ALSÓÖRS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A VOLT ELMŰ KIKÖTŐ KÖRNYEZETÉBEN

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Város-Teampannon Kft. – 2026. október

ALSÓÖRS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
A VOLT ELMŰ KIKÖTŐ KÖRNYEZETÉBEN

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

MEGRENDELŐ: **ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.
Képviselője: Hebling Zsolt polgármester
Mártonffy Gábor főépítész

TERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
varos@varosteampannon.hu
Képviselője: Koszorú Lajos Ügyvezető

ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐK:

	**Koszorú Lajos**	Vezető településtervező TT1-01 1346	Város-Teampannon Kft.
	**Tábori Attila**	Településtervező, Területrendező tervező TR, TT 01-0402	Város-Teampannon Kft.
	**Mandula Péter**	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.
	**Móricz Anna**	Tájépítészmérnök TK 13-1323	Város-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS 3
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 5
II.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA 5
II.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 8
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 14
1. Tervezési terület és módosítás bemutatása 14
2. Örökségvédelem 26
3. Környezetvédelem 26
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA 29
4.1 Országos Területrendezési Terv (OTrT) 29
4.2 Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT) 30
4.3 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (BATÉK) 31
4.4 Veszprém megye területrendezési szabályzata, térségi szerkezeti terve és övezetei 38
III. MELLÉKLETEK 39

Környezeti értékelés jelen véleményezési anyag mellékleteként külön dokumentációban található.

I. BEVEZETÉS

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2026. (II.19.) határozatában döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról.

Jelen eljárásban a volt ELMŰ vízisporttelep és a szomszédos egykori strand területére vonatkozó településrendezési szabályok módosítása történik.

A tervmódosítás komplex célja, hogy a vízisporttelep területén 32 db apartmanház megvalósítása mellett a szomszédos területen új közpark létesüljön, továbbá biztosítsa a parti sétány továbbvezetését nyugat felé.

A módosítás megalapozásaként telepítési tanulmányterv készült, amely előzetesen javaslatot tett a szabályozási terv módosításának koncepciójára, valamint a parti sétány továbbvezetésének lehetőségeire. Ezt a javaslatot az önkormányzat alkalmasnak tartotta azzal, hogy a továbbtervezés során nagy távon biztosítani kell a parti sétány tovább vezethetőségét az AVSC felé, azaz a fejlesztő a part menti telekhasználattal biztosítsa a majdani kelet-nyugat irányú gyalogos közlekedést. Ez előrevetíti, hogy a későbbiekben a telepítési tanulmánytervben rögzítetteken felül további szakaszokkal bővüljön a parti sétány és kivezetésre kerülhessen a Vasút utcára az állami tulajdonban lévő 868/5 hrsz-ú telken keresztül.

A telepítési tanulmányterv javaslatának támogatása mellett településrendezési szerződést kötött az önkormányzat és a fejlesztő 2026 márciusában, melynek legfőbb pontjai a tervben javasolt parti sétány megnyitása a mólószáron (ez azóta meg is történt!) és kötelezettséget vállal arra, hogy a gyalogos áthaladás céljára a part menti sávot is megnyitja, amennyiben a parti sétány átvezethetővé válik az AVSC felé. Ezen felül a cél megvalósítója hozzájárul a park kialakításának költségeihez is.

Az önkormányzat lefolytatta az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4. §-a szerinti véleményezési eljárást. A véleményezési eljárás során az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, valamint a Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatósága jelezte és indokolta a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét. Az önkormányzat 77/2026. (V.22) számú határozattal döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelést Dr. Szilvácsku Miklós Zsolt és csapata készíti (Respect Kft.), melynek megállapításai további változtatásokat indukáltak a végleges tervjavaslatban. A környezeti értékelés a mellékletben található, a településrendezési szintű megállapításainak átvezetését az alátámasztó javaslat rögzíti. Az államigazgatási szervek véleményét a környezeti értékelés tartalmazza.

Az állami főépítész egyéb észrevételeire önkormányzat megküldte válaszait (lásd melléklet)

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, de a módosítások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

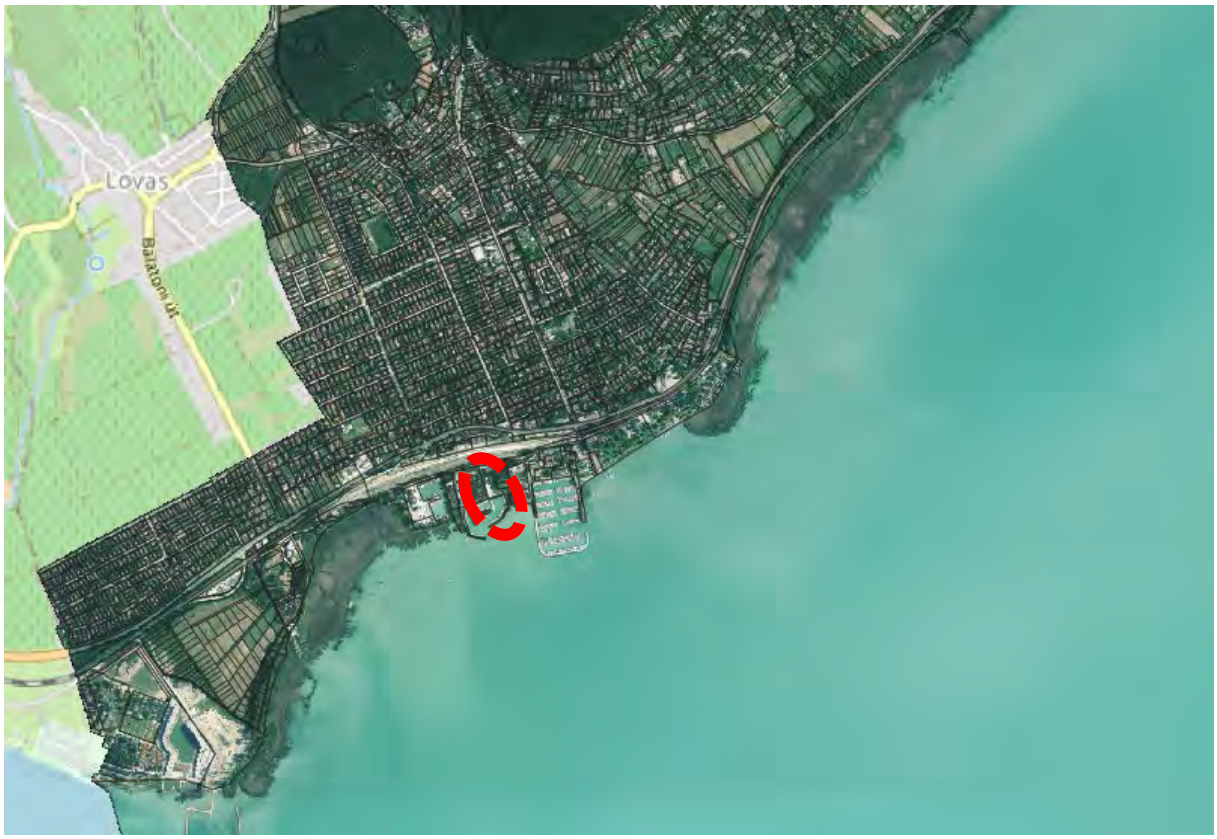
A településrendezési eszközök 2012 előtt készültek, így a módosításuk a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (XI. 30.) kormányrendelet (Továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján a településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-én hatályos településrendezési és tartalmi követelményeinek (régi OTÉK) megfelelően történik.

Alsóörs Község településrendezési eszközei elérhetők a következő weboldalakon:

- Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testület 38/2004. (IV. 8.) számú határozatával elfogadott - többször módosított - Településszerkezeti terve (TSZT)
  https://www.alsoors.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=4256&Itemid=253
- Alsóörs Község Önkormányzat 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről a 3/2020 (VI.15.) rendelettel módosítva (HÉSZ és SZT)
  https://or.njt.hu/eli/v01/734015/r/2005/7

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet vonatkozó előírásai alapján **a településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban történik.** A partnerekkel történő egyeztetés a 2/2017. (II. 01.) önkormányzati rendelet szerint történik.

Az állami főépítész véleménye és a képviselő-testület döntése alapján – környezeti értékelés készült, mely a könnyebb kezelhetőség érdekében, külön dokumentációban érhető el. A környezeti értékelés az alátámasztó javaslat részének tekintendő.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Alsóörs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

…/2026. (……) önkormányzati határozata

Alsóörs Községi Önkormányzat Képviselő-testület 38/2004. (IV. 8.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosításáról

1. 38/2004. (IV. 8.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv az 1. mellékletben jelölt tervezési terület normatartalmával és jelmagyarázatával módosul.

2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklet tartalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

k.m.f

…… ……

Hebling Zsolt
polgármester

Báró Béla
jegyző

1. melléklet: a …./2026. (….) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



Jelmagyarázat

Tervezési terület határa



2. melléklet: a …./2026. (….) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A Vízparti Terv alapján a közlekedési területek pontosításra kerülnek, a különleges beépítésre szánt strand terület beépítésre nem szánt zöldterület övezetébe kerül átsorolásra. A 875 és 865/35 hrsz.-en kijelölt zöldterület nyugati irányban kibővül a szennyvízátemelő területére. Az új zöldterület területe 1,02 ha. A kikötő területfelhasználása nem változik. A Vízparti Tervvel összhangban a **872/2 hrsz.-ú telken vízgazdálkodási terület övezete** kerül kijelölésre és **módosításra kerül a közlekedési terület** a tervezési terület keleti szélén lévő mólón. A parti sétány nyomvonalának kijelölése módosul, kibővül.

II.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (….) önkormányzati rendelete

Alsóörs Község Önkormányzat 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdése szerinti véleményezők, úgymint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Főigazgatóság, Veszprém Vármegyei Szakmérnökség, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével és *a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 2/2026. (I. 30.) önk. rendeletnek* megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

(1) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 7.2 mellékletének SZT2 10. tervlapja helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti SZT2 10. tervlapja lép.

(3) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 7.2 mellékletének SZT2 14. tervlapja helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti SZT2 14. tervlapja lép.

2. §

(4) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területen elhelyezhető épületek, építmények:

a) kikötő létesítményei és épülete,

b) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló épületek, építmények,

c) sportlétesítmények, és azok elhelyezését szolgáló épületek,

d) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények,

e) a fő rendeltetéssel összefüggő épületen belül vagy önállóan a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított szállásjellegű rendeltetések elhelyezhetők.”

(2) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területen a telekalakítás és az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									*AZ ÉPÍTMÉNYEK*
övezeti jele	*beépítés módja*	*legkisebb területe m^2*	*legkisebb telek-szélesség*	*legnagyobb szintter. mutató*	*legnagyobb beépített-sége %*	*Legkisebb aktív zöldfelület (%)*	*Legnagyobb kialakítható vízfelület (%)*	***legnagyobb burkolt felület aránya %***	*legnagyobb építmény-magassága (m)*
K-Ki-1	*SZ*	*40000*	*100*	*0,3*	*10*	*40*	*50*	*30*	*7,5*
K-Ki-2	*SZ*	*3000*	*40*	*0,3*	*10*	*40*	*50*	*30*	*7,5*
K-Ki-3	*SZ*	*10000*	*50*	***0,4***	***15***	***45***	*-*	***35***	*7,5*

(3) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 27. §-a következő (7)-(9) bekezdésekkel egészül ki

„(7) K-Ki-3 övezet területén

a) minden 300 m^2 telekhányad után 1 darab szállás rendeltetés helyezhető el a kerekítés szabályai szerint,

b) az építési övezet és a közlekedési terület határán a kerítés magassága legfeljebb 1,5 m, a kerítésmező legalább 50%-ban áttört kialakítású lehet,

c) mederhasználati vízi létesítmény legfeljebb a kikötői rendeltetéshez kapcsolódóan helyezhető el,

d) a parkolóhelyek száma a szállás rendeltetések száma és a bérbeadásra kerülő kikötőhelyek együttes száma, de nem lehet kevesebb, mint a hajózási hatóság által záradékolt kikötőrend szerint rögzített kikötőhelyek száma,

e) a terepszint alatti beépítettség mértéke legfeljebb 10%.”

„(8) A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában” épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervekre, kezelői követelményekre.”

„(9) A K-Ki-3 jelű övezetben az előírt zöldfelületi minimum legalább 80%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.”

3. §

(1) Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005 (XI.11.) sz. rendelet 34.§ (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

A TELEK								*AZ ÉPÍTMÉNYEK*	
övezeti jele	*beépítés módja*	*legkisebb területe m^2*	*legkisebb telek-szélesség*	*legnagyobb szintter. mutató*	*legnagyobb beépített-sége %*	*Legkisebb aktív zöldfelület (%)*	***legnagyobb burkolt felület aránya %***	*legnagyobb építmény-magassága m*	*legnagyobb homlokzat-magasság (m)*
Z-1	*--*	*K*	*K*	*--*	*0*	*--*	*--*	*0*	*0*
Z-2	*SZ*	*K*	*K*	*0,04*	*2*	*75*	*20*	*4,5*	*4,5*
*Z-3/Z-3**	*SZ*	*K*	*K*	*0,08*	*2*	*80*	*20*	*4,5/6,0**	*4,5/6,0**
Z-4	*SZ*	*10 000*	*-*	*0,08*	*4*	*75*	*20*	*4,5*	*4,5*
Z-Fb	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Z-5	*SZ*	*K*	*K*	*0,04*	*1*	*90*	*5*	*10*	*10*
Z-6	*-*	*K*	*15*	*-*	*-*	*90*	*10*	*-*	*-*
Z-7	*SZ*	*K*	*K*	*0,08*	*4*	*65*	*25*	*4,5*	*4,5*
Z-8	*-*	*K*	*K*	*-*	*-*	*70*	*20*	*-*	*-*
Z-9	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*2*	*70*	*30*	*4,5*	*4,5*
*Z-9**	*SZ*	*-*	*-*	*-*	*0*	*80*	*20*	*-*	*-*
Z-10	*SZ*	*-*	*-*	*0,04*	***3***	*80*	*20*	*4,5*	*4,5”*

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

1. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő 5. napon lép hatályba.

