalom által igénybe vehető".*

- **Kérdés:** Amikor a falu vezetése a 2015-ös rendezési terv és a későbbi kikötőátadás során a lakosság felé azt kommunikálta, hogy a magánberuházásokkal a Balaton-part korábban elzárt részei kinyílnak a helyiek előtt, **ez a közösségi használat bejegyzésre került-e visszavonhatatlan, külön okiratban, településrendezési szerződésben vagy szolgalmi jogként a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban?**

Bizonyára emlékszik, hogy 2015-ig csak a Bahart mólóig, illetve attól kb. 50 m-ig volt bejárható a Balaton part, ez összesen kb. 200 m jelentett (szemben a jelenlegi kb. 800 m-rel, tehát meg négyszereztük a bejárható vízparti területek hosszát), egy kerítés zárta le a mai rózsalugas vonalában. A település egyik különleges vonzereje ez a partszakasz. Az elmúlt évek egyik legfontosabb vívmánya volt, hogy megnyílott a Marina előtti partszakasz (s immár 11 éve nyitott területként működik is) és kemény munkával megszereztük a korábbi állami ingatlanokat, tehát ezek már önkormányzati tulajdonok. A Marina kikötő területén az átjárás kb. 50 m szakasz kölcsönösségi alapon történik, ez a korábbi testületi döntésekből is jól látszik: a kikötő működtetéséhez szükséges a 879 hrsz.-ú önkormányzati terület. A képviselő-testület korábbi döntéseiben is ragaszkodott, hogy e területek nem képezik a kikötő belvilágát, hanem mindenki által átjárható közpark funkciót töltsenek be. A mólószár 02/6 hrsz-ú területen (Balaton tómeder) helyezkedik el, e terület a Magyar állam tulajdona. Az 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (BATÉK) parti terve: sétány közhasználatú móló és közhasználatú területegységekbe sorolja ezen területeket, mely besorolást az egyeztetések során kértük. A jogszabály elég garanciát jelent a közösségi használat biztosítására.

- Ha ez a jogi garancia akkor elmaradt, jogosan felmerül az a kérdés, hogy a mostani, **24/2026. (II.19.) számú határozatban** szereplő, feltételes és jogilag bizonytalan *„nagy távlatban biztosítja a sétányt"* gumifogalom elfogadása ugyanezt a történelmi mulasztást ismétli meg, végleg kiszolgáltatva a falu 876-hrsz-ú és 010 hrsz-ú telkének sorsát a magánberuházó privát érdekeinek?

Semmiféle történelmi mulasztás nem történt, amennyiben a területre vonatkozó HÉSZ megvalósul, a megfelelő garancia is meglesz. Egyébként képviselő-testületünk mindig az önkormányzati érdeket nézi.

- **Az önkormányzati tulajdonú telkek önálló közúti kapcsolata**

A 2021. október 14-i ingatlancsere-határozat (6. napirend) ellenére a bejáratot jelentő 865/35 és 875 hrsz-ú telkek magántulajdonban maradtak. A falu tulajdonát képező 876 hrsz-ú és folytatásában a 010 hrsz-ú telkek így **önálló közúti kapcsolat nélkül maradtak**. A beruházó most nagy vívmányként tálalja, hogy - az önkormányzati tulajdonú telkek mellett - magánterületén átvezeti a gyalogos parti sétányt az ELMÜ mólószárig.

- **Kérdés:** Miért mondott le az önkormányzat a falu telkének önálló közúti feltárásáról? Miért nem kötötte meg a csereszerződést az azzal megbízott és miért engedte el az **önkormányzati tulajdon érdekében** a közúti kapcsolat létesítését, akár kisajátítással, szolgalommal, ingatlannyilvántartásban bejegyzett jog biztosításával?

