

---

# ALSÓÖRS

## KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE



### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint

2026

**MEGRENDELŐ: ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

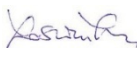



8226 ALSÓÖRS, ENDRÓDI SÁNDOR UTCA 49.

**KÉPVISELŐJE: HEBLING ZSOLT  
MÁRTONFFY GÁBOR ZOLTÁN****POLGÁRMESTER  
FŐÉPÍTÉSZ****TERVEZŐ: VÁROS-TEAMPANNON KFT.**

1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.

EMAIL: varos@varosteampannon.hu

**KÉPVISELŐJE: KOSZORÚ LAJOS****ÜGYVEZETŐ****TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

	Koszorú Lajos	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1, É 01-1346	Város-Teampannon Kft.
	Koszorú Bálint	okl. településmérnök TT 01-6834	Város- Teampannon Kft.
	Tábori Attila	okl. településmérnök TT, TR 01-0402	Város- Teampannon Kft.
	Mandula Péter	okl. településmérnök	Város- Teampannon Kft.




**SZAKÁGI TERVEZŐK:****Társadalom, humán infrastruktúra, gazdaság:**

	Polgár Judit	szociológus	Üzenet Kft.
--	--------------	-------------	-------------



**Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:**

	Móricz Anna	okl. tájépítészmérnök TK 13-1323	Egyéni vállalkozó
---	-------------	-------------------------------------	-------------------

**Közlekedés:**

	Barna Zsolt	okl. építőmérnök KA 13-11611	Értékterv Kft.
	Gyalay-Korpos András	okl. építőmérnök KÉ-K, KÉ-L 01-17677	Értékterv Kft.
	Farkas László	okl. településmérnök TT, Tkö 01-16873	Értékterv Kft.

**Közmű:**

	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök, TE, TH, TV 01-2418	KÉSZ Közmű Kft.
	Bíró Attila	Közműtervező MK 01-2456	KÉSZ Közmű Kft.
	Dessewffy Márton	TV-T, TE-T, TH-T Közműtervező	KÉSZ Közmű Kft.

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS .....	8
1. HELYZETFELTÁRÁS.....	9
1.1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok.....	9
1.2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések.....	12
1.2.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció .....	12
1.2.2. Balaton Területfejlesztési Koncepció.....	12
1.2.3. Veszprém Vármegye Területfejlesztési Koncepció és Program .....	14
1.3. Területrendezési követelmények .....	15
1.3.1. Országos Területrendezési Terv.....	16
1.3.2. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve .....	19
1.3.3. Balatoni Vízparti Terv .....	23
1.3.4. Veszprém Vármegye Területrendezési Terv .....	25
1.4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése .....	27
1.4.1. Szomszédos települések hatályos Településszerkezeti Tervei .....	27
1.4.2. Hatályos fejlesztési dokumentumok .....	28
1.4.3. Hatályos rendezési dokumentumok.....	32
1.4.4. Településkép védelem hatályos eszközei .....	34
1.5. A település demográfiai helyzete .....	37
1.5.1. Demográfia, népesség .....	37
1.5.2. Társadalmi rétegződés, érdekviszonyok.....	41
1.6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások .....	45
1.6.1. Humán infrastruktúra .....	45
1.6.2. Közszolgáltatások .....	45
1.7. A település gazdasága.....	46
1.7.1. Település gazdasági súlya, szerepköre .....	46
1.7.2. Település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői, turizmusfejlesztés.....	47
1.7.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelések 48	
1.7.4. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) .....	49
1.8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés.....	52
1.8.1. Költségvetés .....	52
1.8.2. Vagyongazdálkodás .....	52
1.8.3. Önkormányzat fejlesztési, fenntartói és üzemeltetési tevékenysége.....	53
1.9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat .....	54
1.9.1. Település szerkezete, helyi sajátosságok vizsgálata .....	54
1.9.2. Tulajdonvizsgálat .....	61

1.9.3.	Fejlesztési területek .....	63
1.9.4.	Konfliktussal terhelt, beavatkozást igénylő területek .....	70
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata .....	71
1.10.1.	Épületek funkciója .....	71
1.10.2.	Beépítés jellemzői, településkarakter .....	71
1.10.3.	Épített környezet értékei .....	74
1.11.	Környezeti állapot-jellemzők .....	74
1.11.1.	Földtani közeg, talaj, felszíni és felszín alatti vizek .....	74
1.11.2.	Ásványi nyersanyag lelőhely .....	82
1.11.3.	Települési klíma .....	82
1.11.4.	Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés .....	83
1.11.5.	Hulladékkezelés .....	84
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat .....	85
1.12.1.	Természeti adottságok .....	85
1.12.2.	Tájhasználat, tájszerkezet .....	90
1.12.3.	Zöldinfrastruktúra-hálózat .....	101
1.13.	Közlekedés .....	106
1.13.1.	Térségi kapcsolatok .....	106
1.13.2.	Közúti közlekedés .....	107
1.13.3.	Közösségi közlekedés .....	111
1.13.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	115
1.13.5.	Parkolás .....	119
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás .....	120
1.14.1.	Vízellátás .....	122
1.14.2.	Szennyvízkezelés .....	124
1.14.3.	Csapadékvíz gazdálkodás .....	126
1.14.4.	Energiaközművek .....	127
1.14.5.	Elektronikus hírközlés .....	131
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők .....	133
1.15.1.	Építésföldtani korlátok .....	133
1.15.2.	Vízrajzi veszélyeztetettség .....	134
1.15.3.	Egyéb korlátozó tényezők .....	134
2.	HELYZETELEMZÉS ÉS ÉRTÉKELÉS .....	135
2.1.	Egyes szakágak helyzetértékelése .....	135
2.2.	SWOT analízis .....	138
3.	MELLÉKLETEK .....	140

## ÁBRAJEGYZÉK

1. Alsóörs elhelyezkedése országos és vármegyei viszonylatban .....	9
2. Alsóörs sematikus településszerkezete .....	9
3. Városhálózat (forrás: Országos Fejlesztési és területfejlesztési Konceptió) .....	10
4. Városhálózat ma jellemző mintázata (saját szerkesztés) .....	10
5. Alsóörs nagytérségi kapcsolatai .....	11
6. Országos Területrendezési Terv kivágata (forrás: e-epites.hu) .....	16
7. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve (forrás: e-epites.hu) .....	20
8. A szomszédos települések hatályos Településszerkezeti Tervei és Fejlesztési Tervlapjai .....	28
9. A szomszédos települések hatályos Településszerkezeti Tervei és Fejlesztési Tervlapjai .....	35
10. Helyi védelem alatt álló területek .....	37
11. Háztartási villamosenergia fogyasztók és lakónépesség változása (TEiR) .....	38
12. Természetes szaporodás/fogyás (ezrelék) Forrás: TEiR – saját szerkesztés .....	39
13. Vándorlási különbözet ezer lakosra (2024) Forrás: TEiR – saját szerkesztés .....	40
14. Alsóörs vándorlási egyenlege, 2002– 2024 Forrás: TEiR saját szerkesztés .....	41
15. A foglalkoztatott népesség Alsóörsön, forrás: KSH.....	42
16. Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft) Alsóörs Forrás: TEiR – saját szerkesztés.....	43
17. 5 mFt feletti adózók aránya, forrás: TEiR – saját szerkesztés.....	43
18. Személygépkocsik száma ezer lakosra (db), forrás TEiR – saját szerkesztés .....	44
19. Főbb aktív turisztikai útvonalak (turistautak.openstreetmap.hu).....	48
20. Forrás: KSH Ingatlanadattár, 2024. évi Alsóörsre vonatkozó településszintű adatok. ....	49
21. Forrás: KSH Ingatlanadattár, 2024. évi Alsóörsre vonatkozó településszintű adatok együtt. ....	50
22. Nyaralók átlagos négyzetméterára.....	50
23. Házak átlagos négyzetméterára (forrás: ingatlan.com).....	50
24. Telkek átlagos négyzetméterára (ingatlan.com).....	50
25. Forrás: <a href="https://koltozbe.hu/ingatlan-statisztikak/alsoors">https://koltozbe.hu/ingatlan-statisztikak/alsoors</a> , Ingatlanárak Alsóörsön .....	51
26. Szőlőhegyi Mk övezetek és telekméretek viszonya .....	56
27. 2023 és 2026 között épült épületek .....	57
28. Ingatlannylévántartásban nem, vagy nem a jelenlegi állapotnak megfelelően szereplő épületek. ....	57
29. Telkenként két rendeltetéses beépítések a Loki útnál.....	58
30. Vízpart hozzáférhetősége Alsóörsön .....	61
31. A Pelso Bay lakásválasztója, a hat különböző épülettípussal (pelsobay.hu) .....	73
32. Magyarország felszíni földtana, Balatonfelvidéki Homokkő formáció felbukkanása (vörös).....	74
33. Genetikus talajtípusok (forrás: <a href="https://dosoremi.hu/maps/genetikus-tipus/">https://dosoremi.hu/maps/genetikus-tipus/</a> ) .....	75
34. Vöröskő tanösvény .....	75
35. Állandó gyepeként nyilvántartott területek (forrás: MEGPAR) .....	76
36. Erózióveszélyezett területek (forrás: MEGPAR) .....	76
37. Gölye-mál szőlőültetvények .....	77
38. Legeltetéses állattartás a Somlyó-hegytől északra fekvő gyepeken .....	77
39. Alsóörsi-Séd kisvízfolyás és források, valamint sekély víztestek (szürke sraff) (forrás: OKIR).....	80
40. Vízbázis védőterületek .....	80
41. Vöröskő tanösvény .....	82
42. Védett metariolit feltárás, 474/2 hrsz. ....	82
43. Magyarország éghajlati körzetei az 1991-2020 időszakban Péczely osztályozása alapján .....	82
44. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területét képező védett nádasok (forrás: Mártonffy Gábor).....	85
45. Balatonfelvidéki NP, és a Balatonfüredi erdő Természetvédelmi terület és az országos ökológiai hálózat ....	86
46. Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló védett erdőrészlet .....	87

47. Egyedi tájértékek a településen (forrás: E-TÉR) .....	89
48. Egyedi tájértékek a településen (nagyítás).....	89
49. Tájkarakter típusok (forrás: NÖSZTÉP) .....	90
50. Átalakuló kertés mezőgazdasági területek a Római úttól északra .....	92
51. Ortofotó alapján szőlőgazdálkodás jellemzőit mutató telkek.....	95
52. Szőlőgazdálkodás kertvárosias lakóterületen, üdülőterületen (Loki út).....	95
53. Szőlőgazdálkodás üdülőterületen (Felsőmáli út).....	95
54. Szőlőgazdálkodás üdülőterületen (Kinizsi Pál utca környéke) .....	96
55. Szőlőgazdálkodás az átalakuló kertés mezőgazdasági területen .....	96
56. Felhagyott szőlő ültetvények Lovas határában.....	97
57. SZT kivágat, Halacs .....	97
58. SZT kivágat, Római úttól délre.....	98
59. SZT kivágat, középső szőlőhegyi rész, Római út és a Hegyalja utcától lefelé.....	99
60. SZT kivágat, Hegyalja utcától felfelé.....	99
61. SZT kivágat, Felsőörs közigazgatási határán, északon.....	99
62. SZT kivágat, Felsőörs és Lovas felé eső általános mezőgazdasági területek.....	100
63. SZT kivágat, Római úttól délre eső általános mezőgazdasági területek .....	101
64. Települési zöldszövet, Endrődi Sándor utca mentén (forrás: Mártonffy Gábor) .....	102
65. Merse-park (forrás: Mártonffy Gábor).....	102
66. Stand zöldfelületei.....	102
67. Sirály park.....	102
68. Málna utcai játszótér.....	102
69. Sportpálya, háttérben a Somlyó-heggyel .....	102
70. Részlet a Vízparti Tervből (forrás: e-epites.hu) .....	103
71. Adattári erdőrészletek Alsóörs településen .....	104
72. Hatályos településszerkezeti terv alapján az erdők építésjogi szabályozás szerinti rendeltetése .....	104
73. Térségi közlekedéshálózat (forrás: saját ábra, adatforrás: KIRA, OSM) .....	106
74. Alsóörs közúti forgalmának nagysága (Ej/nap), 2024. évi adat .....	109
75. A vizsgált területet érintő közúti közlekedési balesetek 2016-2025 .....	110
76. Kivonat Veszprém Vármegye autóbusz-hálózati térképéből (forrás: Volánbusz Zrt.).....	112
77. Balatoni Bringakör kerékpárforgalmának feltérképezése (forrás: Értékterv Kft.).....	115
78. Kerékpározók útvonalhasználata (forrás: strava.com) .....	115
79. Ezer lakosra jutó személygépkocsi száma (db) (forrás: TeIR) .....	119
80. Napsütéses órák száma 2025-ben (forrás: met.hu) .....	129
81. Alsóörs területének lejtőkategória szerinti kategorizálása.....	133
82. 2025-ben átadott vöröskő támfal a Templom utcánál (forrás: Alsoors.hu).....	134
83. Az Ófalu területének lejtőkategória szerinti kategorizálása .....	134

**Dokumentáció:**

<b>I.</b>	<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK</b>
<b>II.</b>	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV
<b>III.</b>	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
<b>IV.</b>	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK
<b>V.</b>	TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
<b>VI.</b>	TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

## BEVEZETÉS

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 135/2025. (XI. 27.) önkormányzati határozatában a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött. A tervek többsége még a 2000-es évek elején került elfogadásra, a szakmailag megalapozott fejlesztések, lakossági igények érdekében a képviselő-testület többször módosította terveit. Ezen két évtized alatt a jogszabályi környezet, valamint a környezeti, társadalmi, gazdasági folyamatok ugyanakkor jelentősen megváltoztak. Amellett, hogy a magasabb rendű jogszabályi környezet megköveteli a tervek felülvizsgálatát, a térséget és benne a települést érintő megváltozott helyzetnek megfelelő, azt jól kezelő fejlesztési és rendezési terv kidolgozása szükséges. A tervezés előkészítésének első ütemeként jelen megalapozó vizsgálat készül el.

Alsóörs hatályos településfejlesztési, -rendezési és településkép védelmi eszközei a következők:

- **Településfejlesztési Koncepció:** Alsóörs képviselő-testületének a 18/2003. (I. 16.) Önk. határozata
- **Településszerkezeti Terv:** Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2004. (IV.8) önkormányzati határozata
- **Helyi Építési Szabályzat:** Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló 7/2005. (XI.11.) számú rendelete
- **Településképi Rendelet:** Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2018 (III.27.) önkormányzati rendelete

A település hatályos terveinek elkészülte óta jelentős mértékben változott az azokat szabályozó jogszabályi környezet:

- A településrendezési és építési követelmények megújításával párhuzamosan az építésügyi szabályozás törvényi szintje is átalakult. A 2024. október 1-jén hatályba lépett a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**), amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló korábbi 1997. évi LXXVIII. törvény (**Étv.**) helyébe lépett.
- A 2021. júliusában hatályba lépett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.), mely a korábbi 312/2012. Korm. rendelet szerinti négy dokumentum (településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, településrendezési terv) helyébe az egyszerűsítés érdekében az új, két dokumentumból álló tertípust (településfejlesztési terv, településrendezési terv), a **településtervet** vezette be.
- A 2025. január 1-jén hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: **TÉKA**), mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) helyébe lépett.
- Balaton-parti település révén Alsóörs településrendezését befolyásolja a Vízparti Terv, (Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII.27.) Korm. rendelet - **BATÉK**). A speciális területrendezés terv Alsóörs közigazgatási területén kizárólag a település vasút és vízfelület közötti területét szabályozza.

A tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerülnek dokumentálásra:

- I. Megalapozó vizsgálatok
- II. Településfejlesztési terv
- III. Településrendezési terv (helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv)
- IV. Alátámasztó javaslatok
- V. Települési környezeti értékelés
- VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány

# 1. HELYZETFELTÁRÁS

## 1.1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok



1. Alsóörs elhelyezkedése országos és vármegyei viszonylatban

### Alapadatok

Állandó népesség <sup>1</sup>	2060 fő
Lakónépesség	1919 fő
Közigazgatási terület	3334 ha
Belterület	270 ha
Külterület	3064 ha
Művelés alól kivett terület (kivéve Balaton)	349 ha
Művelés alatt álló terület	412 ha
Balaton tómeder területe	2573 ha

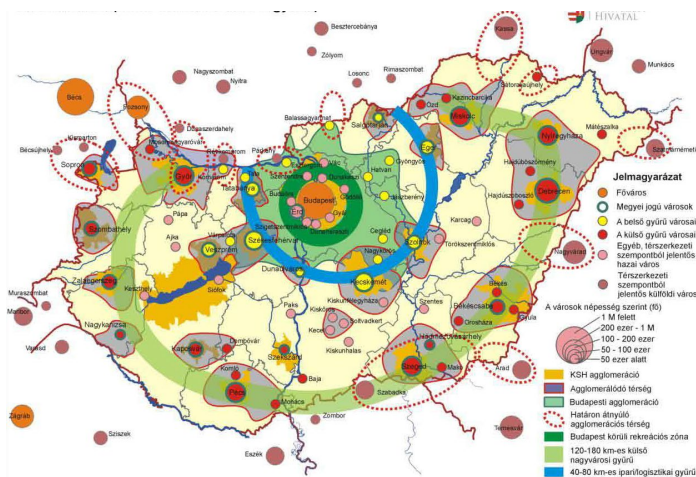


2. Alsóörs sematikus településszerkezete

Alsóörs Veszprém megye délnyugati részében, a **Balatonfüredi Járásban** található, közvetlenül a Balaton partján. Elhelyezkedéséből adódóan tipikusan **üdülőtelepülésnek tekinthető**, intenzív turizmussal, ahol a nyári hónapokban az itt tartózkodó üdülőnépesség száma gyakran többszöröse az állandó népességnek. Alsóörsön is jellemző az a tendencia, mint ami a Balaton parti és partközeli települések esetén jellemző, hogy egyre többen költöznek be a településre. **Ezért lakossága folyamatosan növekvő.**

A község közigazgatási területe 3334 ha, ugyanakkor a földrajzi sajátosságokból adódóan ennek több mint ¾-e vízfelület. A belterülete 270 ha, melyhez nagyjából 100 ha zártkert tartozik.

<sup>1</sup> Az állandó népesség a bejelentett lakcím szerint számított érték, a lakónépesség ebből kiszűri azokat, akiknek nem megegyező a tartózkodási helye. Az utóbbi értéke Alsóörsön 1919 fő. Forrás: KSH.

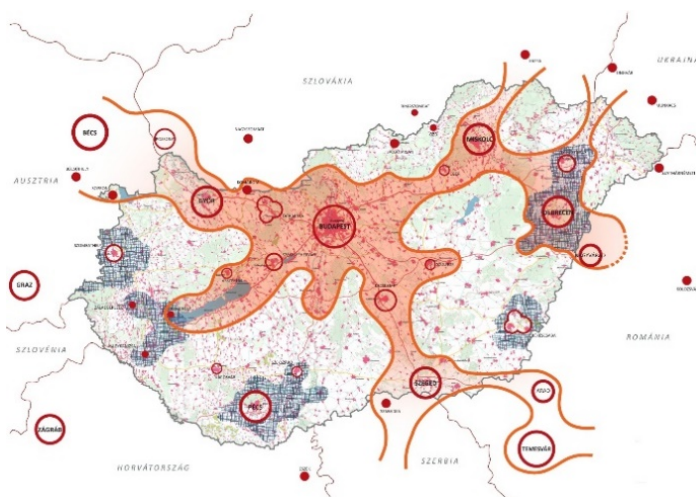


A 2014-es OTFK mint területpolitikai alap dokumentum (1. ábra) azonosította és közvetve elismerte a Budapest városrégió létét, miközben a gyakorlati politika továbbra is felerősítve folytatja az atomizált települési egységek fölötti évszázados centralizációt.

A kék vonalon futó városgyűrű (Tatabánya, Székesfehérvár, Dunaújváros, Kecskemét, Szolnok, Eger, Salgótarján) jelzi a városrégió mai peremét.

A területen jó 3 millió fő él és dolgozik, a térség vonzereje folyamatosan nő.

3. Városhálózat (forrás: Országos Fejlesztési és területfejlesztési Konceptió)

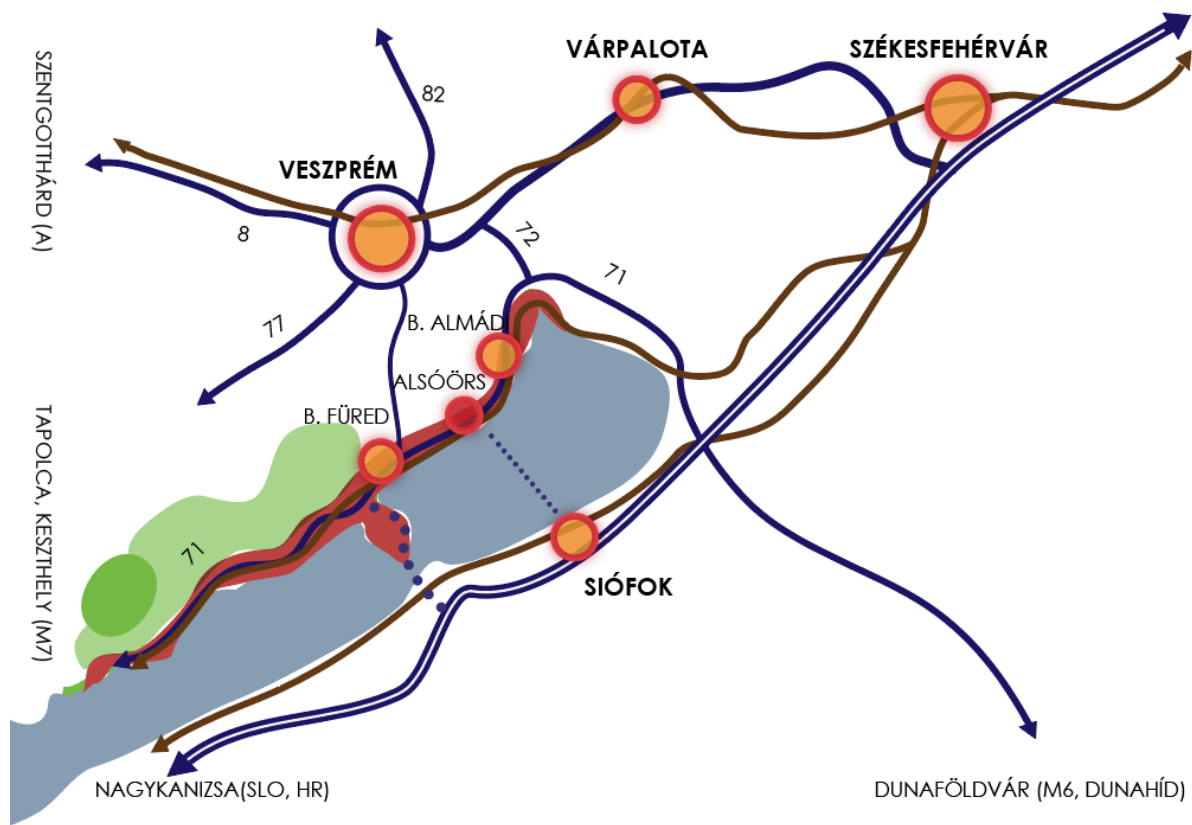


4. Városhálózat ma jellemző mintázata (saját szerkesztés)

A valós térben az OTFK hierarchikus képletétől eltérően alakulnak a területi folyamatok. Az új mintázat (2. ábra) strukturáltabb, plasztikus képet mutat, melyben a főváros térségének kiemelkedése még világosabbá válik. Nyitott városrégióvá fejlődés folyamatai területpolitika hiányában az égető klíma, közlekedési és lakhatási kérdések éppúgy nem kezelhetők, mint a városrégió logisztikai, kereskedelmi szerepei kiteljesedésének kaotikus, spontán folyamatai.

Az OTFK ábráján **Alsóörs Veszprém-Székesfehérvár agglomerálódó térségébe** tartozik. A budapesti városrégió Székesfehérvár irányában megnyúlik és egészen a Balatonig terjed, funkcionálisan Alsóörs is kapcsolódik ide.

A község szomszédos települései a part mellett Balatonalmádi, Paloznak, észak felé Lovas és Felsőörs, valamint a Balaton túlsópartján Siófok. **Közös önkormányzati hivatalt Lovassal tart fenn** a település. **Kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik**, hiszen Alsóörsön halad keresztül a 71. sz. főút, a Székesfehérvár-Tapolca vasútvonala, azaz a Balaton északi partjának főútja és fő vasútvonala, észak felé Felsőörsöt elhagyva pedig gyorsan elérhető a megyeszékhely, Veszprém, valamint a 82. sz. főúton keresztül Győr (és az M1-es autópálya), továbbá a folyamatosan gyorsforgalmi autóúttá átépülő 8. sz. főút, melyen keresztül a nyugati országhatár is elérhető Ausztria felé. Budapest a 71. sz. főúton, és az M7-esen keresztül érhető el. Balatonfüred, Siófok, Tihany és Balatonalmádi irányába elvileg lehetőség van hajóval utazni, de ez jelenleg inkább turisztikai jellegű, mintsem hivatásforgalmi. Kompátkelés (40 percnként közlekedik) lehetősége kizárólag Tihanynál van.



5. Alsóörs nagytérségi kapcsolatai

## 1.2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

### 1.2.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció

A 2014-ben jóváhagyott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OTFK) a kerete minden fejlesztési dokumentumnak. A Balaton-térség, mint kiemelkedő táji értékű térség került meghatározásra. Az OTFK által meghatározottak szerint a „*Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre*”. Az OTFK megfogalmazza, hogy a települési- és az üdülőterületek összenövése káros, a fejlesztéspolitikának nem szabad a Balaton menti beépítések fokozására ösztönözni.

#### OTFK Balaton-térségre kitűzött fejlesztéspolitikai feladatai:

- A fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, a térség változatos vonzerőire épített új és komplex turisztikai termékek kialakítása, magas színvonalú szolgáltatások biztosítása;
- A szezon meghosszabbítása egész éves kínálati programcsomagok megteremtésével (térségi turisztikai hálózatok, tematikus utak kialakítása);
- Egységes térségi turisztikai menedzsment mellett a turisztikai kínálat területileg differenciált tervezésével a vendégforgalom területi szétterítése a háttérterületek adottságain;
- A Balaton, vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai és kémiai állapotának megóvása és további javítása, a nádasok védelme;
- A térség további beépítésének megakadályozása, tájrehabilitáció, tájsebek kezelése, az eróziós és deflációs hatások mérséklése;
- Az ingatlanállomány rehabilitációja, valamint a városiasodott környezet kínálta területeken új funkciókkal való hasznosítása;
- A Balaton-felvidék aktív tájképvédelme, a természetvédelemre, táji adottságokra épülő gazdálkodási módok kialakítása, fejlesztése;
- A kulturális örökség magas szintű védelme, tudatosítása és bemutatása;
- Egységes, turisztikai vonzerőként is szolgáló balatoni közösségi közlekedési rendszer megteremtése;
- Települési együttműködés;
- A Balaton törvényt és egyéb jogszabályokat figyelmen kívül hagyó beruházások, építkezések leállítása, az eredeti állapot visszaállítása.

### 1.2.2. Balaton Területfejlesztési Koncepció

2014-ben a Balaton Fejlesztési Tanács elkészítette a Balaton Kiemelt Térség jövőképét a 2014-2030-as időszakra meghatározó koncepciót.

Balatoni kiemelt térség a jövőben:

*„Balaton, a természetesség és a magas életminőség egységes közép-európai mintarégiója!”*



A fejlesztési koncepcióban meghatározott fő cél „a Balaton térségének dinamizálása, fenntartható gazdasági fellendítése annak érdekében, hogy a térségben élők és dolgozók számára egész évben biztosítható legyen egy kiszámítható élet és munkakörnyezet.”

A kitűzött *átfogó célok* a fő cél elérését támogatják:

- a munkanélküliség, és ezen belül a tartósan álláskeresők számának csökkentése, az éves foglalkoztatás elősegítése és környezetbarát technológiák alkalmazásának széles körű elterjesztése;
- a felsőfokú végzettségű lakosok és a K+F tevékenységet végzők számának növelése;
- a vendégéjszakák számának növelése, különösen a külföldiek által eltöltött éjszakák vonatkozásában, szálláshelyek egész évre vetített kapacitás-kihasználtságának javulása;
- a Balaton térségében működő intézményekkel, szolgáltatókkal való elégedettség javulása a helyi lakosok és turisták részéről.

A térség fejlesztésének stratégiai céljai több átfogó cél elérését is támogatják:

#### **Innovatív Balaton!**

A balatoni gazdaság jövedelemtermelő és foglalkoztatási képességének javítása, a helyi és kapcsolódó tudásbázisokkal való együttműködés eredményeként az új termékek, szolgáltatások fejlesztése révén.

#### **Aktív Balaton!**

A turizmusból származó bevételek növelése, illetve a kapacitások egész éves kiegyensúlyozottabb kihasználása a turisztikai termékek és szolgáltatások összehangolt fejlesztésének eredményeként.

#### **Balaton egészség és megújulás!**

A régióban élők és idelátogatók egészségi állapotának és életminőségének javítása a térség természeti forrásaira épített egészségügyi szolgáltatások igénybevétele és közvetítése által.

#### **Balaton terméket az asztalra!**

Helyben előállított és feldolgozott, egészséges élelmiszerek termelésének, feldolgozásának és fogyasztásának az ösztönzése.

#### **Megújuló balatoni közösségek!**

A társadalom harmonikus fejlődésének záloga, a dinamikusan működő gazdaság mellett, a térségben élő közösségek folyamatos megújulása.

#### **Természetes Balaton! Egészséges környezet, tiszta Balaton!**

A táj fenntartható módon való használata az eltérő területi adottságok figyelembevételével, a biodiverzitás megőrzése, a környezet szennyezés mérséklése és a környezet terhelésének a térség fenntartható fejlődését biztosító keretek közé szervezése, a települések építészeti színvonalának növelése.

## **Elérhető Balaton!**

Környezetbarát és a változó igényekre rugalmasan reagálni képes, erőforrás-hatékony közlekedési rendszer működtetése a Balaton térségében.

### **1.2.3. Veszprém Vármegye Területfejlesztési Konceptió és Program**

Az elfogadott területfejlesztési koncepció járónként mutatja be a területek rész céljait, szükséges beavatkozásait. Alsóörs területére vonatkozatható célok:

#### **Több lábon álló helyi gazdaság, munkahelyteremtés:**

- Munkahelyteremtés terén alapvető cél a versenyképes jövedelmet nyújtó és egész éves állások biztosítása a lakosság számára, növelni a januártól decemberig történő foglalkoztatást.
- Cél a legnagyobb jövedelemtermelő, de szezonális idegenforgalmi ágazat mellett a gazdasági több lábon állás megteremtése.
- A gazdaságot és a foglalkoztatást átható erőteljes szezonális mérséklése, ellentétes szezonális munkahelyek teremtésével.
- Balatonfüred központi szerepkörének erősítése, intézmények vonzása, ide telepítése, ezzel elősegítve a munkahelyteremtést is
- A parti települések, illetve a háttértelepülések eltérő problémáinak beazonosítása és azok célzott kezelése.
- Helyi mezőgazdasági termékek előállításának támogatása, szőlőtelepítés elősegítése, spekulánsok visszaszorítása.
- Megújuló energiaforrások térnyerésének elősegítése, rendszerek létrehozása.

#### **Minőségi fejlesztés az idegenforgalomban:**

- Átfogó cél a rendszerszemlélet érvényesítése a térség turisztikai fejlesztéseiben az egyedi, véletlenszerű, összehangolatlan fejlesztésekkel szemben.
- Térség-marketing a turisztikai termékek értékesítéséhez, a vendégek térségbe vonzásához, külföldi vendégszám-arány megtartása, illetve javítása.
- Idegenforgalmi infrastruktúra minőségi fejlesztése (szállodák, kempingek, strandok, rendezvényterek megújítása).
- Termék-utak kialakítása a turizmusban is, vallási turizmus, műemlékek és az épített örökség védelme (finanszírozási rendszer megteremtése).
- Turizmus ágazaton belül cél a - legnagyobb költséssel jellemezhető - rendezvény-szegmens erősítése, a versenyhátrány leküzdése a déli parttal szemben.
- A háttértelepülések szerepének erősítése a turizmusban, pl. kulturális programok.
- A vízszintingadozások turizmust negatívan érintő hatásainak mérséklése érdekében mederkotrás, zagyelhelyezés rendszeresítése, a szennyvízcsatorna fejlesztések befejezése minden településen.