…… ……

Hebling Zsolt
polgármester

Báró Béla
jegyző

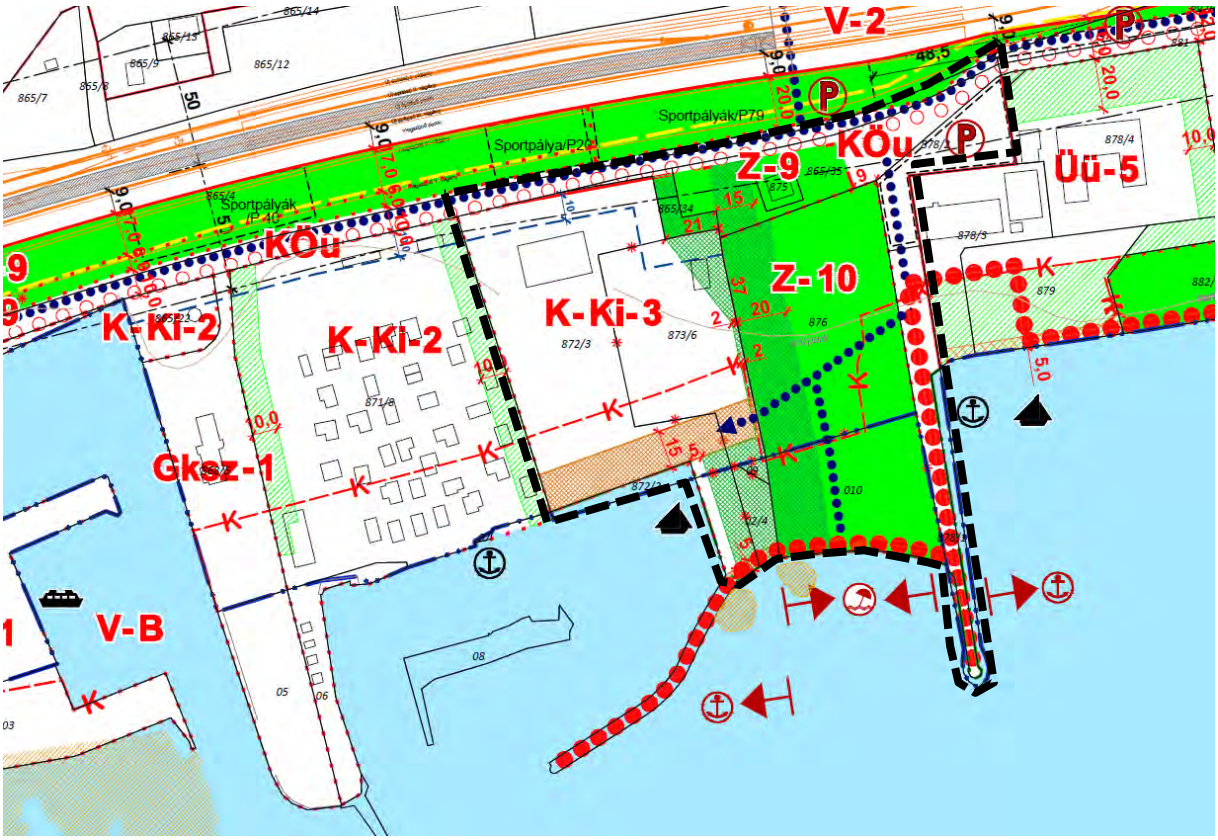
1. melléklet: a …./2026. (….) Önkormányzati rendelethez:

1. számú melléklet: fogalommeghatározás módosítása:

A	B	C
1.	Bruttó szintterület:	épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani: - Az épület 1,90 m –nél kisebb szabad belmagasságú területeit, - Az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit, - A személygépjármű-tároló területét az OTÉK illetve a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig.
2.	Fő rendeltetésű épület:	Az *építési* telken elhelyezhető főfunkció, ennek megfelelő rendeltetésű épület.
3.	Homlokzatmagasság:	Az OTÉK építménymagasság („H”) fogalommeghatározása és számítása szerinti, az abban meghatározott egyes homlokzatfelületek magassága
4.	Kis vizes élőhely fenntartási zónája	A szabályozási terven lehatárolt, ökológiai és vízgazdálkodási fenntartási zóna, mely a vizes élőhely természetkímélő fenntartását szolgálja, és természetközeli állapotát, vízgazdálkodási adottságait javítja
5.	Kiszolgáló épület:	Az *építési* telken elsősorban a főfunkciót kiszolgáló funkciók elhelyezésére szolgáló épület.
6.	Közhasználatra átadandó terület:	Telek szabályozási tervlapon jelölt azon része, mely – külön szerződés keretében – közhasználatra megnyitott, és gyalogosforgalom által igénybe vehető.
7.	Oldalhatáron álló beépítés (O):	Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület egyik főfala a telekhatáron vagy attól legfeljebb 1 m-re helyezendő.
8.	Szintterületi mutató:	az *építési* telek területén létesült épület/építmény összes bruttó szintterületének és az *építési* telek/telek területének viszonyszáma (mértékegysége: m^2/m^2)
9.	Vadtelep:	A Füredi út-Balatoni út-közigazgatási határ által határolt terület

2. melléklet: a …./2026. (….) Önkormányzati rendelethez:[1]

SZT2 jelű Szabályozási tervlap 10. és 14. szelvényének módosítása



Jelmagyarázat

Tervezési terület határa

[1] Az egységes szerkezet a jóváhagyásra készül el


ALSÓÖRS-BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2)
KÖTELEZŐ ELEMEK
SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI VONAL
TERÜLETEGYSÉG HATÁRA
ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
ÉPÍTÉSI HELY
TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
KIS VIZES ÉLŐHELY FENNTARTÁSI ZÓNÁJA
KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA MEGNYITANDÓ TERÜLET
MAGÁNÚT
KÖTELEZŐ ELŐKERT VAGY HÁTSÓKERT HATÁRA
VÁLTOZTATÁSI TILALOM
HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
Lke-2 ÖVEZETI JEL
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Üü ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Üh HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Vk KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
K-Eü EGÉSZSÉGÜGYI TERÜLET
K-K KEMPING
K-Kl 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 NEM 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 ELEMEK
IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
MEGSZÜNTETŐ JEL
Ü BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG HATÁRA
JAVASLOT FÁSÍTÁS
JAVASLOT HÍD
5.0
JAVASLOT ÚT ZÖLDTERÜLETEN
(ALSÓÖRS ZÖLDTERÜLETEIN A BTSZ 6. §-A
ALAPJÁN A JELÖLT TERÜLETEKEN KÍVÜL TOVÁBBI ÚT IS
LÉTESÍTHETŐ)
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK
MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
TERVEZETT KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
SZERDAHELYI DŰLŐ
KÜLÖNLEGES TERÜLET (SZT-4)
MŰEMLÉK
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK
RÉGÉSZETI LELŐHELY
MK MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
P PARKOLÓ
50 VASÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
9 M-ES VASÚTI VÉDŐSÁV (103/2003 (XII. 27.) GKM RENDELET)
ERÓZIÓNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLET
N NEMZETI PARK HATÁRA
KOMPKIKÖTŐ
VITORLÁSKIKÖTŐ
CSÓNAKKIKÖTŐ
VÍZISÍ PÁLYA
HAJÓZÁSI, SPORT ÉS IDEGENFORGALMI CÉLÚ KIKÖTŐK LÉTESÍTÉSÉRE ALKALMAS FELHASZNÁLHATÓ PARTSZAKASZ
KERÉKPÁRÚT
K BEÉPÍTETLENÜL MEGŐRZENDŐ PARTI TERÜLETSÁV
PARTI SÉTÁNY KIALAKÍTÁSÁRA ALKALMAS NYOMVONAL
ELSŐDLEGESEN GYALOGÚT KIALAKÍTÁSÁRA ALKALMAS NYOMVONAL
TERMÉSZETES/MESTERSÉGES PARTVONAL
VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVVEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
NÁDAS
Megjegyzés: a tervlapokon Sp*-jellel jelölt övezetek tovább tervezendő különleges területek
7. MELLÉKLET A 7/2005. (XI. 11.) ÖNK. RENDELETHEZ - SZT-2 - ALSÓÖRS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE- JELMAGYARÁZAT
2015.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

ELHELYEZKEDÉS

A tervezési terület Alsóörs Község tóparti részén, az egykori Budapesti Elektromos Művek (ELMŰ) Alsóörsi Vízisporttelepén helyezkedik el. A Vasút utca 13. szám alatt található területet északi irányból a Vasút utca határolja, mellyel párhuzamosan, annak túloldalán halad a MÁV 29-es számú vonala. Nyugatról, a Vasút utca 15. szám alatt a Túravitorlás Sportklub (TVSK) alsóörsi telepének telke, keletről az önkormányzat tulajdonába került egykori belügyminisztériumi üdülő strandja is a tervezési terület része. Délről a 872/2 hrsz.-ú telek, illetve a Balaton területének vízgazdálkodási terület besorolású telke található.



VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:

A fejleszteni kívánt terület elhelyezkedése révén a település tóparti központjának részét képezi. A Községi Strand és a Sirály park csupán néhány perc gyalogtávra található, parti sétánnyal összekötésre került. A fejlesztési terület és a Sirály Park között található a 244 férőhelyes Alsóörs Marina Yacht Kikötő.

Az ELMŰ kikötő ma gazdasági társaságok tulajdonában van, **közforgalmú, sport- és kedvtelési célú kikötőként hasznosított**. A kikötőt a Marina Sunset 2023 Zrt. üzemelteti, **hajózási hatósági engedéllyel rendelkezik**. A kikötő klubjelleggel működik, 49 kikötőhellyel rendelkezik (3-4 vendéghely). Kiszolgáló funkciókat a raktárcsarnokban helyezték el. Kiépített sólya kishajók részére, 3,1 m hajószélességig

alkalmas hajók vízre bocsájtására. A vitorláskikötő jól védett, közös bejárata van a Túravitorlás Klub kikötőjével.

A vizsgált területen három épület áll, a Vasút utca felé eső főépület vegyes funkciójú, ma már nem használt, a 876 hrsz.-ú ingatlan felé eső leromlott állapotú melléképület és a telek nyugati határa mentén létesített raktárépület (ez utóbbi nem szerepel az ingatlannyilvántartásban). Az épületek elbontásra tervezettek.

A jellemző **növényállomány a balatoni vízparti karakterrel megegyező**en jegenyenyár (*Populus nigra var. italica*), platán (*Platanus sp.*) és fűz (*Salix sp.*) fajokból áll. A területen előforduló egyéb fajok: hússzínű vadgesztenye (*Aesculus x carnea*), korai juhar (*Acer platanoides*), kislevelű hárs (*Tilia cordata*), ezüsthárs (*Tilia tomentosa*), zöldjuhar (*Acer negundo*), zselnice meggy (*Prunus padus*) és fehér akác (*Robinia pseudo-acacia*). Az állományt az idős jegenyenyár fajok dominálják, melyek a melléképület környezetében csoportosulnak. Tujasor fut a 871/8 hrsz.-ú telekhatáron.

A Környezeti értékelés megállapítása alapján:

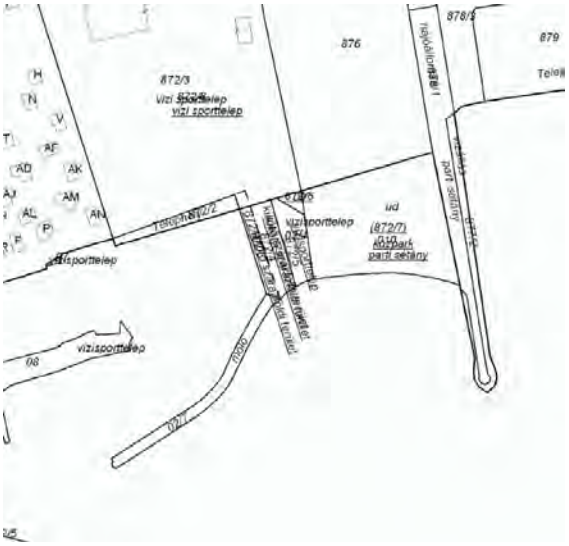
„A terület jelenlegi élővilágát tekintve meg kell különböztetni a vízzel kapcsolatos parti és mélyebb területeket, az intenzívebb kerti területeket. A parthoz kapcsolódóan a 02/7 mólószár külső íve mellett, illetve a strand előtt található két kisebb kiterjedésű IV-V. osztályú nádas. A **két nádas folt között** a partra merőlegesen **két telek közötti határsávban egy mélyebb fekvésű terület** található, amely **időszakos vízállás** és összefolyásként egy átereszen keresztül **csatlakozik a Balatonba**. Mind a nádas foltok, mind a határsáv **értékes kisléptékű élőhelyként** van jelen a területen. A jelzett nedves sávban füzes, sásos növényzet található, fehér fűzzel (*Salix alba*), rekettyefűzzel (*Salix cinerea*), éles sás (*Carex acuta*), réti füzény (*Lythrum alicaria*), réti ecsetpázsit (*Alopecurus pratinsis*) mellett vizes élőhelyet jelző növények találhatók."

A fejleszteni kívánt terület elhelyezkedése révén a település tóparti központjának részét képezi. A Községi Strand és a Sirály park csupán néhány perc gyalogtávra található, parti sétánnyal összekötésre került. A fejlesztési terület és a Sirály Park között található a 244 férőhelyes Alsóörs Marina Yacht Kikötő.
A tervezési terület **telekosztása** és **tulajdonviszonya** a jelen dokumentáció előzményét képező Telepítési Tanulmánytervhez képest **változott**. **A terület tulajdonviszonyaiban és telekosztásában megvalósult és tervezett változások:**

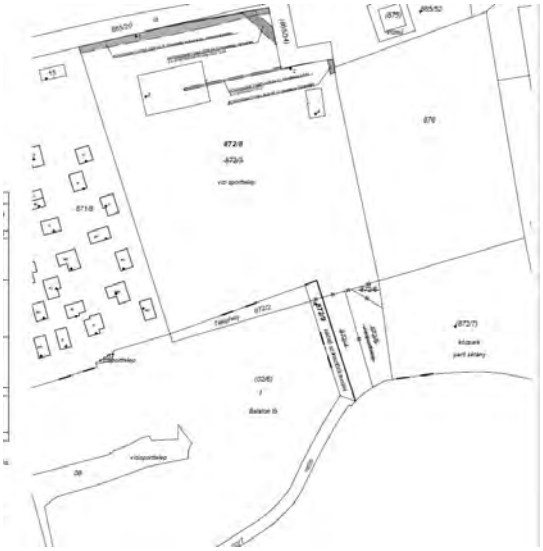
- A beruházásra tervezett telkek telekegyesítése, megtörtént, a **TIG-RES Kft. 2026.03.31. napjával beolvadt a Marina Sunset 2023 Zrt-be**, így a korábbi TIG-RES tulajdonú ingatlanok már a Marina Sunset 2023 Zrt tulajdonát képezik.
- A korábbi 02/3 hrsz.-ú móló felosztásával létrejött a 02/7 mólószár ás a 02/8 szárazulat (földhivatalnál átvezetve)
- A 872/3 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolták a korábbi 873/6 hrsz-ú ingatlant (földhivatalnál átvezetve)
- A 02/4, 02/8, 09 és 010 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása folyamatban van, az új helyrajzi számok 872/5, 872/4, 872/6 és 872/2.
- A 02/4, 02/8, és 09 hrsz.-ek összevonásra kerülnek a 872/3 hrsz.-ú telekkel, úgy, hogy a tómeder felé egy nagyjából 5 méter széles sáv leválasztásra kerül, mint kikötői szárazföldi terület.

Meglévő telkek				Tervezett telkek			
hrsz.	tulajdonos (tul. lap. alapján)	Baték övezet	Hész övezet	hrsz.		Baték övezet	Hész övezet
872/3	Marina Sunset 2023 ZRT.	kikötő terület	K-Ki-2	872/8	Marina Sunset 2023 ZRT.	kikötő terület	K-Ki-3
09	Marina Sunset 2023 ZRT.	kikötő terület	K-Ki-2				
02/4	Marina Sunset 2023 ZRT.	kikötő terület	K-Ki-2				
02/8	Marina Sunset 2023 ZRT.	kikötő terület	K-Ki-2				
02/7	Marina Sunset 2023 ZRT.	tómeder terület	K-Ki-2	02/7	Marina Sunset 2023 ZRT.	tómeder terület	V-B
872/2	Magyar Állam	tómeder terület	K-Ki-2	872/2	Magyar Állam	tómeder terület	V-B
865/34	Alsóörs Község Önkormányzata	közlek. terület	KÖu	865/34	Alsóörs Község Önkormányzata	közlek. terület	Z-9
010	Alsóörs Község Önkormányzata	zöldterület	K-St	872/7	Alsóörs Község Önkormányzata	zöldterület	Z-10
876	Alsóörs Község Önkormányzata	zöldterület	K-St	876	Alsóörs Község Önkormányzata	zöldterület	Z-10

Jelenlegi és tervezett telkek tulajdonviszonyai és övezeti besorolása



Jelenlegi telekosztás (2026.09.23-i állapot)



Tervezett telekosztás (záradékolás alattiv.zrajz

A területen tervezett fejlesztés megvalósításának szükséges előfeltétele, hogy mind az öt ingatlan a beruházó közvetlen tulajdonába kerüljön, ez jelenleg is folyamatban van, a terület gépjárműforgalmú feltárására már egy 8 m széles közúti közlekedési terület is kialakításra került.