A 865/35 hrsz.-ú terület kisajátítását a képviselő-testület kezdeményezte a Megyei Kormányhivatalnál, amely akkor több éves peres eljárás során nem vezetett eredményre, a terület tulajdonosi köre független a kikötőtől. A korábban hivatkozott BATÉK véleményezése során sikerült a területet közlekedési közhasználatú területbe sorolni. Az új HÉSZ megteremti a kisajátítás lehetőségét. A terület jelenleg is megközelíthető a 865/35 hrsz.-ú területen át.

Mivel nem célunk a terület beépítése, a tulajdonosi kör irreális vízparti telek ár ajánlatát nem tudjuk elfogadni.

A hivatkozott 132/2021.(X.14.) számú önkormányzati határozat hol említi a 865/35 hrsz.-ú ingatlan megvásárlását? Az önkormányzat egy 61 m2 nagyságú, megközelíthetetlen területért kapott 342 m2 területet.

- **A falu egyszeri 100 millió forintjával szemben álló milliárdos magán-extraprofit**

A településrendezési szerződés szerint a beruházó egyszeri 100 millió forintot fizet a falu javára a leendő park kialakítására. Cserébe az önkormányzat a HÉSZ módosításával a magánberuházás területének beépíthetőségét 10%-ról 15%-ra emeli (K-Ki-3 övezet), amivel jogilag megnyitja az utat a 32 darab luxusapartman felépítése előtt.

- **Kérdés:** Valóban parkra van szüksége a település közösségnek? Ki és kitől kérdezte ezt meg?

- Készített-e az önkormányzat gazdasági számítást, vagy legalább becslést arról, hogy a beépíthetőség 5 százalékpontos megemelése mekkora extra profitot generál a beruházónak? Mennyivel értékeli le a saját ingatlanjait a zöldterületbe sorolással csökkenő a beépíthetőséggel?

A BATÉK. jelenleg zöldterületbe sorolja a területeket, amit a HÉSZ-nek át kell venni, tehát nem azért lesz zöld, mert a beruházó ezt szeretné, hanem mert a kormányrendelet írja elő, ami egyébként megegyezik a testület álláspontjával. Ön abból indul ki, mintha az Elmű területe jelenleg egy üres ingatlan lenne, holott most is be van építve, s a beruházó a jelenlegi szabályok szerint is építhet, bővíthet. Az új HÉSZ elfogadása esetén egyébként a Marina is hozzájárul a közpark fejlesztéséhez szintén 100 millió forinttal.

Véleményünk szerint a területen a vízi bázis, sportolási lehetőség és közpark megteremtése a legjobb funkció.

- A helyi közösség és a vízisportos fiatalok kiszorítása

A tanulmányterv szerint a meglévő sólyapálya (a kisebb vízi eszközök utolsó nyilvános vízre tételi helye) sorsa bizonytalan (41. oldal).

A közpark vízisport telep pont ezt a funkciót szolgálja most is és a jövőben is.

- **Kérdés:** Hogyan fognak az alsóörsi fiatalok és lakosok a saját vízi eszközeikkel (kajak, SUP, kishajók, utánfutók) lejutni a parthoz és ott vízre szállni, ha a falu telkére gépjárművel be sem lehet hajtani? Nem arról van-e szó valójában, hogy a luxusapartmanok intimitása érdekében a helyi lakosságot és a független vízisportolókat szisztematikusan kiszorítják a területről, nehogy zavarják a beruházás privát szféráját? Tervezi-e az önkormányzat a parti ingatlanok értékesítését a tilalmi idő lejárta után?

A területre jelenleg is be lehet menni gépjárművel, de egy sup vagy kajak vízre tételéhez nem szükséges a vízparton megállni. Nem, nem arról van szó, hogy bárkit kiszorítanánk, ellenkezőleg a képviselő-testület eredményes munkájának köszönhető ez a lehetőség, hogy több százan jelenleg is tudják használni ezt a területet, mert addig nem volt ilyen lehetőség. Nem kívánjuk értékesíteni a jövőben sem az ingatlanokat!

Alsóörsi lakosként várom a Tisztelt Képviselő-testület egyenes és tényeken alapuló válaszát.

Tarróné Gyarmathy Andrea