#### **Mobilitás elősegítése, közlekedésfejlesztés:**

- 71. sz. főút nyári zsúfoltságának csökkentése, parti települések terhelésének csökkentése, elkerülő szakaszok.
- A vasúti közlekedés szolgáltatási színvonalának emelése.
- Mobilitás erősítése az élıhetőség javítása és a munkahelyek elérése érdekében. A térségen belüli közlekedési kapcsolatok javítása.
- Turisztikai célú vízi közlekedés feltételrendszerének javítása: vitorlaskikötők, csónakkikötők

### 1.3. Területrendezési követelmények

Alsóörsöt közszépet érintő területrendezési tervdokumentumok

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT)
- Különös szabályozást igénylő területre készülő területrendezési terv: a balatoni Vízparti Terv
- Veszprém Vármegye Területrendezési Terve

jogszabályok:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: Trtv), valamint annak egyes részlet szabályait előíró:
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** (továbbiakban: MvM rendelet)
- Veszprém Vármegye Területrendezési Tervéről szóló **15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet**
- Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló **287/2025. (VIII.27.) Korm. rendelet** (BATÉK)

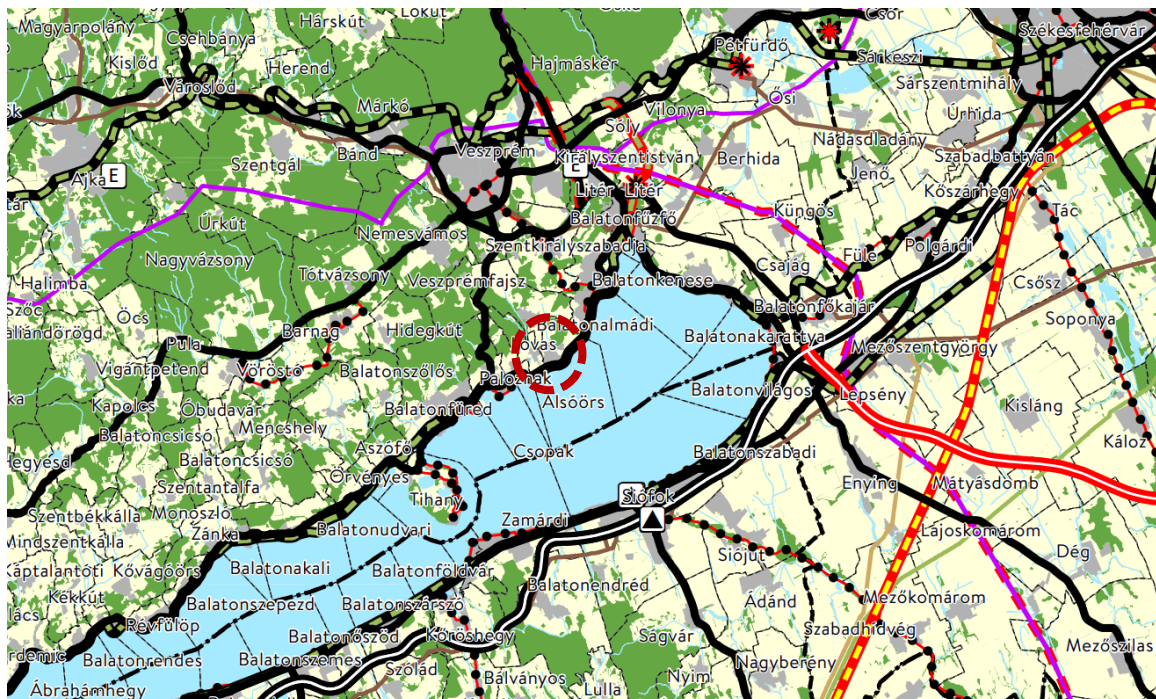
Országos övezetek (MaTrT és MvM rendelet által meghatározott)	Alsóörs érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen
Erdők övezete	Igen
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem
Tájképvédelmi terület övezete	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	Igen
Nagyvízi meder területe övezete és a VTT-tározók övezete	Igen
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem
Balaton Kiemelt Üdülőtérség TrT	Alsóörs érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete	Nem
Veszprém Vármegye TrT	Alsóörs érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	Nem
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	Nem
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	Nem
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	Igen
Veszprém megye várostérségeinek övezete	Igen

### 1.3.1. Országos Területrendezési Terv

A Trtv. tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), mely az Ország Szerkezeti Tervét, az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat jelenti, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervet (BKÜTrT). A Trtv. 12. §, 67.§ és 93.§ rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályairól.

Alsóörsöt az OTrT területfelhasználási kategóriái közül Erdőgazdálkodási, Mezőgazdasági, Vízgazdálkodási és Települési térség érinti.

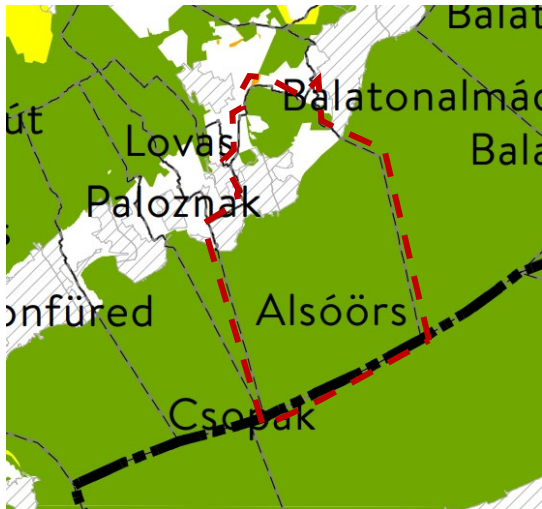
Vonalas szerkezeti elemek közül a 71. sz főút érinti, északkeleten Balatonkenese területén halad tervezett kerékpárút Veszprém felé, illetve Veszprém és Csepak között halad a 73. sz. főút Alsóörstől nyugatra.



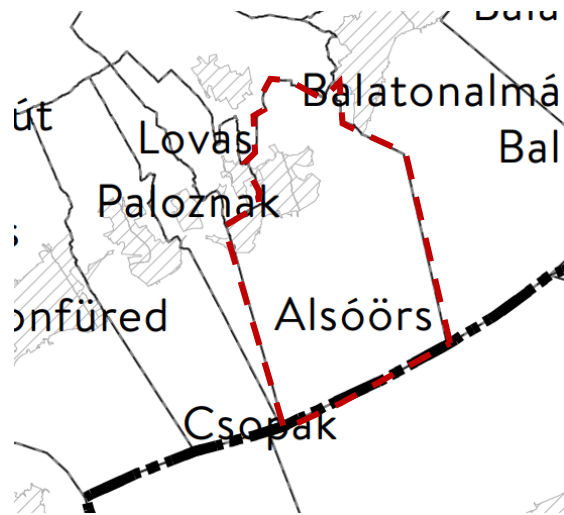
6. Országos Területrendezési Terv kivágata (forrás: e-epites.hu)

Országos övezet (Trtv.)	Alsóörs érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	A Balaton teljes területe <b>érintett</b> , illetve a közigazgatási terület északi részén a Csere-hegy erdői is
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<b>Kis mértékben érintett</b> (Felsőörs közigazgatási határán)
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Nem érintett
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érintett
Erdők övezete	A Csere-hegy és a Somlyó-hegy erdői <b>érintettek</b>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	<b>Nem érintett</b> , a szomszédos Paloznak község érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	<b>Nem érintett</b> , a szomszédos Paloznak község érintett

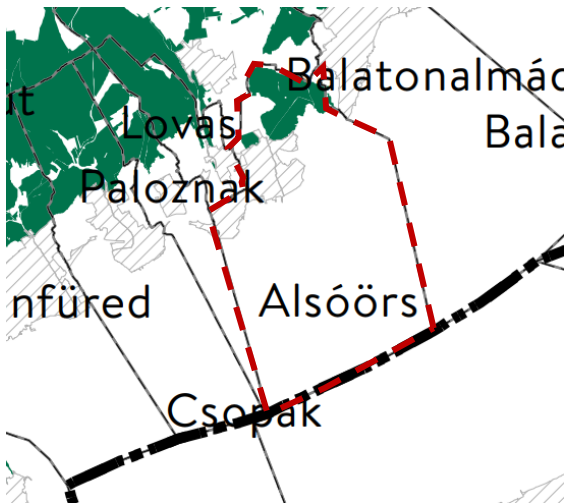
Országos övezet (MVM rendelet)	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<b>Érintett, 2 kis területen Felsőörs határánál</b>
Tájképvédelmi terület övezete	<b>Érintett, a település teljes területe</b>
Vízminőség-védelmi terület övezete	<b>Érintett, a település teljes területe</b>
Nagyvízi meder területe övezete és a VTT-tározók övezete	Nem érintett



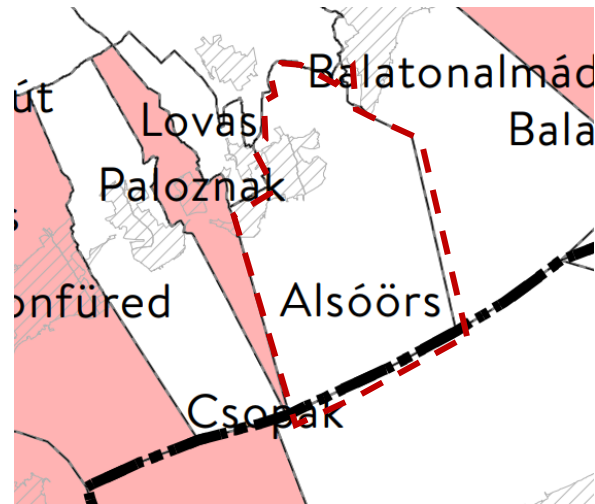
Ökológiai hálózat magterületének övezete, a hálózat ökológiai folyosójának övezete és a hálózat puffertérületének övezete



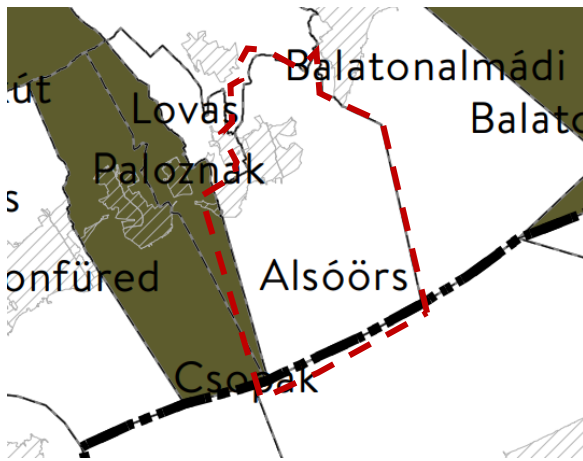
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



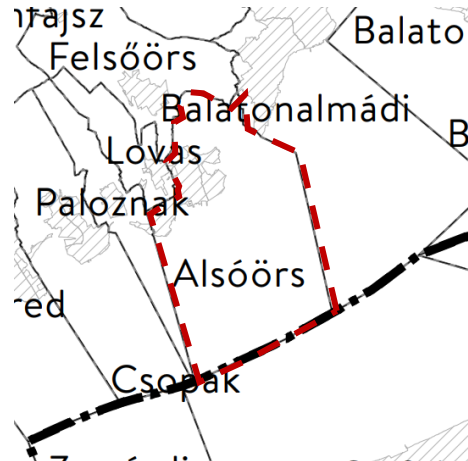
Erdők övezete



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



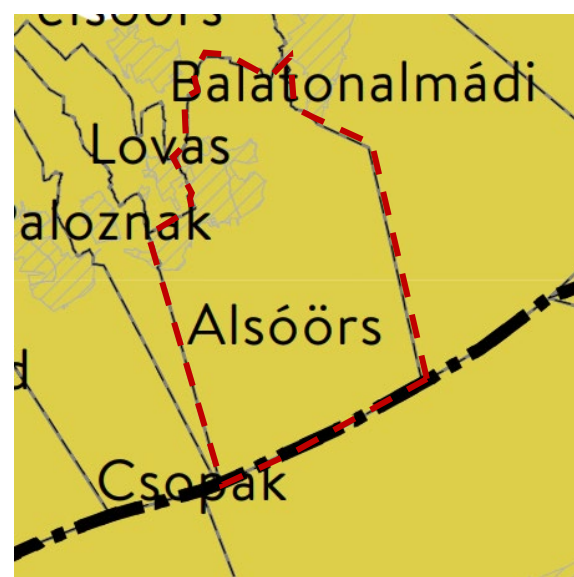
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



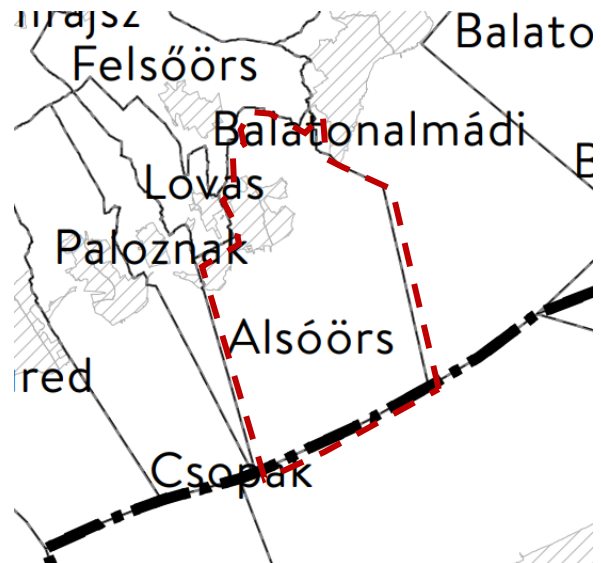
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete



Nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete

### 1.3.2. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

A Trtv. tartalmazza a BKÜTrT-t, a szerkezeti és övezeti tervet, illetve az ezekre vonatkozó szabályokat.

A vízparton kikötőt és a délnyugati részen jelentős vízparti területet jelöl a tervlap. A szerkezeti elemek közül Térségi szennyvíz- és ivóvízvezeték, Földgázelosztó vezeték, a 71 sz. főutat és az Alsóörsi-sédet jelöli a terv.

**Települési térségbe** tartozik Alsóörs belterülete és ahhoz közvetlenül kapcsolódóan északon az úttörőtábor, a temető és egy közpark, illetve keleten néhány szőlőhegyi telek. A Trtv. 11. § d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

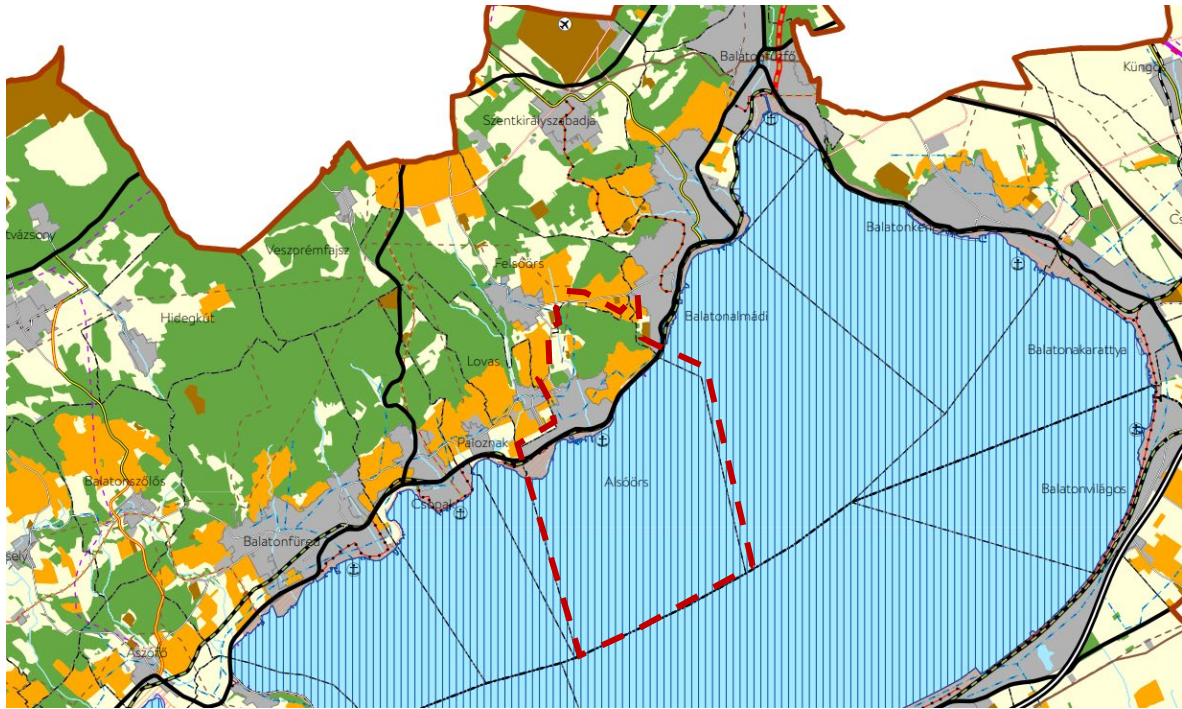
**Erdőgazdasági** térségi területfelhasználási kategóriába soroltak a Somlyó-hegy, a Csere-hegy és az Alsó-hegy erdős területei. Az Trtv. 11. § a) pontja és 50. § (2) bekezdés a) – b) pontjai szerint a térséget az érintett erdők övezetére, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell erdőterületként kijelölni.

**Mezőgazdasági térségi** területfelhasználási kategóriába soroltak a Felsőörsi út menti szántóterületek, illetve az Almádi út és a 71-es út menti területek. A Trtv. 11. § b) pontja és 50. § (2) bekezdés c) pontja szerint a térséget legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

**Vízgazdálkodási térségi** területfelhasználási kategóriába tartozik a Balaton tómedre. A Trtv. 11. § c) pontja és 50. § (2) bekezdés e) pontja szerint a térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

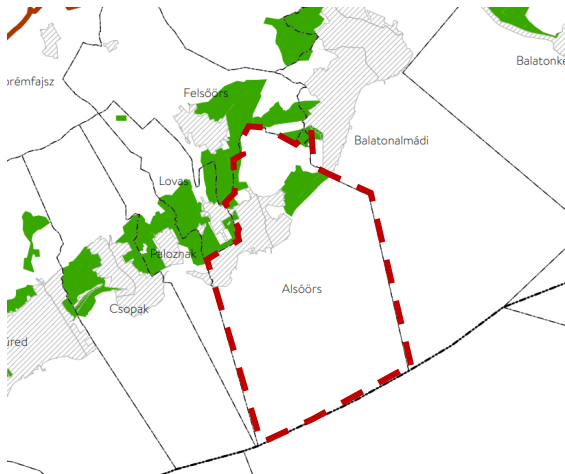
**Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térségbe** tartozik a Római út és az Alsó-hegy erdői közötti szőlőhegy, a Felsőörsi úttól nyugatra eső Kistelek, illetve a Szegtoroki dűlő. A Trtv. 50.§ (2) bekezdés d) pontja szerint a térséget területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni. A térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki.

**Sajátos területfelhasználású térségbe** a belterület északkeleti részén található vízmű és az Agórától nyugatra eső terület.

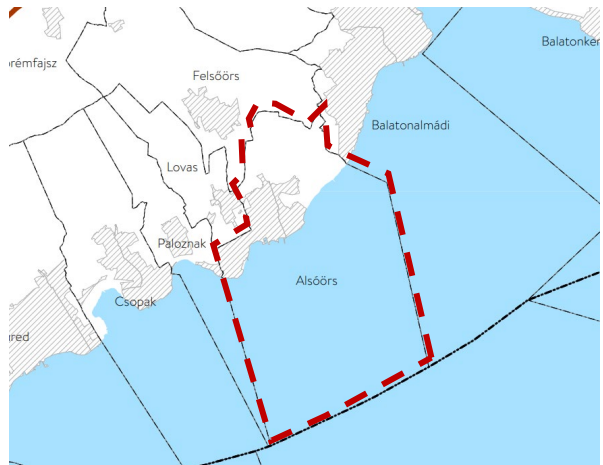


7. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve (forrás: e-epites.hu)

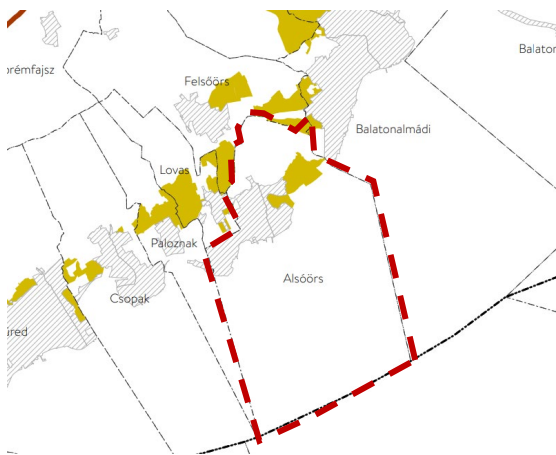
BKÜTrT térségi övezet	Alsóörs érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	A település északkeleti részén a szőlőhegy érintett
Tómeder övezete	A közigazgatási terület déli, balatoni része érintett
Kertes mezőgazdasági terület övezete	Érintett a belterülettől északkeletre a szőlőhegy
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érintett a belterülettől északkeletre eső rész a 71-es és a Csere-hegyi erdő között
<b>Rendelet övezetei</b>	Alsóörs érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Nem érintett, a szomszédos Balatonalmádi érintett
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Érintett, vízparti területeken
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Nem érintett
Vízerozióknak kitett terület övezete	Érintett, a Szőlőhegyen és más meredekebb lejtőkön
Általános mezőgazdasági terület övezete	Érintett



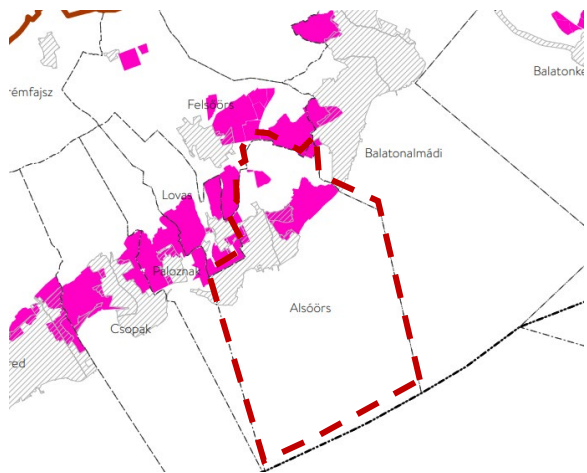
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



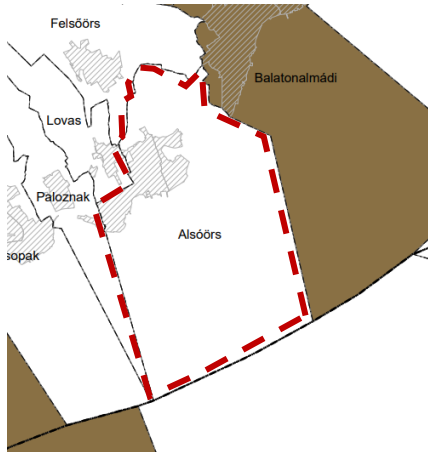
Tómeder övezete



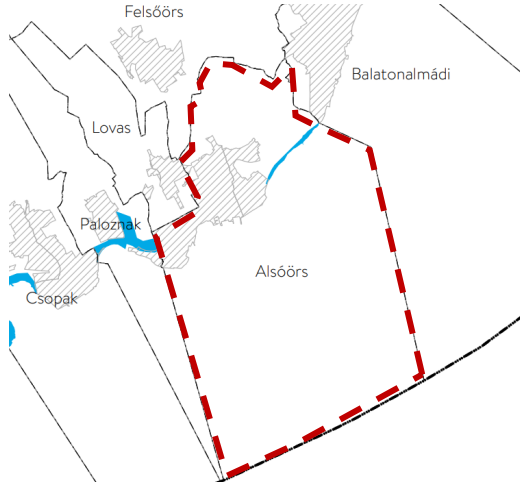
Kertes mezőgazdasági terület övezete



Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



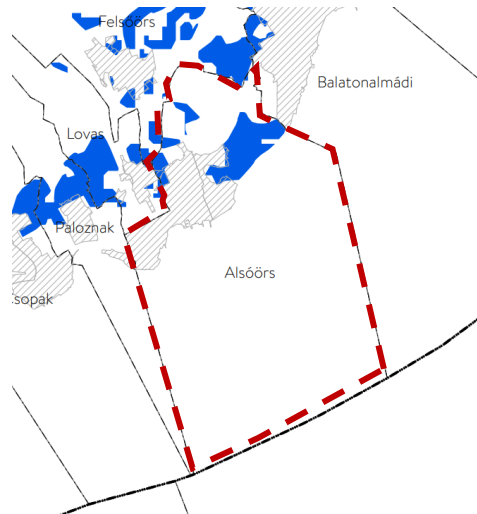
Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések



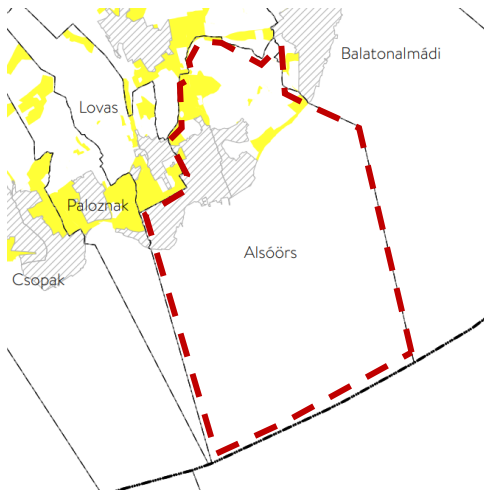
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



Vízeroszióknak kitett terület övezete



Általános mezőgazdasági terület övezete

Alsóörs a BKÜTrT hatálya alá tartozó település, a Trtv. 1/3. melléklete alapján a parti és partközeli települések közé tartozik. A Trtv. 51.§-a a BKÜTrT településeire vonatkozóan, valamint a 67.§-a a parti és partközeli települések esetében az új beépítésre szánt területek kijelölésekor kötelezően kijelölendő zöldterülettel kapcsolatban szigorú előírásokat tartalmaz, melyeket a tervezés során figyelembe kell venni.

**51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.**

*(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein - ha a településrendezési eszközben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre - ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszótérrel, sportpályát vagy közteret (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.*

*(3) Zöldterületen kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.*

*(4) A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési eszközben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy köztertként nem bejegyzett, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása - a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésben, a 66. § (2) bekezdésben és a 73. § (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.*

*(5) A zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb élet- és vagyonvédelmi, valamint balesetmegelőzési intézkedések kivételével - nem korlátozható.”*

*„67. § A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”*

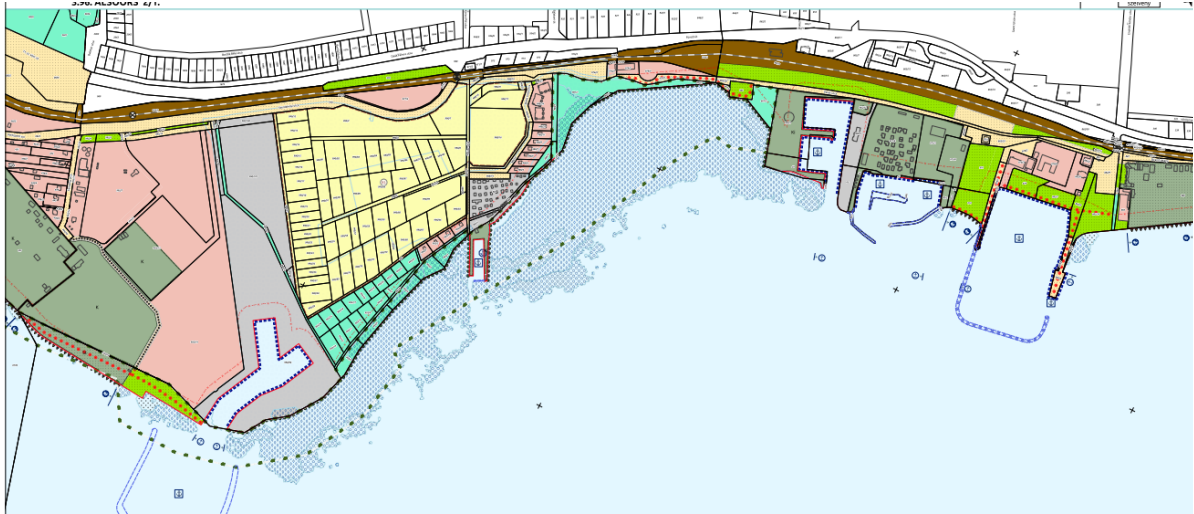
### **1.3.3. Balatoni Vízparti Terv**

A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló **287/2025. (VIII.27.) Korm. rendelet** (BATÉK) tartalmazza a **Vízparti Tervet**. A speciális területrendezés terv Alsóörs közigazgatási területén kizárólag a település vasút és vízfelület közötti területét szabályozza.

A terv által meghatározott szabályozási elemek közül Alsóörs érintett részén kemping (Pelso kemping, vízisporttelep), összevont beépítésre szánt terület, összevont különleges terület, víz-, erdő- és tájgazdálkodási terület, továbbtervezést igénylő terület (Szerdahelyi-dűlő beépítetlen része), vasúti közlekedési terület és zöldterület vízparti területfelhasználási kategóriát határoz meg.

Alsóörs Helyi Építési Szabályzatát 2005-ben fogadták el, melybe beépült a balatoni vízpart szabályozását meghatározó a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet (Balatoni OTÉK), valamint Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet szabályozása. A rendeletek csak hosszú időt követően, 2025 nyarán kerültek felülvizsgálatra a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló **287/2025. (VIII.27.) Korm. rendelet** elfogadásával. Az átmeneti rendelkezések mindössze egy évet adnak a vízparti területekre vonatkozó szabályozás átvezetésére.

A sajátos vízparti szabályozási elemek közül a parti sétány szakaszosan érinti Alsóörsöt. Ezen kívül több helyen kikötőként, illetve fürdőzésre használható partszakasz is. Közhasználatú területet és gyalogos közforgalom elől el nem zárható terület is meghatároz a terv a vasúttal párhuzamosan és több helyen arra merőlegesen, a partra lejutást biztosítva.

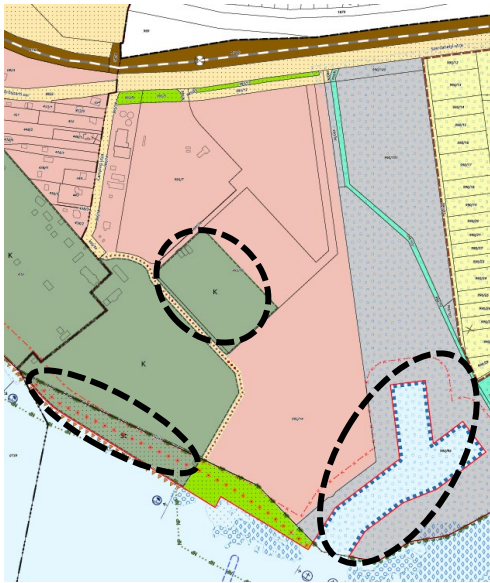


Vízparti terv, Alsóörs 2/1. szelvény

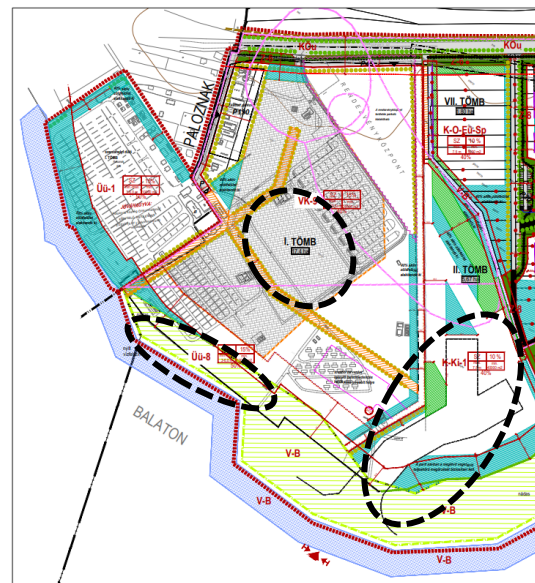
A Vízparti Terv 2. melléklete meghatározza az adott vízparti területfelhasználási kategórián belül a helyi építési szabályzatban kijelölhető építési övezeteket és övezeteket. Ez alapján az alsóörsi HÉSZ Szabályozási Tervlapját az alábbi helyeken szükséges aktualizálni:

Hrsz. Vízparti Terv

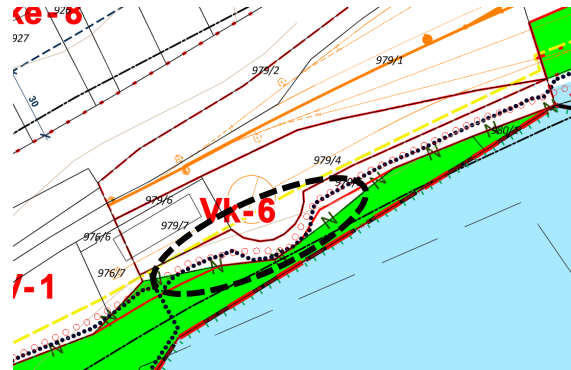
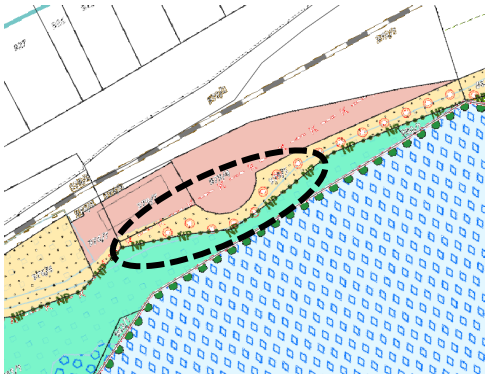
02/6,  
995/15



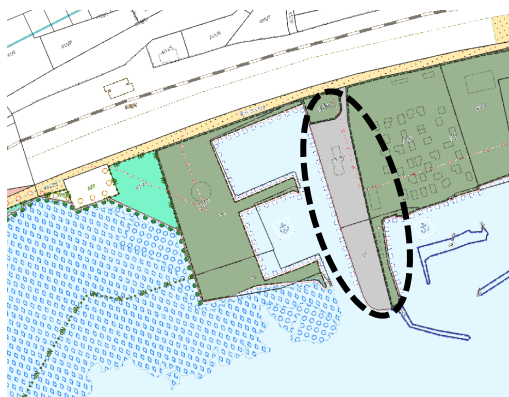
Alsóörs Szabályozási Tervlap



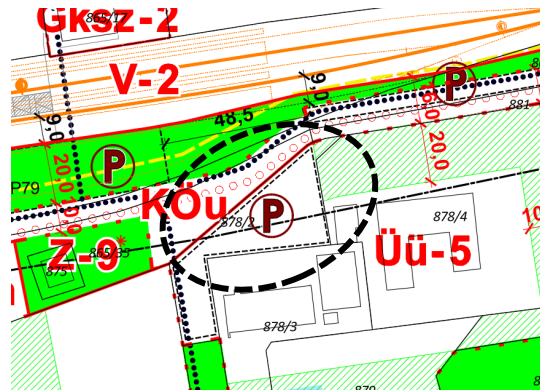
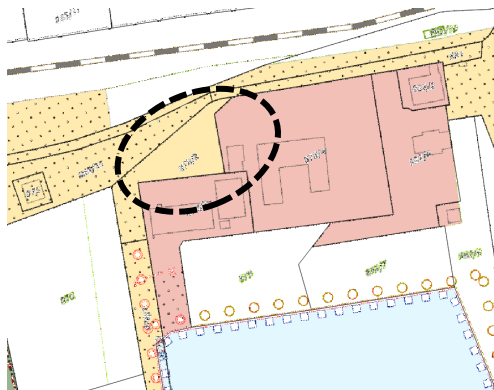
979/5



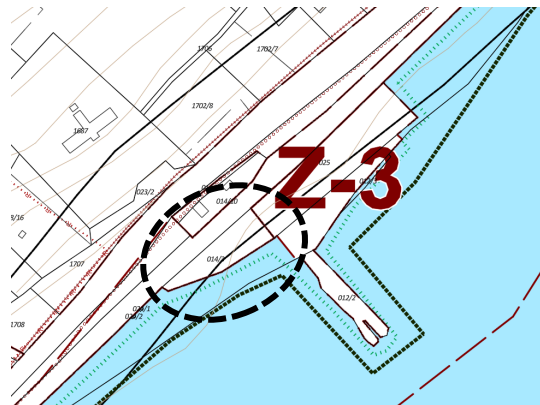
868/5,  
05



878/2



014/3



A vízparti terv szabályozása néhol ellentmondásos, például belső medencés kikötőt vízgazdálkodási területként szabályoz, illetve beépítetlenül megőrzendő parti sáv pedig beépítésre szánt területbe került besorolásra.