A terület átnézeti fényképe a Vasút utca és a Balaton felől (fénykép: BORD Építész Stúdió)

A fejlesztéssel érintett terület **teljes közműhálózattal rendelkezik**. A Vasút utcán a telkeket is érintően többszörös szenny**vízelvezetési hálózat** fut, mely **egyik ága, valamint az ivóvíz gerincvezeték is érinti a vízisporttelep északkeleti sarkát**. A 865/35 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén szennyvízátemelő működik. A 875 hrsz.-ú telken víztároló üzemelt, ma gazdasági társaság tulajdona.

Felszíni vagy felszín alatti vízbázis védőterülettel a vizsgált terület nem érintett. A fejlesztéssel érintett terület **északkeleti sarkán** keresztülhaladó vízellátási és szennyvízelvezetési vezetékeket figyelembe kell venni.



Közművek elhelyezkedése az érintett területeken (Forrás: E-TÉR)

A tervezetnek megfelelően összesen 32 db apartman kerül kialakításra a telekösszevonások révén létrehozott 872/3 hrsz.-ú telken, egy- és kétemeletes épületekben. Az épületek mind a Vasút utcával párhuzamosan elhelyezett parkolóhelyek felől, mind a tóparti sétány felől megközelíthetők. A vízhez közelebb eső keskeny telekrészen zöldfelület, a mólón közcélra megnyitott terület, parti sétány kerül kialakításra. A szomszédos 876 és 010 hrsz.-ú önkormányzati területen külön beruházásban valósul majd meg közparki fejlesztés, innen a 872/3 hrsz-en keresztül beépítetlen parti sáv biztosítja a parti sétány távlati továbbvezetését a 871/8 hrsz. felé.



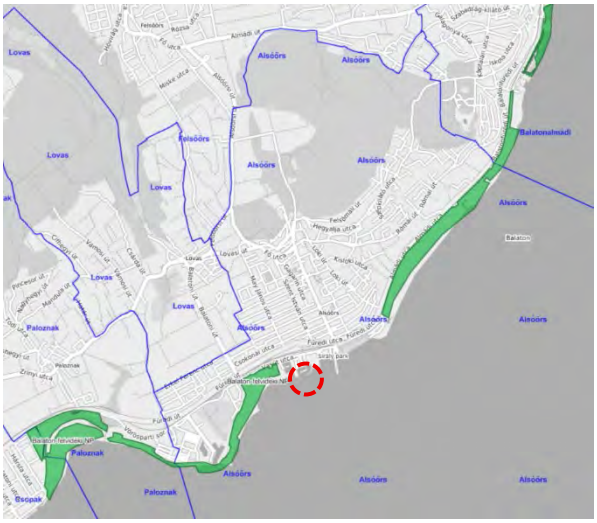
A tervezett fejlesztés előzetes helyszínrajza (forrás: Bord Építész Stúdió Kft.)

KÖRNYEZETI JELLEMZŐK:

Alsóörs a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén fekszik. A vizsgált terület országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett területtel nem érintett; a part mentén a Nemzeti Park területe a Szerdahelyi öböl területétől nyúlik Csopakig, illetve a Strand sétánytól nyúlik északi irányban Balatonalmádiig.

Európai jelentőségű **Natura 2000 terület** (különleges madárvédelmi és természetmegőrzési terület, SPA, SAC) **a jelenleg még 02/8, 02,7 és 02/4 hrsz.-ú telkek**.

A Balaton vízfelületéhez kapcsolódóan a **0**2/8, 02,7 és 02/4 hrsz.-ú telkek a **Ramsari Egyezmény** (Vizes Élőhelyek Nemzetközi Egyezménye) **hatálya alá is tartoznak**.



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területi egységei



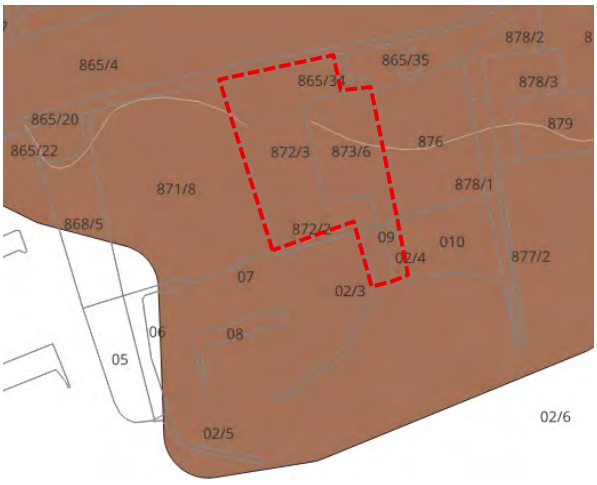
Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület



Natura 2000 különleges madárvédelmi terület



Országos ökológiai hálózat magterület övezete

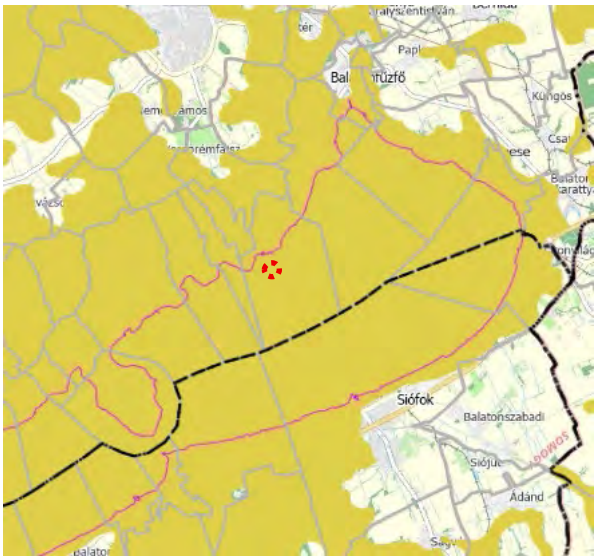


Bakony-Balaton Geopark területe

Az országos ökológiai hálózat **magterület övezete a 02/7 hrsz.-ú telek mólószárát** és a kikötő vízfelületét foglalja magába, a beruházási terület egyéb részeit nem érinti. A természetvédelmi oltalommal érintett telkek (vagy jövőbeli telekrészek) a Vízparti Terv **beépítetlenül megőrzendő parti területsávjába tartoznak**.

A település része a Bakony-Balaton Geoparknak. **Geológiai érték, földtani örökségi érték a területen nem fordul elő**. Egyedi tájérték a vizsgált területen nem nyilvántartott. A terület **egyéb természetvédelmi oltalommal nem érintett** (ex-lege védett terület, Európa Diplomás terület, bioszféra rezervátum, helyi természetvédelmi terület). A terület az OTRT-ben megállapított tájképvédelmi terület része, azonban **nem része** a BKÜTrT-ben megállapított tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének. A BATÉK 11.§ (4) bekezdése alapján azonban a **kikötők településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek!**

A Balaton part menti zónája az **agglomerálódó települési táj vízparton tájkarakter típusba** tartozik.



Tájképvédelmi terület övezete a Balaton környezetében



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A vizsgált tömb területén adattári erdő, vagy erdő művelési ágú ingatlan nem fordul elő. **Nádas állomány** a Szerdahelyi öbölben és a **02/7 mólószár külső íve mellett, illetve a strand előtt található** (utóbbiak kiterjedése kicsi, IV-V. osztályú nádas). Vízparti Tervben vegetáció típus nem megállapított a területre. **Természetes partszakasz nem érinti a területet** (kikötőként hasznosítható partszakasz jelölt a tervezett beruházás területéhez kapcsolódóan). A benyúló mólószár a tómeder övezetébe tartozik.



A két kisebb nádas folt a tervezési terület környezetében (forrás: BORD Építész Stúdió)

Az Országos Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve alapján a tervezési területet az alábbi térségi övezetek érintik:

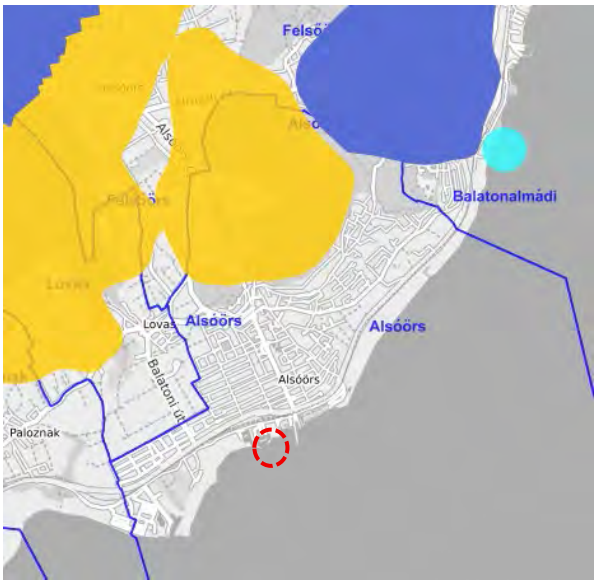
- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete.

Sajátos vármegyei övezetek közül:

- turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete,
- együtt tervezendő térségek övezete - Veszprém megye várostérségeinek övezete,
- együtt tervezendő térségek övezete - „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete.

A Balaton térsége és ezen belül Alsóörs település teljes közigazgatási területe is része az **országos vízminőségvédelmi terület övezetének**, „*amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak*”[2].

A vizsgált terület **nem érintett további felszíni vagy felszín alatti vízbázis védőterületével**, kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi területtel. A Balaton állóvíz víztest vízminősége jó, annak az átfogó vízminőségvédelmi stratégiának köszönhetően, melynek megvalósított elemei közel 75%-kal csökkentették a tó tápanyag-terhelését[3].



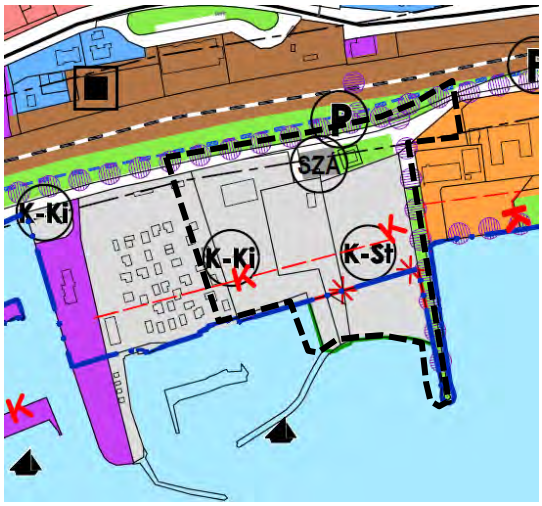
Felszín alatti vízbázis védőterülete (kék), kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi terület (sárga) felszíni vízbázis védőterülete (türkiz) (forrás: OKIR)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:

A következő településszerkezeti tervi módosítás történik:

A Vízparti Terv alapján a közlekedési területek pontosításra kerülnek, a különleges beépítésre szánt strand terület beépítésre nem szánt zöldterület övezetébe kerül átsorolásra. A kikötő területfelhasználása nem változik. A Vízparti Tervvel összhangban a **872/2 hrsz.-ú telken vízgazdálkodási terület övezete** kerül kijelölésre és **módosításra kerül a közlekedési terület** a tervezési terület keleti szélén lévő mólón. A szennyvízátemelő és felhagyott vízmű épület területének nagyobb része zöldterületbe kerül.

[2] Trtv. 4.§ 57.
[3] VGT3, MAGYARORSZÁG VÍZGYŰJTŐ-GAZDÁLKODÁSI TERVÉNEK MÁSODIK FELÜLVIZSGÁLATA



Hatályos településszerkezeti terv kivágata



Javasolt településszerkezeti terv kivágata

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A beruházásra kijelölt területen új kikötő építési övezet kijelölése javasolt, K-Ki-3 jellel. Jelen javaslat tartalmazza a környezeti értékelés megállapításai alapján változtatott paramétereket is. A HÉSZ rendelkezéseinek kiegészítése és pontosítása szükséges az alábbiak szerint:

"Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú terület (K-Ki)

27.§ /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:

- kikötő létesítményei és épülete,

- pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló épületek, építmények,

- sportlétesítmények, és azok elhelyezését szolgáló épületek,

- kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények,

- a fő rendeltetéssel összefüggő ~~vagy gazdasági célú~~ épületen belül vagy önállóan a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított szállásjellegű ~~épületek~~ rendeltetések elhelyezhetők.

/2/ A területen a telekalakítás és az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m^2	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	Legnagyobb kialakítható vízfelület (%)	**legnagyobb burkolt felület aránya %**	legnagyobb építmény-magassága (m)
K-Ki-1	SZ	40000	100	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-2	SZ	3000	40	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-3	SZ	10000	50	**0,4**	**15**	**45**	-	**35**	7,5

/7/ K-Ki-3 övezet területén:

a) minden 300 m^2 telekhányad után 1 darab szállás rendeltetés helyezhető el a kerekítés szabályai szerint,

b) az építési övezet és a közlekedési terület a kerítés magassága legfeljebb 1,5 m, a kerítésmező legalább 50%-ban áttört kialakítású lehet,

c) mederhasználati vízi létesítmény legfeljebb a kikötői rendeltetéshez kapcsolódóan helyezhető el,

d) a parkolóhelyek száma a szállás rendeltetések száma és a bérbeadásra kerülő kikötőhelyek együttes száma, de nem lehet kevesebb, mint a hajózási hatóság által záradékolt kikötőrend szerint rögzített kikötőhelyek száma,

e) a terepszint alatti beépítettség mértéke legfeljebb 10%.

/8/ A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában" épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervekre, kezelői követelményekre."

/9/ A K-Ki-3 jelű övezetben az előírt zöldfelületi minimum legalább 80%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani."

A kijelölésre kerülő zöldterület szabályozása új, Z-10 övezetként javasolt, az alábbi kiegészítéssel és paraméterekkel.