#### 1.3.4. Veszprém Vármegye Területrendezési Terv

Veszprém Vármegye Önkormányzata a 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel fogadta el Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Tervét. A rendelet hatálya (az egyedileg meghatározott övezetek kivételével) Veszprém megye közigazgatási területéből a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. Így az Alsóörs esetében hatályos övezetek:

VVTrT			Alsóörs érintettsége
Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	kiemelten	támogatott	<b>Nem érintett</b> a két nagyobb, közeli vízparti település, Balatonalmádi és Balatonfüred érintettek.
Innovációs-technológiai támogatott célterületének övezete	fejlesztés	kiemelten	<b>Nem érintett</b> a két nagyobb, közeli vízparti település, Balatonalmádi és Balatonfüred érintettek

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	Nem érintett
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	Érintett, a többi vízparti településsel együtt
Veszprém megye várostérségeinek övezete	Érintett, Balatonfüred várostérségéhez tartozik
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő településeinek övezete	Érintett



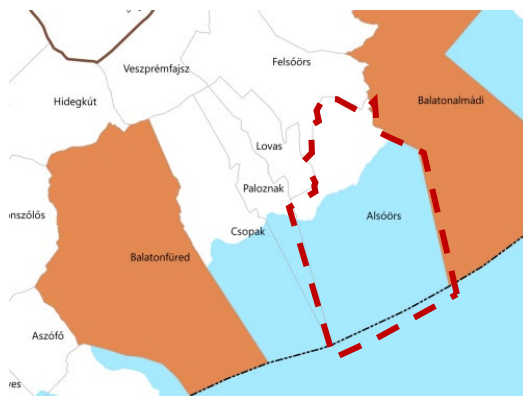
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete



Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete



Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete



Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



ETTÖ - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

## 1.4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

### 1.4.1. Szomszédos települések hatályos Településszerkezeti Tervei

Alsóörs község közigazgatási határa Paloznak, Lovas, Felsőörs és Balatonalmádi településekkel határos. A szomszédos települések településszerkezeti tervei többségében kertes mezőgazdasági területeket jelölnek ki a közigazgatási határ szomszédságában. Fontos kiemelni, hogy mind **Balatonalmádi, mind Lovas központi belterülete határos Alsóörs közigazgatási határával**. Lovas esetében már szükséges volt a településrendezési eszközök módosítása, mert az utcák zsákutcaként végződnek, a nagyobb járművek megfordulása nehézséget okozott az utcában, csak alsóörsi területeket érintően lehet igénybe venni.

**Balatonalmádi Város** Településrendezési eszközeinek megújítása **folyamatban van**, az új 419/2021. (VII. 15) szerinti Településterv Településfejlesztési Terv részének véleményezési anyagát az önkormányzat már elfogadta, a hatályos Helyi Építési szabályzat azonban még a korábbi 27/2015 (IX.25.) rendelet szerinti. Balatonalmádi esetében meg kell említeni, hogy az új Rendezési Terv elfogadásáig a település vasút és Balaton közötti részén és a városközpontban **változtatási tilalmat** rendelt el. Alsóörs vonatkozásában a hatályos 2019-es **Településszerkezeti Terv vizsgálható**.

**Balatonalmádi esetén beépítésre nem szánt különleges szabadidőközpont területet jelöltek** ki közvetlenül a közigazgatási határ mellett. Az elmúlt években itt ennek megfelelően az üdülőtábor bővítése valósult meg. A Római út folytatásában **Almádi belterülete közvetlenül határos Alsóörsszel**, beépítésre szánt hétvégiházas üdülőterület van itt kijelölve, ez csatlakozik Alsóörs általános mezőgazdasági területeihez. Alsóörs és Balatonalmádi határán fekszik Halacs, amely egy kertes mezőgazdasági terület, részben Alsóörs, részben Almádi területén, funkcionálisan utóbbihoz kapcsolódik, Alsóörs belterületétől a Csere-hegyi erdők választják el.

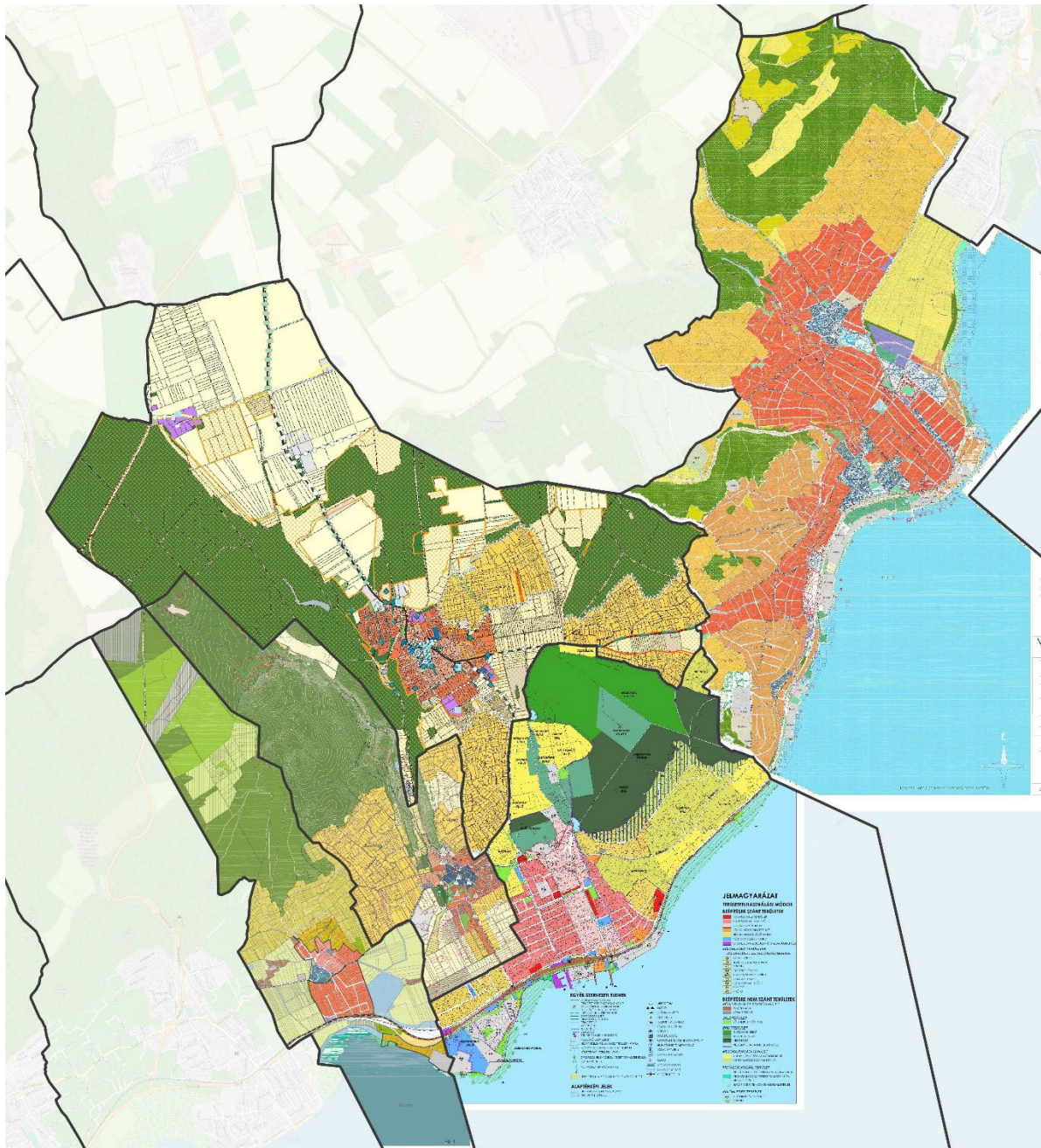
**Felsőörs** község 2024-ben elkészítette a 419/2021. (VII. 15) Korm. rendelet szerinti **Településtervét**, így az Alsóörst érintő területfelhasználási és szerkezeti elemek a **Településfejlesztési Terv** szerint vizsgálhatóak. A hatályos HÉSZ-t az 1/2024. (II. 5.) önkormányzati rendelet tartalmazza. **Felsőörson**, a veszprémi út mentén közvetlenül a közigazgatási határ mellett közel 5,5 ha-os **beépítésre nem szánt különleges terület – lovasturisztikai központ terület került kijelölésre**, melyre javasolt figyelemmel lenni a településfejlesztés és településrendezés során. Előrehaladott állapotban van a 9 ha-os felsőörsi fejlesztési terület betelepülése a településmag déli részén.

**Lovas** új településterve (településfejlesztési terv és településrendezési terv) 2024. szeptember 26-án hatályba lépett, a szerkezeti kapcsolatok a **Fejlesztési terv** alapján vizsgálhatóak. Lovason új lakóterületek a belterület nyugati részén lettek kijelölve, melyek beépítése már megkezdődött. Alsóörs belterülete közvetlenül határos Lovas közigazgatási területével.

2024. május 5-én hatályba lépett **Paloznak** Község új Település Rendezési Terve. A szerkezeti kapcsolatok a 2013-as TSZT alapján kerülnek bemutatásra. Ezen a településen is volt érvényben teljes változtatási tilalom, 2021-ben. **Az egykori Nyárfa Kemping, ma Pelso Camping területe Paloznak és Alsóörs területén helyezkedik el, azaz egy tulajdonos kezében van**. A közigazgatási határtól függetlenül egy egységként működik a kemping, emiatt már két közös módosítás történt a két település rendezési eszközeiben.

Alsóörs közigazgatási területével délről határos **Siófok** is, a két település határa egyben Somogy és Veszprém megyék határa is. A két település csak vízgazdálkodási területtel érintkezik, így a Településszerkezeti tervek nem hatnak érdemben egymásra.

Összességében a **településrendezési eszközök nem tartalmaznak olyan tervezett nyomvonalas elemet** (műszaki infrastruktúrahálózat), melyet Alsóörs településrendezési eszközeiben figyelembe kellene venni.



8. A szomszédos települések hatályos Településszerkezeti Tervei és Fejlesztési Tervlapjai

#### 1.4.2. Hatályos fejlesztési dokumentumok

Alsóörs képviselő-testülete a 18/2003. (I. 16.) Önk. határozattal fogadta el településfejlesztési koncepcióját.

A településfejlesztési koncepció abból indult ki, **hogy a település „megtelt”, a minőségi fejlesztésekre kell helyezni a hangsúlyt a mennyiségi bővülés helyett.** A koncepció szlogenje: A hová érdemes visszajönni, ahol jó lakni”. A hangsúly a minőségi fejlesztésen van a mennyiségi fejlesztések helyett. Ennek megfelelően a középtávú célokban is a minőségi fejlesztés fogalmazódik meg:

- Az idegenforgalom minőségi irányú fejlesztése
- A település egyedi arculatának és turisztikai kínálatának kialakítása
- A helyi lakosság életszínvonalának emelése

- A helyben lakók és üdülőtulajdonosok települési és környezeti komfort-érzetének javítása
- A humán és természeti erőforrások kiaknázásának fenntarthatósága

Az utóbbi cél esetén a település népességmegtartó erejének növelése a cél, hogy a magasan képzett népesség helyben maradjon és aránya növekedjen a település lakosságán belül. A koncepció meghatározza a turisztikai fejlesztés húzóprojektjeit:

- Településközpont megújítása – „nyitott, élő-múzeum”
- Lagúnás kikötő és vitorlás falu – „amilyen még nincs a Balatonon”

A „településközpont megújítása” arra utal, hogy a településnek erősítenie kell az eltérést az Ófalu és turizmussal érintett településrészek között, ezzel az idelátogatóknak és a helyben lakóknak a település két arca közötti választás lehetősége megmarad. Meg kell védeni az Ófalu kialakult településszerkezetét, településképet, ugyanakkor az üdülőtelepen az igényes fürdőhelyi struktúra és településképek kialakítása a cél.

A lagúnás kikötő, a Szerdahelyi-dűlőben megvalósuló projektek zászlóshajó projektjévé válhat, mely elősegíti Alsóörs egyedi turisztikai kínálatának kialakítását.

Javasolt húzó projektek	Megvalósult?	Indoklás
<b>Településközpont megújítása – „nyitott, élő-múzeum”</b>		
Ófalu területén hagyományok megőrzése, a beépítési sűrűség növekedésének megakadályozása a fő cél	Igen	Az Ófalu beépítési mértéke és jellege, a részletes Szabályozási Tervnek megfelelően megőrződött. Az egyes épületek megjelenését a településképi szabályokkal és célzott támogatásokkal lehetne javítani.
Településközpont rehabilitációja, Művelődési Ház épületének és telkének felújítása-bővítése	Igen	
A bel- illetve a beépített területek arányának további növelése nem javasolható	Igen	A beépítésre szánt területek nem növekedtek érdemben, a már kijelölt területeken valósultak meg nagyobb fejlesztések
Mennyiségi növekedés helyett a minőségi változtatásokra-fejlesztésekre törekvés	Részben	A beépítésre szánt területek érdemben nem bővültek, de megjelentek nagyobb léptékű projektek, amelyek esetében a minőség és a község számára nyújtott előnyök kétségesek
Folklór-turizmus, régi mesterségek feltámasztása	Részben	Működik az Alsóörsi Vállalkozásfejlesztési és Hagyományőrző Közalapítvány, illetve az Alsóörsi Csipkeműhely Hagyományőrző rendezvények a Márton-napi újborkóstolás, a Téltemető, az Endrődi-Jókai-Miháلكovics irodalmi bablevesmuri, de rendszeres kiállítások vannak a Török házban is. Több alkalommal megrendezték a Kőfaragó tábort is.
<b>Lagúnás kikötő és vitorlás falu – „amilyen még nincs a Balatonon”</b>		
Lagúnás vitorlás kikötő együttes	Igen	Ypsilon Yacht Club
Sajátosan modern falu, üdülőfalu	Igen	Pelso Bay Lakópark tekinthető a legnagyobb ilyen jellegű összefüggő fejlesztésnek, de valósultak meg kisebb modern épületegyüttesek a Miháلكovics sétány mentén és a Lovasi úton is.

Javasolt húzó projektek	Megvalósult?	Indoklás
Létesítmény legalább részlegesen nyitott legyen a nagyközönség számára, nem egyéni parcellázás	Részben	A Szerdahelyi-dűlőben megvalósult fejlesztés nem egyéni parcellázás, egységes koncepció alapján valósult meg, de még kérdéses a közhasználatúság mértéke, egyelőre inkább a településtől elkülönülő zárványként működik, ami nem teszi lehetővé a koncepcióban megfogalmazott „zászlóshajó projekt” pozitív hatásainak kibontakozását.
<b>Javasolt beavatkozások</b>		
Arborétum, íjász pálya, műfüves sportpálya	Részben	A Somlyó-hegyen új kilátó épült, megvalósult több tanösvény, mint turisztikai attrakció, illetve kiépült az AMFI is, ahol íjászpálya is található. Megépült a Sportcsarnok, ami változatos beltéri sportoknak ad helyet, köztük kézilabda, íjászat, labdarúgás. Emellett üzemel a füves focipálya is.
Belső horgásztó kialakítása;	Nem	A koncepció is leírja, hogy „a tó menti sporthorgászat mellett egy belső tavi horgászat nem igazán jelent választékbővítést”. Ilyen jellegű fejlesztés nem valósult meg.
Kulturális turizmus: amfiteátrum és szabadtéri mozi fejlesztése;	Igen	Megvalósult az AMFI, multifunkciós rendezvényterként, amely változatos kulturális programnak ad helyet.
„Falumúzeum” – Ófalu;	Igen	A Török-ház rendszeresen ad helyet kiállításoknak, illetve a Felső kocsma épületében is található a helyi hagyományos használati eszközöket bemutató tér. Utóbbi ingatlant az Önkormányzat megvásárolta, így további ilyen jellegű fejlesztések valósulhatnak itt meg.
Borturizmus (pincesor megújítása, borkóstolás);	Részben	Alsóörs tagja a Csopak Környéki Borút Egyesületnek, borászathoz köthető program az Őszi Nyitott Pincék Teljesítménytúra 2025. A Szőlőhegyen több borászat is megújult, illetve új fejlesztések is vannak tervben.
Lovaturizmus feltételeinek megteremtése, lovasbázis, túraútvonalak;	Igen	Alsóörsön a Vida-tanya van jelen lovas szolgáltatóként, oktatással és nyári táborokkal.
Fitness-wellness centrum a yacht kikötőben;	Részben	Az Ypsilon Yacht kikötő környezetének fejlesztése még folyamatban van, a megvalósult fitness elemek közhasználatúsága még nem ismert
Vállalkozási terület kijelölése/munkahelyteremtés	Nem	
Lakásépítés (Lovas melletti területek);	Igen	A lakásépítési igény a Lovas melletti területeken és a Szőlőhegy üdülőterületén megvalósult
Parkok, zöldfelületek fejlesztése, játszótérek kialakítása;	Igen	Megvalósult a Merse park, ami egy színvonalas és korszerű zöldterület, de emellett megvalósult játszótér a May J. utcánál és az Endrődi Sándor park is megújult.
Parkolás, parkolóhelyek kialakítása a település központjában és a Balaton parton;	Részben	A Balaton parti parkolás tekintetében a vasúti területek felszabadulása és funkcióváltása hozott változást, de ennek kialakítása még nem rendezett
Parti sétány kialakítása;	Részben	A Marina partnál megvalósult egy sétányszakas, közcélra átadandó területtel. A parti sétány nyomvonalát az országos és a helyi szabályok is

Javasolt húzó projektek	Megvalósult?	Indoklás
		tartalmazzák, de idővel többször változott, a végleges nyomvonal kiépítése még nem történt meg, ezt a Szerdahelyi dűlőben megvalósult fejlesztésekkel összhangban lehet megvalósítani
Kőbánya kis mértékű újraüzemeltetése az építészeti hagyományok fenntartása érdekében;	Nem	A kőbánya inkább geológiai bemutatóhelyként üzemel.
Zajvédelem a 71-es út mentén;	Részben	Épült új elkerülő út Litér irányában, ami valamelyest csökkenthette a forgalmat, a belterületen valósultak meg új forgalomtechnikai elemek (járdasziget, gyalogátkelő), amelyek csökkentik a járművek sebességét és ezzel a zajterhelést, de konkrét zajvédő berendezések nem épültek ki.
Szennyvíz átemelő – szivattyúk, csapadékvíz elvezetés megoldása;	Igen	A szennyvízelvezetés a Szőlőhegy jelentős részében nem megoldott, de ezen külterületi településrészekben ez nem is lenne reális.
Hiányzó átkötések (utcák) kialakítása, közlekedési rend javítása.	Részben	Megvalósult a May J. u. és a 7219. sz. út összekötése, a belterületi utak és a Szőlőhegy jelentősebb útjai is burkolatot kaptak. Több útszakaszon kaptak a járdák új térkövezést, a Veszprém-Felsőörs-Alsóörs népszerű kerékpárút kiépült, zajlik a külterületi utak felújítása, burkolása is.

Jelentős lépések történtek a turizmus minőségi fejlesztéséért, hiszen a környező települések összefogásával alapított **Balaton Riviéra Turisztikai Egyesület** kínál programokat, szálláshelyeket, közösen bevezetett kedvezménykártyával ösztönzik a térségbe látogatókat, hogy helyben pihenjék ki fáradalmaikat. Megvalósult a helyi vitorlasklub, az Alsóörs Marina, ahol magas minőségű szolgáltatások nyújtásával közel 200 kishajó köthető ki. Folyamatosan fejlődik a Pelso Camping területe, ahol évente megrendezik a Tábor fesztivált, és ahol modern mobilházakkal várják a nyaralókat, horgászokat. Mindemellett az önkormányzat a helyi településüzemeltető szervezettel a strandot évről-évre folyamatosan fejleszti. Megépült a község második kilátója a Somlyó-hegyen 2015 áprilisában. A 2021-ben rekultivált vöröskő-bánya helyén létrejött az AMFI, amelynek része a planetárium, közösségi épület, játszótér, bár és egy előadásoknak helyet adó vöröskő szabadtéri színház. Az AMFI második fejlesztési üteme 2027 nyarára készül el. A Szerdahelyi-dűlőn, megvalósult a húzóprojektként is értelmezhető belső lagúnás kikötő és mellette egy belső tóval rendelkező lakóingatlan fejlesztés, ezen friss projektek fogadtatása megosztó. A kikötő mellett jelentős beépítetlen (tartalék) vízparti terület áll még rendelkezésre.

A központi funkciók nagy mértékben átrendeződtek a községben, hiszen a polgármesteri hivatal az Ófaluból a művelődési ház mellé költözött át, erősítve az Endrődi Sándor u. menti sáv központi jellegét. A zöldfelületi rendszer fejlesztése tovább folytatódott a Séd-patak mentén magas színvonalon kialakított Merse Parkkal, valamint gyalogos tengely kiépítésével. A lakásépítés felgyorsult, új utcák létesültek (Málnás u., Fábíán József u. stb.).

A vízparton megvalósult nagy léptékű beruházások felvetik a vízparti területek további hasznosításának rendezését, az elérhető vízparti területek arányának növelését.

### 1.4.3. Hatályos rendezési dokumentumok

#### Településszerkezeti Terv

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2004. (IV.8) önkormányzati határozata a Településszerkezeti Tervről.

A területrendezési jogszabályok, így a vonatkozó BKÜTrT és a Vízparti Terv az alsóörsi TSZT 2004-es és a HÉSZ 2005-ös elfogadása óta többször módosultak, az ezekkel való összhangot az új Településtervben meg kell teremteni. Ebből adódóan a tervezés során felül kell vizsgálni a területhasználatok rendszerét, különös tekintettel a BKÜTrT-ben meghatározott mezőgazdasági és sajátos területfelhasználású térség eloszlására, illetve a vízgazdálkodási térség kiterjedésére.

A szerkezeti szempontból legmeghatározóbb útvonal a vízpart mentén haladó 71. sz. országos közút, amely Balatonfüred és Balatonalmádi felé biztosít kapcsolatot. A 71-est az Ófaluval az Endrődi Sándor u. köti össze, mint települési gyűjtőút. Innen a Lovasi út- Fő utca nyomvonalán haladó országos közút Lovas és Felsőörs irányába visz.

Területhasználat szempontjából a beépítésre szánt területek egybefüggően, az Ófalu és a 71-es között helyezkednek el, nyugati irányban megnyúlva. A belterülettől keletre a szőlőhegy kertes mezőgazdasági területei, ettől északra a hegyoldalakon erdőterületek találhatóak. A közigazgatási terület északnyugati részén van kisebb területen általános mezőgazdasági terület. A 71-es és a Balaton közötti terület használata vegyes, a különleges területek mellett vannak központi vegyes, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági, üdülőházas és zöldterületek is.

#### Helyi Építési Szabályzat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló 7/2005. (XI.11.) számú rendelete rendelkezik a település építési szabályairól.

Módosítás éve	Módosítás tárgya	TSZT	SZT
2005	Ófalu és Szerdahelyi-dűlő területére vonatkozó új terv készítése, hatályos helyi építési szabályzatba illesztésével (5/2004. (IV. 9.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésével)	–	5/2004. (IV. 9)
2006	Panoráma Club Hotel (volt bányászüdülő) területére vonatkozó módosítás	–	7/2006. (IX. 5.)
2007	Lakóterületeket érintő kisebb korrekciós módosítások	–	9/2007. (IX. 5.)
2010	A rendelet átfogó módosítása, a hatályos jogszabályokkal történő összhangba hozása (pl. Balaton törvény), több lakossági kérelem elbírálása, tervbe építése	21/2010. (II. 18.)	5/2010. (II.18.)
2010	Nyárfa Kempinget érintő módosítás (SCD Group fejlesztés) Paloznakkal közös módosítás	196/2010. (XII. 14.)	20/2010. (XII. 15.)
2011	HÉSZ korrekció (Törvényesség)	–	6/2011. (III. 25.)
2012	HÉSZ korrekció (Mediterrán Kikötő)	–	6/2012. (V. 30.)

2013	SZT korrekció (Szegefű u.-Loki u.-Füredi út–Miháلكovics sétány)	–	12/2013. (VIII. 09.)
2015	Parti sávot érintő módosítások, zöldterület áthelyezés, kerékpárút	46/2015. (03.31.)	10/2015. (IV. 15.)
2015	SZT korrekciók lakossági kérelmekre	–	20/2015. (XII. 19.)
2016	Pelso Camping – rendezvényközpont	–	19/2016. (XII. 07.)
2016	Kisebb módosítások lakossági kérelmekre	174/2016.(X.4)	20/2016. (XII.07.)
2017	Lovasi út melletti beépítetlen területet érintő módosítás	183/2017(X.30.)	14/2017. (XI. 21.)
2018	Óvoda területét érintő korrekció	–	6/2018. (VI. 27.)
2018	HÉSZ egyes rendelkezéseinek megszüntetéséről	–	13/2018. (XII.21.)
2019	SZT-3 tervlapon az építési telek beépíthetőségének szabályiról	–	5/2019 (IV.24.)
2020	Több részterület (kézilabda utánpótlásközpont fejlesztése, 023/7-8 hrsz Mk-3 övezetbe sorolás, 865/10 hrsz. beépíthetőség növelés)	64/2020. (VI.10.)	3/2020 (VI.15.)
2021		–	8/2021. (VII.14.)
2022	Pelikán lakópark	114/2022.(V.31.)	11/2022. (VI.1.)
2022	Üzemanyagtöltő állomás	137/2022. (VII. 04.)	15/2022. (VII.4.)
2023	Szerdahelyi-dűlő	64/2023.(IV.17.)	8/2023. (IV.18.)
2025	6 részterület (May J. u., 223/6, Szabadság tér, Aranybánya u., Halacs-Erdőalja u.)	86/2025. (VI.24.)	10/2025. (VIII.14.)

**A módosítások többsége inkább korrekciónak tekinthető** a településszerkezet léptékében. A szerkezetben jelentősebb változásnak tekinthető a 2010-es módosítás, amikor a Nyárfa Kemping területe különleges terület kemping területéből üdülőházas üdülőterületbe és vegyes területbe került átsorolásra a Balaton törvény módosításának következtében. 2015-ben a valós területhasználatnak megfelelően **a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint Vasút utcán kijelölt zöldterületek a vasúti terület felhagyott területeire kerültek áthelyezésre** a parti sáv településképi arculatának javítása és a parkolók elhelyezése érdekében. E módosítás során épült be a Veszprém–Felsőörs–Alsóörs kerékpárút nyomvonala. A módosítások során elenyésző mértékben ugyan, de **új beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre a Szőlőhegy felé**, a belterülettel határosan. A módosítások többsége a településszerkezetet javította, fejlesztette, ugyanakkor fontos cél, hogy **újabb szőlőhegyi területek lehetőleg már ne kerüljenek hétvégi házas üdülőterületbe.**

A hatályos településszerkezeti tervben jelentősebb lakóterületi fejlesztés a May János utca és a Lovasi út mentén került kijelölésre. A fejlesztési terület még rendelkezik tartalékokkal, ugyanakkor egyre jobban betelnek a szabad területek. Pontszerűen még előfordul foghíj az Ófaluban, illetve az üdülőtelepen.

Jelentősebb **lakóterület fejlesztéshez** köthető módosítás volt 2017-ben az 1/6-7 hrsz.-en és 2022-ben a Pelikán lakóparknál kisvárosias lakóterület kijelölése. Előbbinél 18, utóbbinál 8 lakás került kialakításra.

Alsóörs kiterjedt turisztikai fejlesztési területe a **Szerdahelyi-dűlőben** található, mely a Balaton körül az utolsó egybefüggő területek egyike. Nyugati részén egy 2023-as módosítás során elválasztásra került a központi vegyes és a különleges kemping, illetve kikötő terület, a kialakult állapotnak megfelelően. A kemping mellett jelentős fejlesztések valósultak meg, kiépült a belső tóval rendelkező, 120 lakásos Pelso Bay lakópark, illetve mellette az Ypsilon Yacht Club belső medencés kikötője. A Szerdahelyi-dűlő keleti, beépítetlen területein lehetőség nyílik az **egyedi turisztikai kínálat megteremtésére**, de felmerül a vízpart további, intenzív beépítésének korlátozása is, a jelenlegi állapot valamilyen formájú megőrzése.

A község településközpontja egészen az utóbbi évtizedekig „mozgásban” volt, valószínűleg emiatt is a településszerkezeti terv nem jelölte ki határozottan a településközpontot (csupán művelődési ház területe), mára a központi funkciók megerősödtek az Endrődi utca mentén.

A helyi építési szabályzat a település méretéhez képest **rendkívül részletes, aprólékos szabályzat**, közel 80 övezettel és építési övezettel. A szabályzat tükrözi azt a változatosságot, amellyel a település belterületén találkozhatunk. Egyedi szabályozásnak tekinthető az Ófalu rendezési terve, ahol telkekre lebontva kerülnek meghatározásra az egyes építési paraméterek. A helyi védelem alatt is álló történeti településrész szabályozását részletes helyszíni felmérés és értékelés előzte meg. A helyi építési szabályzatot több mint 20 rendeleti módosítás érintette különböző minőségű és mennyiségű módosítással. Ezek jelentős része kisebb korrekció és lakossági igényekből adódó változtatás. Kiemelt feladat a tervezés során az övezeti rendszer felülvizsgálata, a belső koherencia, alkalmazhatóság javítása (áttekinthetőség), a jogszabályi harmonizáció (2025. 09.26-tól hatályos az új Vízparti Terv) megteremtése, ugyanakkor az előírások jól bejárattott építésszabályozási rendszert tükröznek, melyek fenntartását célszerű nagy arányban megtartani.

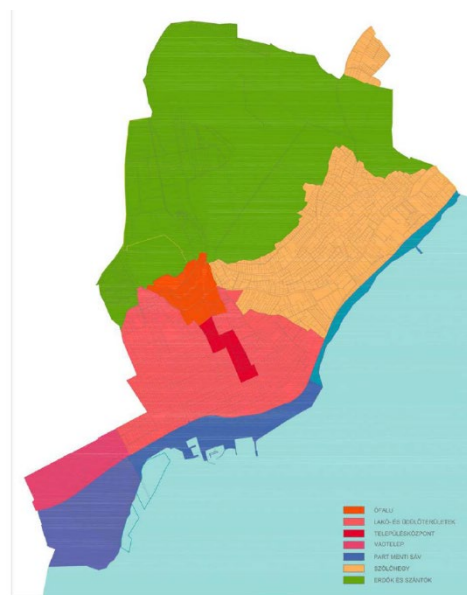
#### 1.4.4. Településkép védelem hatályos eszközei

##### Települési Arculati Kézikönyv

2017-ben készült el Alsóörs Települési Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK).

Alsóörs Települési Arculati Kézikönyve alapján a településkép védelmének legfontosabb alapja a sajátos táji fekvésből és a történeti fejlődésből kialakult, ma is jól érzékelhető településszerkezet és karakter megőrzése. A kézikönyv hangsúlyozza, hogy Alsóörs arculatát a Somlyó-hegy oldalába települt Ófalu, a lejtőkre felfutó későbbi lakó- és üdülőterületek, a part menti sáv, valamint a szőlőhegyek és erdőterületek együttese adja. A település egyik legfontosabb értéke a domborzathoz szervesen alkalmazkodó beépítés, a vörös homokkő használata, a történeti utcahálózat, továbbá a Balaton és a háttérben emelkedő dombvidék közötti látványkapcsolat. A kézikönyv szerint a fejlesztések során e táji-települési egyensúly megőrzése, a hagyományos arányokhoz, anyaghasználathoz és tömegformáláshoz igazodó építés a településkép-védelem központi feladata.

A TAK hét eltérő karakterű településrészt különít el. Az **Ófalu** Alsóörs történeti településmagja, szerpentines, szintvonalakat követő utcahálózattal, kis léptékű, jellemzően földszintes, nyeregvetős házakkal, valamint a vörös homokkő támfalak és kerítések erőteljes jelenlétével. A **lakó- és üdülőterületek** a 20. században kialakult, szabályosabb, derékszögű utcahálózatú, kertvárosias jellegű részek, ahol a földszint plusz tetőtér beépítés, az előkertes telepítés és a lazább, zöldfelületes utcakép a meghatározó. A **településközpont** intézményi, szolgáltató és közösségi funkciókat koncentrálnak, karakterét a tágasabb, kiépített közterek és az Alkotmány utca zöldsávja erősítik. A **Vadtelep** kisebb léptékű, üdülőjellegű beépítésű terület, az időszakos használathoz igazodó kompakt épületekkel. A **part menti sáv** turisztikai és településképi szempontból kiemelten érzékeny zóna, ahol a strand, kikötő, Sirály park, valamint a 71-es út és a vasút erősen befolyásolja a karaktert. A **szőlőhegy** átalakuló terület, ahol a szőlőművelés visszaszorulásával egyre erősebb az üdülőfunkció, emiatt a beépítés és az építészeti megjelenés heterogénné vált. A **mezőgazdasági és erdőterületek** alacsony beépítettségű, tájképi szempontból érzékeny részek, ahol az erdők, dűlők, egykori bányák és elszórt építmények adják a karaktert.



9. A szomszédos települések hatályos Településszerkezeti Tervei és Fejlesztési Tervlapjai

A kézikönyv a településképvédelem eszközeit elsősorban ajánlások formájában fogalmazza meg. Általános elvként jelenik meg az utcában kialakult előkertiről, a helyi tömegformálási hagyományokhoz és a visszafogott, harmonikus színhasználathoz való igazodás. Fontos elv a hagyományos, természetes anyagok előnyben részesítése, a rikító színek, a tájidegen tetőformák és fedések kerülése, valamint a növényzettel kísért, áttört kerítések alkalmazása. Kiemelt szerepet kap a zöldfelületek védelme is: a fasorok, közterületi zöltsávok, kertek és többszintes növényállomány megőrzése, illetve fejlesztése. Az Ófaluban ennél is szigorúbb karaktervédelmi szempontok érvényesülnek: a fehér vakolt homlokzat, a vörös homokkő támfal, a hagyományos cserép- vagy nádfedés és a kis léptékű, nyeregvetős épülettömeg a kívánatos irány. Összességében a TAK fő üzenete az, hogy Alsóörs településképi értéke nem egyetlen épületben vagy részletben rejlik, hanem a történeti településmag, a balatoni üdülőtelepülési örökség, a part, a szőlőhegy és a táji környezet összetett, egymásra épülő rendszerében.

### Településképi Rendelet

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2018 (III.27.) önkormányzati rendelete határozza meg Alsóörs Község településképvédelmének helyi szabályait (továbbiakban: TKR).

A rendeletet a TAK-kal és a HÉSZ-szel együtt kell alkalmazni. A szabályozás alapelve, hogy az építési tevékenység és környezetalakítás nem ronthatja az adott településrész arculatát, hanem a helyi hagyományokhoz illeszkedő, értékkeremtő településképet kell szolgáltatnia.

A rendelet hat településképi szempontból meghatározó karakterterületet különböztet meg: **Ófalu, lakó- és üdülőterületek, településközpont, Balaton-part, szőlőhegy, valamint természeti- és kultúrtáj.** Ezekre az általános előírásokon túl eltérő, területspecifikus követelmények vonatkoznak. Általános szabályként csak olyan építmény létesíthető, amely tömegképzésében, anyaghasználatában és színezésében illeszkedik a helyi

hagyományokhoz. Beépítésre szánt területen — az Ófalu kivételével — áttört kerítés építhető, tömör lábazattal; magastetős épület — az Ófalu és a Balaton-part kivételével — csak 30–45° közötti tetőhajlással létesíthető; többszintes tetőtér nem építhető; a magastetők fedése pedig csak vörös, vörösbarna, terrakotta vagy világosszürke lehet. A telkek zöldfelületének legalább 50%-át lehetőség szerint többszintes növényállományként kell kialakítani tájhozonyos gyümölcsfajokkal.

A legszigorúbb előírások az **Ófalu** területére vonatkoznak. Itt az épület telepítése csak a szabályozási terv szerinti építési hely figyelembevételével történhet; csak **tömör kerítés** létesíthető; a támfalak anyaga vörös homokkő lehet, és a látható támfalfelületeket is vörös homokkőből kell kialakítani vagy javítani. Az új épületek utcai homlokzatszélessége legfeljebb 7,0 m lehet; a homlokzatot vakolva vagy vörös homokkővel kell képezni; a vakolt homlokzat színe főszabály szerint csak **fehér** lehet; díszítésre csak Balaton-felvidéki motívumok vagy vörös homokkő használható; új vagy felújított épületnél a homlokzati nyílászárók anyaga csak **fa** lehet. A fő rendeltetésű épületeknél a tetőidom nyeregretető vagy annak kombinációja lehet, 35–43° közötti hajlásszöggel; tetőfelépítmény nem építhető, és az erkély, loggia, terasz sem alakítható ki. Új épületnél a tetőfedés anyaga nád vagy sík jellegű égetett kerámiaacserép lehet; hullámpala és hullámlemez nem alkalmazható.

A **településközpontban** a közterületek alakítása közterületalakítási tervhez kötött, és a kialakításnak a meglévő kertépítészeti elemekhez, utcabútorokhoz kell igazodnia. Az épített elemek anyaga antracit színű vagy a helyi hagyományokat felidéző festett acél, vöröskő vagy nyerstégla lehet. Tetőként csak nyeregretető vagy lapostető alkalmazható; a kerítéseknél az épített elemeket növényzettel kell kombinálni. A kisvárosias lakóépületek homlokzat-felújítása csak egységesen, egy ütemben történhet; előkertjüket többszintes növényállománnyal kell fenntartani; bővítésük csak tetőtér-beépítéssel, azonos stílusban lehetséges.

A **Balaton-parton** a partközeli közterületek — így például a Vasút utca, a Sirály park és a Strand sétány térsége — szintén közterületalakítási terv alapján rendezhetők. Több épület elhelyezése esetén törekedni kell a harmonikus telepítésre és megjelenésre, meglévő beépítésnél pedig a kialakult telepítéshez kell illeszkedni. Itt hangsúlyos a minőségi anyaghasználat: természetes kő, fa, igényes látszóbeton, koracél, felületkezelt acél, cink- és rézlemez alkalmazható. A településképet zavaró műtárgyakat növényzettel vagy épülettel takartan kell elhelyezni, a kerítések mentén többszintes növényállományt kell kialakítani, nagy telkeknél pedig kertépítészeti terv, tájépítészeti elhatárolás és összehangolt utcabútor- és műtárgykialakítás szükséges.

A **lakó- és üdülőterületeken** a melléképületet a főépület takarásában kell elhelyezni, és annak homlokzata, anyaghasználat, színezése a főépülettel harmonizáló kell legyen. A kerítés anyaghasználatának és formavilágának szintén igazodnia kell a fő rendeltetésű épülethez. A **szőlőhegyen** csak lapostetős vagy nyeregretetős épület létesíthető, kontyolás nélkül; a tető dőlésszöge 40–45° közötti lehet; erkély, loggia és tetőterasz nem alakítható ki. A **természeti- és kultúrtáj** területén az épületek elhelyezésének és megjelenésének harmonikusnak kell lennie, a telekrészek funkcionális elválasztására csak élősvény vagy mezsgye használható, és külterületen legfeljebb lábazat nélküli áttört karám, drótfonat vagy vadvédelmi kerítés létesíthető tájhozonyos cserjesor kíséretében.

A rendelet külön szabályozza az **egyéb műszaki berendezések** településképi megjelenését is. Klímaberendezés, szellőző, szerelt kémény vagy égéstermék-elvezető az utcai főhomlokzaton látható helyre csak kivételesen, műszakilag indokolt esetben kerülhet; a napelemek és napkollektorok magastetőn csak a tetősíkban, lapostetőn pedig csak parapetfallal takartan helyezhetők el. Távközlési magasépítmény, adótorony, önálló antennaépítmény és önálló reklámépítmény több érzékeny területen — így természetvédelmi és erdőterületeken — nem létesíthető.

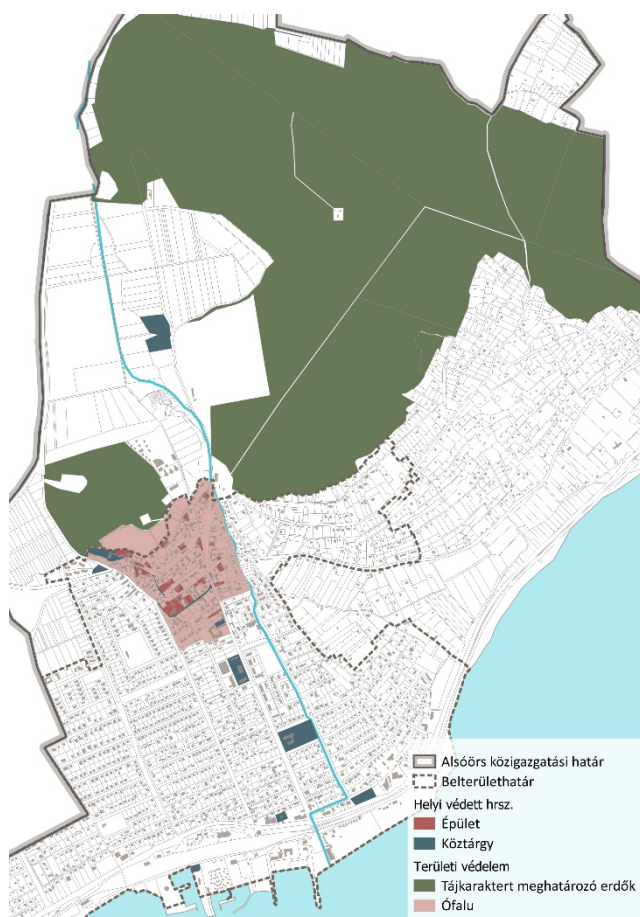
A TKR 1. mellékletében meghatározza a helyi védelem alatt álló építészeti örökséget.

A védett épületek az Ófalu területén találhatóak, ez a rész helyi védett terület is.

Az Ófalun kívüli védett helyrajzi számok jellemzően kerítések és térplasztikák.

Helyi védett területként lettek kijelölve a tájkaraktert meghatározó erdők, ezek a Csere-hegyen és a Somlyó-hegyen találhatóak.

A településképi érvényesítés eszközei közül kiemelendő, hogy **szakmai konzultáció** minden építési tevékenységhez kezdeményezhető, és egyes esetekben kötelező; ennek során a polgármester vagy főépítész ismerteti a TAK ajánlásait és a terület sajátos építési feltételeit. **Településképi bejelentési eljárást** kell lefolytatni az Ófalu és a településközpont területén, továbbá meghatározott esetekben egyes ideiglenes, mutatóvonalos vagy szórakoztató építmények létesítésénél is. A rendelet megsértése esetén településképi kötelezés és bírság alkalmazható; a bírság összege 50 000 Ft-tól 1 000 000 Ft-ig terjedhet, a jogsértés jellegétől függően.



10. Helyi védelem alatt álló területek

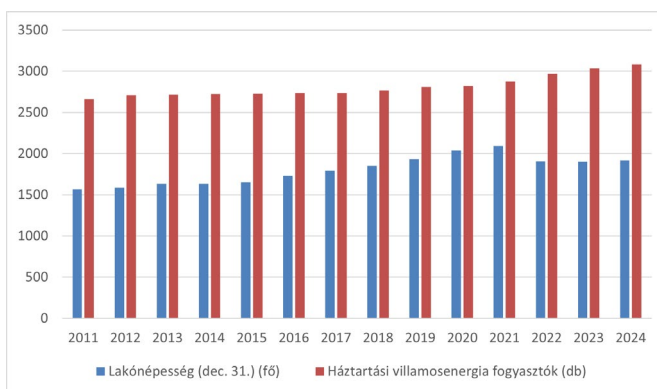
## 1.5. A település demográfiai helyzete

### 1.5.1. Demográfia, népesség

A 2001. évi népszámlálás **1328 lakost** és **543 lakást** rögzített a településen. Azóta (2024 dec.31.ig) a lakosok (lakónépesség) száma 591 fővel gyarapodott, a lakások száma pedig 486-tal nőtt. 2024 végén a **lakónépesség** száma **1919**, a **lakásszám 1029** volt. A község **állandó népessége** (beleértve azon bejelentett lakcímmel rendelkezőket, akiknek a tartózkodási helye eltér) **2059 fő**.

A község Balaton-parti, üdülő jellege azt feltételezi, hogy az **itt tartózkodó népesség** - még ha időszakosan is - **ezt jelentősen meghaladja**. Erre utal a településen található épületek száma is.

A lakó és az üdülő funkciójú épületek száma összesen **1777**, háztartási villamosenergia fogyasztók száma **3085**. Ez azt mutatja, hogy legalább 1777 olyan épület van, amiben lakás, vagy üdülés céljából tartózkodnak, de ezen kívül még több mint **1300 épületben** van villamosenergia bekötés, amit feltételezhetően **nem hivatalos lakó-üdülő épületként** használnak. Ide tartozhatnak például a szőlőhegy gazdasági épületei, amelyek jelentős részét nyaralóként használják. Megfigyelhető, hogy az új árambekötések száma a lakónépesség csökkenésétől függetlenül növekszik.



11. Háztartási villamosenergia fogyasztók és lakónépesség változása (TEiR)

A lakó, üdülő és egyéb épületeken tartózkodókon kívül jelentős a kempingekben tartózkodók száma is, a szezonban. A Pelso és a Riviéra kempingekben összesen 2350 fő szállhat meg. Ezen kívül még közel 1500 szállás férőhely elérhető Alsóörsön a község oldalán található 2025-ös táblázat szerint.

	Darab	Becsült népesség/férőhely (fő)
Lakóépület	1099	2 200
Üdülőépület	678	1 700
Egyéb épület háztartási villamosenergia fogyasztóval	1308	1 000
Pelso Camping	1	1 750
Riviéra Kemping	1	600
<b>Összesen:</b>		<b>7 250</b>

A település nyári csúcsidei népességére tehát hivatalos adat nincsen, de többféleképpen is megbecsülhető:

Összeadva az összes szállás férőhelyet (3850) és a lakónépességet (2060) közel **6000 főt** kapunk.

A háztartási energiafogyasztóval rendelkező épületek és a kempingek férőhelyéből becsült csúcsidei létszám **7000 fő** körül alakul.

A nappali csúcsterhelés az egynapos látogatók miatt ennél magasabb is lehet, az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás szerint a **10 000 főt** is elérheti. **A település kalkulált össz. látogatottsága szezononként:**

- 2022.: 209.000 fő/szezon
- 2023.: 194.000 fő/szezon
- 2024.: 227.000 fő/szezon
- 2025.: 211.000 fő/szezon

A lakónépesség száma 2020-2021-ben kiugróan megemelkedett, mivel, aki tehette ideiglenesen vidékre költözött a Covid alatti lezárások miatt. Ezt követően a lakónépesség számának kisebb csökkenése nem a település népszerűségének romlását jelenti.

időszak	lakónépesség száma az év végén (fő)	0-14 évesek aránya (%)	65-x évesek aránya (%)	természetes szaporodás/fogyás (fő)	belföldi vándorlási különbözet (áll. és id. vándorlás együtt) (fő)
2001	1328	n.a.	n.a.	- 6	+ 23
2011	1566	n.a.	n.a.	- 8	+ 83
2020	2040	14,1	26,7	- 9	+ 127
2021	2094	13,6	27,0	-11	+ 76
2022	1905	13,5	27,9	-19	+ 21
2023	1903	13,0	28,0	-13	+ 14
2024	1919	12,7	27,9	-27	+ 40

forrás: KSH, Statinfo – saját szerkesztés

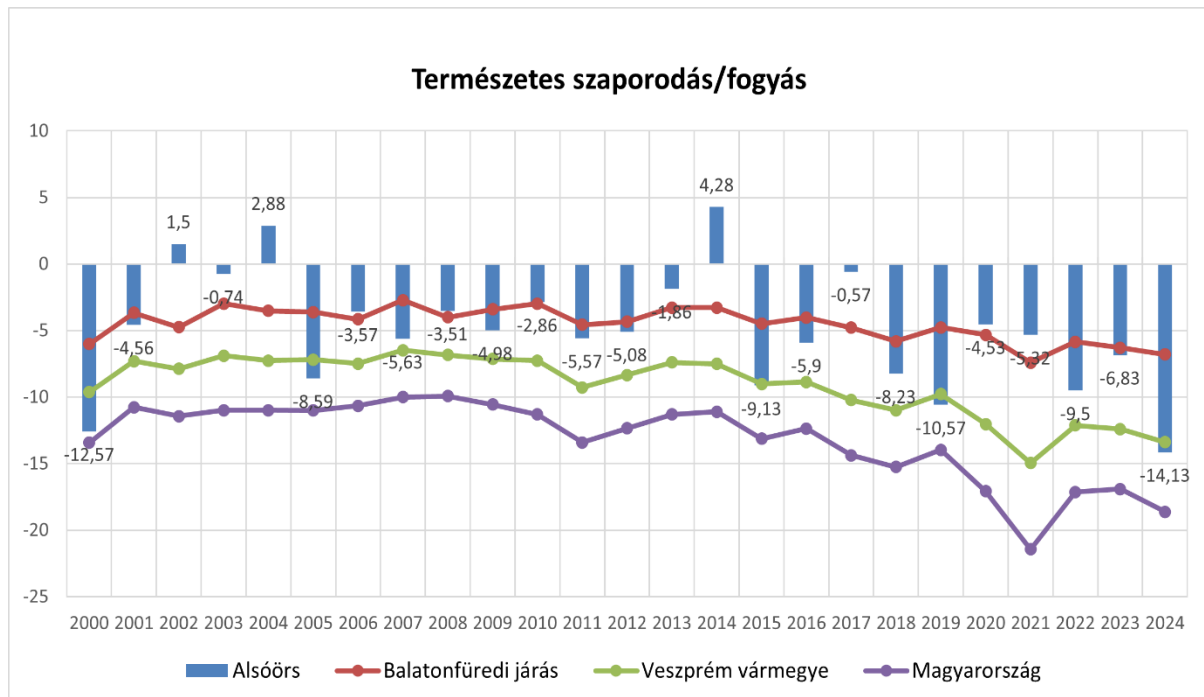
Az önkormányzat adatszolgáltatása szerint 2025 december 31.-én az **állandó népesség** száma 2059 fő volt a településen.

Fontos tekintetbe venni, hogy a **lakónépesség** pontosabb képet ad az adott helyen ténylegesen élők számáról, mivel kiszűri azokat, akiknek ugyan ott van a lakcímkük, de életvitelszerűen máshol laknak.

Az állandó népesség csak a bejelentett lakcímet nézi, míg a lakónépesség a tartózkodási hely alapján korrigálja ezt, így a lakónépesség jobban tükrözi a település tényleges terheltségét.

A természetes fogyás (adott évben a halálozások száma magasabb a születések számánál) tartósan jellemzővé vált országos, regionális és megyei szinten egyaránt. Alsóörsön a születések és a halálozások különbözete szinte minden évben – változó mértékben – negatív volt.

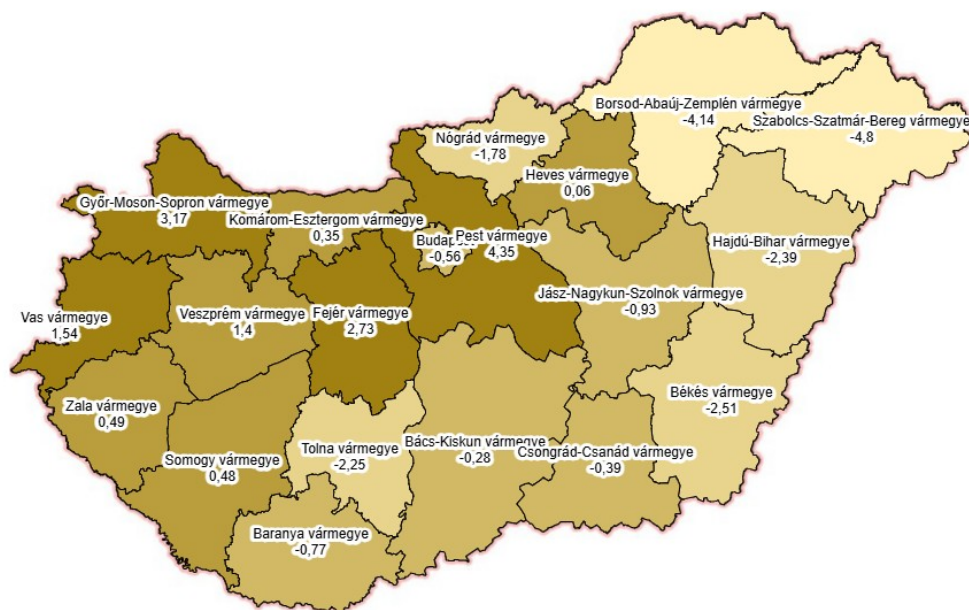
*Az élve születések és a halálozások különbözete ezer lakosra vetítve:*



12. Természetes szaporodás/fogyás (ezrelék) Forrás: TEiR – saját szerkesztés

A belföldi **vándorlási különbözet** alakulását több tényező befolyásolja.

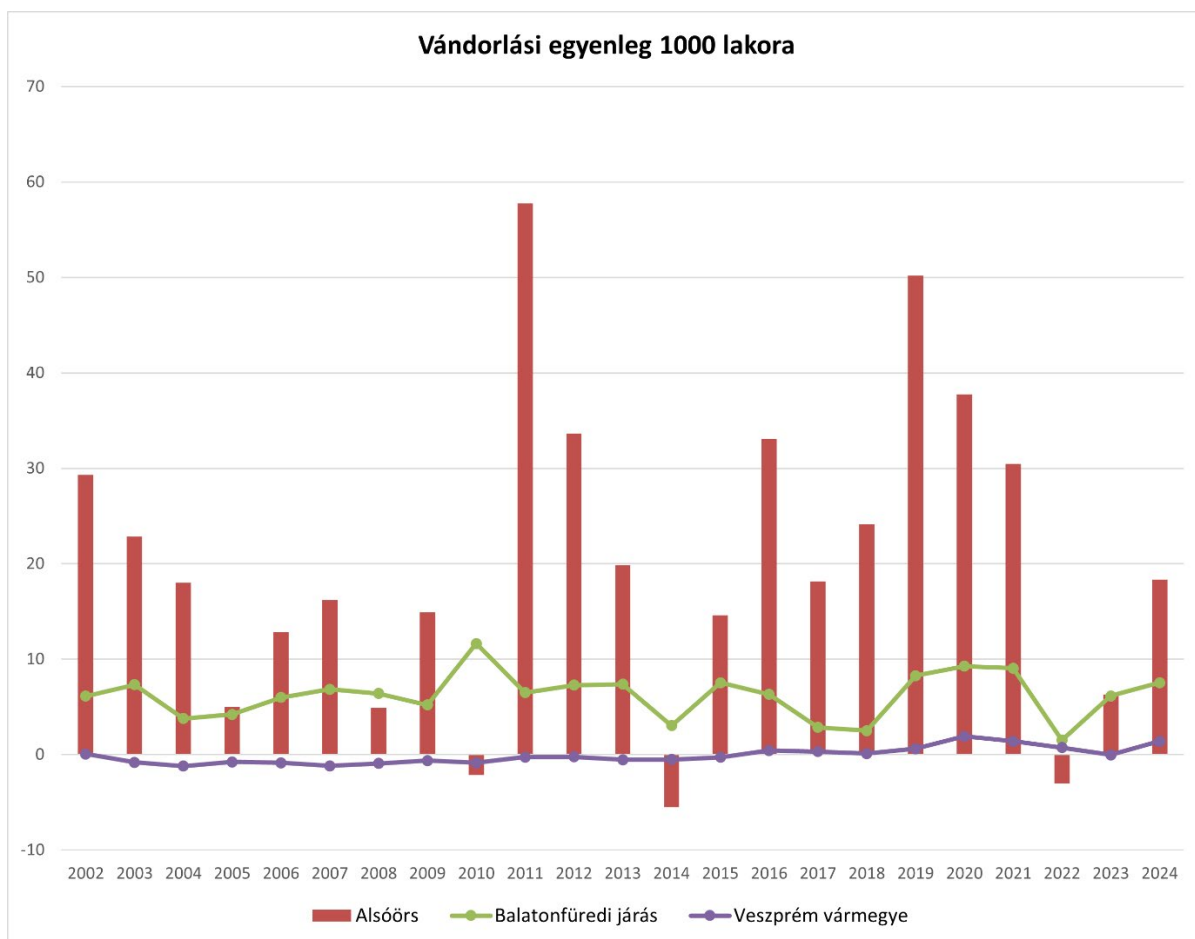
Az alábbi térképen jól látszik, hogy a belföldi migráció iránya országos szinten, elsődlegesen a központi régió, vagyis Pest megye felé irányul, a népességszám itt emelkedik legnagyobb mértékben a belső vándorlás következtében. Ezen kívül Győr-Moson –Sopron és Fejér megye, kisebb mértékben még Vas és Veszprém megye vándorlási különbözete is láthatóan pozitív. Összességében az országon belüli migrációs mozgás kelet felől tart nyugati irányba. Legnagyobb vándorlási veszteséget Szabolcs-Szatmár-Bereg megye és Borsod-Abaúj-Zemplén megye szenved el.



13. Vándorlási különbözet ezer lakosra (2024) Forrás: TEiR – saját szerkesztés

Minél kisebb területi egységet vizsgálunk, annál szélsőségesebben változik évről-évre a vándorlási különbözet. Alsóörsön az ezredforduló óta eltelt időszakban - 3 év kivételével -, több volt a nyereséggel, mint a veszteséggel zárt évek száma. Kiugróan magas volt 2011. és 2019. nyeresége. Az állandó népesség körében tapasztalható 2022.évi minimális vándorlási veszteség a Covid utáni visszarendeződéssel hozható összefüggésbe, hiszen láthattuk, hogy a lakónépesség száma is visszaesett ebben az évben. A Balaton-parti települések, sok más szempont mellett, a belföldi vándorlási trendek szempontjából is különleges helyzetben vannak. Számítani lehet arra, hogy az üdülőtulajdonosok egy része nyugdíjas korában állandó lakója lesz a településnek, de távmunkát végző, önálló tevékenységet folytató aktív korosztályba tartozó városi lakosok is vásárolnak Balaton-környéki ingatlant azonnali, vagy majdani letelepedési céllal.

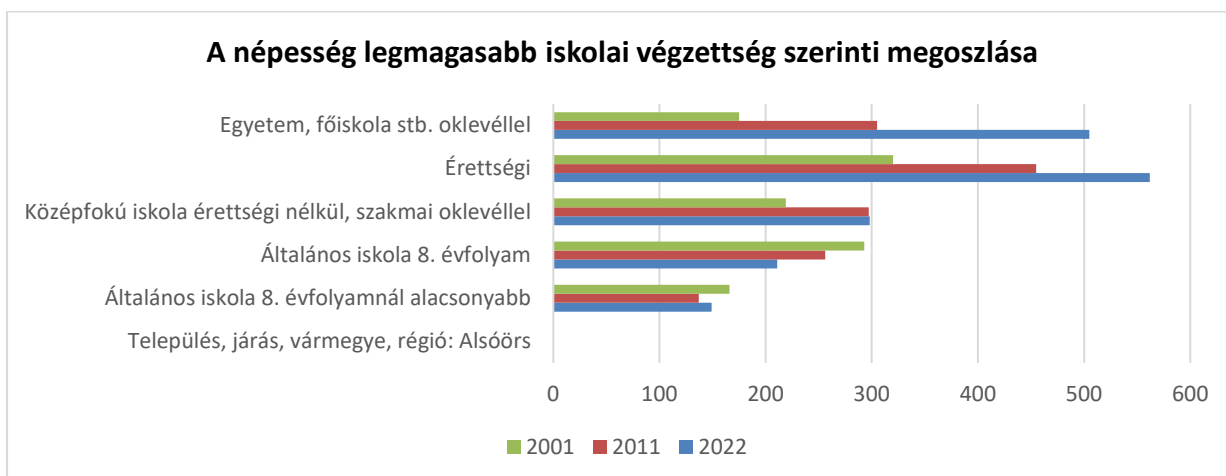
A közeli megyeszékhelyről való kiköltözési folyamat mellett, Alsóörsnek – továbbra is – jó esélye van a hagyományos üdülők felváltó „**második otthon**”, illetve **senior-lakás piacon** is, amelyek iránt a tehetősebb hazai rétegek mellett **külföldi kereslet is mutatkozik** a Balaton térségében - ahogyan azt a település hatályban lévő településfejlesztési koncepciója megállapította.



14. Alsóörs vándorlási egyenlege, 2002–2024 Forrás: TEiR saját szerkesztés

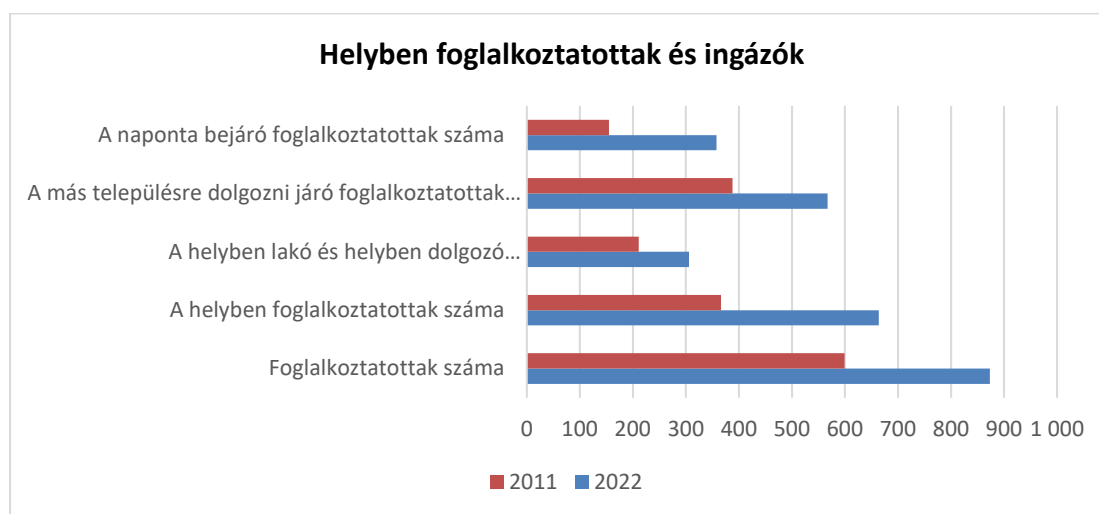
Alsóörs társadalmának korösszetétele az **öregedés felé halad**, a 65 éves és azon felüli lakosok száma jelentősen meghaladja a 14 éven aluliak számát. A 2011-es népszámlálás óta az elöregedés folyamata egyre gyorsul. Alsóörsön az un. öregedési index magasan meghaladja az országos átlagot, de Veszprém megye átlagánál is jóval magasabb: 2024-ben 100 gyermekkorúra országosan 145, Veszprém megyében 168, Alsóörsön pedig 220 időskorú jut. Ez a mutató évről-évre romlik minden területi szinten, mivel a születésszám nagyon alacsony. (A megyék közül Zala megye öregedési mutatója a legmagasabb: 205, és Pest megyéé a legalacsonyabb: 109.)

#### 1.5.2. Társadalmi rétegződés, érdekviszonyok



Alsóörs népességének iskolai végzettsége, forrás: KSH népszámlálás, saját szerkesztés

A lakosság iskolai végzettségéről a népszámlálások adatai állnak rendelkezésre. Alsóörs lakosságának iskolai végzettség szerinti összetétele az ezredforduló óta folyamatosan és jelentős mértékben javult. A felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma háromszorosára nőtt, és közel duplájára nőtt az érettségizettek száma is a településen.