„/3/ A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m^2	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépített-sége %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	**legnagyobb burkolt felület aránya %**	legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb építmény-magassága (m*)*
Z-1	--	K	K	--	0	--	--	0	0
Z-2	SZ	K	K	0,04	2	75	20	4,5	4,5
Z-3/Z-3*	SZ	K	K	0,08	2	80	20	4,5/6,0*	4,5/6,0*
Z-4	SZ	10 000	-	0,08	4	75	20	4,5	4,5
Z-Fb	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-5	SZ	K	K	0,04	1	90	5	10	10
Z-6	-	K	15	-	-	90	10	-	-
Z-7	SZ	K	K	0,08	4	65	25	4,5	4,5
Z-8	-	K	K	-	-	70	20	-	-
Z-9	SZ	-	-	-	2	70	30	4,5	4,5
Z-9*	SZ	-	-	-	0	80	20	-	-
Z-10	SZ	-	-	0,04	**3**	80	20	4,5	4,5"

A HÉSZ zöldfelületi előírásai is kiegészítésre javasoltak a „kis vizes élőhely fenntartási zónája" szabályozási elem tekintetében:

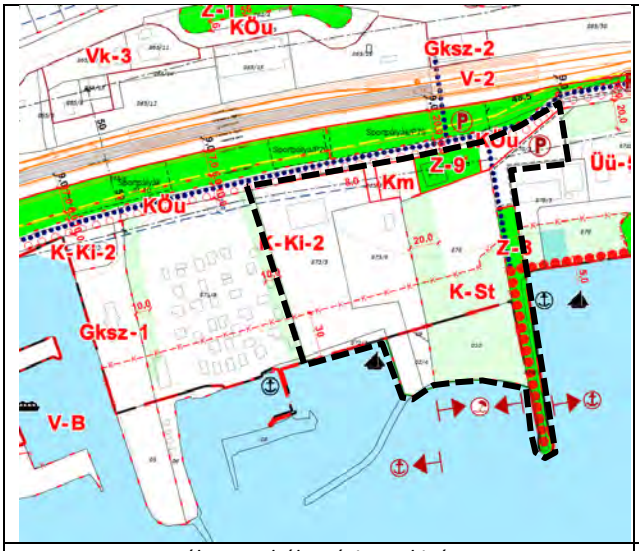
12.§ /6/ A „kis vizes élőhely fenntartási zónájában" épület nem helyezhető el. A zóna legalább 90%-a zöldfelületként tartandó fenn, figyelemmel a rehabilitációs és tájépítészeti tervekre, kezelői követelményekre.

Az első számú melléklet fogalommeghatározása táblázat kiegészül az alábbi definícióval:

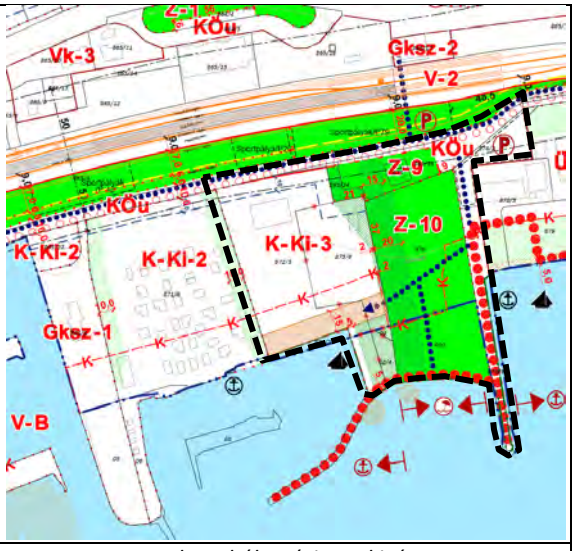
Kis vizes élőhely fenntartási zónája: A szabályozási terven lehatárolt, ökológiai és vízgazdálkodási fenntartási zóna, mely a vizes élőhely természetkímélő fenntartását szolgálja, és természetközeli állapotát, vízgazdálkodási adottságait javítja;

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: A 872/3, 02/8, 02/4 és 09 hrsz.-ú telkeken K-Ki-2 övezet módosítása K-Ki-3-ra, a 876 és 010 hrsz.-ú telkeken K-St módosítása Z-10-re, illetve a 865/34, 875 és 865/35 hrsz.-ú telek egy részének Z-9 övezetbe sorolása.
A 872/3 hrsz.-ú telek déli részén egy 15 méteres sávban, illetve a 02/8 és 02/4 hrsz. déli részén 5 méteres sávban közhasználat céljára megnyitandó terület kerül kijelölésre, a 02/7 hrsz-ú móló telkére rákerül a parti sétány nyomvonala.

A változtatás nyomán a **hatályos SZT 10, 14. szelvényének módosítása** szükséges.



Hatályos szabályozási terv kivágata



Javasolt szabályozási terv kivágata

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLAT: A módosításnak tájrendezési vonatkozása nincs. Új beépítésre szánt terület kijelölését a tervezet nem tartalmazza, pótlási kötelezettség nem keletkezik (sem biológiai aktivitásérték, sem csereterület biztosítás).

A tervezett új K-Ki-3 építési övezetben **a beépíthetőség** (10%-ról 15%-ra) 5% ponttal emelkedik és figyelemmel a környezeti értékelés megállapításaira a **burkolt felület aránya 10%pont helyett csupán 5%ponttal emelkedik** (30%-ról 35%-ra), mellyel párhuzamosan az előírt **zöldfelületi minimum 5%ponttal kerül emelésre** (40%-ról 45%-ra). Az intenzitásnövekedést a környezeti értékelés megállapításait elfogadva jobban kompenzálja a zöldfelületi arány nagyobb arányú emelése, a burkolt felületek kisebb arányú emelése és a közforgalomra megnyitott sétány átvezetése.

A fejlesztéssel érintett terület mellett, a 876 és 010 hrsz.-ú telkek strand övezetből zöldterület övezetbe kerülnek átsorolásra a Vízparti tervvel összhangban. A tervezett közpark finanszírozásáról az önkormányzat és a fejlesztő településrendezési szerződésben egyezett meg.

Az elkészült környezeti értékelés eredményei alapján a K-Ki-3 övezet és a Z-10 zöldterület övezet határán kijelölésre kerül egy új zöldfelületi szabályozási elem (kis vizes élőhely fenntartási zónája), a meglévő vizes élőhely (vízhatásnak kitett mélyfekvésű rész) védelmére. A terület biztosítja a meglévő időszakos vízhatás alatt álló gyep és puhafás ligeterdő védelmét. A zóna alkalmas a lefolyási tényező emelkedése okán megnövekedett többlet csapadékvizek befogadására is.

A javasolt gyalogúthálózat kijelölése a kis vizes élőhely fenntartási zónára és a Natura 2000 területre tekintettel történik.

A kikötő településképi szempontból meghatározó területnek minősül, a tervezett beruházás engedélyezése során ezért a tájba illesztést igazolni szükséges.

A tervezet nyomán a beépítés intenzitása nő, ugyanakkor a jogszabályi keretekben megengedett 20%-os mértékhez képest 5%-kal alacsonyabb mértékben; a tervezett tervi változtatások nyomán a tervezési területen az össz. beépítettség 3%-kal emelkedik (+5% a K-Ki-3 övezetben, -2% a Z-10 övezetben a hatályos szabályozáshoz képest), melyhez kompenzációként a kialakítható legnagyobb burkolat arány is -5%-kal korlátozásra kerül (korábbi tervi alternatívához képest).

A tervezett épületek tömegformálása figyelembe veszi a BATÉK elveit, a tópartra merőleges, tagolt zöldtetős épületekkel biztosítja az átszellőzést, a táji környezetbe való illeszkedést. Az Országos Építészeti Tervtanács konzultációs véleménye az 5. mellékletben található.

Általánosan javasoljuk, hogy mindkét övezetben a burkolt felületek kialakításánál törekedjenek a szükséges minimumra; a kikötő övezetben mind a teraszok, mind a közhasználatra megnyitásra kerülő sétány esetén (alapterület, szélesség).

Felhívjuk a figyelmet a BATÉK 13.§ rendelkezéseire, hogy a környezetalakítás tervezése során a kis vizes élőhelyre tekintettel javasolt a sétány és keresztező gyalogutak tervezése:

13.§ „(2) Parti sétány kiépítése esetén az szilárd burkolattal, természetes anyagú burkolattal vagy burkolat nélkül is kialakítható.

(3) Természetes vagy természetközeli élőhelyen a parti sétányt elsődlegesen burkolat nélküli formában kell megvalósítani, vizenyős területen – ha az a parti sétány folytonosságát biztosítja – a parti sétány fából készült pallósétányként is kialakítható.”

GYALOGOS KAPCSOLATOK: A fejlesztő közhasználat céljára kialakítja a parti sétányt a mólószár végéig. A terület délkeleti nyúlványán folytatódó parti sétányon legalább 15 méter szélességben biztosítja mindenki számára a szabad átjárást, a mólót pedig teljes hosszában közhasználatra megnyitja. Ez a településrendezési szerződés alapján már meg is történt, a mólószár szabadon bejárható! A közhasználatú telekrészek külön alrészletre kerülnek, feltüntetve a parti sétány tényét.



KÖRNYEZETI HATÁSOK:

A beérkezett környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján az önkormányzat Környezeti értékelés készítéséről döntött. A vizsgálat készítését a Respect Kft. végezte el. A Környezeti értékelés az 6. mellékletben található. A vizsgálat során feltárt adatok, eredmények és a településtervet

befolyásoló javaslatok jelen módosítási eljárásban beépületek a tervezetbe. A javasolt változtatásokkal a tervezett módosítás nyomán nem várhatóak jelentős környezeti hatások.

Összességében megállapítható – a környezeti értékelés eredményeit is figyelembe véve -, hogy ugyan 5%ponttal növekszik a beépíthetőség, ezzel párhuzamosan ugyanakkor a szomszédos strand elveszíti beépítésre szánt jellegét, beépíthetősége 3%-ra csökken a zöldterületi besorolással, továbbá **helyi és térségi szinten jelentős közcélú érdekeket fog biztosítani a változás.**

A módosítás három fontos közérdekű cél érvényesülését biztosítja:

- egyrészt a parti sétány továbbvezetését a meglévő mólóra, ami már a településrendezési szerződés megkötésével néhány hónapja megvalósult,
- másrészt a gyalogos kapcsolat továbbvezetésének lehetőségét az AVSC és volt nádfeldolgozó felé, kivezetve a Vasút utca felé, közhasználatú terület kijelölésével
- harmadrészt példaértékűen, a kis vizes élőhely fennmaradását, amely a kikötő és a volt strand közötti telekhatár mentén húzódik, javítva a tó, a nádas és parti sáv ökológiai állapotát.

Annak érdekében, hogy ezek a közcélú érdekek biztosíthatók legyenek, további intézkedések szükségesek a hatályos jogszabályi keretek között:

- A településrendezési szerződés bejegyzése a tulajdoni lapra
- A kialakított parti sétány külön alrészletként történő kialakítása és „kivett gyalogút”-ként történő bejegyzése

A parti sétány közhasználat céljára történő átadását a településrendezési szerződés és annak tulajdoni lapra történő bejegyzése, a gyalogút területének térbeli lehatárolását az alrészlet kialakítása és annak „kivett gyalogútként” történő bejegyzése biztosítja.

Célszerű a hatályban lévő településrendezési szerződésben ezeket a feladatokat rögzíteni, valamint a kis vizes élőhely fennmaradására vonatkozóan a közös felelősséget és feladatokat is rögzíteni.

2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A vizsgált területen sem műemléki védettségű emlék, sem helyi jelentőségű védett érték vagy terület nem található. A területet régészeti lelőhely sem érinti. A község világörökségi és világörökségi várományos területtel nem érintett.

3. KÖRNYEZETVÉDELEM

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása során a környezeti vizsgálat szükségessége eseti döntéssel történik a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményének kikérésével.

A véleményező szervek közül három véleményező tartotta egyértelműen szükségesnek a környezeti vizsgálatot. Az Állami Főépítészi Irodától beérkezett észrevételekre az Önkormányzat válaszlevele jelen dokumentáció 4. mellékletben található.

Államigazgatási szerv	Vélemény
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Osztály	Hatáskörrel nem rendelkezik
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal	A területhasználat intenzitásának növelése fokozott

Állami Főépítészi Iroda	környezeti kockázatokkal jár, a többlet beépítési lehetőség akkor állapítható meg, ha nem sért természetvédelmi, vagy vízgazdálkodási értéket. A módosítás jelentős környezeti hatással járhat, azok mértékének és jelentőségének értékelése, valamint a szükséges megelőző, csökkentő és kompenzáló intézkedések meghatározása érdekében **környezeti értékelés elkészítése indokolt és szükséges**.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	Hatáskörrel nem rendelkezik
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel, nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása. A módosítással érintett ingatlanokon régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található. Amennyibben a tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás a 2001. évi LXIV tv. szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetnie. Az épületek kialakítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép és a helyi jelleg védelmére.
Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja, vizsgálandó: - hogyan jarul hozzá a beruházás a táji értékek megőrzéséhez, a kedvező klimatikus viszonyok, átszellőzés biztosításához - Mennyiben érintik az épületek a meglévő beállt növényállományt, koros fákat? - Milyen tájhasználati konfliktust, többletterhelést eredményez a szálláshely funkció megjelenése? - A téli áramoltatás milyen hatással van az élővilágra?
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály	Nem illetékes.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály	A dokumentáció alapján további tűzvédelmi vagy iparbiztonsági követelmény meghatározását nem tartotta indokoltnak, és a dokumentációval szemben **kifogást nem emelt.**
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	A településrendezési eszközök módosításából várhatóan **jelentős környezeti hatások nem származnak** vízügyi és vízvédelmi szempontból. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása (219/*2004. (VII.) Korm rend.) a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny. Hidrogeológiai

	védőidommal nem érintett a terület. A keletkezett szennyvíz elvezetése cask közcsatornán lehetséges, lakó funkció csak a szennyvíztisztító telepen rendelkezésre álló szabad kapacitás esetén javasolt.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatala Természetvédelmi Osztály	**Környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges.** Az érintett terület közvetlen vízparti fekvése, a Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózat magterülete és a tájképvédelmi terület érintettsége, továbbá a beépítettség mintegy háromszorosára növelése és a burkolt felületek jelentős bővülése miatt táj- és természetvédelmi hatások várhatók. Vizsgálandó a Natura 2000 célok teljesülése, a kikötő működése, a szálláshely és a vízisport használata közötti konfliktus, a nádasok megőrzése és az építmények tájba illesztése.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály	**Környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.** Az érintett ingatlanokon az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő nem található.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	**Környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.** A módosítással érintett ingatlanok termőföldet nem érintenek

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Balaton parti települést az alábbi felsőbbrendű tervekkel kell összhangban lennie:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), valamint annak részeit képező:
    - Országos Területrendezési Terv (OTrT)
    - Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTrT)
- Balaton vízparti terv (BATÉK)
  (287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről)

Az említett jogszabályok befolyásolják és meghatározzák a települések fejleszthetőségének irányát, a műszaki infrastruktúra-hálózatot, illetve a térségi övezeteket.

4.1 ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)



Kivágat a MaTrT Országos Területrendezési Tervéből

A tervezési területek az OTRT szerint települési térséghez tartoznak. Települési térség területe bármely BATÉK előírásaival összhangban lévő területfelhasználásba besorolható.
Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településszerkezeti tervben 0,85 ha beépítésre szánt terület szűnik meg (218/19 és 223/3 hrsz) és helyette, ugyanennyi zöldterület kerül kijelölésre (876, 010 hrsz).

Az átsorolással érintett területek belterületi ingatlanok, nem részei a szőlő- és gyümölcskataszteri területeknek.

Országos övezet (Trtv.)	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	**Nem érintett,** de a szomszédos Balaton területe ide tartozik
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	**Nem érintett**
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**Nem érintett**
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	**Nem érintett**
Erdők övezete	**Nem érintett,**
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	**Nem érintett,**
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	**Nem érintett**

Országos övezet (MVM rendelet)	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**Nem érintett**
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**Nem érintett**
Tájképvédelmi terület övezete	**Érintett,** a település teljes területe
Vízminőség-védelmi terület övezete	**Érintett,** a település teljes területe
Nagyvízi meder területe övezete és a VTT-tározók övezete	**Nem érintett**

4.2 BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (BKÜTRT)



Kivágat a BKÜTrT-ből

A módosítással érintett terület települési térségbe tartozik. A MaTrT 48. §-a szerint a *„települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak”*.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítások nem érintenek műszaki infrastruktúra-hálózatot, valamint egyedi építményt, azok megvalósulását, működését nem akadályozza.