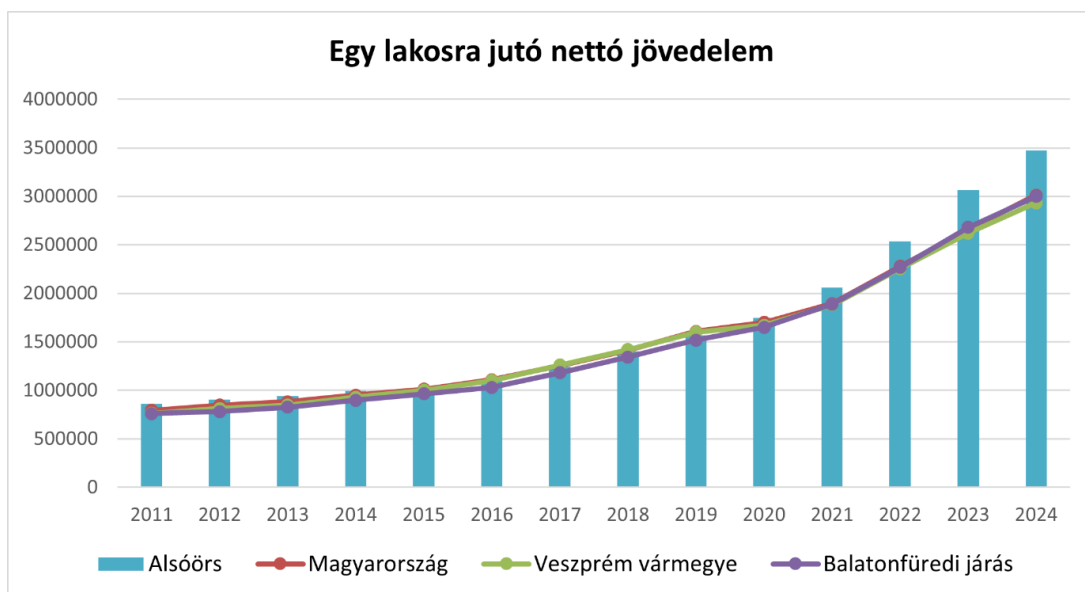
15. A foglalkoztatott népesség Alsóörsön, forrás: KSH

Látható, hogy jelentős mértékben nőtt a foglalkoztatottak száma az előző népszámlálás óta, ami arányos a lakónépesség ez idő alatt bekövetkezett emelkedésével. Számottevően nőtt a helyben foglalkoztatottak száma, 366-ról 664-re. Az alsóörsi munkahelyek közel felében dolgoztak helyi lakosok, ugyanakkor az összes alsóörsi foglalkoztatott (873 fő) kb. kétharmada (567 fő) más településre járt dolgozni.

A helyben lakó és helyben dolgozó foglalkoztatottak száma 306 fő volt ebben az évben, vagyis az alsóörsi foglalkoztatottaknak mindössze 35%-a dolgozik helyben. Ennél valamivel többen, 358-an jártak be naponta más településről Alsóörsre dolgozni. Az alsóörsi népesség relatíve kedvező társadalmi összetételét jelzi, hogy a foglalkoztatottak közel fele vezető, értelmiségi, vagy egyéb szellemi foglalkozású.

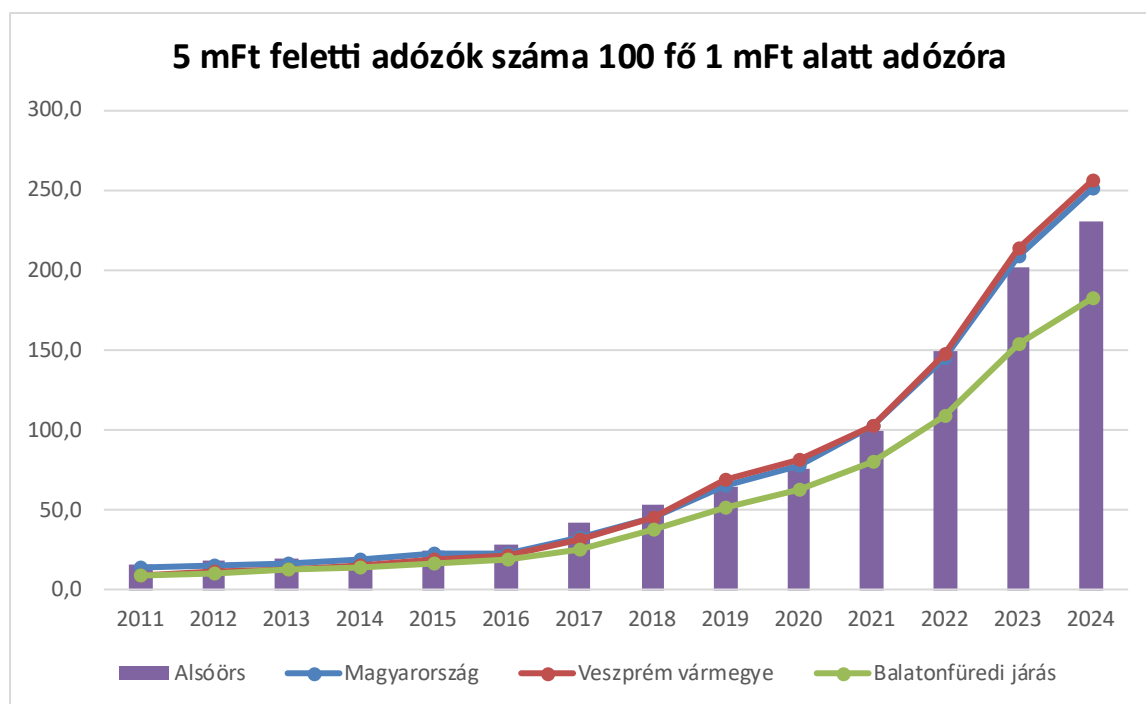
Az utóbbi években jelentősen javultak a foglalkoztatási arányok országszerte. A 2011-es népszámlálás óta a munkanélküliek száma Veszprém megyében, a Balatonfüredi járásban és Alsóörsön is jelentős mértékben csökkent.

Az adófizetők aránya 51,99 % volt a településen 2022-ben, ez némileg magasabb volt az országos átlagnál. A balatonfüredi járáshoz tartozó települések között a középmezőnyben helyezkedik el Alsóörs e tekintetben.



16. Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft) Alsóörs Forrás: TEiR – saját szerkesztés

Alsóörsön 2011-től egészen 2020-ig az egy lakosra jutó nettó jövedelem nagyjából az országos, és a megyei átlagnak felelt meg, a járási átlagnál kissé magasabb volt. 2020-tól emelkedő mértékben haladja meg a járási, a megyei és az országos átlagot is. Ez azt mutatja, hogy a településen az átlagosnál jobb a lakosság jövedelmi helyzete.

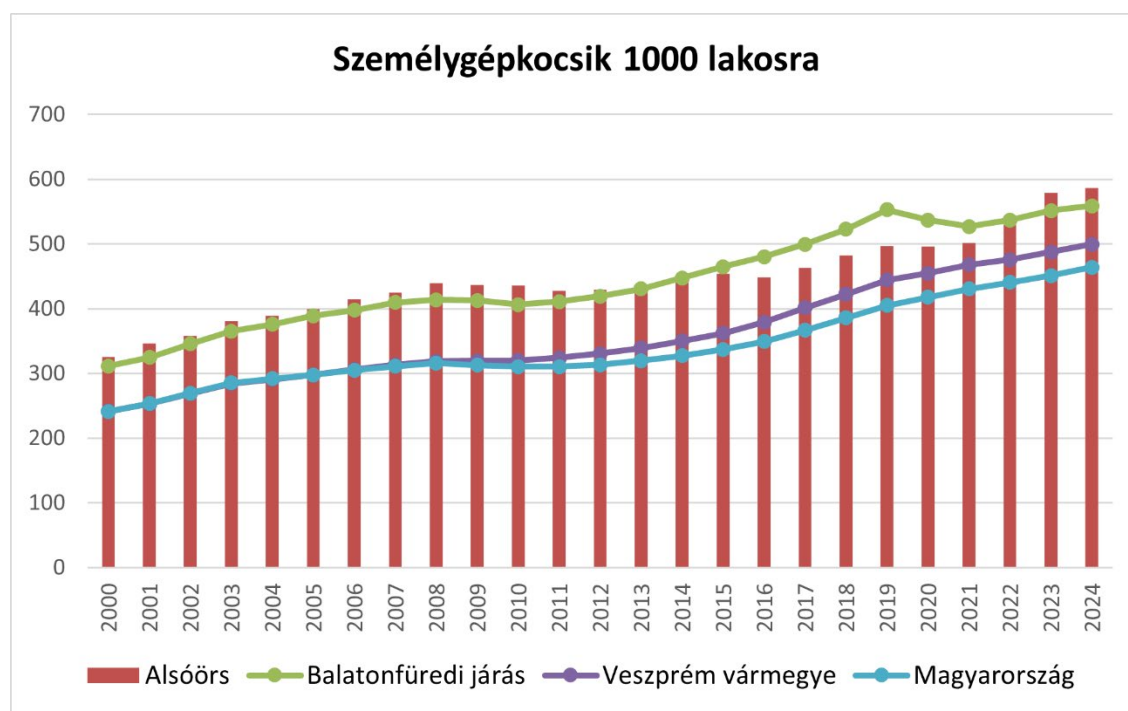


17. 5 mFt feletti adózók aránya, forrás: TEiR – saját szerkesztés

Az 5 millió Ft feletti adósávon adózó magas jövedelmű Alsóörsiek száma az 1 millió Ft alatti adósávon adózó alacsony jövedelműekre vetítve, 2011-től 2019-ig folyamatosan (kis mértékben) magasabb volt az országos átlagnál. 2019 óta (kivételem 2022) az országos és a megyei átlagtól is elmarad ez a mutató. Alsóörsön száz 1 millió Ft alatti adósávon adózóra 15 db. 5 millió Ft feletti adósávon adózó jutott 2011-ben, míg 2024-ben már 230.

Miután az az adósávok abszolút értéke nem változott az ábrázolt időszakban, a grafikon meredek emelkedése a jövedelmek és az infláció együttes növekedését is mutatja. A grafikonról leolvasható tendencia azt is mutatja, hogy Veszprém megyében és országosan is gyorsabban nőtt a magas sávban adózók aránya, mint Alsóörsön az utóbbi években.

A településen élők anyagi helyzetét az ezer lakosra jutó személygépkocsi száma, illetve az újonnan forgalomba helyezett személygépkocsi ezer lakosra jutó száma is jellemzi. Míg országos átlagban 435 személygépkocsi jutott ezer lakosra 2023-ban, addig Alsóörsön közel 580 darab, ami a járási átlagnál is valamelyest magasabb, a megyei és az országos átlagot magasan meghaladja.



18. Személygépkocsi száma ezer lakosra (db), forrás TEIR – saját szerkesztés

A jövedelmi helyzet és a személygépkocsi tulajdon mellett, a lakáskörülmények mutatják meg leginkább a településen élők életminőségének alakulását.

Alsóörsön 2022-ben a lakások 60%-a (614 db.) négy és több szobás, míg országosan ez az arány a népszámlálás idején mindössze 29 %, a megyében pedig 33% volt. Alsóörsön 1029 lakásból mindössze 28 db. volt egyszobás, 129 db. kétszobás, és 268 db. háromszobás. A nagy, 120 m<sup>2</sup> feletti lakások aránya is kiugróan magas, több, mint 35 % a népszámlálási adatok szerint.

Mára a településen a 22,6 km kiépített közcsatorna hálózatra 909 lakás csatlakozik, ez a lakásállomány 88,3 %-a. Az ivóvízvezeték hálózatba 48 lakás, a csatornahálózatba 120 lakás nem volt bekötve 2024-ben.

A legutóbbi (2022. évi) népszámlálás adatai szerint 69 olyan lakás volt a településen, amely még 1945 előtt épült. 1946 és 1980 között 228 lakás, 1981 és 2000 között 272 lakás épült. 2022-ig épült további 195 lakás, majd az elmúlt 3 évben további 265 db. Összességében a lakásállomány közel fele az ezredforduló után épült meg.

## 1.6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások

### 1.6.1. Humán infrastruktúra

#### Egészségügyi ellátás

Alsóörsön háziorvosi rendelő, fogorvos és gyógyszerár van, egy háziorvos látja el a lakosságot, külön gyermekorvosi rendelés nincs a településen.

#### Óvoda és bölcsőde

2017. év szeptemberétől az egyre növekvő gyermeklétszám miatt, három óvodai és mini bölcsődei csoporttal többcélú intézményként működik az alsóörsi **Napraforgó Óvoda és Bölcsőde**. Az intézmény a község középpontjában található. 2017-től megújult épülettel, átalakított, esztétikus környezetben várja a község és a környező települések gyermekeit. Az óvoda konyhája közétkeztetést, gyermekek és idősek étkeztetését is szolgálja. Az óvodai férőhelyek száma 75, amely elegendő a helyi igények kielégítésére, kihasználtsága némileg változó. Az itt dolgozók létszáma 21 fő.

#### Általános iskola

A település általános iskolája a református egyház kezelésében van. 2023-24-es tanévtől az ökoiskola-hálózat tagja, vagyis a környezettudatos szemléletet az oktatási, nevelési tevékenységébe rendszerszinten épül be. Az **Endrődi Sándor Református Általános Iskola és Kézilabda-Utánpótlásközpont** tanulói létszáma 2024-ben 200 fő volt. A tanulói létszám erősen ingadozó, az általános iskolás korú gyermekek számától függően. Az iskola dolgozóinak száma 39 fő, beleértve az óraadókat is. 2026-os tanévtől alapfokú képzőművészeti oktatás is indul az általános iskolában.

#### Bankfiók

Alsóörs központi részén az **OTP Bank** üzemeltet ATM-et.

#### Civil szervezetek

A településen 15 bejegyzett aktív civil szervezet működik, különböző szervezeti formában: közalapítványok, egyesületek, egyletek, közhasznú szervezetek. Tevékenységi körük szerteágazó: Alsóörs fejlesztése; nyugdíjasok képviselete; polgárőrség; képzőművészeti, sport és horgász közösségek; Vöröskereszt; természetvédelem, hagyományőrzés stb.

#### Turizmus

A településen Tourinform iroda üzemel, amely helyi tájékoztatással, ingyenes kiadványokkal, menetrendekkel szolgálja a látogatókat

### 1.6.2. Közszolgáltatások

A település központjában található az **Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal**, amely a szomszédos Lovas község önkormányzati kirendeltségeként is működik. A hivatalban összesen 16 fő dolgozik.

Ellátja a helyi igazgatási, oktatási (óvoda) és szociális feladatokat. A településen elérhető a hulladékszállítás (Balkom), valamint az E.ON áram- és gázszolgáltatása.

Az önkormányzat által fenntartott **TEMÜSZ** (Településműködtetési és Községgazdálkodási Szervezet) látja el az összes közszolgáltatási feladatot a településen: útfenntartás; víz- szennyvíz kezelés; közvilágítás; településtisztaság, parkfenntartás; camping, strandfürdő és sportlétesítmények üzemeltetése; állategészségügy stb.

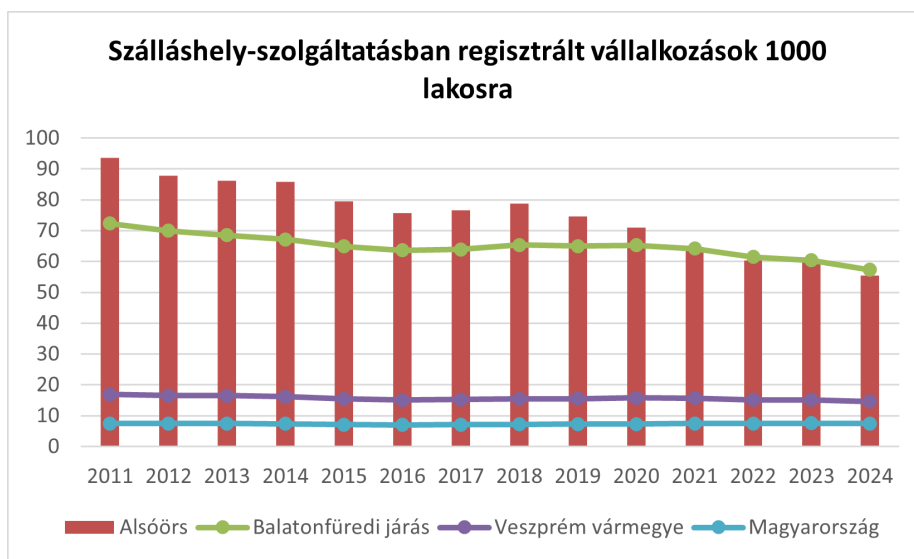
A TEMÜSZ dolgozóinak létszáma, közalkalmazotti kinevezéssel 16 fő, idény létszám 24-26 fő.

## 1.7. A település gazdasága

### 1.7.1. Település gazdasági súlya, szerepköre

Alsóörs gazdasági szerepkörét egyértelműen kedvező turisztikai adottságai határozzák meg. A település gazdasági súlya - a település méretének és üdülésre alkalmas vízparti fekvésének megfelelően, **elsődlegesen az idegenforgalmi ágazatban mérhető.**

Jelentősebb ipartelep és intenzív mezőgazdasági termelés hiányában **alapvetően az idegenforgalmi jellegű kereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltató tevékenység ad megélhetést** a helyben munkát vállalóknak, illetve a szolgáltatást nyújtó tulajdonosoknak. A napi ingázás hagyomány és a jövőben is megmarad a szomszédos városok irányába, elsősorban a megyeszékhelyre. Az üdülő jellegű település táji, természeti környezetétől **szempontjából kifejezetten előnyös a jelentősebb ipar és a nagyüzemi mezőgazdasági termelés hiánya.**



**A Balaton egész térségére jellemző a szálláshely- és vendéglátás területén működő vállalkozási aktivitás magas aránya.** Az ezer főre jutó szálláshely-szolgáltatásban regisztrált gazdasági vállalkozások száma Alsóörsön, a TeIR adatbázisában közölt utolsó adat szerint 2024-ben 55,4 db/ezer lakos, amely kicsit alacsonyabb a járáshoz tartozó települések átlagánál (az országos átlag 7,5 db/ezer lakos, a Veszprém megyei átlag 14,7 db/ezer lakos, a járási átlag 57,3 db/ezer lakos). A településen ténylegesen működő regisztrált szálláshely vállalkozások száma 2024-ben 114 db.

Hosszabb időtávot tekintve megállapítható, hogy 2011 óta a szálláshely szolgáltató vállalkozások száma, illetve ezer főre jutó aránya folyamatosan csökkent a településen, de a balatonfüredi járás egészében is. Ez nem jelenti ugyanakkor a szállásférőhelyek számának csökkenését is, hiszen a piaci igények és a szolgáltatás nyújtására vonatkozó vállalkozási szabályok és feltételek változása következtében a legkisebbek („zimmer frei”) estek ki, és a nagyobb kapacitású szálláshelyek súlya növekedett.

A 2024-ben idegenforgalmi adóból befolyt 47 m Ft<sup>2</sup> és a 650 Ft/fő/éj tarifa alapján arra következtethetünk, hogy kb. 65 ezer vendégéjszakát töltöttek el Alsóörsön ebben az évben. A **szállásférőhelyek száma közel kétszerese a lakónépesség számának** az önkormányzat adatközlése szerint. A Pelso és Riviera kempingekben összesen 2350

<sup>2</sup> Ld. 1.8.1 alfejezet

fő szállhat meg, egyéb szálláshelyeken (szálloda, panzió, magánszállás) további 1500 férőhely található a településen.

Az összes működő vállalkozás - 2021. évi adatok szerint - 238 db., ebből 150 önálló vállalkozó, 88 társas vállalkozás volt. A működő vállalkozások létszám adatai azt mutatják, hogy 10-19 fősnél nagyobb vállalkozás nincs a településen, jellemző a 0 és ismeretlen fős, illetve az 1-9 fős kategória. Ezek a mikro vállalkozások tipikusan szállásadással, kereskedelem-vendéglátással, vagy ingatlanügyletekkel és egyéb szolgáltatásokkal foglalkoznak, sok esetben bejelentett foglalkoztatott nélkül.

### 1.7.2. Település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői, turizmusfejlesztés

Mivel Alsóörs gazdasági szerepkörét egyértelműen a turizmus határozza meg, ezért a település gazdasági (és egyéb) fejlődésének meghatározó alapja a turizmusfejlesztés.

Ezen belül nem a mennyiségi, hanem **a minőségi és főszezonon túli kínálatok fejlesztése a kívánatos**. A hagyományos, fürdőzésre alapozott kínálat bővítése a kevésbé szezonhoz kötött és változatos aktív turisztikai lehetőségek fejlesztésével és promotálásával valósítható meg. Ezáltal új fogyasztói csoportok is bevonhatók.

#### Aktív turizmus

Az aktív turizmus olyan turisztikai forma, amelyben az utazás, kikapcsolódás és élményszerzés valamilyen fizikai aktivitáshoz, jellemzően természeti vagy táji környezetben végzett mozgásformához kapcsolódik. A **Nemzeti Aktív Turisztikai Stratégia 2030** (NATS 2030) hat fő túratípus köré rendezi a területet: gyalogos természetjárás, kerékpáros, vízi, sí-, vitorlás és lovas turizmus. A stratégia szerint az aktív turizmus világszerte és Magyarországon is erősödő ágazat, amelynek fejlesztése nemcsak attrakciók, hanem útvonalhálózatok, szolgáltatások, információs rendszerek és térségi együttműködések összehangolt fejlesztését igényli.

**Az aktív turizmus jelentősége abban áll, hogy a turisztikai forgalmat a passzív, szezonális tartózkodás felől a többnapos, több helyszínt érintő, élményalapú és egészségmegőrző turizmus irányába mozdítja el.** Kedvezően hathat a helyi gazdaságra, mert nem kizárólag a szálláshelyekhez és vendéglátáshoz kapcsolódik, hanem kerékpárkölcsonzókat, túravezetést, helyi termékeket, borászatokat, javító- és szervizpontokat, közösségi közlekedést, kulturális és természeti látnivalókat is bekapcsolhat a turisztikai értékláncba.

A **Balaton térségében** az aktív turizmus azért **kiemelt jelentőségű**, mert a hagyományosan erős vízparti, fürdőturisztikai kínálatot egész évesebb, időjárástól kevésbé függő, a háttértelepüléseket is bekapcsoló kínálatall egészíti ki.

**Alsóörs** esetében az aktív turizmus különösen jó adottságokra építhet, mert a település egyszerre rendelkezik Balaton-parti kapcsolattal, vasúti elérhetőséggel, kerékpáros hálózati kapcsolatokkal, attrakciókkal (kilátópontok, vöröskő bánya). A NATS 2030-ban meghatározott aktív turisztikai ágazatok közül a kerékpározás, túrázás, lovas turizmus, vitorlás turizmus és a vízi turizmus is jelen van a településen.

#### Gyalogos természetjárás

Alsóörsöt érinti a Balaton-felvidéki Kéktúra útvonala, mint regionális túraút, illetve kisebb túrautak, például a kilátókhoz vezető utak, a Vöröskő tanösvény. Ezen kívül a Vászoly-Balatonalmádi Mária-úton is lehetőség van eljutni a környező településekre.

#### Kerékpáros turizmus

Az ország egyik legjelentősebb kerékpáros útvonala a Balatoni Bringakör, amely kb. 206 km hosszan kerüli a tavat és évente nagyjából 150-200 ezer kerékpáros halad át rajta. Emellett Alsóörsnek erre merőlegesen, Veszprém

felé is van kiépített kerékpáros kapcsolata a Balatonfüred-Pannonhalma kerékpárút által. Az országúti kerékpározás mellett terepi kerékpározásra is van lehetőség az AMFI melletti erdei bringakörnél.

### Lovas turizmus

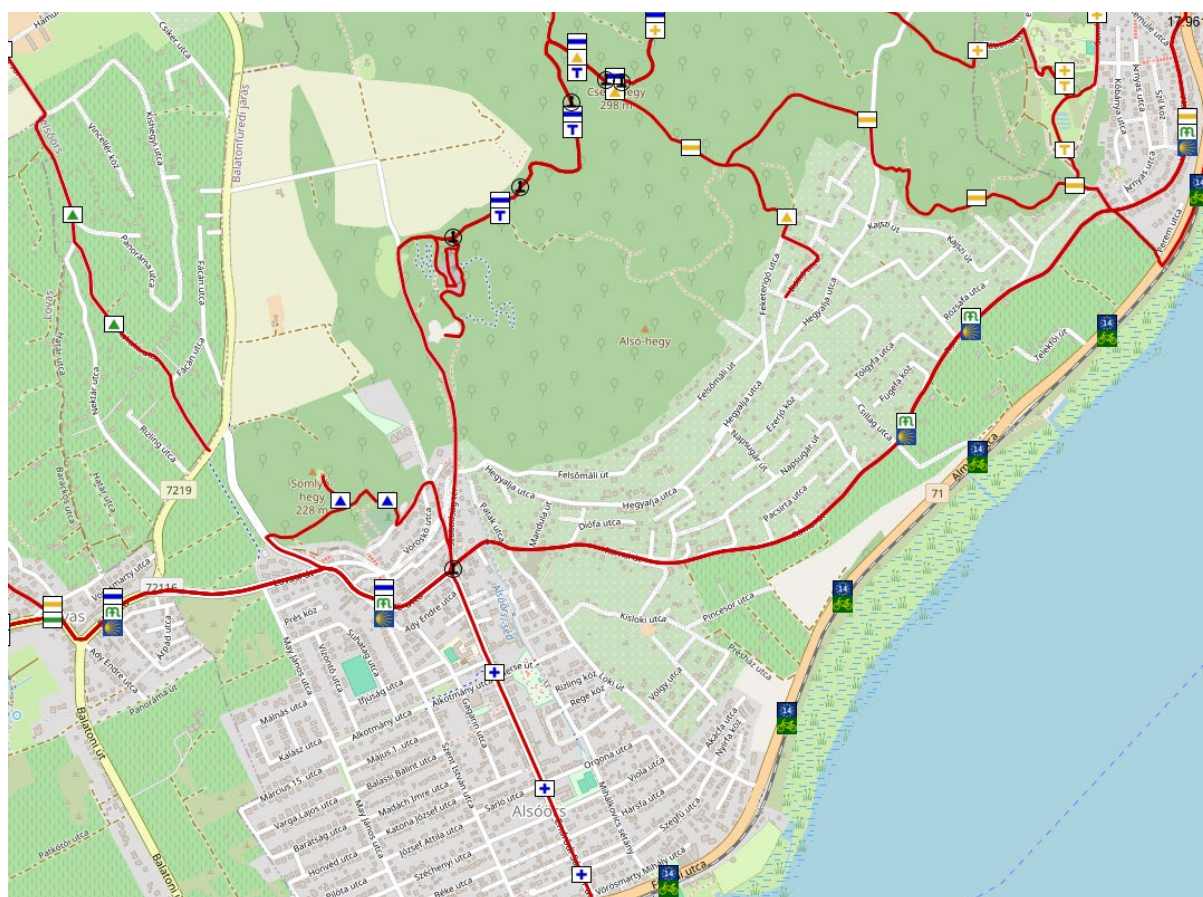
A település fő szolgáltatója a Vida-tanya, a terep és az erdei utak kiválóan alkalmasak tereplovgalásra is.

### Vitorlás turizmus

Vitorlázásra Magyarországon csak néhány helyen van lehetőség, ezek közül is kiemelkedik a balatoni vitorlás élet. A Balatonon belül is kiemelt helyen van Alsóörs, hiszen több, nagy férőhelyű kikötő, vitorlás klubok, táborok és kölcsönzők találhatóak itt.

### Vízi turizmus

A víziturizmus Magyarországon főként a folyóvizeken népszerű, de egyre több tavon, köztük a Balatonon is kiépülőben van az ehhez szükséges infrastruktúra. Alsóörs a strand és a kempingek miatt ideális vízitúra megállóhely, az outdooractive honlapján található is egy túra Alsóörs és Balatonfüred közötti útvonallal. 2023-óta az Alsóörsi Sportegyesületen belül szabadidős vízisport szakosztály is működik, vízisporteszköz tárolási lehetőséget is biztosítva.



19. Főbb aktív turisztikai útvonalak (turistautak.openstreetmap.hu)

#### 1.7.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelések

2025-ben a tíz legmagasabb iparüzési adót fizető gazdálkodó szervezet fele ingatlanfejlesztéssel, vagy építőipari kivitelezéssel és/vagy anyagkereskedelemmel foglalkozik, ezek mellett van négy jelentősebb kereskedelmi-vendéglátóipari cég, valamint a Magyar Telecom Nyrt. is ide sorolható.

A megalapozó vizsgálat **1.9.3.fejezete részletesen bemutatja a megvalósult és tervezett fejlesztéseket**, illetve a fejleszthető beépítésre szánt területeket.

Az ismert tervezett fejlesztések – a paloznaki határ menetén tervezett benzinkút kivételével – elsősorban a település idegenforgalmának fejlesztésére irányulnak.

#### 1.7.4. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Alsóörs ingatlanpiacát a Balaton-parti fekvésből, a jó térségi elérhetőségből, az üdülőtelepülési karakterből, valamint a második otthonok és befektetési célú ingatlanok iránti keresletből fakadóan az átlagos vidéki településektől eltérő piaci logika jellemzi. A kereslet nem kizárólag a helyi lakhatási igényekből ered, hanem jelentős részben külső, térségi, fővárosi, illetve befektetői eredetű. A település ingatlanpiaci vonzerejét erősíti a Balaton közelsége, a part menti és panorámás fekvésű ingatlanok értékőbblete, a rekreációs és turisztikai használat lehetősége, valamint az, hogy Alsóörs a Balaton északi partjának frekventált települései közé tartozik.

Az ingatlanpiaci folyamatok értékelésekor célszerű különbséget tenni a tényleges adásvételeken alapuló tranzakciós adatok és az aktuális hirdetési kínálat adatai között. A KSH Ingatlanadattár a lezárt adásvételek alapján mutatja be a településszintű fajlagos árakat, míg az ingatlan.com és a költözzbe.hu adatai a hirdetett ingatlanok kínálati árait, vagyis az eladói árelvárásokat tükrözik. A két adattípus közvetlenül nem vehető össze egymással, ugyanakkor együttesen jól jelzik a település árszintjét, piaci pozícióját és a kereslet–kínálat szerkezetét. A KSH Ingatlanadattár módszertana szerint az adatok illetékhivatali nyilvántartásból származó lakáspiaci információkra épülnek, és településszinten csak akkor jelennek meg, ha az adott évben legalább három figyelembe vehető ügylet történt.

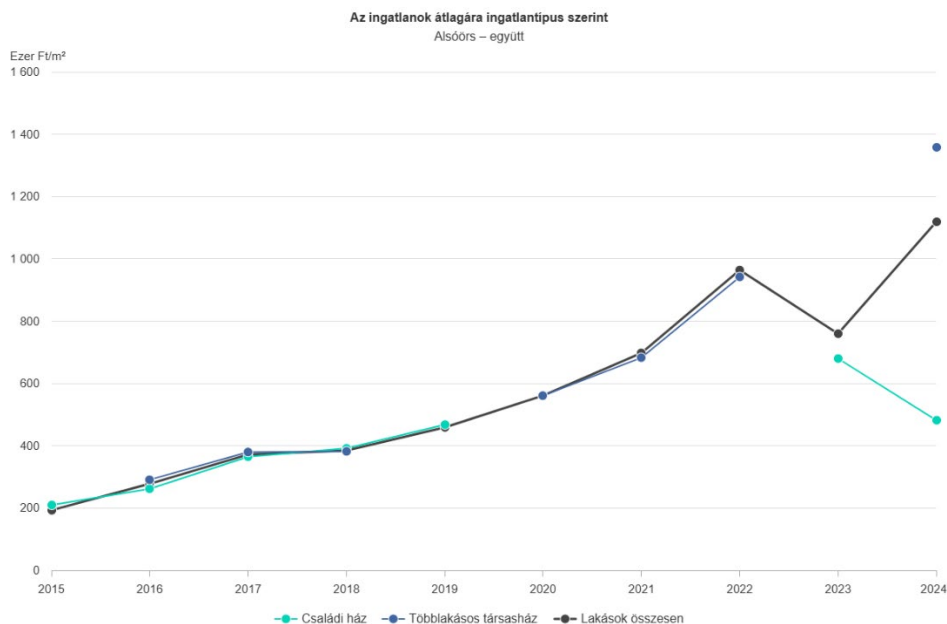
A **KSH Ingatlanadattár 2024. évi** adatai alapján Alsóörs lakáspiaci árszintje jelentősen meghaladta a Veszprém vármegyei átlagot. A vármegye egészében a lakások összesített átlagára **592 ezer Ft/m<sup>2</sup>** volt, míg Alsóörsön ugyanez az érték **1 119 ezer Ft/m<sup>2</sup>**-t tett ki. Ez közel **90%-os többletet** jelent, vagyis az alsóörsi lakások átlagára 2024-ben csaknem kétszerese volt a vármegyei átlagnak. A különbség elsősorban a többlakásos társasházi szegmensben volt kiugró: Veszprém vármegyében a többlakásos társasházak átlagára **642 ezer Ft/m<sup>2</sup>**, Alsóörsön viszont **1 358 ezer Ft/m<sup>2</sup>** volt, vagyis az alsóörsi érték több mint kétszeresen haladta meg a vármegyei átlagot. A családi házak esetében az eltérés mérsékeltebb volt: a vármegyei **456 ezer Ft/m<sup>2</sup>**-es átlaggal szemben Alsóörsön **482 ezer Ft/m<sup>2</sup>** volt az átlagár.

Az ingatlan típusa				Lakások összesen		
családi ház		többlakásos társasház				
átlagár, ezer Ft/m <sup>2</sup>	darab	átlagár, ezer Ft/m <sup>2</sup>	darab	átlagár, ezer Ft/m <sup>2</sup>	darab	relatív szórás, %
482	3	1358	8	1119	11	63

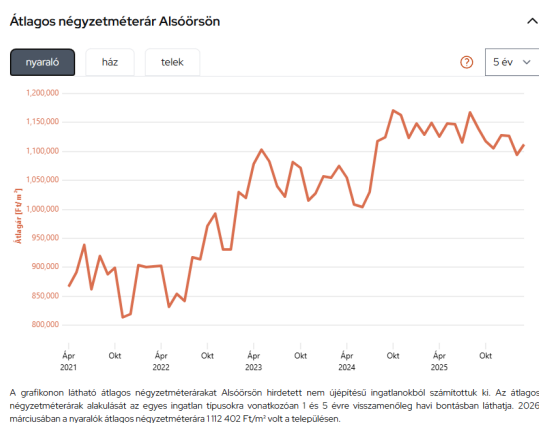
20. Forrás: KSH Ingatlanadattár, 2024. évi Alsóörsre vonatkozó településszintű adatok.