Összességében a térségi szerkezeti tervvel a módosítás összhangban van.

A további övezeti kijelöléseket a következőképpen érintik a módosítások:

BKÜTrT térségi övezet	Tervezési terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	**Nem érintett**
Tómeder övezete	**Nem érintett**
Kertes mezőgazdasági terület övezete	**Nem érintett**
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	**Nem érintett**
Rendelet övezetei	**Nem érintett**
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	**Nem érintett**
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**Nem érintett**
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	**Nem érintett**
Vízeróziónak kitett terület övezete	**Nem érintett**
Általános mezőgazdasági terület övezete	**Nem érintett**

A HÉSZ módosítások tartalma nem területrendezési kompetencia!

4.3 287/2025. (VIII. 27.) KORM. RENDELET (BATÉK)

A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről azaz a Vízparti Tervről a **287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet** (továbbiakban: BATÉK) rendelkezik. A BATÉK 2025.09.26-tól hatályos.



Kivágat a Vízparti terv 3.96. Alsóörs 2/1. tervlapjáról

A tervezési terület BATÉK szerinti besorolása:

hrsz.	Baték övezet	TSZT tervezett területhasználat
872/3	kikötő terület	Különleges kikötő terület
09	kikötő terület	Különleges kikötő terület
02/4	kikötő terület	Különleges kikötő terület
02/8	kikötő terület	Különleges kikötő terület
02/7	tómeder terület	Vízgazdálkodási terület (Balaton meder)
872/2	tómeder terület	Vízgazdálkodási terület (Balaton meder)
865/34	közlek. terület	Zöldterület-közpark
010	zöldterület	Zöldterület-közpark
876	zöldterület	Zöldterület-közpark

BATÉK 5.§ *(2) A Vízparti Terv*

5. kikötőként jelöli az elsődlegesen az úszólétesítmények kikötésére kijelölt vagy azok részére fenntartott partterületet, amely alkalmas a víziközlekedéssel, személyek be- és kiszállításával, valamint az úszólétesítmények hajózásra való alkalmasságának megőrzésével kapcsolatos tevékenység végzésére,

BATÉK 7.§ *(1) A Vízparti Tervben megállapított, az 5. § (1) bekezdése szerinti* ***vízparti területfelhasználási kategóriák területén belül*** *– a (3) bekezdésben foglaltak alkalmazása mellett – a helyi építési szabályzatban* ***kijelölhető építési övezeteket és övezeteket*** *a 2. mellékletben foglalt táblázat C oszlopa, a kijelölés feltételeit a 2. mellékletben foglalt táblázat D oszlopa tartalmazza, amely kritériumokat a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során alkalmazni kell.*

2. melléklet a 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelethez

Adott vízparti területfelhasználási kategórián belül a helyi építési szabályzatban kijelölhető építési övezetek, illetve övezetek

	A	B	C	D
1.	VÍZPARTI TERÜLETFEL-HASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	BEÉPÍTÉS JELLEGE	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN KIJELÖLHETŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET KIJELÖLÉSÉNEK FELTÉTELE

19.	kikötő	beépítésre nem szánt	közkert zöldterület	–
20.			közpark zöldterület	–
21.			közúti közlekedési terület	–
22.			vízgazdálkodási terület	–
23.			tómeder vízgazdálkodási terület	Engedélyezett belsőmedencés kikötő esetén jelölhető ki, az engedélyben foglalt lehatárolás szerint, a Vízparti Terv előzetes módosítása nélkül.
24.			különleges kikötőterület	Olyan területen jelölhető, amely területhez – akár csak részlegesen kapcsolódóan – a helyi építési szabályzat kikötőként hasznosítható partszakaszt állapít meg.
25.			különleges strandterület	Olyan területen jelölhető, amely területhez – akár csak részlegesen – kapcsolódóan a helyi építési szabályzat fürdőzésre felhasználható partszakaszt vagy fürdőzésre felhasználható helyet állapít meg.
26.			különleges kempingterület	–
27.			különleges turisztikai terület	–
28.			különleges sportolási célú terület	–
29.		beépítésre szánt	különleges kikötőterület	Olyan területen jelölhető, amely területhez – akár csak részlegesen kapcsolódóan – a helyi építési szabályzat kikötőként hasznosítható partszakaszt állapít meg. Ezen túlmenően kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdése alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.
30.			különleges kempingterület	Kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdésének alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.
31.			különleges turisztikai terület	Kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdésének alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.
32.			különleges sportolási célú terület	Kizárólag akkor jelölhető, ha – a Trtv. 71. § (1) bekezdésének alkalmazásával – nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre.

Jelen módosítás során közpark, közlekedési terület, kikötő és vízgazdálkodási terület övezet kerül kijelölésre, a BATÉK-ban meghatározottakhoz illeszkedve. A 878/1 hrsz.-ú móló közlekedési terület, a 876 és 010 hrsz. zöldterület, a 872/2 hrsz vízgazdálkodási terület övezetre módosul, A 865/35 és a 865/34 részben közlekedési terület, részben zöldterület övezetbe kerül. A BATÉK-ban kikötőként kijelölt 872/3, 02/4, 02/8 és 09 hrsz.-ú telkek kikötő (K-Ki-3) övezetbe kerülnek.

BATÉK 8.§ *(1) A helyi építési szabályzatban az egyéb sajátos vízparti szabályozási elemeket a Vízparti Tervben használt jelkulcsnak megfelelő jelentéstartalommal kell ábrázolni, azok a Vízparti Tervben ábrázoltakhoz képest a (2)–(15) bekezdésben foglalt szabályok szerint jelölhetőek, pontosíthatóak, illetve módosíthatóak.*

…

(4) A ***beépítetlenül megőrzendő parti területsávot*** *– a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően – a helyi építési szabályzatban* ***jelölni kell****, a helyi építési szabályzat attól kizárólag a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv szélességének növelése érdekében térhet el.*

(5) ***Közhasználatú terület*** *állami vagy települési önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon történő kijelölése esetén azt a helyi építési szabályzatban a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően – ide nem értve a 7. § (3) bekezdésében foglalt eseteket – a változtatás lehetősége nélkül jelölni kell. Közhasználatú terület magántulajdonú ingatlanon történő kijelölése esetén a közhasználatú terület határa a helyi építési szabályzatban a Vízparti Tervben jelölt határhoz képest – a 7. § (3) bekezdésében foglalt eseteken felül – akkor is módosítható, ha az adott helyszínen a közcélú használat teljes megszüntetése és a 6. § (7) bekezdésében meghatározott közcél megvalósításának veszélyeztetése nélkül a közcélú használat biztosításáról a települési önkormányzat – különösen településrendezési*

*szerződés megkötésével – gondoskodik. A **helyi építési szabályzat új**, a Vízparti Terv által nem ábrázolt **helyszínen is jelölhet közhasználatú területet**.*

*(6) A **parti sétánnyal érintett partszakaszt**, továbbá a közhasználatú mólón jelölt sétányt – **a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően** – a helyi építési szabályzatban a változtatás lehetősége nélkül **jelölni kell**, azonban a **helyi építési szabályzat** – a Trtv. 74. § (7) és (8) bekezdésének figyelembevételével – **új, a Vízparti Terv által nem ábrázolt parti sétánnyal érintett partszakaszt és közhasználatú mólón jelölt sétányt is kijelölhet** akkor, ha az nem érint természetes partszakaszt.*

*(15) A **mólót** és hullámtörőt – a Vízparti Tervben ábrázoltaknak megfelelően – a helyi építési szabályzatban **jelölni kell**, kivéve, ha sor került annak elbontására. A Vízparti Terv elfogadását követően vízjogi létesítési engedély alapján megépülő mólót, hullámtörőt a vízjogi létesítési engedélyben foglalt kiterjedés szerint kell ábrázolni.*

A beépítetlenül megőrzendő parti területsávot és a parti sétánnyal érintett partszakaszt (010 hrsz.) a Szabályozási Tervlap a BATÉK-nak megfelelően tartalmazza.

***BATÉK 9.§** (1) A Balaton vízparti területein a helyi építési szabályzatban a **beépítés intenzitását**, a területfelhasználást, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – így különösen az építési helyet meghatározó beépítési módot – **úgy kell meghatározni**, valamint az épületek tömegformálását úgy kell megtervezni, hogy az elősegítse a tópart átszellőzését, biztosítsa az átláthatóságot, különös tekintettel a közterületekről, domboldalról és kilátókról feltáruló látványra és a vízfelületről feltáruló Balaton-parti látképre.*

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott cél érvényesítése érdekében

*a) **törekedni kell a beépítés intenzitásának csökkentésére, az nem haladhatja meg a kialakult telektömb beépítési intenzitását**,*

b) a beépítési határértékeket és az építési helyet a táj- és településképvédelem szempontját, valamint a természetes partszakaszon található természetközeli állapotú élőhelyeket figyelembe véve kell meghatározni, és

*c) az épületek **tömegalakításánál** a nagy, egybefüggő tömegeket tagolni kell, és elsősorban a partra merőleges, osztott és tagolt tömegformálású épületeket kell kialakítani.*

Jelen módosítás során a beépítés intenzitása nő, ugyanakkor a törvényi szabályozással összhangban (Trtv. 71/C. § (2)) a megengedett 20%-os mértékhez képest 5%-kal alacsonyabb mértékben növekszik; ugyanakkor a szomszédos strand terület beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra, mellyel párhuzamosan 2%ponttal csökken a területen a beépíthetőség; a módosítás a természetközeli állapotú élőhelyeket figyelembe veszi, mivel kijelölésre kerül a „kis vizes élőhely fenntartási zónája" a kikötő és közpark területén a kialakult állapotnak megfelelően, a nádas feltüntetése is megtörténik a kikötőnél, így biztosítható a kis léptékű természetes rendszer fennmaradása; az épületek tömegformálása figyelembe veszi a BATÉK elveit, a tópartra merőleges, tagolt zöldtetős épületekkel biztosítja az átszellőzést, a táji környezetbe való illeszkedést. Összességében a két jogszabály előírásait együttesen teljesíti a tervjavaslat.

***BATÉK 10.§** (1) A Balaton vízparti területeire vonatkozóan az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit, valamint az elhelyezhető rendeltetések és építmények körét*

a) a Trtv. 71/B. § (1) bekezdésében, 71/C. § (1) bekezdésében, 74. § (2) bekezdésében, valamint 74. § (3) bekezdés b) pont ba) alpontjában rögzített követelmények és

b) a 4. mellékletben meghatározott beépítési határértékekre, elhelyezhető rendeltetésekre és építmények körére vonatkozó követelmények együttes alkalmazásával kell megállapítani.

***Trtv. 71/B.§** (1) A Balaton vízparti területein a szabályozási partvonaltól számított legalább **30 méteres sávon belül** (a továbbiakban: beépítetlenül **megőrzendő parti területsáv**) a településképi értékek, valamint a környezeti adottságok – különösen a vízminőség és a jellegzetes klimatikus viszonyok – megőrzése, továbbá az elöntés okozta károk csökkentése érdekében – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – új épület, úszómedence és a **helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem építhető**. **Meglévő épület** a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül **felújítható**, valamint – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – bruttó 100 m^2 alapterületig bővíthető.*

***Trtv. 71/C.§** (1) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – a 2019. március 15-én hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – **a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke** – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén **sem növelhető**.*

(2) Amennyiben természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket nem sért, az (1) bekezdéstől eltérően

*a) a Vízparti Tervben **kikötő területfelhasználási kategóriaként jelölt**, a településrendezési tervben különleges kikötőterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége **legfeljebb 20%-ig növelhető, feltéve**, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség növelését megelőzően a telken belül egy, **a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül**;*

A megőrzendő parti területsávon belül új épület elhelyezése nem tervezett. A Trtv. 71/C. § (2) szerint megengedett 20%-ig történő beépítettség növelés helyett jelen módosítás csak 15%-ra emeli a beépíthetőséget, új közhasználat céljára átadott terület kijelölése és a parti sétány bővítésének és továbbvezetésének lehetőségé.

*c) ha településrendezési szerződés alapján a szabályozási partvonallal közvetlenül határos vagy csak partvédőmű telkével elválasztott építési teleknek **a szabályozási partvonaltól mért legalább 20 méter széles**, közkert, közpark, parti sétány kialakítására alkalmas, közterületről megközelíthető parti sávjában a településrendezési terv **zöldterület övezetet és azon parti sétányt állapít meg**, és az ennek megfelelő telekosztás eredményeképpen a közhasználatú terület az önkormányzat tulajdonába kerül, az e törvény hatálybalépésekor a településrendezési tervben az építési telekre meghatározott*

ca) beépítési magasság értékéhez képest az átsorolással érintett telekre legfeljebb 3 méterrel megnövelt beépítési magasság állapítható meg, és

cb) a megengedett legnagyobb beépítettség az eredeti telek teljes területét figyelembe véve a zöldterülettel csökkentett építési telken alkalmazható.

*(3) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt **kivétel érvényesítéséhez az állami főépítész akkor járul hozzá**, ha az intenzívebb beépítésből következő környezeti változás arányban áll a Balaton megközelítéséhez fűződő közérdekkel, valamint a közkert, közpark kialakítása révén létrejövő közjóval.*

Jelen módosítás során nem történik a beépítési magasság növelése, ezért a c) pont és a (3) bekezdés nem alkalmazható erre az esetre.

BATÉK 4. melléklet

4. melléklet a 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelethez

1. **A beépítésre szánt területek beépítési határértékei és az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések köre**

	A	B	C	D	E
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó			
2.		Elhelyezhető rendeltetések, építmények köre	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
12.	különleges kikötőterület	A különleges kikötőterület elsősorban hajózási rendeltetésű és kikötői építmények elhelyezésére szolgál, ezen túlmenően a különleges kikötőterületen elhelyezhető épület kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó és szállás jellegű rendeltetést, továbbá amennyiben a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, az ott meghatározott módon kialakított – a hajózási, kikötői tevékenységi célú, illetve kereskedelmi, szolgáltatói és szállás jellegű épületen belül – kikötőnként kizárólag egy darab szolgálati lakást is tartalmazhat. A különleges kikötőterületen önálló lakóépület nem helyezhető el.	20	8, hajózási tevékenységhez kapcsolódó műtárgy (különösen viharjelző) korlátozás nélkül elhelyezhető	10

***BATÉK 11.§** (4) A **kikötő**, strand, kemping területe **településképi szempontból meghatározó területnek minősül**.*

Az önkormányzat településképi rendelete alapján a parti sáv teljes egészében településképi szempontból meghatározó területnek minősül, melyre településképi előírások vonatkoznak.