A lakótelepi panel kategóriára vonatkozóan az adattár nem közölt adatot, ezért ez az ingatlantípus a táblázatban nem szerepel.

A KSH-adatokból az is látható, hogy a 2024. évi alsóörsi tranzakciós minta viszonylag kis elemszámú volt: az adattárban összesen **11 lakáspiaci adásvétel** szerepelt, ebből **3 családi ház** és **8 többlakásos társasházi lakás**. A **63%-os relatív szórás** arra utal, hogy az egyes tranzakciók között jelentős árkülönbségek voltak, vagyis az éves átlagárakat a konkrétan eladott ingatlanok fekvése, minősége, mérete és rendeltetése érdemben befolyásolhatta. Ennek ellenére a társasházi szegmens kiugróan magas fajlagos ára egyértelműen jelzi, hogy Alsóörsön különösen erős kereslet irányul a társasházi, apartmanjellegű, üdülési vagy befektetési célra is alkalmas ingatlanok iránt.



21. Forrás: KSH Ingatlanadattár, 2024. évi Alsóörsre vonatkozó településszintű adatok együtt.



22. Nyaralók átlagos négyzetméterára.



23. Házak átlagos négyzetméterára (forrás: ingatlan.com)

Az ingatlan.com 2026. márciusi hirdetési adatai tovább árnyalják ezt a képet. A portál az Alsóörsön hirdetett, nem újjépítési ingatlanok alapján számított átlagos négyzetméterárakat közli, havi bontásban. Ezek szerint 2026 márciusában a **nyaralók átlagos kínálati négyzetméterára 1 112 402 Ft/m<sup>2</sup>**, a **családi házaké 962 743 Ft/m<sup>2</sup>**, míg a **telkéké 67 173 Ft/m<sup>2</sup>** volt. Ezek az adatok nem tényleges adásvételi árak, hanem a hirdetési piacot, vagyis az aktuális eladói árelvárásokat mutatják. A nyaralók és családi házak magas kínálati ára arra utal, hogy a településen a hagyományos lakófunkció mellett továbbra is erős az üdülő- és második otthon jellegű kereslet. Az ingatlan.com alsóörsi hirdetési oldalán nagyszámú eladó ingatlan jelenik meg, külön keresésben pedig 88 eladó ház és 53 eladó nyaraló szerepel, ami élénk kínálati piacra utal, ugyanakkor ezek a számok nem azonosak a ténylegesen lezárt adásvételek számával.



24. Telkek átlagos négyzetméterára (ingatlan.com)

A költözbe.hu 2026. április 25-én frissített adatai alapján Alsóörs aktuális hirdetési piaca szintén magas árszintet mutatott. A településen az összes eladó ingatlanra számított átlagos kínálati négyzetméterár **1 550 ezer Ft/m<sup>2</sup>**, az átlagos kínálati ár **133,6 millió Ft**, az átlagos alapterület **113 m<sup>2</sup>**, a hirdetések száma pedig **85 db** volt. Ezen belül az eladó lakások átlagos négyzetméterára **2 039 ezer Ft/m<sup>2</sup>**, átlagára **110,3 millió Ft**, átlagos alapterülete **55 m<sup>2</sup>**, a hirdetések száma **44 db** volt. Az eladó házak esetében az átlagos négyzetméterár **1 025 ezer Ft/m<sup>2</sup>**, az átlagár **158,6 millió Ft**, az átlagos alapterület **175 m<sup>2</sup>**, a hirdetések száma pedig **41 db** volt. A portál összesített értékelése szerint Alsóörs ingatlanárjai az országos átlagnál **54%-kal**, a megyei átlagnál **47%-kal** voltak magasabbak, az előző hat hónapban pedig **5%-kal nőtt** a települési kínálati átlagár.

## Ingtalanárak Alsóörsön

Alsóörs településen az ingatlanok az országos átlagnál 54%-kal, míg a megyeinél 47%-kal drágábbak. Az előző hat hónapban 5%-kal nőtt a településen az átlagár.

KATEGÓRIA	ÁR / m <sup>2</sup>	ÁR	MÉRET	HIRDETÉSEK SZÁMA
Összes eladó	1550 E Ft/m <sup>2</sup>	133.6 M Ft	113 m <sup>2</sup>	85 db
Eladó lakások	2039 E Ft/m <sup>2</sup>	110.3 M Ft	55 m <sup>2</sup>	44 db
Eladó házak	1025 E Ft/m <sup>2</sup>	158.6 M Ft	175 m <sup>2</sup>	41 db

\* frissítve: 2026-04-25

[Minden eladó ingatlan Alsóörsön >](#)

25. Forrás: <https://koltozzbe.hu/ingatlan-statisztikak/alsoors>, *Ingtalanárak Alsóörsön*

A hirdetési adatok alapján a lakások, illetve apartmanjellegű ingatlanok fajlagos ára lényegesen meghaladja a családi házakét. Ez összhangban áll a KSH 2024. évi tranzakciós adataival is, amelyek szerint Alsóörsön a többlakásos társasházi lakások átlagára jóval magasabb volt, mint a családi házaké. A két adatforrás - eltérő módszertana ellenére - ugyanabba az irányba mutat: a település leginkább felértékelődött ingatlanpiaci szegmense a lakás-, társasházi és apartmanjellegű kínálat. Ez feltehetően összefügg azzal, hogy ezek az ingatlanok kisebb fenntartási igényűek, jól hasznosíthatók időszakos tartózkodásra, nyaralóként, második otthonként vagy befektetési céllal, és a Balaton-parti településeken különösen keresettek.

A kereslet szerkezete tehát több rétegből áll. Egyrészt jelen van a helyi, állandó lakhatási célú kereslet, amely a helyi lakossághoz, a településen maradni kívánó fiatalabb korosztályokhoz és a térségből beköltözőkhöz kapcsolódik. Másrészt meghatározó a külső, magasabb fizetőképességű kereslet, amely nyaralóként, második otthonként vagy befektetési céllal keres ingatlant. Harmadrészt külön piaci szegmenst alkotnak azok az ingatlanok, amelyek turisztikai vagy rövid távú kiadási célra is alkalmasak. E keresleti rétegek együttese magyarázza, hogy Alsóörs árszintje a vármegyei és országos átlag fölé emelkedik, miközben a helyi lakhatási célú kereslet számára a ténylegesen elérhető kínálat szűkülhet.

A település meglévő épületállománya hagyományosan családi házas jellegű, miközben a piaci árak alapján a **társasházi, lakás- és apartmanszegmens értékelődik fel a legerősebben**. Ez a kettősség településszerkezeti és településképi szempontból is **konfliktusforrás**, mert a piaci kereslet az intenzívebb, többlakásos vagy apartmanjellegű fejlesztések irányába hat, miközben a település karakterét jelentős részben a kisléptékű lakó- és üdülőépületek határozzák meg.

A kereslet-kínálati viszonyokból összességében az következik, hogy Alsóörs ingatlanpiaca egyszerre helyi lakás piac és Balaton-parti rekreációs-befektetési piac. A vizsgált adatforrások alapján megállapítható, hogy Alsóörsön a kereslet jelentős mértékben az **üdülési, második otthon és befektetési célú vásárlásokból** fakad.

Településfejlesztési szempontból mindez több következménnyel jár. A magas árszint és a külső kereslet erős jelenléte **növeli a település vagyoni és adóerő-potenciálját**, ugyanakkor **szűkíti a helyi lakosság**, különösen a fiatalabb korosztályok és helyben dolgozók **lakhatási lehetőségeit**. A nem lakott lakások jelentős aránya, a nyaraló- és második otthon funkció, valamint az apartmanjellegű kínálat magas piaci értéke az állandó és időszakos népesség arányának további eltolódását eredményezheti. A településfejlesztési tervben ezért indokolt

olyan irányokat meghatározni, amelyek egyszerre veszik figyelembe a piaci keresletet, a helyi lakhatási szükségleteket, az üdülőfunkció gazdasági jelentőségét, valamint Alsóörs településképi és táji karakterének megőrzését.

## 1.8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés

### 1.8.1. Költségvetés

A település önkormányzata minden évben elfogadja költségvetési tervét. 2026. évre 1.847 millió Ft bevétel és ugyanennyi Ft kiadás került a képviselő-testület által jóváhagyásra. **A költségvetésnek nincs hiánya**, az előző évek tervezett költségvetési kiadásai és bevételei is egyensúlyban voltak. A bevételek kisebb része származik helyi adókból (2026-ban 390 m Ft) és működési bevételekből (2026-ban 128 m Ft), nagyobb hányada a központi költségvetésből, az államháztartás helyi önkormányzatok költségvetésére szolgáló alrendszeréből érkező támogatásokból. A kiadások négy fő tétele évről-évre: 1./ helyi önkormányzat (987 m Ft); 2./ közös önkormányzati hivatal (171 m Ft); 3./ Településműködtetési és Községgazdálkodási Szervezet (továbbiakban: TEMÜSZ) (392 m Ft); 4./ Napraforgó Óvoda és Bölcsőde (294 m Ft)<sup>3</sup>. A közös önkormányzati hivatal fenntartását szinte 100%-ban, a Napraforgó Óvoda és Bölcsőde fenntartását kb. 75%-ban biztosítja az irányító szerv. A TEMÜSZ 100%-ban saját bevételekből működik.

2026-ban 350 m Ft felhalmozási célú támogatással számol az önkormányzat, amelyből 341 m Ft TOP Plusz forrás a Varázserdő projekt második ütemét, 35 m Ft pedig az Aktív Magyarország Program keretében kerékpáros pumpapálya létesítését szolgálja.

**A település helyi adó bevételei összesen 390 millió Ft-ot tesznek ki** a 2026. évi költségvetési rendeletben. A helyi adókból származó bevételek összetételét a 2024-es zárszámadás alapján vizsgáltuk. Eszerint 2024-ben 353 m Ft volt a helyi adókból származó bevétel, aminek jelentős hányada az építményadó (143 m Ft) és a telekadó (64 m Ft) volt, az idegenforgalmi adó a helyi adóbevételek között a legserényebb tétel 47 m Ft (650Ft/éjszaka), az iparűzési adó, 92 millió Ft.

Az önkormányzat stabil gazdálkodását jelzi, hogy a költségvetési keret 2026-ban 128 m Ft maradvánnyal és 61 m Ft értékpapírral számol.

### 1.8.2. Vagyongazdálkodás

A település fenntartja, és lehetőségeihez képest fejleszti az óvodáját, a művelődési házat és községi könyvtárat, valamint saját hivatali helyiségeit és az orvosi rendelő helyiségét. Az általános iskola fenntartója az Alsóörs-Lovasi Református Társegyházközség.

Továbbá a községi strandot a Riviera Campinggel és a sportlétesítményekkel (sportcsarnok és sportpálya) együtt, szintén az önkormányzat üzemelteti az erre célra (is) létrehozott Településműködtetési és Községgazdálkodási Szervezet (TEMÜSZ) révén.

A községben a vonalas infrastruktúra kiépítettsége megfelelő (a közutak burkolattal ellátottak, a közművesítés teljes körű), a hulladékszállítás biztosított, a szelektív hulladékgyűjtés házhoz menő rendszerben működik.

Az évek során folyamatosan növekedett az önkormányzat ingatlanvagyon (Felső-kocsma, szántó és erdőterületek, utak).

---

<sup>3</sup>A zárójelben szereplő összegeket Alsóörs Önkormányzatának 2026. évi költségvetési rendelete tartalmazza

### 1.8.3. Önkormányzat fejlesztési, fenntartói és üzemeltetési tevékenysége

2015-ben állami források segítségével új önkormányzati épület, községháza – polgármesteri **hivatal** épült (20 millió Ft), illetve az Endrődi Sándor utca **járdái** díszes térkövezést kaptak (20 millió Ft).

Az Endrődi Sándor református **általános iskola** energetikai korszerűsítésére 3 éve 100 millió Ft-ot nyert a község, az elmúlt 2 évben pedig a fenntartó egyházközség 140 millió Ft-ot a megnövekedett gyermeklétszám (214 fő) kiszolgálására (több új tanterem kialakításával).

**Napraforgó Óvoda** 3 csoportos lett, **mini bölcsődét** alapítottak 2020-ban (45 millió Ft) és közétkeztetés (gyermekek, idősek ellátását) biztosító **konyhája** is átépült (2019-ben 30 millió Ft-ból).

A Magyar Falu Program jóvoltából **orvosi eszközök** kerültek beszerzésre (3 millió Ft), **útfejlesztések** valósultak meg (pl. Hegyalja u. 2025-ben 43 millió Ft-ból kapott szilárd burkolatot), a **művelődési ház** külsőleg is megújult, energia takarékosági célokat is figyelembe véve – 23 millió Ft-ért.

Sajnos több **VIS MAIOR** helyzetet is el kellett hárítani, legutóbb 2025-ben 50 millió Ft állami forrást nyerve egy leomló löszfal támfal való megerősítésére.

Nagy előrelépést jelentetett a Veszprém-Felsőörs-Alsóörs népszerű **kerékpárút** (2 illemhellyel, gépekkel, fásítási programmal) kialakítása, 750 millió Ft értékben (2022-ben helyezték forgalomba).

Számos turisztikai fejlesztésre is sor került:

- TOP uniós vármegyei forrásból az **AMFI** látogatóközpont létrehozása (2019-2022. között közel 300 millió Ft összegben) a korábbi vöröskő bánya helyén. Most pedig több mint 400 millió Ft-os munka folyik itt.
- TOP pályázatból komplex (kerékpáros, gyalogos, horgász) **turisztikai** fejlesztést megvalósult meg 2021-ben (150 millió Ft).
- A Kisfaludy Programnak köszönhetően több éven át, legutóbb 2021-ben 35 millió Ft-ot nyert a település közkedvelt balatoni fürdőhelyének, a **strandnak** a szépítésére.

Nagy segítséget kapott a település, amikor 16 ezer m<sup>2</sup> közvetlen **vízparti területet** és szállásépületet (Nádas panzió) adott át térítésmentesen a Magyar Állam közcélok ellátására, tovább nyílt a bárki számára megközelíthető Balaton part.

A **településüzemeltetéshez** az önkormányzat külön céget működtet, a Településműködtetési és Községgazdálkodási Szervezetet, röviden TEMÜSZ-t. Feladata többek között utak létesítése, fenntartása, felújítása, a köztemető üzemeltetése, vízellátás, vízkárelhárítás, szennyvízkezelés, a települési közvilágítás működtetésének biztosítása. Mindemelllett feladata a közterületek rendezett megjelenésének biztosítása. Balaton parti település lévén ezen felül biztosítja az önkormányzati tulajdonú, a strandfürdő, a sportlétesítmények működését és szerepet vállal a helyi Tourinform Iroda működtetésében a Balaton Riviéra Turisztikai Egyesülettel közösen.

## 1.9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### 1.9.1. Település szerkezete, helyi sajátosságok vizsgálata

A 2026 márciusi ingatlanvilvántartási adatok szerint Alsóörsön **3770 telek** található, amelyre összesen **3014** hivatalosan bejegyzett **épületet** építettek. Az ingatlanvilvántartásban még szereplő kategória a zártkert, ilyen bejegyzéssel **755 telek** és ezeken található **558 épület** érintett.

	Telek	Épület	Lakás*	Lakó*
Külterület	1278	672	35	53
Belterület	2492	2342	961	1783
Összesen	3770	3014	996	1836

\*2022 népszámlálási adatok szerint

### Településszerkezet történeti kialakulása

A Római Birodalom uralma alatt a Balaton-felvidék ezen részén majorságok jöttek létre, később kialakult a kereskedelmi út mentén a mai településmag is. Az Árpád-korban is jelentős szőlőművelés csakugyan a rómaiaktól eredeztethető.

A település építményeinek jelentős része a közelben bányászott permi vörös homokkőből épült. A IX. században érkező magyarok elődeik épületeit felhasználva, azokat bővítve kezdték meg a letelepedést, a tószabályozás megszüntetésével azonban kényszerűségekből egyre magasabbra húzódtak.

Mezőgazdasággal, halászattal, erdőműveléssel és a nagy hagyománnyal rendelkező szőlőműveléssel foglalkoztak elsősorban egészen a török uralom kezdetéig. A pusztítás után csak a XVIII. században lett újra lakott a település, ekkor 300-400 fő református lakosa volt. A Somló-hegy déli lábánál egyre sűrűsödő beépítés mellett kialakultak nagyobb jobbágytelkek is. Alsóörs szerkezete évtizedekig szinte semmit sem változott. Jelentős fejlődést az üdülővé válás hozott. A falunak homogenitás mentes utcaképei és hiányzó településközpontja adja egyediségét. A telekméretek igen változatosak, egyes esetekben az épületek a löszfalban is folytatódnak, ezek az ún. "trogloodyta-lakások". A jelentős magasságkülönbségnek és a viszonylag sűrű utcahálózatnak köszönhetően sok esetben kiszorultak a kertek a település északi részére.

A XIX. században megkezdik a tópart művelését is. Gyors ütemben fogytak a művelésbe vonható területek és a források, a filoxéra-járvány pedig még inkább kedvezőtlen gazdasági hatást gyakorolt a településre. A következő fellendülés a vasút kiépülésével 1908 után vette kezdetét. Újonnan épített lakóépületekkel és nyaralókkal bővült a falu déli része. Az egykor tiszta paraszt faluba egyre több nemes költözött, ha csak időszakosan is. Kialakítottak fürdőzési lehetőségeket, valamint 1927-re a helyi fürdőegyesület is megalakult. 1941-es felmérésen már a fürdőtelepnek köszönhető merőleges szerkezetű beépítés is megjelenik, mely egyenesen a Balaton partjáiig vezet.

Az egykor parasztházakból álló településen egyre több villaépület és panzió kapott helyet. A népesség a turisztikai fellendülésnek köszönhetően a nyári időszakban jelentősen megnőtt. A világháborúk után sem állt meg a növekedés, ám az 1960-as évekig ez a fejlődés a falumagot nem érintette. A XX. századra megnövekedett a hétvégi házak aránya, ezzel párhuzamosan a mezőgazdasági termelés visszaesett. A táboroztatás és az Alsóörs-Veszprém vasútvonal megszüntetésével újabb gazdasági visszaesés következett. A rendszerváltást követő fellendülés egyik fontos eleme a tófürdő megújítása volt, valamint a ma is fokozatosan bővülő intézményhálózat.



I. katonai felmérés (1783) (maps.arcanum.com/hu)



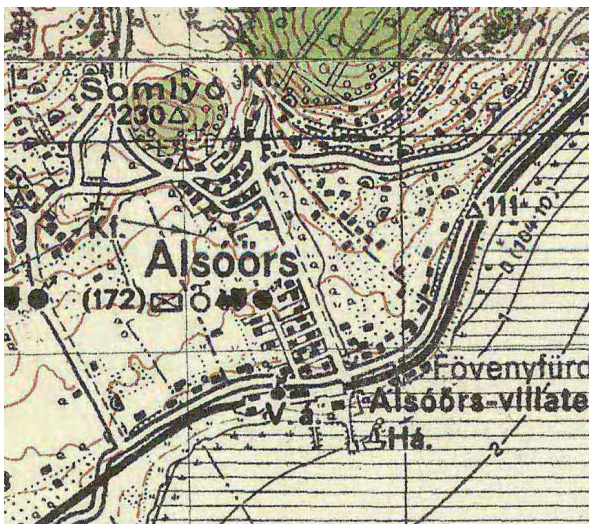
II. katonai felmérés (1852)



Kataszteri térkép (1858)



III. katonai felmérés (1882)



Katonai topográfiai térkép (1941)



Topográfiai térkép (1900-as évek vége)

## Telekszerkezet, beépítettség

A település telekszerkezetében elkülönülnek a különböző időszakokban beépült, illetve a művelés alatt álló területek.

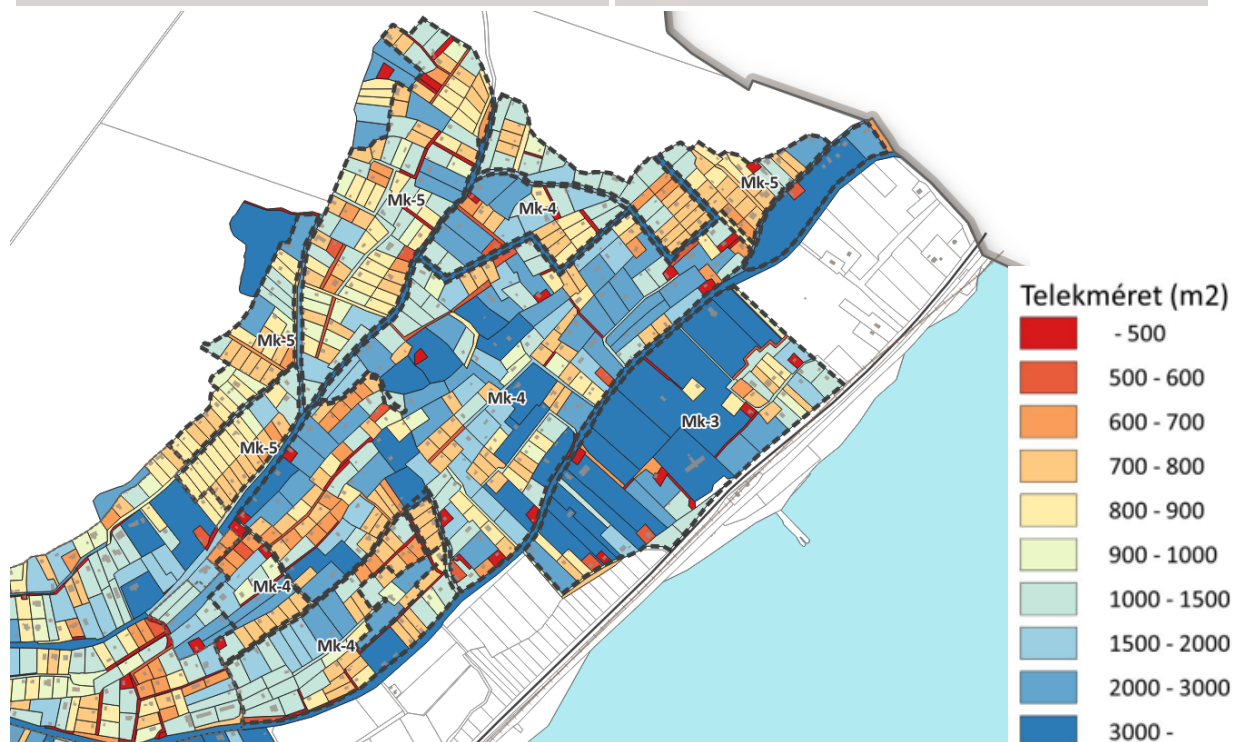
Az **Ófalu** esetében szabálytalan, a domborzati viszonyokhoz illeszkedő telekszerkezet jött létre, a telekméret 140 – 800 méter között alakul, sok az 500 négyzetméter alatti telek. Főként a kisebb telkeken kialakultak 30-60 százalékos beépítettségek. A HÉSZ SZT-3 szabályozási tervlapján telek szinten van szabályozva a telekméret és a beépítettség, a kialakult állapothoz illeszkedve, azt megőrizve.

Az újabban kiépült **lakó- és üdülőterületek** szabályos, a vízpartra merőleges és azzal párhuzamos közterületek között kiosztott téglalap alakú telkeken alakultak ki. Az építési telkek méretei jellemzően 500 és 1000 négyzetméter között alakulnak, néhány intézményi és társasházi telek ezt meghaladja. Túlépített telkek nem jellemzőek, de többek között az 519/3 hrsz.-ú sportcsarnoknál, 150 hrsz.-ú társasháznál, és a 392 hrsz.-ú étteremnél meghaladja a beépítettség az építési övezetben megengedett értéket.

A **Vadtelep** területén kisebb, 400-600 négyzetméteres telkek találhatóak alacsonyabb 5-20 százalékos beépítettséggel.

A **Szőlőhegy** esetében a telekméret nagyobb jelentőséggel bír, mert többek között ez határozza meg a telek beépíthetőségét. A beépíthető legkisebb telekméretre vonatkozó előírásoknak Mk-3 övezetben a legtöbb telek megfelel, Mk-4 övezetben hozzávetőlegesen a telkek fele felel meg, Mk-5 övezetben csak kevés telek felel meg. Jellemzően azoknál a telkeknél, ahol a telekméret nem éri el az előírt méretet, már áll épület az ingatlanon.

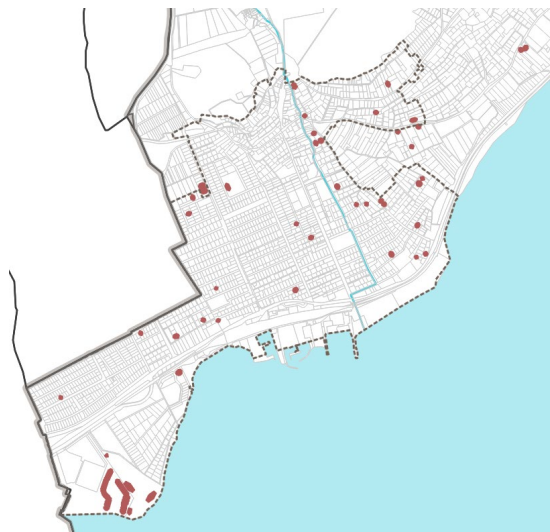
Övezet	Beépíthető telek legkisebb mérete (m <sup>2</sup> )
Mk-1	1500
Mk-2	3000
Mk-3	2000
Mk-4	1500
Mk-5	2000



26. Szőlőhegyi Mk övezetek és telekméretetek viszonya

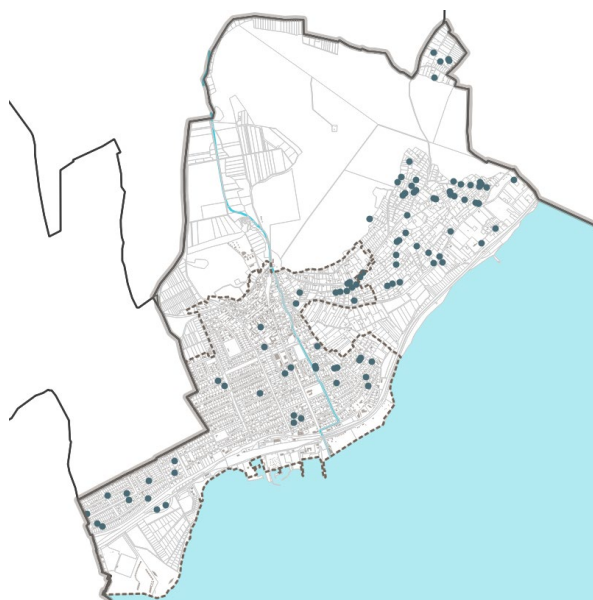
## Ingatlannyilvántartási adatok és valós állapot összevetése

A 2023-as és a 2026-os ingatlan-nyilvántartási adatokat összevetve az látható, hogy összesen 68 új épület létesült hivatalosan. Ennek nagy részét a Pelső Bay lakópark épületei adják, de épültek új családi házak és üdülők a Vadtelepen, a May János u. mentén, a Loki út mentén és a szőlőhegyen is.



27. 2023 és 2026 között épült épületek

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a 2025-ös ortofotót, illetve a helyszíni bejárás során látottakat összevetve beazonosíthatók olyan épületek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban nincsenek feltüntetve. Ezek között vannak újonnan épített házak és olyan esetek is, ahol csak hozzáépítettek az eredeti épülethez. Nem feltüntetett épületek legnagyobb arányban a Szőlőhegyen találhatóak.



28. Ingatlannyilvántartásban nem, vagy nem a jelenlegi állapotnak megfelelően szereplő épületek.

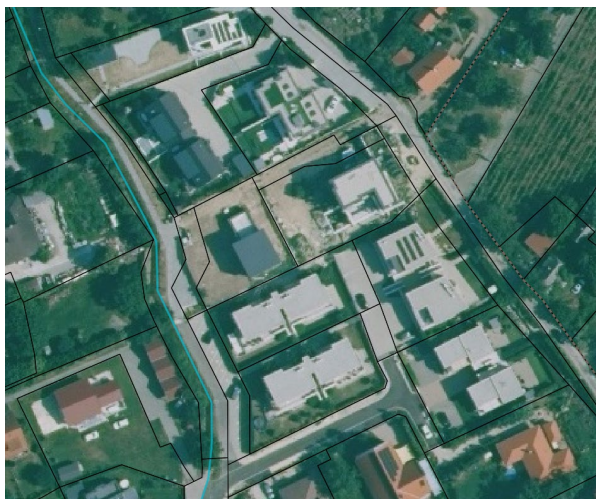
## Rendeltetési egységek

Alsóörs településszerkezetét hagyományosan telkenként egy lakó rendeltetést tartalmazó beépítések jellemezték. A Balaton-part fokozódó felértékelődése és a beépítésre szánt területek korlátozottsága azt eredményezte, hogy megjelentek társasházak is, először az Endródi Sándor utca középső szakaszán, majd a Füredi út menti új és átépített többszintes lakóépületeknél és a Pelső Bay lakóparknál. Emellett megjelentek több rendeltetéses épületek a lakó- és üdülőterületek telkein is szóróványosan. Az ilyen jellegű sűrűsödés tekinthető a szabályozásból és az ingatlanárakból következő természetes folyamatnak is, azonban a parkolási és közműkapacitás tekintetében okozhatnak gondot. Ehhez kapcsolódóan a HÉSZ előírja, hogy

*10. § (6) Minden önálló lakás és üdülő rendeltetési egység után legalább egy személygépjármű elhelyezését szükséges biztosítani telken belül.*

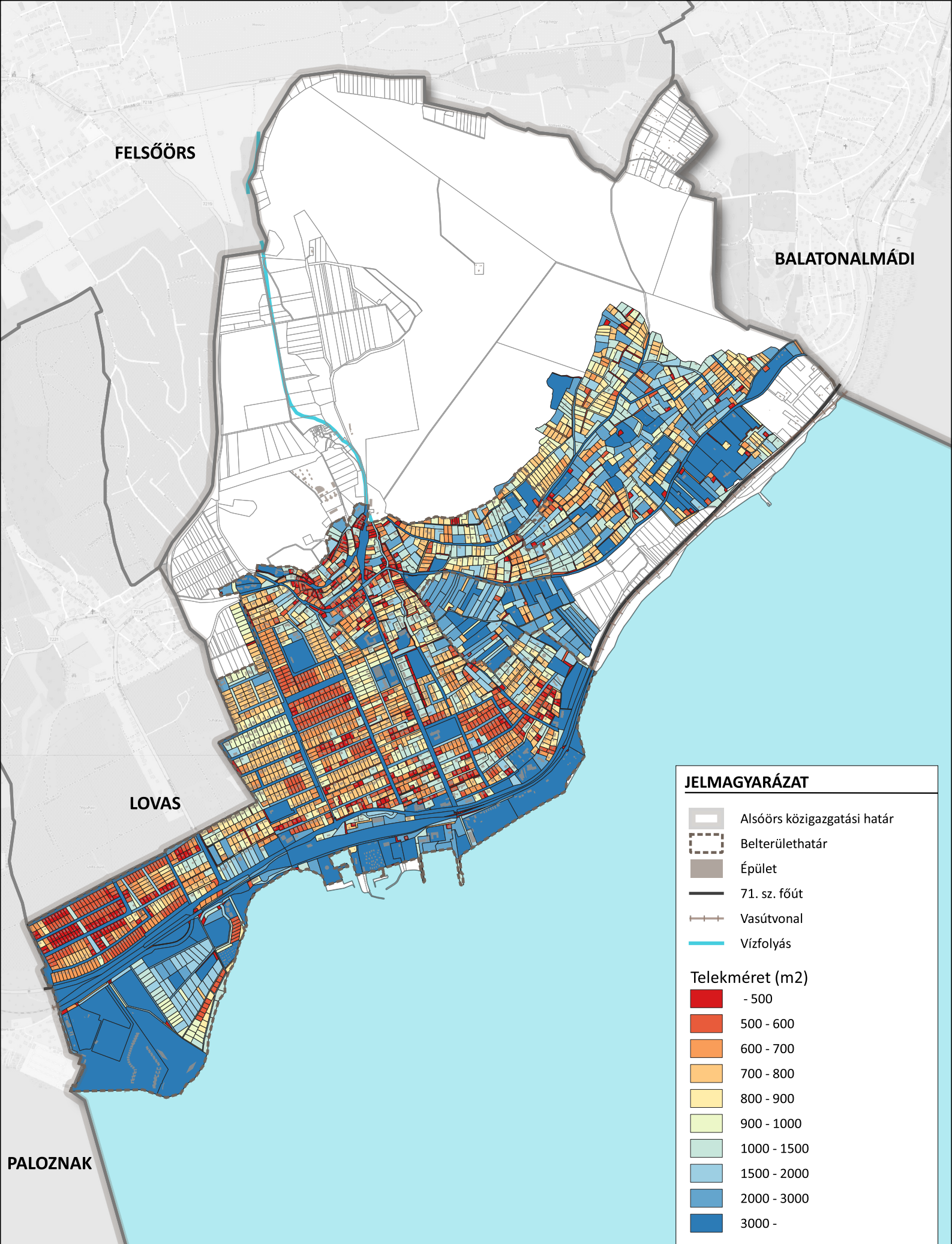
A már kialakult, falusias-kertvárosias településszövetben a telkenként megjelenő több rendeltetés veszélye, hogy nagyobb **beépítés** és a lakó funkcióhoz kapcsolódó autós és gyalogos **közlekedési felületek területe is megnövekszik**. Fontos a kialakult, települési léptékben is **értékes zöldtömeg** védelme.

A Loki út mentén megépült új lakóépületek esetében jól megfigyelhető a burkolt felületek dominanciája. Az ilyen jellegű, 2-4 lakásos, a rendeltetési egységeket külön épületben elhelyező beépítések a budapesti agglomerációban nagy tömegével épültek meg, de az ország más területein, így Alsóörsön is megjelennek.



29. Telkenként két rendeltetéses beépítések a Loki útnál

Övezet	Elhelyezhető lakó/üdülő rendeltetés (db)
Lk	Előírás közvetlenül nem korlátozza
Lk-4	350 m <sup>2</sup> telekhányad/rendeltetési egység
Lk-5	200 m <sup>2</sup> telekhányad/rendeltetési egység
Lke	2
Lke-10	4
Lf	Előírás közvetlenül nem korlátozza
Vk	Előírás közvetlenül nem korlátozza
Üü	Előírás közvetlenül nem korlátozza
Üü-7	Előírás közvetlenül nem korlátozza
Üh	1 lakó, vagy 2 üdülő









FELSŐÖRS











BALATONALMÁDI

LOVAS

**JELMAGYARÁZAT**

-  Alsóörs közigazgatási határ
-  Belterülethatár
-  Épület
-  71. sz. főút
-  Vasútvonal
-  Vízfolyás

**Telekméret (m<sup>2</sup>)**

-  - 500
-  500 - 600
-  600 - 700
-  700 - 800
-  800 - 900
-  900 - 1000
-  1000 - 1500
-  1500 - 2000
-  2000 - 3000
-  3000 -

**TELEKMÉRET (BELTERÜLET, ZÁRTKERT)**

**LÉPTÉK** M = 1:20 000

**DÁTUM** 2026. március

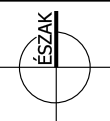
**GENERÁL TERVEZŐ**

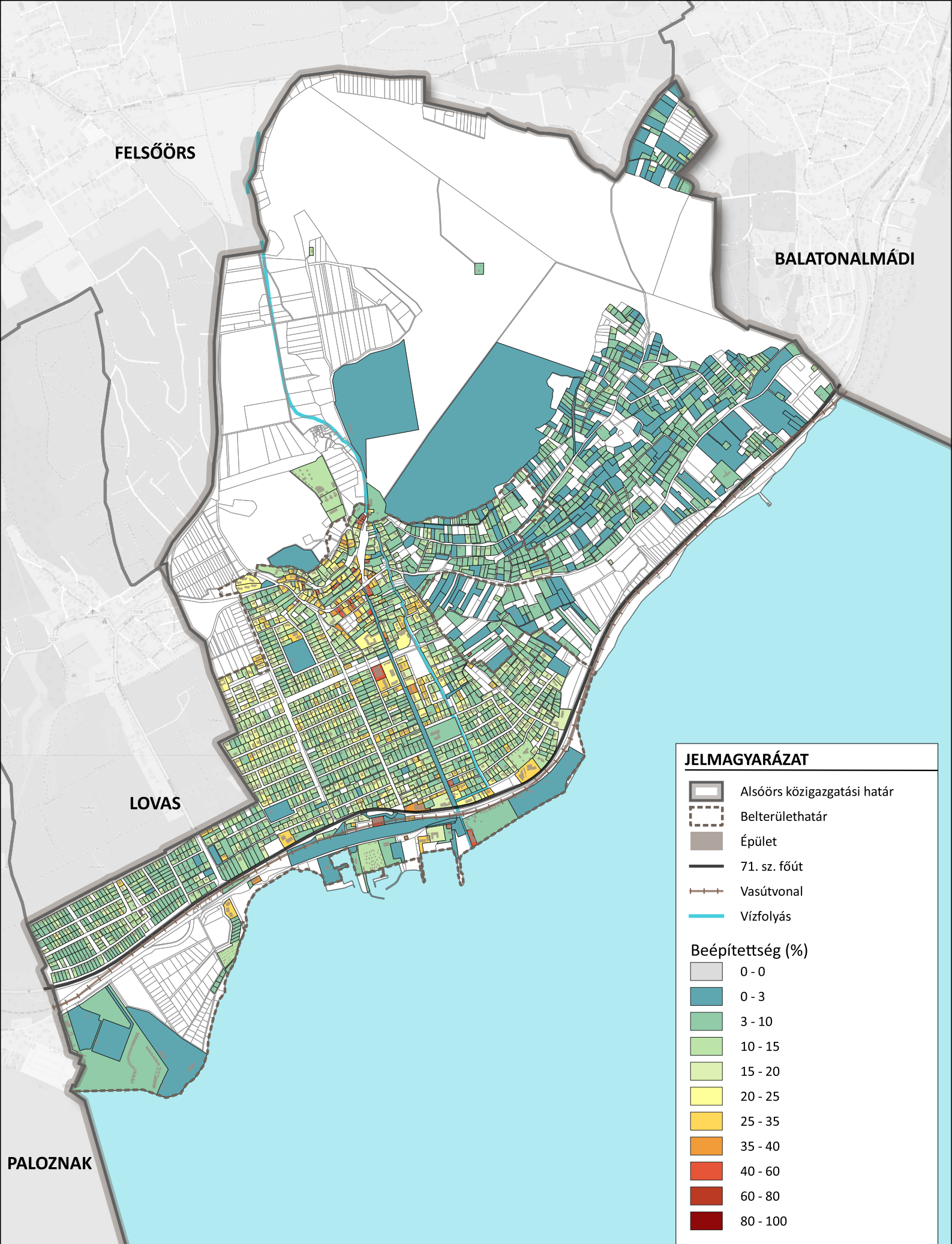
Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.









**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.
















### JELMAGYARÁZAT

-  Alsóörs közigazgatási határ
-  Belterülethatár
-  Épület
-  71. sz. főút
-  Vasútvonal
-  Vízfolyás

### Beépítettség (%)

-  0 - 0
-  0 - 3
-  3 - 10
-  10 - 15
-  15 - 20
-  20 - 25
-  25 - 35
-  35 - 40
-  40 - 60
-  60 - 80
-  80 - 100

### BEÉPÍTETTSÉG

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

### GENERÁL TERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



### TERVEZŐK

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.



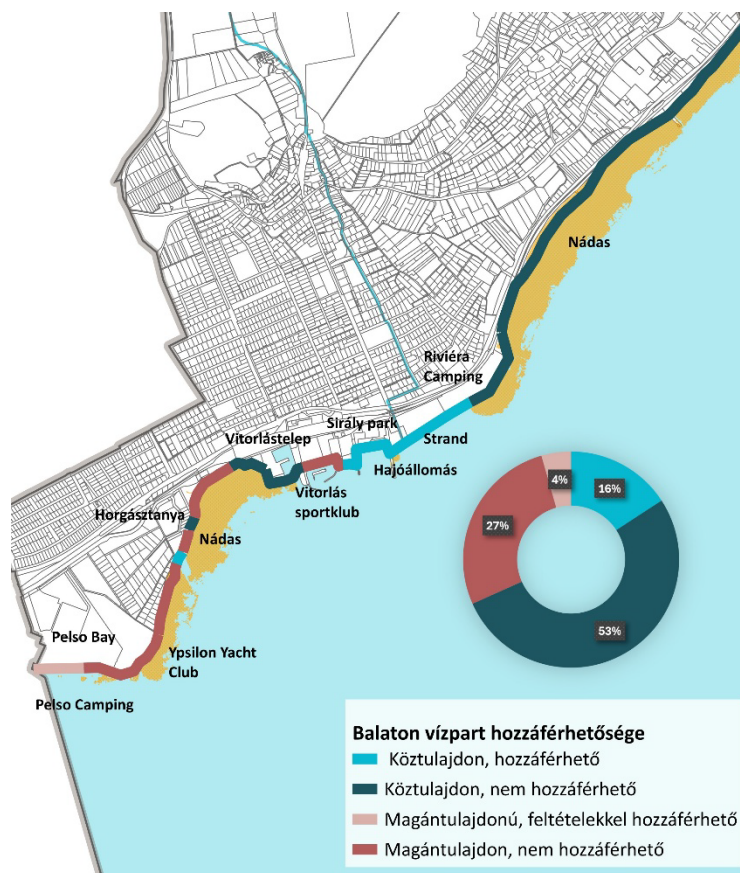
### 1.9.2. Tulajdonvizsgálat

Állami tulajdonban van a Balaton, illetve a part mentén húzódó vasúti területek és a 71. sz. főút területe. Állami tulajdonú utak még a település északnyugati oldalán a Lovasi út és a Felsőörsi út, illetve a Vadtelepnél Alsóörsre érkező Balatoni út. Állami ingatlan még az Endrődi S. u. és a 71. sz. főút kereszteződésénél található Bírósági Üdülő épülete, illetve az Ófaluban a 772 hrsz-ú telek, amin a török adószedő háznak is nevezett műemlék áll. Utóbbi esetében az épület másik fele, amely szintén műemlékileg védett, magántulajdonban van a 773 hrsz-en.

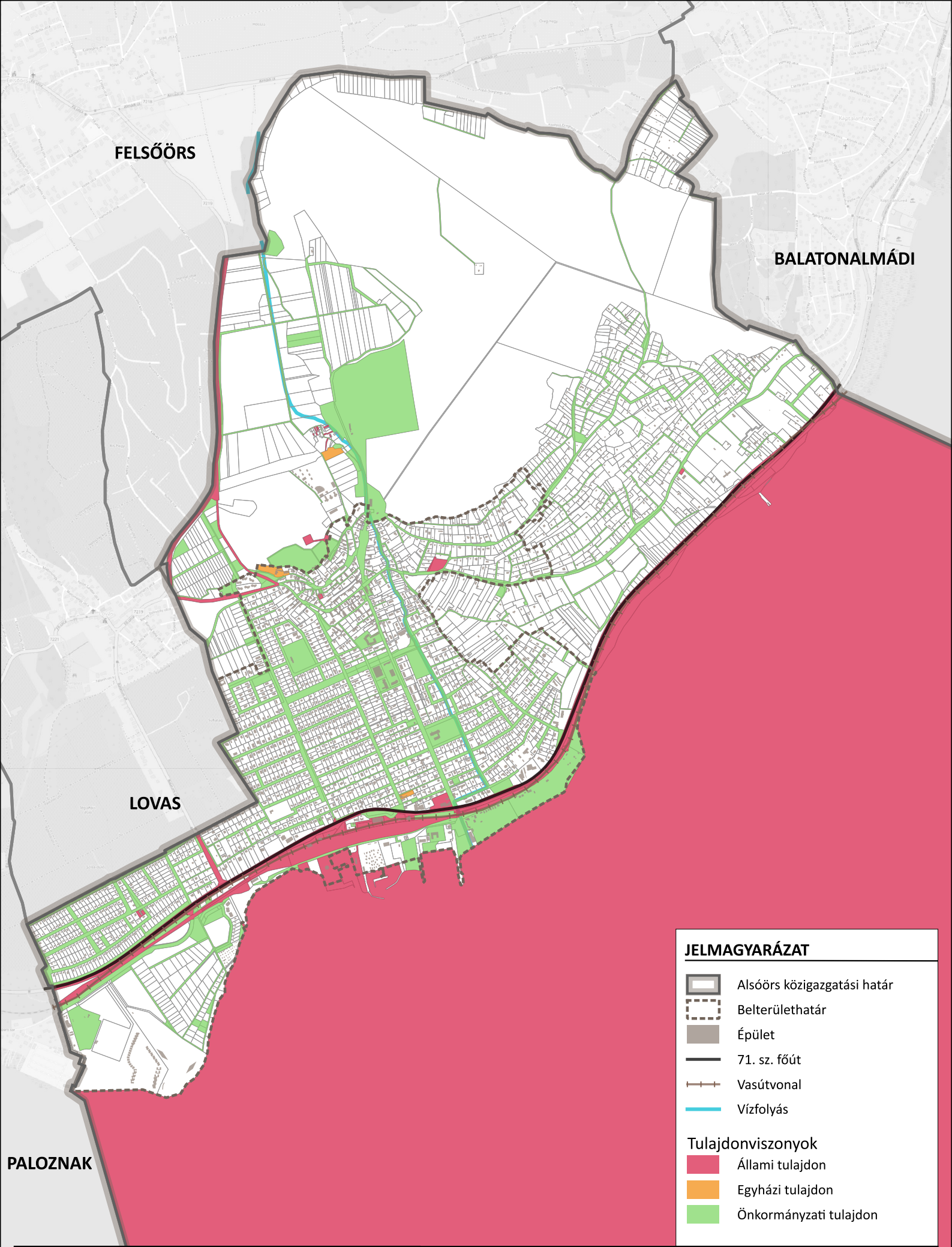
Alsóörs Község Önkormányzatának tulajdonát képezik az alsóbbrendű utak, a közterületek jelentős része és néhány intézményi terület. Ide tartozik a Községháza, az óvoda, a háziorvosi rendelő és a Coop telke, az Endrődi Sándor Általános Iskola, a Merse park, a focipálya, az Endrődi S. park és a May János u. menti játszótér. Az önkormányzat tulajdonában van még több víziközmű területe is (0115/2, 1588 hrsz). Jelentős önkormányzati területek találhatóak a Szerdahelyi dűlő területén és a vízparton a község tulajdonában áll a strand, a Sirály park és a kikötő egy része.

Alsóörs esetében, hasonlóan más vízparti településekhez, a vízpart hossza, annak tulajdona, hozzáférhetősége, használata kulcsfontosságú kérdés. A község hozzávetőlegesen 5,4 kilométer Balaton-parttal rendelkezik, amelynek közel **70%-a nádas**, a Községi Strand, a Sirály park és a Hajóállomás területéhez kapcsolódó vízpart tekinthető köztulajdonú és egyben közhasználatú területnek, amit egy ide látogató szabadon tud használni. Ez a szakasz a teljes alsóörsi Balaton-part 16%-a. A **közhasználatú vízpart fokozatosan bővült** az elmúlt években (878/4, 879 hrsz) és 2026 nyarán is egy új szakasz válik elérhetővé az Elmű sporttelepnél. Lehetőség van még lejutni a vízpartra a horgásztanyáknál, illetve a Pelso Campingben, utóbbi esetében csak szezonban, belépődíj ellenében. Az alsóörsi vízpart közel fele közvetlenül a 71. sz. főút és a vasút mellett halad, itt a vízpart használatára nincs lehetőség, ezek a szakaszok a tó szempontjából értékes ökológiai területeknek, nádasoknak adnak helyet.

A Pelso Bay lakópark, az Ypsilon Yacht Club zárt fejlesztések, ahova csak az ott lakók, vagy az ott hajót birtoklók tudnak bemenni. A Szerdahelyi-dűlő még beépítetlen területein sem megoldott a vízpart hozzáférhetősége, illetve technikailag itt is magánterületek határolják a partot. A Vitorlástelep és a Vitorlás sportklub területén se lehet magánszemélyként lejutni a vízhez.



30. Vízpart hozzáférhetősége Alsóörsön









FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI




LOVAS

PALOZNAK

**JELMAGYARÁZAT**

-  Alsóörs közigazgatási határ
-  Belterülethatár
-  Épület
-  71. sz. főút
-  Vasútvonal
-  Vízfolyás

**Tulajdonviszonyok**

-  Állami tulajdon
-  Egyházi tulajdon
-  Önkormányzati tulajdon

**TULAJDONVIZSGÁLAT**

**LÉPTÉK** M = 1:20 000

**DÁTUM** 2026. március

**GENERÁL TERVEZŐ**

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.







### 1.9.3. Fejlesztési területek







#### Megvalósult fejlesztések - Lakó fejlesztések

Név	Hrsz	Lakásszám	Kép
Zefír Garden	332	23	
Club Panoráma Residence	331	28	
Panoráma Lakópark		18	
Pelikán lakópark	846/1	26	
Merse Minimal lakópark	226/2-3; 223/5-6; 218/24, 25, 27	~15	
Pelso Bay lakópark	995/14	120	
<b>Összesen</b>		<b>230 lakás</b>	

## Megvalósult fejlesztések – Szállás, vendéglátás

Név	Hrsz	Kép
Alsóörs Marina panzió és bisztró	878/3	
Lake breeze, Olive és Coastline Balaton apartmanok	988/24	
Ypsilon Yacht Club és étterem	990/96	
Little Balaton Apartman	331	

## Megvalósult közfejlesztések

Név	Hrsz	Kép
Merse park kiépítése	(149/37)	
AMFI – kulturális központ Vöröskőbánya rekultivációja Planetárium, közösségi épület, bár, játszótér, nyitott nézőtér kialakítása	0112	
Sirály park megújítása, strand fejlesztése	(882/10), 886, 888/1	
Eötvös Károly Művelődési Ház megújítása	331	
Közterületek és utcafelújítások (Fő u. Endrődi S. u., Római út, Loki út)		
Somlyó-hegyi kilátó átépítése	(0192/2)	

A közelmúlt lakó fejlesztései között megvalósult számos több lakást egyben, vagy ütemenként megvalósító „lakópark” jellegű fejlesztés is. Ezek többsége a part közelében, a Füredi út mellett található, de vannak az Ófalu környékén, a nyugalmasabb környéket megcélzó fejlesztések is. A 2018 óta megépült, nagyjából 248 lakás több mint **30 %-os növekedést jelent a település lakásállományában 7 év alatt**, amely országos szinten kiemelkedő, de még a Balaton-parti települések között is magas érték. Ezzel szemben a KSH szerinti **népesség ugyanebben az időszakban csak 7 %-kal emelkedett**, amely magyarázható azzal, hogy a frissen épült lakások még nem lettek értékesítve, de jelentős lehet az időszakosan nyaralóként használt ingatlanok száma az új lakások esetében is. Az épülő lakások közül kb. 100-140 lehet az, amely még nem került értékesítésre, ezért ehhez mérten bizonyos mértékű népességnövekedéssel is számolni kell a jövőben.

Alsóörs gazdaságában a turizmushoz köthető **szállás- és vendéglátóhelyek** nagy szerepet töltenek be, ennek megfelelően több ilyen fejlesztés is megvalósult az elmúlt időszakban. Ezzel együtt a TEIR adatai szerint a regisztrált szállás- és vendéglátóhelyek száma Alsóörsön 155-ről 114-re csökkent 2011-2024 között, illetve láthatóak olyan fejlesztések, ahol kifejezetten szálláshelyeket alakítanak át részben, vagy egészben lakásokká (Hotel Pelikán). Megfigyelhető némi átfedés is a lakó és a szálláshely fejlesztésben, több esetben vegyesen, vagy az aktuális igényeknek megfelelően kerül hasznosításra az ingatlan. A nagyobb léptékű turizmushoz köthető magánberuházások egyértelműen a vízpart közelében koncentrálnak. Kiemelkedik ezek közül léptékében az Ypsilon Yacht Club és étterem, illetve a szomszédos Pelso Bay lakópark.

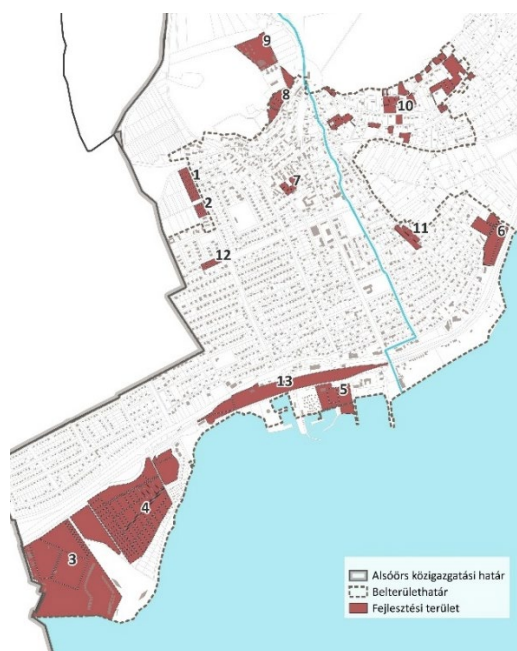
A település lélekszámahoz mérten meglehetősen nagy mértékű magánfejlesztések valósultak meg a településen, köszönhetően a vonzó környezetnek és lokációnak. Ezzel párhuzamosan a **közfejlesztések** sem maradtak el, megvalósultak a helyi lakosok életminőségét javító (Művelődési Ház, útépítés és javítás, közpark építés) és a település turisztikai vonzerejét növelő (AMFI, kilátó, strandfejlesztés) fejlesztések is.

### Tervezett fejlesztések és fejleszthető beépítésre szánt területek

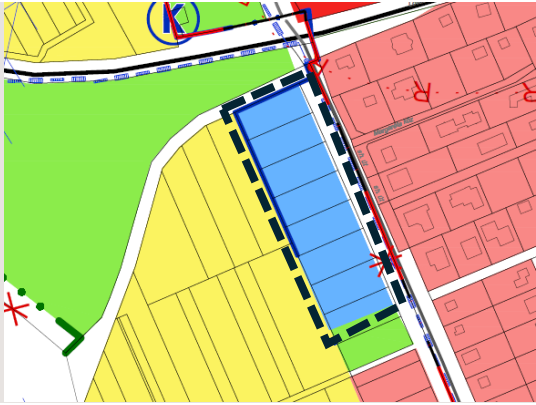
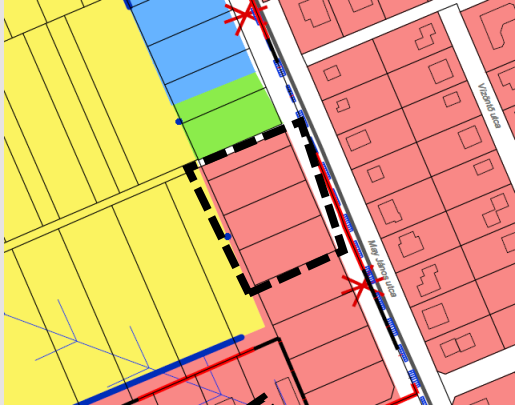
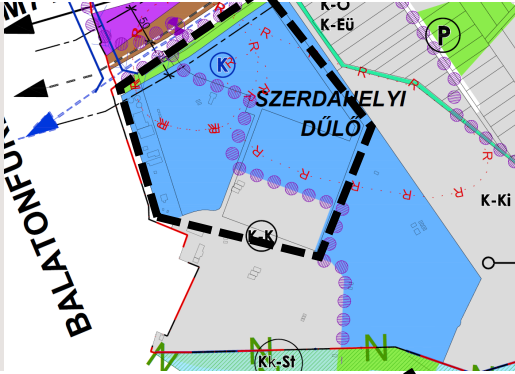

Alsóörs rendelkezik fejleszthető, beépítésre szánt területekkel. Ezek között vannak nagyobb, egybefüggő fejlesztésre alkalmas területek, illetve kisebb, szórványosan elhelyezkedő telkek is. A felsorolt fejlesztési területek egy részére vannak különböző előrehaladottságú tervek, egy részükön jelenleg nem tervezett beépítés, de övezeti besorolásukból adódóan erre alkalmasak. Az 1-2 területen visszalépés történt a beépítés intenzitásában a legutóbbi módosítás során.

A legnagyobb fejlesztési terület 3 és 4-es számmal a Szerdahelyi-dűlő. A 3-as területen található a Pelso Camping és a 120 lakásos lakópark is, de ezek mellett is jelentősek a beépítetlen területek. Itt a belső lagúnás kikötőtől északra még jelentősebb lakó és kereskedelmi-szolgáltató fejlesztések tervezettek. A 4-es terület beépítetlen, tulajdonosi viszonyai elapróztak. A hatályos tervek szerint a beépítés szigorú feltételekhez kötött, amelyek nagyrészt a tulajdonosi szerkezet miatt nem teljesültek az elmúlt 20 évben. Nagyobb fejlesztési terület még a 6-os számmal jelölt „Kutyafuttató” és a 9-es Üdülőtábor. Előbbi esetében egy 4 épületből és nagyjából 80 lakásból álló fejlesztés van tervben.

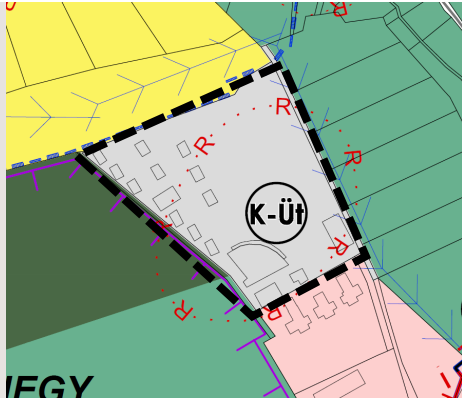
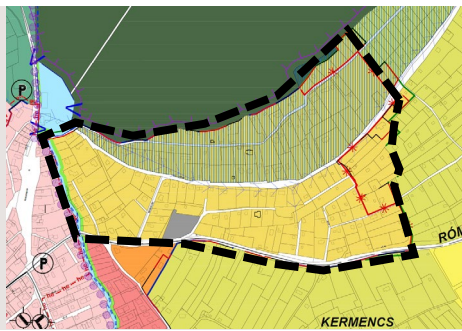
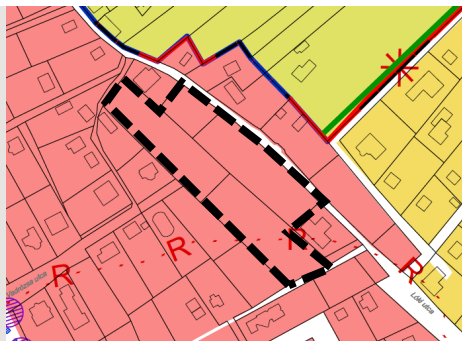

A Szőlőhegy belterületi, beépítésre szánt részén jelentős számú beépítetlen telek található elszórtan, ami lehetőséget ad pontszerű fejlesztések megjelenésére.



Az 5-ös számú fejlesztési területen az Alsóörsi Vízisporttelep területén tervezett 32 db apartman kiépítése. Kisebb, néhány rendeltetéses lakó fejlesztésre alkalmas telkek találhatóak a May János u. mentén, az Ady Endre utcánál, a Loki út mentén, illetve a temető mellett a Somlyó-hegy aljában.

Szám	Hrsz	Területfelhasználás	TSZT kivágat
1	828/236-43	Központi vegyes terület	
2	828/230-234	Kertvárosias lakó	
3	995/7, 14, 15	Központi vegyes terület	
4	990/2-99, 990/101	Különleges Sport, oktatási, egészségügyi terület	

5	872/3, 873/6, 876, 010, 09, 02/4, 02/3	Különleges kikötő és különleges strand terület	
6	256/1-8, 255	Kisvárosias lakóterület	
7	560/1-5, 567	Falusias lakóterület	
8	28/10-14, 0117/2	Falusias lakóterület	

9	0121	Különleges üdülőterület		
10	Szőlőhegy belterületi részének beépítetlen telkei	Hétfélgéphas üdülőterület		
11	2333/1-2, 2336, 2337	Kertvárosias lakóterület		
12	828/158- 161	Kertvárosias lakóterület		

#### **1.9.4. Konfliktussal terhelt, beavatkozást igénylő területek**

A beavatkozást igénylő területek átfedésben vannak a település fejlesztési területeivel.

##### **Vízparti sáv területei**

A Füredi út és a Balaton között található a település leginkább konfliktusos területe. Ebben az értékes vízparti sávban egyszerre jelenik meg erős fejlesztői nyomás, közhasználatú rekreációs területi igény és ökológiailag értékes területek. A Balaton-parti településeken általánosságban megjelenő konfliktus, a hozzáférhető vízparti területek csökkenése, a beépítés drasztikus növekedése. Településrendezési szempontból vízparti terület gócpontjai a Szerdahelyi-dűlő és a vasút menti, alulhasznosított területek. A magasabb rendű jogszabályok tiltják új beépítésre szánt területek kijelölését, valamint kevés kivételtől eltekintve, tiltja a már meghatározott építési paraméterek intenzitásának növelését.

##### **Úttörőtábor és a temető melletti területek**

Az Ófalu-tól északra kialakított, viszonylag nagy területtel rendelkező egykori ifjúsági tábor területének fejlesztése jelenleg ugyan nincs napirenden, melynek fontos korlátozó tényezője a rendelkezésre álló infrastruktúra elégtelen kapacitása.

##### **Szőlőhegy**

A Szőlőhegy esetében egy térben kiterjedt, komplex problémakörrel állunk szemben, amelynek gyökere elsősorban a társadalmi és gazdasági változások, az ingatlanpiaci nyomás, illetve a valós és a szabályozott tájhasználat éles konfliktusában rejlik. A területen folyamatos nyomást jelentenek az egyedi fejlesztői igények és a belterületbe vonási kérelmek, amelyek bizonyos esetben a településképet rontó építészeti megoldásokkal párosulnak. Emellett a magasabb rendű jogszabályok egysíkú szabályozása nem támogatja a hagyományos, mozaikos tájszerkezet kialakítását, fenntartását, miközben a zártkertben meglévő erdőfoltok, elaprózódott telekszerkezet ezt indokolnák. A problémákat tovább fokozza az infrastruktúra alacsony kiépítettsége és kapacitáshiánya: a szennyvízelvezetés megoldatlan, a közlekedési hálózatot pedig hiányos feltárás (közterületi/magánúti kapcsolattal nem rendelkező) és zegzugos, nehezen kezelhető útszerkezet jellemzi.

##### **Ófalu**

Az ófalu beállt, kialakult területnek tekinthető, azonban a részletes, telkenként egyedi paramétereket tartalmazó szabályozás ésszerű mértékű egyszerűsítése, övezeti rendszerbe integrálása szükséges.

## 1.10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

### 1.10.1. Épületek funkciója

Az E-TÉR adatként megkapott ingatlan-nyilvántartási adatok alapján vizsgálható az épületek hivatalosan bejelentett funkciója.

A település nagyjából 3000 épületének domináns részét lakó, üdülő és gazdasági funkciójú épületek teszik ki.

Az Ófalu területén és a May János utcától nyugatra eső, újabban beépült részeken a lakó rendeltetés, a domináns. Az Ófalu és a 71-es út közötti területen és a Szőlőhegy belterületi részén vegyesen jelenik meg lakó és üdülő rendeltetés, a Vadtelepen inkább az üdülő dominál. Szőlőhegy külterületi részének kis méretű épületei nagyrészt gazdasági épületeként bejelentettek (a valós használat ettől gyakran eltérő). Vegyes funkciójú és intézményi épületek az Endrődi Sándor utca és a vízpart környezetében jelennek meg.

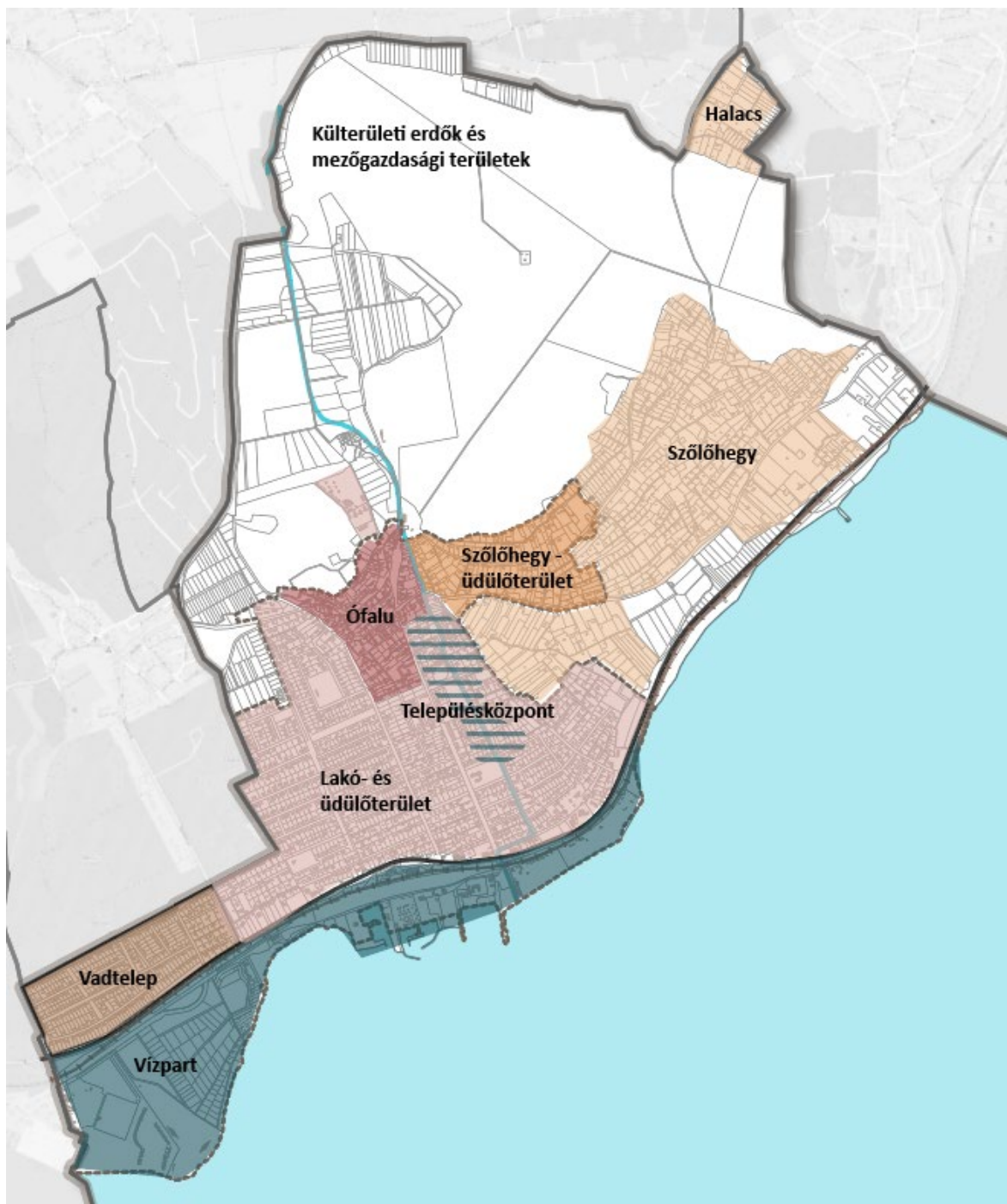
Megfigyelhető, hogy az újonnan épített vagy felújított nagyobb fejlesztések mind lakó funkciójúként vannak bejelentve, még a Little Balaton apartman épülete is.