BATÉK 12.§** (1) **A Balaton vízparti területein a helyi építési szabályzatban** – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelményein túl – **rendelkezni kell

*a) a lakó, üdülő és **szállás jellegű rendeltetést tartalmazó építési övezetben** vagy övezetben a telkenként kialakítható önálló **rendeltetési egységek legnagyobb számáról vagy számának meghatározására vonatkozó szabályokról**,*

*b) a Balaton megközelíthetőségének és a tó látványának megőrzése céljából a **kerítés** magasságára és kialakításának módjára **vonatkozó szabályokról**,*

c) a településképi, hidrogeológiai szempontok és infrastrukturális adottságok figyelembevételével a mederhasználati vízilétesítmények elhelyezhetőségére vonatkozó előírásokról,

*d) a hajókikötőkhöz kapcsolódó **gépjármű-várakozó férőhelyekről** és*

*e) a telek **terepszint alatti** megengedett legnagyobb **beépítettségéről**.(2) A Balaton vízparti területein **a helyi építési szabályzat rendelkezhet***

a) a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül

aa) – a Trtv. 71/B. § (1) bekezdése alapján – az épületen kívüli egyéb építmény (műtárgy) elhelyezésének tilalmáról,

ab) – a Trtv. 71/B. § (1) bekezdése alapján – a meglévő épületek bruttó 100 m^2 alapterületig történő bővítésének tilalmáról és

ac) – a Trtv. 71/B. § (2) bekezdése alapján – a kivételesen elhelyezhető épületek köréről, továbbá a telekrészre vonatkozó legkisebb zöldfelület arányáról,

b) a sólyapályák helyszíneiről és

c) a hajók horgonyzására kijelölt bójamezők helyszíneiről.

A HÉSZ szabályozza a kötelezően előírt témaköröket, ugyanakkor további előírások, korlátozások meghatározására nincs szükség.

BATÉK 13.§ *(1) A* ***parti sétánnyal érintett partszakaszon*** *– ide nem értve a közhasználatú mólón jelölt sétányt – biztosítani kell – a Trtv. 74. § (7) bekezdése szerinti –* ***legalább 5 méter széles****, a parti sétány elhelyezésére alkalmas és arra fenntartott közösségi használatú területet, továbbá azt, hogy a partszakaszon a parti sétány kiépítése és rendeltetésszerű használata ne lehetetlenüljön el.*

Kijelölésre került a parti sétány bővítése a mólón, valamint a parti sétány tovább vezetésének biztosítása érdekében a 15 méteres sáv.

A kikötőkre vonatkozó további speciális szabályok, amelyeket a kikötő fejlesztésekor, üzemeltetésekor figyelembe kell venni:

BATÉK 14.§ *(1) A tómeder vízgazdálkodási területen a mederhasználati vízilétesítmények közül a hajózási létesítményeken – kikötői lekötőműn, mólón és hullámtörőn – kívül kizárólag partvédő mű és sólyapálya létesíthető.*

BATÉK 17.§ *(1) E fejezet alkalmazásában kikötőként hasznosítható partszakasz az a partszakasz – függetlenül a hajók és csónakok kikötési helyétől –, amelyen belül a hajózási létesítmény elhelyezhető.*

(2) Hajózási létesítmény – ide nem értve a sólyapályát – a (3) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével – a szárazulatot és a tómeder területét érintően is – kizárólag a Vízparti Tervben kikötőként hasznosítható partszakaszként jelölt partszakaszon vagy kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyként jelölt helyszínen létesíthető, maradhat fenn vagy bővíthető.

(3) Kikötői lekötőmű, móló és hullámtörő mint mederhasználati vízilétesítmény csak a Vízparti Tervben kikötőként hasznosítható partszakaszként jelölt partszakaszon létesíthető, illetve bővíthető. Partvédő mű és sólyapálya – ha más jogszabály nem zárja ki – a Vízparti Tervben kikötőként hasznosítható partszakaszként nem jelölt partszakaszon is létesíthető, illetve bővíthető.

(4) A kikötőként hasznosítható partszakasz vagy a kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható hely jelölésétől függetlenül a hajózási létesítmények létesítése, illetve bővítése során, érintettség esetén a minősített nádasokra vonatkozó, a Trtv. 74. § (3) bekezdés b) pont bb) alpontjában és 83. § (4) bekezdés a) pontjában, valamint az Nkr.-ben foglalt követelményeket egyidejűleg alkalmazni kell.

(5) A kikötő tómeder vízgazdálkodási terület övezetébe eső részét úgy kell kialakítani, hogy az a strand rendeltetésszerű használatát ne korlátozza vagy veszélyeztesse, figyelembe véve a szabad vízen való tartózkodás alapvető szabályairól szóló miniszteri rendelet előírásait.

(6) ***Hajó közhasználatú területen történő parti tárolása nem megengedett****.*

(7) A kikötő jogszerű megvalósításának elő kell segítenie a természetes partszakaszon található nádas engedély nélküli megbontásával létrehozott és fenntartott bejárók, kikötők, veszteglők felszámolását, kialakulásuk megakadályozását.

BATÉK 18.§ *(2)* ***Hajózási létesítmény*** *– a kikötő és más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló kormányrendeletben foglalt követelmények érvényesítése mellett – csak akkor létesíthető vagy* ***akkor maradhat fenn, ha***

a) a szárazulathoz kapcsolódó hajózási létesítmény csatlakozási pontja vagy közelebbi végpontjának szárazulatra eső vetülete – belsőmedencés hajó- vagy csónakkikötő esetén a kikötő bejárata – a Vízparti Tervben jelölt kikötőként hasznosítható partszakaszra esik,

b) létesítéséhez és fennmaradásához a természetvédelmi hatóság a 6. mellékletben meghatározott természet- és tájvédelmi követelmények vizsgálata alapján hozzájárul,

c) a kikötő létesítése nem ellentétes a településrendezési és településkép-védelmi követelményekkel,

d) a hajózási és kikötői rendeltetéshez kapcsolódó tevékenységek összessége – így különösen a hajókiemelő berendezés elhelyezése, valamint ***a hajók, csónakok időszakos szárazulaton történő tárolása – a kikötő üzemi területén belül – ideértve a mólószárak közötti vízfelületet – megoldott****, és*

e) új móló létesítése esetén – ide nem értve a meglévő móló átépítését és bővítését – a kikötő tulajdonosa, üzemeltetője a hajózási használatbavételi engedély megszerzésének feltételeként legalább egy darab, minimum 3 méter széles mólót a parti sétány kialakítása céljából a közhasználat céljára megnyit, és azon a közcélú használhatóságot folyamatosan fenntartja.

4.4 VESZPRÉM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYZATA, TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE ÉS ÖVEZETEI

A VMTrT-ben az országos elemek mellett a megyei szinten jelentős műszaki infrastrukturális elemek, a területfelhasználások, illetve az egyedileg meghatározott megyei övezetek kerülnek lehatárolásra. Alsóörs területére nem terjed ki a VMTrT térségi szerkezeti terve, illetve a megyei szintű övezetek. A Balaton-parti települések közigazgatási területére csak a VMTrT-ben meghatározott sajátos megyei övezetek térnek ki, melyek közigazgatási határos lehatárolással kerültek lehatárolásra.

Alsóörs község területét nem érintik a következő övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

Ugyanakkor a turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezeteivel, Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezetével (Balatonfüred várostérsége), valamint az együtt tervezendő térségek — Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség övezetével érintett.

A turisztikai övezeti előírások nem területspecifikusak, a teljes településre vonatkozó általános turisztikához és tájképhez kapcsolódó előírásokat tartalmaznak. Új épület létesítésére a Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezetre vonatkozó 11. ajánlása érvényes, mely szerint:

„Az új épületeket a rendeltetés és a helyi építészeti és táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni, és az építési engedély iránti kérelemhez a külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.”

A további két övezetre vonatkozó előírások a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok összehangolását szabályozza. A módosítás nem olyan szintűek, léptékűek, hogy az előírásoknak eleget lehessen tenni, ezért a módosítások összhangban vannak az előírásokkal.

Összességében megállapítható, hogy a területrendezési tervekkel összhangban vannak a módosítások.

III. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Önkormányzati határozat a Településrendezési Eszközök módosításáról

Kivonat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. február 19. napján megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.

24/2026.(II.19.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Képviselő-testülete támogatja, hogy a 38/2004. (IV.8.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének és a 7/2005. (XI.11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervének módosítása ügyében a következő döntéseket hozza:

1. Alsóörs Község Képviselő-testülete megismerte és támogatja a Város-Teampannon Kft. által készített „Alsóörs volt ELMÜ Vízisporttelep fejlesztése a 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz-ú telkeken" című telepítési tanulmánytervet és annak szabályozási javaslatát *(Fejlesztő: Marina Sunset 2023. Zrt., 1034 Budapest, Tímár u. 20.)* azzal, hogy a fejlesztő a területek, felületek burkolatok kialakításával nagy távlatban biztosítja a parti sétány tovább vezetését a 872/3 és 873/6 hrsz.-ú telkek parti sávjában az AVSC sporttelep felé az 1. melléklet szerint, és azt nem építi el.
2. Alsóörs Község Képviselő-testülete az 1. pont szerint megindítja településrendezési eszközeinek módosítását.
3. Alsóörs Község Képviselő-testülete elfogadja a 2. melléklet szerinti főépítészi feljegyzést.
4. Alsóörs Község Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításának és a beruházással járó valamennyi költséget a fejlesztőre, azaz a „cél megvalósítójára" hárítja.
5. Alsóörs Község Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a Településrendezési és Településtervezési Szerződés aláírására.
6. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján egyszerűsített eljárásban történik.
7. Alsóörs Község Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester
Határidő: folyamatos

k.m.f.

Hebling Zsolt sk.
polgármester

Báró Béla sk.
jegyző

kivonat hiteléül:

Csonka Sarolta
jegyzőkönyvvezető

2. melléklet: Főépítészi feljegyzés

ALSÓÖRS KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.
Tel/fax: (87) 447-192
E-mail: foepitesz@alsoors.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

ALSÓÖRS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
Volt ELMŰ vízisporttelep területére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 56/A § (2) alapján az elkészült telepítési tanulmányterv Alsóörs település-fejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van, valamint a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, az alábbiak szerint.

- A településrendezési eszközök módosításával – gyalogos útvonalak meghosszabbításával, mólóra való kivezetésével és a Vasút utcára való visszakötésével – érdemben növekszik a Balaton-part átjárhatósága-megközelíthetősége.
- A tervezett módosítás a (jelenleg hatályos, 18/2003. (I. 16.) önkormányzati határozattal elfogadott) település-fejlesztési koncepció 4.1. pontjában szereplő öt hosszútávú cél közül négyhez kifejezetten illeszkedik: 1. Az idegenforgalom minőségi irányú fejlesztése, 2. A település egyedi arculatának és turisztikai kínálatának kialakítása, 3. A helyi lakosság életszínvonalának emelése, 4. A helyben lakók és üdülőtulajdonosok települési és környezeti komfort-érzetének javítása.
- Az engedélyezhető beépítési volumen, a beépíthetőség 10%-ról 15%-ra tervezett növelése óvatosan közelíti a Vízparti tervben meghatározott 20%-os határt.
- A tervezett módosítás kifejezetten összhangban van a Trtv. 71/C. § (2) a) pontjával, mivel a beépíthetőség emeléséhez közhasználat céljára átadásra kerül a tervezett sétány területe. A 24/2026. (II. 19.) önkormányzati határozat biztosítja a parti sétány továbbvezetésének lehető-ségét az AVSC sporttelep felé.
- A településrendezési szerződés tervezete, a beruházási területhez kapcsolódó, a tervezési területen belüli álló, 010 és 876 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokon – jelentős értékű – közpark fejlesztést tesz lehetővé.

Budapest, 2026. június 2.

Mártonffy Gábor
települési főépítész

3. melléklet: Ökormányzati határozat a környezeti értékelés elkészítéséről

Kivonat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 22. napján megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből

77/2026. (V.22.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességről - volt ELMŰ vízisporttelep kikötő célú fejlesztése (872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz-ú telkeken), valamint a szomszédos, jelenleg strandterület (876 és 010 hrsz.) zöldterületbe történő átsorolása közpark kialakítása

1. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntéséhez kapcsolódó 1. melléklet szerinti államigazgatási szervek véleményét. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményére tekintettel egyetért a környezeti értékelés elkészítésével.

2. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester
Határidő: folyamatos

k.m.f.

Hebling Zsolt sk.
polgármester

Báró Béla sk.
jegyző

kivonat hiteléül:

Csonka Sarolta
jegyzőkönyvvezető

4. melléklet: Állami Főépítész környezeti értékeléssel kapcsolatos észrevételei és az Önkormányzat erre adott válaszlevele

ALSÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
IKTSZ 159-19/2026 2026 ÁPR 24.

Aláíró: Németh Zsolt
állami főépítész
2026.04.23. 14:00:14

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00666-2/2026.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv. szám: –

Tárgy: Alsóörs településrendezési eszközök módosítása *(a volt ELMÜ vízisporttelep területe) a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése*

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata
Alsóörs
(KRID: 653462788)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2026. április 8-án hivatali kapun keresztül megküldött levelében tájékoztatott arról, hogy Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (továbbiakban: SKVr.) 4. §-a alapján a véleményemet kérte arról, hogy a terv megvalósítása során az épített környezet védelmére kiterjedően várható-e jelentős környezeti hatás.

Előzmények:
Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 36/2025. (IV. 29.) számú határozatában döntött a Alsóörs község 38/2004. (IV. 08.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének és a 7/2005. (XI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata módosításának megindításáról. Továbbá támogatta a Város és Teampannon Kft. által készített *„Alsóörs volt ELMÜ Vízisporttelep fejlesztése a 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz.-ú telkeken"* című telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Telepítési Tanulmányterv) és annak szabályozási javaslatát azzal, hogy a fejlesztő *„nagy távlatban biztosítja"* a parti sétány továbbvezetését a 872/3 és 873/6 hrsz.-ú telkek parti sávjában az AVSC sporttelep felé.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 6.) Korm. rendelet* (korábbi Eljr. 314.) tartalmi követelményei alapján készítettek terveket, az új településfejlesztési tervüket és **településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük**, míg a korábbi szabályok szerinti dokumentumok módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

2025. szeptember 27-én hatályba lépett *a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: BATÉK). *A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 93. § (1)–(2) bekezdései alapján **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet**

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig felül kellett volna vizsgálni és – szükség esetén – módosítani. Emellett a parti települések településrendezési eszközeit **a BATÉK, valamint** annak mellékletét képező **Vízparti Tervvel összhangban, annak hatálybalépésétől számított egy éven belül kell felülvizsgálni** és – szükség esetén – módosítani.

Fentiekre tekintettel **kérem az Önkormányzat tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatával, illetve** – adott esetben – **az új, a fenti jogszabályi követelményeknek megfelelő településtervek elkészítésével kapcsolatos kötelezettségének milyen ütemezésben kíván eleget tenni**. Egyúttal felhívom a figyelmet arra, hogy a kötelezettségek teljesítése a hatályos jogszabályi környezetnek való megfelelés, valamint a település jövőbeni fejlesztéseinek megalapozottsága szempontjából kiemelt jelentőséggel bír. Ennek elmaradása vagy késedelme a településrendezési eszközök alkalmazhatóságával és a döntéshozatal jogszerűségével kapcsolatban bizonytalanságot eredményezhet. Mindezekre tekintettel indokolt a szükséges intézkedések megfelelő ütemezése.

A Telepítési Tanulmánytervvel, valamint az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződéssel összefüggésben tájékoztatom, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Eljr. 419.) 56/A. §-a részletesen szabályozza a településrendezési szerződés és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv véleményezésének és elfogadásának rendjét.

Az Eljr.419. 56/A. § (5) bekezdésére hivatkozással **kérem a tárgyi módosításhoz kapcsolódó településrendezési szerződés és mellékleteinek megküldését, különös tekintettel a települési főépítész** Eljr.419. 56/A. § (1)-(2) bekezdés szerinti nyilatkozatára és az Eljr.419. 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés dokumentumaira, valamint az Eljr.419. 56/A. § (4) bekezdése szerinti Képviselő-testületi válaszokra.

Tervezési feladat:
Alsóörs volt ELMÜ vízisporttelep kikötő célú fejlesztése a 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz.-ú telkeken, valamint a szomszédos, jelenleg strandterület (876 és 010 hrsz.) zöldterületbe történő átsorolása közpark kialakítása céljából, továbbá a változtatással érintett területen tervi korrekciók a Vízparti Terv alapján.

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:
Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [*a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény* 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítészi hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – az SKVr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

Az Önkormányzat tájékoztató levele szerint *„A volt ELMŰ vízisporttelep tulajdonosa a 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz-ú telkeken azok részbeni összevonásával, **kikötő építési övezetben** (Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú terület (K-Ki)) összesen **32 db apartmant tervez kialakítani**. A tervezett kikötőfejlesztés területe 1,13 ha. Ezzel párhuzamosan a telek délkeleti nyúlványán (a jelenlegi 02/4, 02/3 hrsz.-ú telkeken és mólószáron) a Balaton mellett egy burkolt felületű gyalogos parti sétány épül ki, mely a*

szomszédos közparki sétány folytatásaként valósul meg a 15 m széles közhasználatra megnyitott magánterületen. A módosítás nyomán a beruházási területen ***kis mértékben nő a beépítési intenzitás*** *(10%-ról 15%-ra), míg a közvetlen* ***szomszédságában visszasorolás és intenzitás csökkenés történik****: beépítésre szánt strand területen (jelenleg max. 5% beépítettség) kerül kijelölésre beépítésre nem szánt zöldterület (tervezett max. 3% beépítettség). A kikötő beépíthetőségének növeléséhez feltételként teljesítendő jogszabályi követelmény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 71/C. § (2) bekezdése) alapján kerül kijelölésre a már előbbiekben bemutatott parti sétány hosszának növelése. Emellett az önkormányzati határozatban rögzítésre került az is, hogy nagy távlatban biztosítani kell a parti sétány tovább vezetését az AVSC sporttelep felé a parti területek és felületek megfelelő kialakításával. A módosítási javaslat összhangban van a törvényi előírásokkal és a BATÉK 9. §-ával.*

A várható burkolatigény növekedése miatt – tekintettel a parti sétányra és a kikötői funkcióra – a legnagyobb burkolt felület arányát 10 százalékponttal javasoljuk megemelni. A legnagyobb kialakítható vízfelületet 50% helyett max. 5%-ban javasoljuk meghatározni, mivel a meglévő kikötő bővítése a szárazföld felé nem tervezett. Ugyanakkor a sólya megszüntetéséről nincs döntés, annak fennmaradási lehetőségét a szabályozás biztosítja.

A változtatás érdekében ***új kikötő építési övezet és új közpark övezet*** *bevezetésére van szükség. A Vízparti Tervnek megfelelően a különleges strand terület zöldterületi átsorolása továbbra is lehetővé teszi a sportolási célú használatot, vitorlás oktatás és táborok szervezését (Trtv. 51.§).”*

„A tervezett változtatás nyomán ***új kikötő nem létesül****, illetve kikötői* ***kapacitásbővítés sem történik****. Természetvédelmi oltalommal csak a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv vízparttal közvetlenül határos részei érintettek. A tervezett építési beruházás örökségi, természeti értéket nem veszélyeztet. A vonatkozó felsőbb (Trvt., BATÉK) és a helyi jogszabályok (TRK, HÉSZ) rendelkezései alapján* ***a táji és településképi védelem követelményei is teljesülni fognak****. A települési zöldfelületi rendszer a Vízparti Terv rendelkezései nyomán előnyösen módosul. A* ***beépítettség 5, illetve a burkolatarány 10 százalékponttal történő emelése nem idéz elő káros környezeti hatásokat****, sem az ökológiai rendszerre, sem a biodiverzitásra, sem a társadalmi, gazdasági környezetre. A tervezett változtatás országhatáron átterjedő környezeti hatással nem jár, közvetett hatást kiváltó káros tényezők fellépése nem várható.”*

Előbbiek alapján **az Önkormányzat véleménye szerint, a módosítás nem jár jelentős környezeti hatással, ezért környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.**

A tervezett módosítás célja kettős. Egyrészt a 872/2-3, 873/6, 02/3, 02/4 és 09 hrsz.-ú telkek „részbeni összevonásával” létrejövő, kikötő építési övezetbe sorolt területen 32 db apartman kialakítása. Ennek érdekében a jelenlegi övezeti besorolás (K-Ki-2) módosítása olyan építési övezetre (K-Ki-3), amelyben a beépíthetőség mértéke 10%-ról 15%-ra növekszik, valamint a legnagyobb burkolt felület aránya 30%-ról 40%-ra emelkedik. Másrészt a 875 és 865/35 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt közműterület (Km) övezet megszüntetése és a zöldterület (Z-9) „áthelyezése” közlekedési terület kijelölése érdekében, valamint a 876 és 010 hrsz.-ú telkeken egybefüggő zöldterület kijelölése.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

A tervezett módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ugyanakkor az a zöldterület megszüntetésével és – a jogszabályi feltételeknek megfelelő – új zöldterület kijelölésével jár, továbbá növekszik a beépítettség és a burkolt felületek aránya. A vízparti területekre irányadó, külön jogszabályokban és tervezési eszközökben megjelenő szabályozási célok – különösen a beépítés korlátozása, a természetközeli állapot megőrzése és a zöldfelületi rendszer védelme – azt támasztják alá, hogy **a területhasználat intenzitásának növelése fokozott környezeti kockázatokkal jár.** A vízparti fekvésből, valamint a tervezett intenzitásnövekedésből következően a telektömbben és annak környezetében többletterhelés várható, különösen a felszíni lefolyás növekedése, valamint a kedvezőtlen mikroklimatikus hatások erősödése tekintetében. A MaTrT 71/C. § (2) bekezdése értelmében **többlet beépítési lehetőség elsődlegesen akkor állapítható meg, ha az nem sért természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdekeket, illetve azokkal összhangban áll.**

Előbbiekre figyelemmel **megállapítható, hogy a módosítás várhatóan jelentős környezeti hatással járhat**, ezért a kedvezőtlen hatások feltárása, azok mértékének és jelentőségének értékelése, valamint a szükséges megelőző, csökkentő és kompenzáló intézkedések meghatározása érdekében a környezeti vizsgálat lefolytatása és **a környezeti értékelés elkészítése indokolt és szükséges**. A környezeti vizsgálat **eredménye a tervezett módosítás megvalósíthatóságának érdemi megítélését alapvetően befolyásolhatja**, és nem zárható ki, hogy annak megállapításai a módosítás korlátozását vagy kizárását teszik szükségessé.

Települési környezeti értékelés tartalmának meghatározása:
Az alátámasztó javaslat részeként elkészülő –, az Eljr. 419. 2. melléklet 2. pontja szerinti – települési környezeti értékelésben **kérem részletesen kidolgozni** a településterv környezeti szempontból releváns változásainak azonosítását (Eljr. 419. 2. melléklet 2.2. pont), különös tekintettel a beépítési intenzitás növekedésére, a zöldfelületi rendszer átalakulására, valamint a vízparti területek terhelésének változására.

Kérem továbbá a valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti állapotának részletes bemutatását (Eljr. 419. 2. melléklet 2.3. pont), különös tekintettel az épített környezet jelenlegi szerkezetére, a területfelhasználás intenzitására, valamint a településszerkezeti és infrastruktúra-kapacitási adottságokra. A vizsgálatnak ki kell terjednie a tervezett beavatkozások közvetlen és közvetett hatásainak feltárására az épített környezetre (Eljr. 419. 2. melléklet 2.4. pont), beleértve különösen a beépítettség növekedéséből, a funkcióváltásokból és a rendeltetés-intenzitás változásából eredő településszerkezeti, településképi és infrastruktúra-terhelési következményeket.

Kérem továbbá annak bemutatását, hogy a tervezett módosítás mennyiben áll összhangban a magasabb szintű területrendezési eszközökben – így különösen a 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)-ben, valamint a vonatkozó Balaton vízparti területrendezési szabályozásban (BATÉK) – rögzített területfelhasználási és beépítési korlátokkal, valamint azok célrendszerével.

A környezeti értékelésnek továbbá ki kell terjednie a feltárt konfliktusok alapján szükséges településrendezési, szabályozási és környezetvédelmi intézkedések meghatározására, valamint azok várható hatékonyságának értékelésére is.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

A tervezett módosítással kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom:

1. A hatályos jogszabályi környezet a zöldterület áthelyezésére nem ad lehetőséget. Kizárólag a zöldterület – jogszabályban meghatározott feltételek mellett történő – megszüntetésére és azzal egyidejű, legalább azonos értékű zöldterület kijelölésére van mód. Előbbiekből következően a 875 és 865/35 hrsz.-ú telkeken kijelölt zöldterület tervezett megszüntetése miatt – az Eljr.419. 68. § (1) bb) pontjára figyelemmel – **az egyszerűsített eljárás lefolytatásának lehetősége nem áll fent.** A településrendezési eszközök tárgyi módosítása csak általános eljárásban egyeztethető.

2. *A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során – a Képviselő-testület TÉKA 135. § (5) bekezdése szerinti külön döntésének hiányában **– a települési önkormányzat a módosítást** *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.** Az OTÉK 24. § (1) bekezdése alapján a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a 10–23. § szerinti területektől eltérő besorolást igényelnek.

   A tervezett K-Ki-3 építési övezet – a beépíthetőség intenzitásának növelésén túl – lehetővé tenné többek között kikötői létesítmények, rekreációs, sport-, valamint kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá szállás jellegű rendeltetések elhelyezését.

   A BATÉK 10. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a Balaton vízparti területein az építési övezetek beépítési határértékeit, valamint az elhelyezhető rendeltetések és építmények körét a MaTrT vonatkozó rendelkezéseivel és a BATÉK 4. mellékletében meghatározott követelmények együttes alkalmazásával kell megállapítani.

   A BATÉK részét képező Vízparti terv a területen kikötő vízparti területfelhasználási kategóriát határoz meg, és a szabályozási partvonal mentén kikötőként hasznosítható partszakaszt jelöl ki. A BATÉK 4. melléklet 1. táblázat 12. sora szerint a különleges kikötőterület elsődlegesen hajózási rendeltetésű és kikötői építmények elhelyezésére szolgál, amelyhez képest a további – kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállás jellegű – funkciók csak kiegészítő jelleggel jelenhetnek meg.

   A Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési koncepció ugyanakkor nem tartalmaz a kikötői rendeltetéssel közvetlenül összefüggő, azt megalapozó elsődleges építményeket, és a tervezett beépítés meghatározó elemeként szállás jellegű funkciók jelennek meg.

   Fentiek alapján megállapítható, hogy **a tervezett területfelhasználás és beépítési koncepció nem igazolja egyértelműen a különleges kikötőterület kijelölésének szükségességét, és nem áll teljes körű összhangban a BATÉK által meghatározott, elsődlegesen kikötői rendeltetéshez kötött területfelhasználási céllal,** valamint a vízparti területek beépítésének korlátozására irányuló jogalkotói szándékkal.

   Fentieken túlmenően hangsúlyozandó, hogy a vízparti területek vonatkozásában a hatályos szabályozás – összhangban a területrendezési és településtervezési

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

követelményekkel – a beépítések korlátozására, valamint a területek rendeltetésszerű, közérdeket szolgáló használatának biztosítására irányul. Ezzel összefüggésben a kikötő területként történő kijelölés nem szolgálhat olyan fejlesztések megalapozására, amelyek elsődlegesen nem a kikötői funkció ellátását biztosítják, hanem attól független, önálló hasznosítást valósítanak meg.

3. A MaTrT 71/C. § (1) bekezdése alapján a településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – a 2019. március 15-én hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke – a MaTrT 71/C. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén sem növelhető.

A MaTrT 71/C. § (2) a) és c) pontjai szerint szerint amennyiben természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket nem sért *„a Vízparti Tervben kikötő területfelhasználási kategóriaként jelölt, a településrendezési tervben különleges kikötőterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 20%-ig* ***növelhető, feltéve, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség növelését megelőzően a telken belül egy, a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül”***, továbbá *„ha településrendezési szerződés alapján a szabályozási partvonallal közvetlenül határos vagy csak partvédőmű telkével elválasztott építési teleknek a szabályozási partvonaltól mért legalább 20 méter széles, közkert, közpark, parti sétány kialakítására alkalmas, közterületről megközelíthető parti sávjában a településrendezési terv* ***zöldterület övezetet és azon parti sétányt állapít meg, és az ennek megfelelő telekosztás eredményeképpen a közhasználatú terület az önkormányzat tulajdonába kerül****, az e törvény hatálybalépésekor a településrendezési tervben az építési telekre meghatározott ca) beépítési magasság értékéhez képest az átsorolással érintett telekre legfeljebb 3 méterrel megnövelt beépítési magasság állapítható meg, és cb) a megengedett legnagyobb beépítettség az eredeti telek teljes területét figyelembe véve a zöldterülettel csökkentett építési telken alkalmazható.”.*

A módosítás elindításáról szóló 36/2025. (IV. 29.) számú Képviselő-testületi határozat, továbbá a Telepítési Tanulmányterv (és a szabályozási javaslat) **nem ad garanciát arra vonatkozóan, hogy a közhasználatú terület a MaTrT 71/C. § (2) bekezdésének megfelelően az önkormányzat részére ténylegesen átadásra kerül**. Előbbi iratok csak azt tartalmazzák, hogy *„nagy távlatban biztosítani kell a parti sétány tovább vezetését”.*

A Telepítési Tanulmányterv szerint a beépítésre szánt terület nagysága 1,12 ha, amelynek jelenlegi szabályozás szerinti (10%-os) beépíthetősége 1120 m², míg a módosítást követően ez 1680 m²-re emelkedne, ami 560 m² többlet beépítési lehetőséget jelent. Ezzel szemben a szabályozási javaslat szerint a tervezett beavatkozás a területnek csupán mintegy 300 m² nagyságú részét érintené, amely a Vízparti Terv által nem kijelölt, új – „nagy távlatban” tervezett – parti sétány kialakításához kapcsolódik. A 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 71/C. § (1) bekezdése, valamint (2) bekezdés a) és c) pontjai alapján **a beépítési többlet megállapítása kizárólag akkor megalapozott, ha az közérdekű területrendezési céllal igazolható, valamint nem sért természetvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket, továbbá a területhasználat változása az elérni kívánt célhoz képest arányos**.

Fentiek alapján **a beépítési többlet mértéke, valamint az azt megalapozó területi beavatkozás kiterjedése közötti összhang nem állapítható meg egyértelműen, így annak MATrT szerinti indokoltsága és arányossága jelen formájában megkérdőjelezhető**.

4. A magyar állam tulajdonában álló 872/2 hrsz.-ú telek a Vízparti Terv szerint a tómeder övezetébe tartozik, ezért a MaTrT 70/A. § (3) bekezdése értelmében annak tulajdonjogát kizárólag a magyar állam szerezheti meg. Előbbiek, valamint a telek eltérő övezeti besorolása miatt a telekösszevonás lehetősége kizárt.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:
Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az Eljr.419. 62. § (2) bekezdése határozza meg. Ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést
a) **az E–TÉR felületen véleményeztetni kell** az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és
b) **az önkormányzat** a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint **nyilvánossá teszi**.

Az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

Az állami főépítészi szakmai feladatokat a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint az SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

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

Iktatószám: 1Ált/312-1/2026.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Tárgy: Válasz az állami főépítész VE/05/006666-2/2026 ügyiratszámú véleményére

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Hivatkozással az Alsóörs településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kiadott, VE/05/006666-2/2026 ügyiratszámú véleményére az alábbiakról tájékoztatom.

1. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának határideje

Az Ön által hivatkozott jogszabályhely szerint a hatályos településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felül kellett vizsgálni, továbbá a Méptv, TÉKA (2024. október 1-jétől), BATÉK és annak mellékletét képező Vízparti Terv (2025. szeptember 27-től) hatálybalépését követően a kapcsolódó településrendezési eszközök felülvizsgálata és – szükség esetén – módosítása is előírt kötelezettség.

Önkormányzatunk a jogszabályokból eredő, időben eltérő határidőkhöz kötött kötelezettségeinek összevontan kíván eleget tenni, mivel álláspontunk szerint így biztosítható ésszerűen és szakmailag megalapozottan a különböző jogszabályi követelmények közötti összhang és elvárás. A településrendezési eszközök felülvizsgálata már megkezdődött, az eljárás megindításáról a Képviselő-testület a 135/2025. (XI.27.) Kt. számú határozatában döntött, amelyet jelen levelünkhöz tájékoztatásul mellékelünk.

A hivatkozott döntés egyértelműen igazolja, hogy az önkormányzat a vonatkozó határidők és előírások figyelembevételével, azoknak megfelelve jár el a településrendezési eszközök felülvizsgálata során. Az új tervet az előzetes ütemezés alapján a következő év nyarán fogja jóváhagyni a képviselő-testület.

2. A településrendezési szerződésre és mellékleteire vonatkozó kérelem

Mellékeljük Alsóörs község Főépítészének feljegyzését.

3. Környezeti vizsgálat

A módosítás várható jelentős környezeti hatásaira, valamint a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozó észrevétellel összefüggésben

tájékoztatom, hogy a Képviselő-testület a tárgyi településrendezési módosítás kapcsán döntött a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásáról, valamint a környezeti értékelés elkészítéséről.

A döntést tartalmazó határozatot jelen levelünkhöz mellékeljük. A környezeti vizsgálat lefolytatásával az önkormányzat a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően jár el, biztosítva a tervezett módosítás környezeti hatásainak átfogó feltárását és értékelését.

4. A zöldterület megszüntetésére, áthelyezésére és az eljárás típusára vonatkozó észrevétel

Hangsúlyozzuk, hogy a hivatkozott 875 és 865/35 hrsz.-ú telkeken kijelölt zöldterület megszüntetéséről már a magasabb szintű jogszabályban rögzített Vízparti Terv rendelkezett. A Vízparti Terv – mint kormányrendelet – előírásait a helyi építési szabályzat megalkotása és módosítása során kötelezően figyelembe kell venni, a helyi rendelet akkor áll összhangban a kormányrendelettel, ha annak rendelkezéseit átveszi.

A Vízparti Terv alkalmazásából okszerűen következik, hogy a megszüntetett zöldterület áthelyezéséről maga a kormányrendelet rendelkezett, ellenkező esetben maga a kormányrendelet sem felelne meg a vonatkozó jogszabályi környezetnek. Ennek alapján kérdésként merül fel, hogy a jelen eljárásban HÉSZ-szinten valóban „megszüntetésnek" minősül-e a zöldterület státuszának rendezése, vagy sokkal inkább a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtéséről van szó.

Megjegyezzük, hogy álláspontunk szerint **önmagában a jogszabályi összhang biztosítása** – tekintettel arra, hogy a Vízparti Terv rendelkezéseinek való alárendeltségről van szó – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített, vagy rövid eljárás keretében is lefolytatható lenne. A fentiektől függetlenül az önkormányzat – az eljárás jogszerűségének minden tekintetben történő biztosítása érdekében – elfogadja az általános eljárás lefolytatását, és a módosítást ennek megfelelően kívánja véleményeztetni.

5. A K-Ki-3 építési övezetre, valamint a kikötő rendeltetésére vonatkozó megállapítások

A K-Ki-3 építési övezetre vonatkozó vélemény azt a téves látszatot kelti, mintha a tervezett módosítás vezetné be újonnan a szállás és egyéb kapcsolódó rendeltetések lehetőségét a területen. Ezzel szemben rögzítjük, hogy a jelenleg hatályos K-Ki-2 övezeti besorolás is lehetővé teszi a kikötői rendeltetéssel összefüggő, illetve azt kiegészítő funkciók – így többek között szállás, vendéglátás, szolgáltatás – elhelyezését. A módosítás, új építési övezet bevezetése nem új funkciócsoportot teremt, hanem a meglévő, jogszerűen engedélyezhető rendeltetéseket biztosítja folytatólagosan.

A Vízparti Terv a területet hajózási hatósági engedéllyel rendelkező kikötőként ábrázolja, és beépítésre szánt különleges terület – kikötő kategóriába sorolja. Az idézett BATÉK-rendelkezések kifejezetten lehetővé teszik a szállás jellegű

rendeltetések elhelyezését a kikötői rendeltetéssel összefüggésben; a jogszabály nem határoz meg arányszámot arra vonatkozóan, hogy egy közel 50 férőhelyes kikötőben a kikötői rendeltetéssel közvetlenül összefüggő funkcióknak, illetve a szállás- és vendéglátó funkcióknak milyen részarányt kell képviselniük.

Tudomásunk szerint a területen kikötőmesteri iroda elhelyezése is tervezett, így a turisztikai funkcióhoz mérten elvárható kikötői üzemeltetési funkciók biztosítása várható. A tervezett fejlesztés megfelelését a vonatkozó országos és helyi jogszabályoknak az építésügyi hatóság fogja vizsgálni az engedélyezési eljárás keretében, a benyújtott engedélyezési dokumentáció alapján.

A tisztelt véleményező észrevételét azért sem értjük, mert a terület rendeltetése annak helyzete, valamint a magasabb rendű jogszabályok alapján is turisztikai jellegű kikötő, amelynek funkcióstruktúrája szükségszerűen eltér egy gazdasági vagy teherkikötőétől. Egy ilyen kikötő esetében értelemszerűen nem követelhetők meg olyan, egyéb nagy terület- vagy környezetterheléssel is járó egyéb kikötői funkciók, amelyek a tájkarakterrel és a turisztikai rendeltetéssel sem lennének összeegyeztethetők.

6. A MaTrT 71/C. § értelmezése

A MaTrT 71/C. § (2) bekezdése három, egymástól egyértelműen elkülönülő esetcsoportot szabályoz. A tárgyi módosítás kizárólag a legnagyobb beépítettség mértékét érinti, a beépítési magasság nem változik. Erre tekintettel a jelen ügyben nem a c) pont, hanem az a) pont alkalmazandó.

A c) pont – amellyel a vélemény tévesen hozza összefüggésbe a tervezett módosítást – kifejezetten a beépítési magasság és telek legnagyobb beépítettségének **együttes** növeléséhez kapcsolódó, önkormányzat részére történő zöldterület-átadást szabályozza. Ezzel szemben az a) pont esetében a Balaton partjának közhasználatú elérhetőségét kell biztosítani, a terület magántulajdonban marad. A két esetkör közötti különbség a szakmai gyakorlatban köztudott és egyértelműen elkülönül, ezért a c) pont szerinti kötelezettségek jelen ügyben nem értelmezhetők.

A jogszabályhely félreértelmezéséből fakadóan a vélemény alaptalanul hivatkozik a MaTrT 71/C. § (3) bekezdésére is, amely az állami főépítész arányossági vizsgálatára vonatkozik a c) pont szerinti zöldterület-átadás esetén. Mivel beépítési magasság növelése nem történik, és éppen ezért zöldterület-átadásról sincs szó, e rendelkezés a jelen eljárásban nem alkalmazható.

Kiemeljük továbbá, hogy nem csupán a Képviselő-testület határozata rögzíti a Balaton parti sétány távlati továbbvezetésének lehetőségét, hanem a készülő terv konkrétan kijelöli a parti sétány nyomvonalát a következőképpen:

1. A parti sétány tovább vezetésre kerül önkormányzati és magánterületen, utóbbi esetben – jogszabályokkal összhangban - közhasználat céljára

átadandó területen és mólószáron. Ezt a telepítési tanulmányterv javaslata tartalmazza, amelyet a képviselő-testület elfogadott.

2. A véleményben idézett határozat viszont **előirja azt is,** hogy a parti sétány tovább vezetése legyen biztosított nagy távlatban az **AVSC felé is.**

Ez két helyszínként is értelmezendő, bőven túlteljesítve a jogszabályi elvárásokat. A tervi és határozati elemek együttes, tárgyszerű értelmezése alapján nem a közhasználat korlátozása, hanem annak erősítése valósul meg.

Ebből a szempontból sajnálatos, hogy a vélemény a rendelkezésre álló tervi információk egy részét láthatóan figyelmen kívül hagyta, és így jutott a MaTrT 71/C. §-ának jelen ügyre nézve helytelen értelmezésére.

Tisztában vagyunk azzal is, hogy a vízgazdálkodási és természetvédelmi érdekek nem sérülhetnek. Ezt az illetékes hatóságoknak kell vizsgálnia a készülő környezeti értékelés alapján.

7. 872/2 hrsz-ú telekkel kapcsolatos észrevétel

Rögzítjük, hogy a Telepítési Tanulmányterv javaslata az érintett területet vízgazdálkodási területbe sorolja, összhangban a vonatkozó jogszabályi követelményekkel. Tisztában van az önkormányzat azzal, hogy a Magyar Állam szerezheti meg annak tulajdonjogát (jelenleg is állami tulajdon).

Végezetül összességében megállapitható, hogy a Telepítési Tanulmányterv és a HÉSZ-módosítási javaslat a magasabb szintű jogszabályokkal, különösen a MaTrT-vel és a BATÉK-kal messzemenően összhangban áll.

A fentiekre tekintettel kérjük, hogy Alsóörs településrendezési eszközei módosítására vonatkozó eljárás során a jelen levelünkben részletesen kifejtett jogi és szakmai szempontokat is mérlegelni, és jelen véleményében foglalt, jogszabállyal ellentétes vagy félrevezető megállapitásait felülvizsgálni szíveskedjen.

Egyúttal jelezzük azt is, hogy a módosítás bármilyen okból történő elakadása, meghiúsulása veszélyezteti azon jogszabályi szinten elvárt és térségfejlesztési szinten messzemenően indokolt közcéloknak a megvalósulását, mint a parti sétány továbbvezetése, vagy a szomszédos telken tervezett közpark megépítése.

Alsóörs, 2026. június 4.

Tisztelettel:

Hebling Zsolt
polgármester

5. melléklet: Országos Építészeti Tervtanács konzultációs vélemény

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTÉRIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/3896-1/2026/ÉPFO

Konzultációs vélemény

az Alsóörs, Vasút utca 13. számú és 872/3, 02/4, 02/8, 09 helyrajzi szám alatti ingatlanokra tervezett kikötő és apartmanház dokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:
Közlekedési és Beruházási Minisztérium
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)
1117 Budapest Október huszonharmadika utca 18.

A tárgyalás ideje, helyszíne, a Tervtanács összetétele:
2026. június 18., csütörtök 09:00

Közlekedési és Beruházási Minisztérium
1117 Budapest Október huszonharmadika utca 18. 9. emeleti tárgyaló

A Tervtanácsi ülésen szavazati joggal részt vett tagok:

- Szemerey Samu - államtitkár, országos főépítész, a tervtanács elnöke
- Balázs Mihály DLA
- Dévényi Sándor DLA
- Dénes Eszter
- Paulinyi Gergely DLA
- Vadász Bence DLA
- Herczeg Ágnes
- Lengl Zoltán - Balatoni főépítész
- Borbély Sarolt - Balatoni főtájépítész
- Mártonffy Gábor - Alsóörs főépítésze

Az ülésen tanácskozási joggal vettek részt a tervezők. A Tervtanács működését az Közlekedési és Beruházási Minisztérium jelenlévő munkatársai biztosították.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:
Alsóörs kikötő és apartmanház 32 apartmannal - KONZULTÁCIÓ
8226 Alsóörs, Vasút utca 13., hrsz.: 872/3, 02/4, 02/8, 09

Véleményezés alapja:
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 61. § (2) bekezdés g) pontja alapján.

Tervező: Bordás Péter É/1 01-4780

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉTKONZ151/2026 számú konzultációs véleménye:

A Tervtanács a dokumentáció továbbtervezését javasolja.

Indokolás

A Tervtanács a személyesen prezentált dokumentációt konzultációs eljárás keretében vizsgálta, azzal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette.

- A magas színvonalú tervet erős koncepcióalkotás, környezeti kapcsolatait előtérbe helyező komplex vizsgálat jellemzi, mely a balatoni karaktert kortárs gondolatisággal, innovatív módon jeleníti meg.
- A terv határozott karaktert vizionál, amelyet jó léptékű, mértéktartó tömegekből építkező szövet alkot, kevés díszítőelemmel.
- A természetes anyaghasználat, a fa, kő, beton és üveg felületek rendszere mind-mind a helyspecifikus koncepcióalkotást és tervezést erősíti. Látványos mégis funkcionális építészet jelenik meg, amely tájérzékeny eredményre vezet.
- A beruházás szoros önkormányzati együttműködés és egyezetetések mellett alakult, amelynek fontos és hiánypótló eredménye, hogy az érintett telken több helyen is közhasználatra megnyitott terület jön létre: parti sétány, móló megnyitása és a telekhatáron a Vasút utcára kivezető magánút.
- A megnyitott parti sétány tekintetében előnyös a két eltérő használatú rész szintbeli elkülönítése, amely esztétikusan választja el a privát zöldfelületet.
- A szigorú rendszerelvű tervezés és a tervezési program azonban még nem biztosít elégséges átmeneti és közösségi teret, amelyet javasolt felülvizsgálni.
- Jelen tervfázisban még nincsen kidolgozva a nagy üvegfelületek árnyékolása, nem jönnek létre olyan átmeneti terek, amelyek a funkcionális használatot elősegíthetik és hiányoznak a tároló helyiségek is, amelyek a sport- és vízi eszközök elhelyezésére nélkülözhetetlenek.
- Vizsgálandó a telepítés északi irányba mozdítása, amellyel a Balaton felé kedvezőbb – a part közelsége okán is indokolt – nagyobb kiterjedésű és egybefüggő szabad zöld felület jöhet létre.
- A zöldfelület és kertterv kidolgozásakor a városias kialakítás helyett inkább a természetes vízparti karakter erősítésére célszerű törekedni. (Invazív bambusz telepítése nem javasolt.)
- A parkoló sűrű fásítása elkerülhetetlen.
- A továbbtervezés során bemutatandó a Vasút utca felőli látványkapcsolatokat is, mivel ezek jelentősen befolyásolják a tóra való rálátás, kilátás és átlátás helyzeteit.
- A terv pozitívumai mellett tisztázandó kérdéseket vet fel a hatályos jogszabályi környezetnek való megfelelés, amely kapcsán további főépítészi egyeztetés lefolytatása szükséges a települési, állami és balatoni főépítészt egyaránt bevonva (például beépíthetőség, funkció, oldalkert stb.).

A Tervtanács a rögzített észrevételek alapján a terv továbbtervezését javasolja.

Budapest, 2026 JÚL 06.

Szemerey Samu
a Tervtanács elnöke

6. melléklet: Környezeti értékelés