Összesen	3014
Lakóépület	1099
Üdülőépület	678
Intézményi épület	20
Üzemi épület	23
Melléképület	13
Gazdasági épület	1066
Vegyes funkciójú épület	74
Rendezetlen funkciójú épület	41

### 1.10.2. Beépítés jellemzői, településkarakter

#### Beépítési jellemzők

Alsóörs településrendezési szempontból 8 nagyobb egységre osztható. Az **ófalu** területe a helyi védelem alatt álló, történeti településmagot foglalja magában. A **lakó- és üdülőterületek** a település belterületének jelentős részét adják, kertvárosias, falusias és kisebb mértékben üdülőházas, illetve kisvárosias beépítés jellemzi. A vadtelep nyugatról csatlakozik, a fő különbséget a kis telekméret jelenti. Az Endrődi Sándor utca mentén, az ófalutól délre kialakult egy közintézményekből és kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületekből álló **településközpont**. Az Csere-hegy déli lejtőin elterülő szőlőhegy nyugati része kapcsolódik a településmaghoz és belterületbe vont, beépítésre szánt terület, ami eltérő fejlődést irányoz elő, a többi zártkerti területhez képest. A **szőlőhegy** kertes mezőgazdasági területbe sorolt része a Római út és a Csere-hegy erdői között fekszik. **Halacs** településrész szintén kertes mezőgazdasági terület, melyet erdő választ el a szőlőhegytől, szerkezetileg inkább Balatonalmádihoz csatlakozik. A Füredi út és a Balaton közötti **vízparti** területek külön kezelendő, érzékeny településrészek.



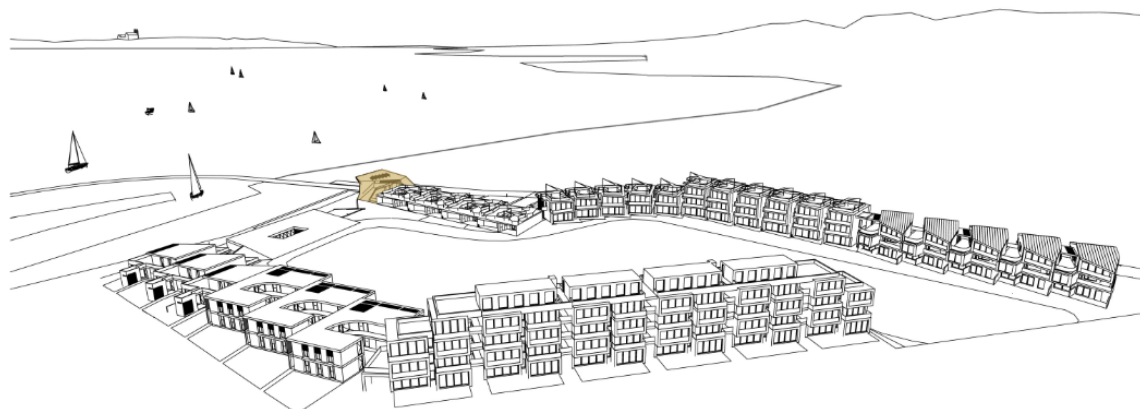
A településen az Ófalu, a lakó- és üdülőterületek, a vízpart és a Szőlőhegy beépítettsége erősen eltér egymástól. A Somlyó-hegy lábánál kialakult **Ófaluban** kis méretű, szabálytalan formájú telkeken, sűrű beépítések alakultak ki, előkert nélkül, jellemzően zárt sorúan, vagy oldalhatárosan telepítve. A tömbök szerkezete szabálytalan, a domborzati viszonyok szerint alakult ki, őrzi a történeti faluszerkezetet. A közterületek keskenyek (3-7 méter), a támfalak és az előkert nélküli beépítések miatt kifejezetten szűk hatást keltenek.

A **lakó- és üdülőterületeken** ezzel szemben szabályosan kiosztott telkeken, jellegzetes kertvárosias jellegű mutató beépítés alakult ki, szabadonálló telepítéssel és előkerttel. Az épületek dominánsan nyeregtetősek, de megjelennek lapostetős üdülők is. A vízpartra merőleges utakon a szélesebb közterületek (16-24 m) zöldfelületi kellemes utcaképet eredményeznek. A vízparttal párhuzamos irányú utcák közterületi szélessége jelentősen alacsonyabb (4-10 m), ez a főszezonban parkolási problémákat eredményezhet. Ettől eltérő beépítések a **településközpontban** jöttek létre. Itt található több lapostetős társasház, sportcsarnok, új vegyes funkciójú

szolgáltató épület és a Polgármesteri Hivatal is. A **Szőlőhegyen** a beépítések nagyon vegyes képet mutatnak, nem alakul ki jellemző utcakép, kis méretű leromlott prэшázak és nagy értékű új nyaralók váltják egymást. A **vízparti és a 71. sz. főút menti területeken** találhatóak a község kettőnél több szintes épületei. A Füredi út mentén a stranddal szemben és a Balatoni út közelében is kiépültek új és felújított 2-5 szintes társasházak, apartmanházak. Korábban épült, nagyobb épületek még itt a Laroba Wellness Hotel, az Élmény Balaton Hotel és a volt Bírósági Üdülő.

A Füredi út és a **vízpart** közti területen található a Vasútállomás épülete és több kisebb, rendezetlen képet mutató gazdasági és lakóépület is. A strand és a Sirály park jellegzetes Balaton-parti képet ad, megvalósul a vízparthoz való szabad lejutás is, egy nagyobb zöldterületen. Az itt kialakított üdülő és rekreációs funkció, illetve a kapcsolódó szolgáltatások, vendéglátóhelyek jelentik a település fő turisztikai vonzerejét. Az Alsóörs Marina épülete építészeti minőségében és léptékében értéket teremt, jól illeszkedik a vízparthoz. Több helyen is állnak csoportosan mobilházak, faházak és horgászkunyhók. Ezek egy része az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, egy része nem minősül épületnek. Közös bennük, hogy kialakításuk nem kimondottan időtálló, ezért állapotuk, elrendezésük változhat, nem eredményeznek rendezett településképet.

A Szerdahelyi-dűlőnél megépült **Pelso Bay lakópark** teljesen külön világot képvisel, szerkezetileg nem kapcsolódik a településmaghoz, méretéből adódóan egy önálló településrésznek is tekinthető. A beépítés egy mesterséges vízfelület köré rendeződik, az egymáshoz láncház-szerűen kapcsolódó épületek kívülről és belülről, a tó partjáról is megközelíthetőek, körbesétálhatóak. Összesen 6 épülettípusban 120 lakás található változatos méreteken, a legtöbb esetben teraszokkal, a földszinti lakásoknál kertkapcsolattal. A lakások értékesítése még folyamatban van, a lakópark működéséről és a településre való hatásáról ezért még nincsen érdemi információ. A beépítés mérete az alsóörsi vízpart képétől idegen, a környezet megfelelő tájépítészeti kialakítása és az átjárhatóság, vízpartra lejutás biztosítása segíthet a szerkezeti integrációban.



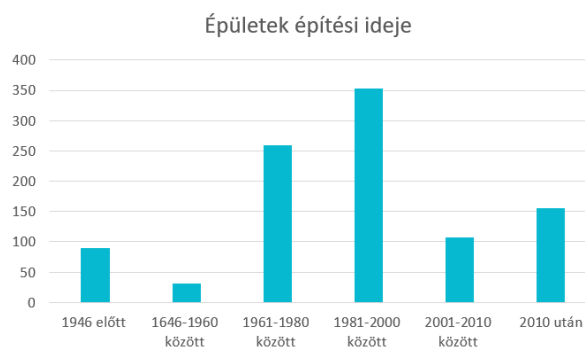
31. A Pelso Bay lakóválasztója, a hat különböző épülettípussal (pelsobay.hu)

## Épületek kora, állapota

Az épületek építési idejét bemutató TEIR adatok jól bemutatják a település fejlődésének korszakait. 1946 előtt épült az épületállomány 10%-a, ami az Ófalut jelenti.

1961 és 1980 között fellendült a beépítés, az épületállomány 26%-a épült ki, ez a Füredi út menti üdülőtelepet jelenti.

1981-2000-ig történt a legnagyobb arányú beépítés, ekkor az épületek 35%-a létesült, beépült az Ófalú és a part közötti terület és a Vadtelep jelentős része is.



Hasonló ütemben folyt az építkezés 2000 és 2010 között is, főként a még üres, de már belterületi területeken.

2010 és 2022 között fokozottabb ütemben folytatódott a beépítés, ennek helyszíne a Loki út és a séd menti területek, a May János utca, a Szőlőhegy, illetve későbbiekben a vízpart is (Pelső Bay).

### 1.10.3. Épített környezet értékei

Az épített környezet értékeire vonatkozó munkarészt a Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza.

## 1.11. Környezeti állapot-jellemzők

Alsóörs vízparti település, közigazgatási területének jelentős, nagyobb része tómeder, vízfelület. Alsóörs község a Dunántúli-dombság nagytájhoz, a Balatoni-medence középtájhoz tartozik és a Balaton, **Balatoni-Riviéra kistáj területén** helyezkedik el: a Balaton keleti medencéjének északi partján, a Balaton-felvidék lankáin, a Somlyó-hegy és Csere-hegy lábánál. A Balatoni-Riviéra az üdülés és az idegenforgalom kiemelkedő kistája.

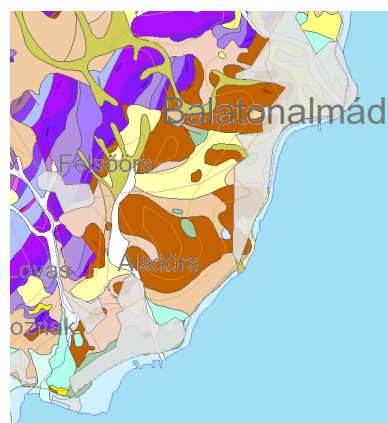
A táji, természeti és környezeti adottságok bemutatását a Magyarország kistájainak katasztere (szerk. Dövényi Zoltán, 2010.) c. kötet, korábbi tervi előzmények, valamint helyszíni és digitális adatok felhasználásával állítottuk össze.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelete a környezetvédelemről (hatályos: 2025. 11. 29) részletes előírásokat tartalmaz a víz és a talaj védelme, a levegő tisztaságának védelme, a zaj- és rezgésvédelem, a zöldterületek védelme, a közterületek használata és rendben tartása, az állattartás szabályai területén. A község nem rendelkezik települési környezetvédelmi programmal.

### 1.11.1. Földtani közeg, talaj, felszíni és felszín alatti vizek

A kistáj változatos domborzatú, a litológiai különbségek, a szerkezeti mozgások és a lepusztító folyamatok hatására. A térség geológiai felépítésére elsősorban az idős geológiai képződmények, a különböző vastagságú homokköves, mészköves jellegű rétegek a jellemzőek. A terület földtani felépítésében az említett kőzetek vesznek részt, amelyekre különböző vastagságú lösz és agyag települt.

Az Alsóörsön jellegzetesen felbukkanó **permi vörös homokkő és konglomerát** mintegy 310 millió éve keletkezett, Balatonalmádi – Alsóörs – Csupak – Balatonszepezd – Révfülöp környékén a felszín közelében húzódik. A térségben a római kortól kezdődően használták építőanyagként a jellegzetes vörös követ.<sup>4</sup>



32. Magyarország felszíni földtana, Balatonfelvidéki Homokkő formáció felbukkanása (vörös)

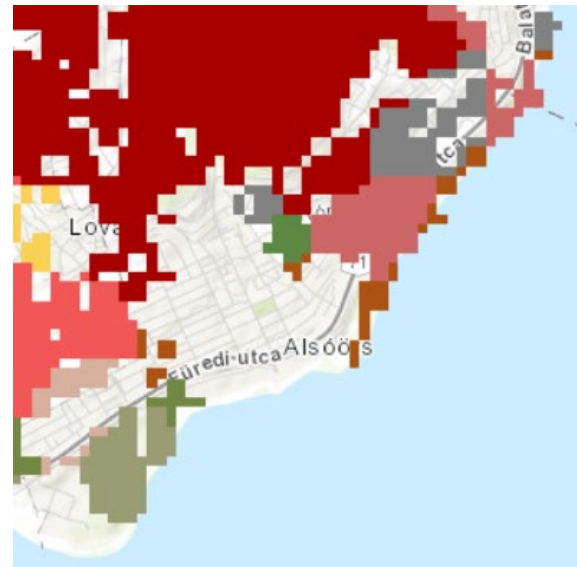
(forrás: <https://map.hugeo.hu/ftd100/>)

<sup>4</sup> Forrás: <https://ertektar.vpvarmegye.hu/veszprem-megyei-ertektar/termeszeti-kornyezet?view=article&id=84:alsoorsi-permi-vorosko&catid=14>

A kőzet mállásából keletkező élénkvörös talaj tájképfomáló tényező. A település területén a különböző barna erdőtalajok dominálnak, előfordulnak továbbá lejtőhordalék, földes kopár talajok és a part menti sávban réti csernozjom, valamint öntés réti talajok.

A település **nem érintett kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetével**. A termőföldek minősége jellemzően a völgytalpakon és alacsonyabb térszíneken kedvezőbb.

A településen nagyobb kiterjedésű állandó gyepek a Szerdahelyi dűlőben és a Csere-hegy nyugati lábánál találhatóak. 17%-os lejtéviszonyokkal **erózióveszélyezett térszínként nyilvántartottak a hegyek és a szőlőhegy**. A település **vízéroziónak kitett** település övezetével érintett.

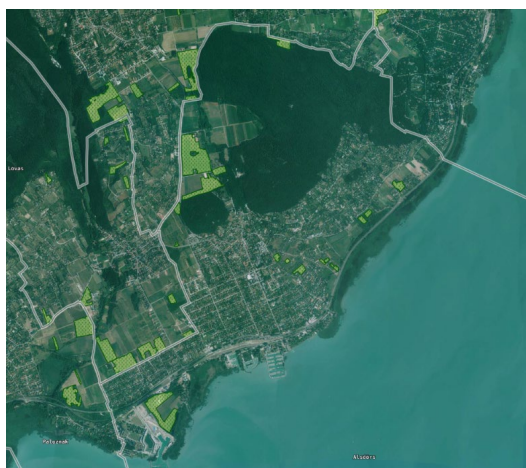


33. Genetikus talajtípusok (forrás: <https://dosoremi.hu/maps/genetikus-tipus/>)



34. Vöröskő tanösvény

A vasútvonaltól délre a Balaton partján a térszín alacsony fekvésű, gyakorlatilag sík (jórészt a Balaton egykori medréből feltöltéssel és partrendezéssel kialakított térszín), melytől északra a felszín egyenletesen emelkedik a Római út vonaláig, ahonnan aztán meredeken, finoman tagolt domborzattal kúszik a községi hegyekig: Somlyó-hegy (228 m), Alsó-hegy (260 m), Csere-hegy (298 m) csúcsáig. Az emelkedő dombhátakon tompított, lépcsőzetes lejtők és kis völgyek mozaikja jellemző, amely hagyományosan szőlőműveléssel hasznosított, a 137-227 m szintmagasság közötti térszíneken. A Balaton és a hegyek erdőhatára közt mintegy 800-1300 m-es szűk területsáv húzódik, itt helyezkedik el a település belterülete és a szőlőhegy.



35. Állandó gyepeként nyilvántartott területek (forrás: MEPAR)



36. Erózióveszélyezett területek (forrás: MEPAR)

A település közigazgatási területe 3333,78 ha, melyből a Balaton telke 77,2%-ot tesz ki. A teljes közigazgatási területhez képest a földhivatali adatok alapján a mezőgazdasági terület aránya 5,4%, az erdőterület aránya 7%, míg a kivett terület aránya 10,5%-ot tesz ki. A területhasználati arányok **Balaton nélküli vizsgálata alapján az erdősültség részaránya 30,5%, a kivett terület pedig 45,8%.** A mezőgazdasági területek aránya alacsony, a művelési ágak közül a gyepek és szőlő bejegyzésű telkek aránya magasabb. A MEPAR felszínborítási térkép alapján a területhasználati jellemzők kis mértékben eltérőek: a szőlő és gyümölcsös területek, gyepek, illetve a ténylegesen beépült területek részaránya kevesebb, az elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek (kertek) és erdősült területek részaránya magasabb.

Földhivatali alaptérkép alapján:	Terület (ha)	Arány (%)	MEPAR felszínborítási térkép alapján:	Terület (ha)	Arány (%)
Település teljes közigazgatási területe	3333,78	100	Település teljes közigazgatási területe	3334,03	100
Mezőgazdasági terület	179,56	5,4	Mezőgazdasági terület	143,51	4,3
Erdő	232,21	7,0	Erdő	355,72	10,7
Kivett	348,52	10,5	Kivett	298,29	8,9
Balaton	2573,49	77,2	Balaton	2536,51	76,1
Földhivatali alaptérkép alapján:	Terület (ha)	Arány (%)	MEPAR felszínborítási térkép alapján <sup>5</sup> :	Terület (ha)	Arány (%)
Szárazulat	760,29	100	Szárazulat	797,52	
Szántó	24,37	3,2	Szántó	17,24	2,2
Gyep	60,72	8,0	Gyep	43,13	5,4
Szőlő	57,69	7,6	Szőlő, gyümölcsös	37	4,6
Kert	10,7	1,4	Elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek	46,14	5,8
Gyümölcsös	12,13	1,6			
Nádas	12,09	1,6			
Erdő	232,21	30,5	Erdő <sup>6</sup>	355,72	44,6
Kivett	348,52	45,8	Kivett	298,29	37,4
Halastó	1,86	0,2			

<sup>5</sup> Az állomány korábbi időállapotot rögzít: pl. nem vette figyelembe a Szerdahelyi dűlő kikötő fejlesztését.

<sup>6</sup> A védett nádasokat az állomány erdőbe sorolta.

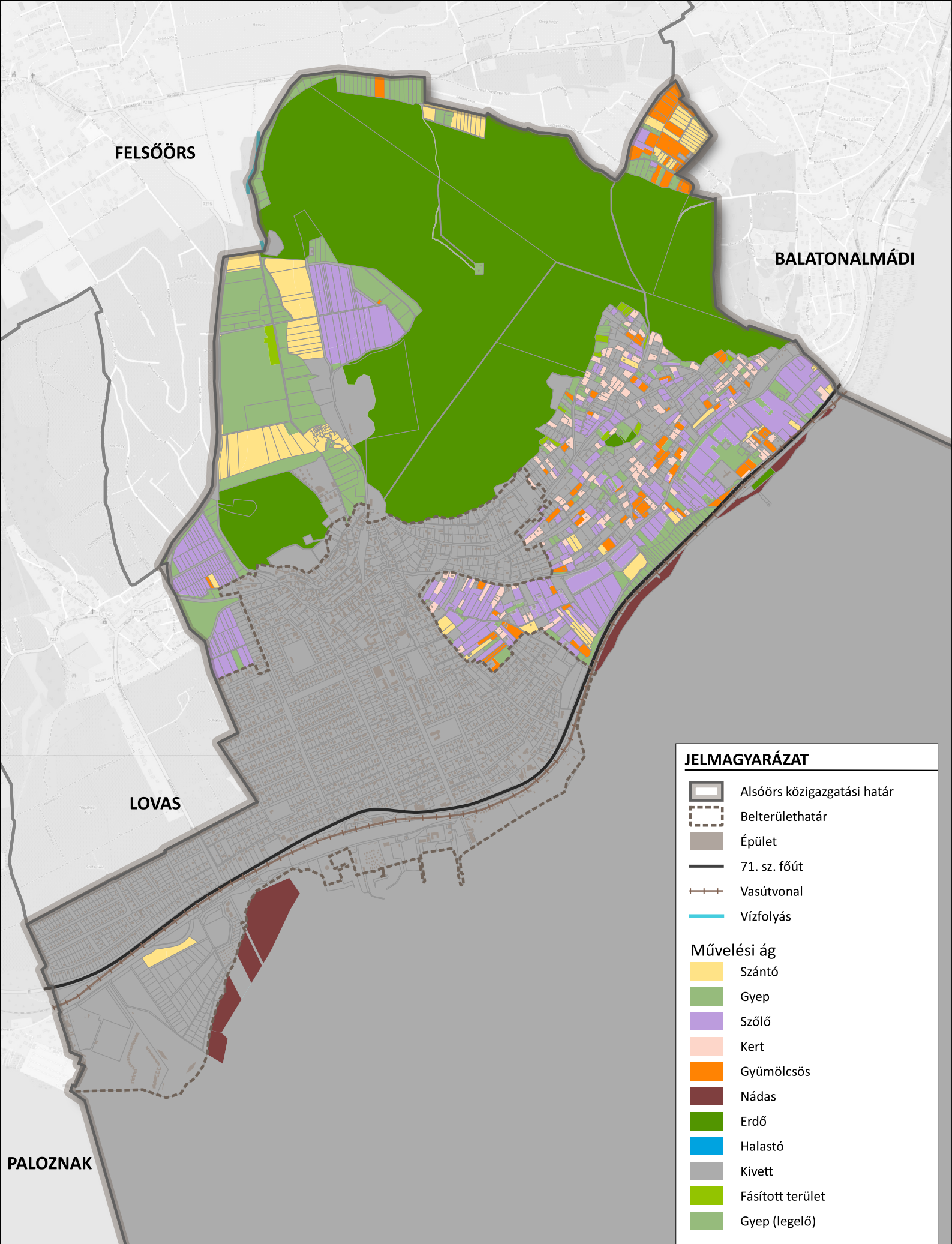
A földhivatali, minőségi osztály adatok alapján a **termőföld minősége a Séd-völgyében és a Római úttól délre rendelkezik jobb mutatókkal**. A nádasok egyes minőségi osztályban szerepelnek, a Római úttól északra fekvő egykori szőlőskertek 4, 5, 6 minőségi osztályokkal nyilvántartottak (melyek még nem kerültek művelés alóli kivonásra). A települést **kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti**.



37. Gölye-mál szőlőültetvények



38. Legeltetési állattartás a Somlyó-hegytől északra fekvő gyepeken









FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI

LOVAS

**JELMAGYARÁZAT**

-  Alsóörs közigazgatási határ
-  Belterülethatár
-  Épület
-  71. sz. főút
-  Vasútvonal
-  Vízfolyás

**Művelési ág**

-  Szántó
-  Gyep
-  Szőlő
-  Kert
-  Gyümölcsös
-  Nádas
-  Erdő
-  Halastó
-  Kivett
-  Fásított terület
-  Gyep (legelő)

**BEÉPÍTETTSÉG**

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

**GENERÁL TERVEZŐ**

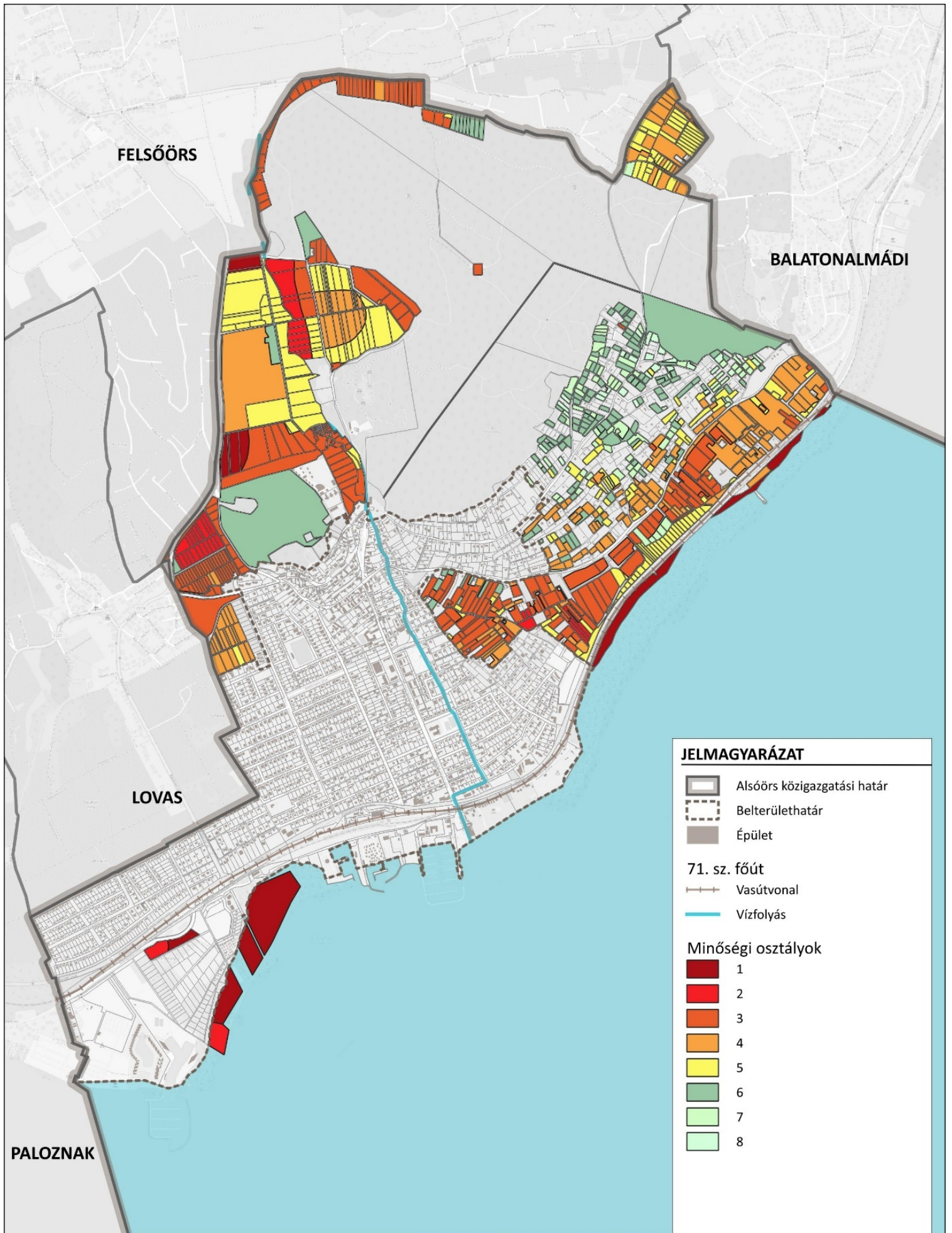
Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.





**TERMŐFÖLDEK MINŐSÉGE**

**LÉPTÉK** M = 1:20 000

**DÁTUM** 2026. március

**GENERÁL TERVEZŐ**

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.  
Móricz Anna EV.



Alsóörs község a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen** fekszik.

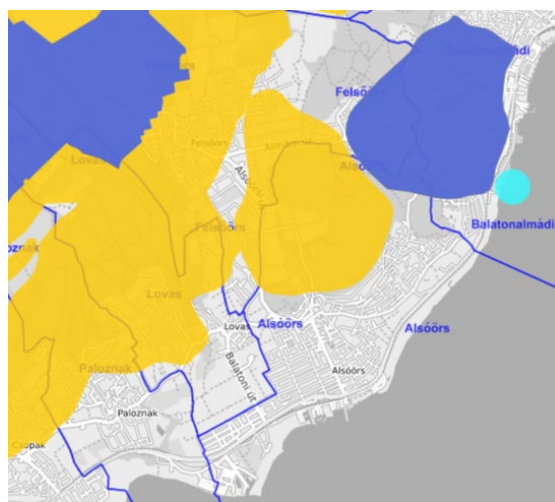
A kistáj a Bakony csapadékarányában **mérsékelt vízihiányos**, a rétegvizek mennyisége nem jelentős. A települést nem érinti porózus termál víztest vagy karszt víztest. Sekély víztestek a dombok alján és szoknyáján helyezkednek el. A Balaton térsége és ezen belül Alsóörs település teljes közigazgatási területe is része az **országos vízminőség-védelmi 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”<sup>7</sup>. A település nitrátérzékeny terület. A MEPAR-ban belvízzel veszélyeztetett területek nem nyilvántartottak, azonban a BKÜTrT rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a szőlőhegy alatti keskeny vízparti sávot.

A településen, a Felsőörs területén eredő **Alsóörsi-Séd kisvízfolyás** halad keresztül. Az erősen ingadozó vízhozamú kisvízfolyást négy ex-lege védett forrás is táplálja: Csiker-forrás (Felsőörs), Cserelaki-forrás, Vályú-forrás, Mosó-forrás. A vízfolyás az Orgona utca -Miháلكovics sétány – Vörösmarty utca – Endrődi Sándor utca szakaszon felszín alatt fut. A helyi séd jellemzően gyér vízű, a NATÉR adatok alapján **villámárvízi kitettsége nem jelentős** (kis vízgyűjtő-terület). A szőlőhegyi, lejtős területeken a beépítések, burkolatkialakítások nyomán azonban nő a lefolyási tényező, mely fokozhatja a villámárvizek kialakulását, a termőtalaj lemosódását.

A Balaton síkvidéki meszes, nagyon nagy felületű, közepes mélységű, állandó vízborítottságú állóvíz test. Az Alsóörsi-Séd önálló víztestként nem nyilvántartott. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére káros környezeti hatást gyakorol a **közcsatorna hálózatba be nem kötött ingatlanok jelentős aránya**. A szőlőhegyi átalakuló területen a területhasználat módosulásával a szennyezettségi kitettség tovább nő. A szennyvíz gerincvezeték Balatonfüredtől Balatonfűzfőig halad, a nádason átvezetett vezeték megfelelő karbantartása környezeti szempontból is lényeges.



39. Alsóörsi-Séd kisvízfolyás és források, valamint sekély víztestek (szürke sraff) (forrás: OKIR)



40. Vízbázis védőterületek

Felszíni (türkiz), felszín alatti (kék) és kiemelt felszín alatti vízminőség-védelmi területek (sárga) (forrás: OKIR)

A település Balatonalmádival határos részén felszín alatti vízbázis védőterületével – **hidrogeológiai „B” védőidommal érintett**, Halacs településrészre és erdőterületekre kiterjedően.

<sup>7</sup> Trtv. 4.§ 57. „vízminőség-védelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, 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;”

FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI

LOVAS

PALOZNAK

### JELMAGYARÁZAT

- Alsóörs közigazgatási határ
- Belterülethatár
- Épület
- 71. sz. főút
- Vasútvonal
- Vízfolyás
- Forrás
- Hidrogeológiai védőidom "B"
- Rendszeresen belvíz járta terület övezete
- Vízérőziónak kitett terület övezete

### Nádkataszterben szereplő állomány

- Vízben álló mocsári/lápi növényzet
- Balaton - álló víztest
- Vízminőségvédelmi terület övezete

## VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

### GENERÁL TERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



### TERVEZŐK

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.  
Móricz Anna EV.



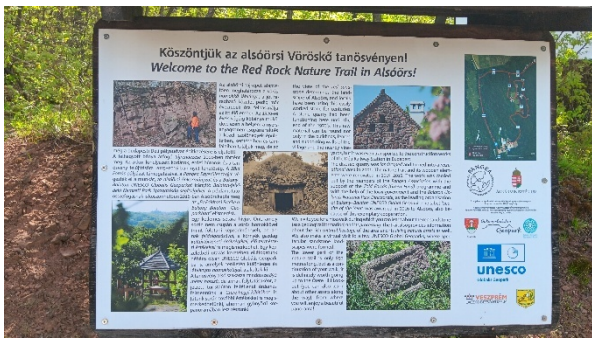
### 1.11.2. Ásványi nyersanyag lelőhely

A településen nyilvántartott **bányatelek, illetve ásványvagyon nincsen.** Az amfiteátrum és a vöröskő bánya bemutatóhely Alsóörs kiemelkedő turisztikai látványosságai.

„A vörös homokkő bányászatának története

Az alsóörsi tájképet és épített környezetet alapvetően meghatározza a vörös homokkő. Az itt található jól faragható kőzetet évezredek óta felhasználják. Az 1970-es évek végéig működő kőbánya nyersanyagát nemcsak a faluban és a közeli szőlőhegyeken használták fel, hanem még a budapesti Déli pályaudvar építéséhez is szállították.

A bányászat utáni tájrendezés 2001-ben történt meg, amikor kiépítették a tanösvényt is. A terület korlátait, erdei bútorait és információs tábláit 2015–2016 között újították fel a Zöld Forrás pályázat támogatásával. A munkálatokat a Pangea Egyesület végezte, együttműködésben az alsóörsi önkormányzattal és a Bakony–Balaton UNESCO Globális Geoparkot irányító Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal. Az elismerés sem maradt el: 2016-ban Alsóörs nyerte el az „Év Földtani Értéke a Bakony–Balaton Geoparkban” díjat.”<sup>8</sup>



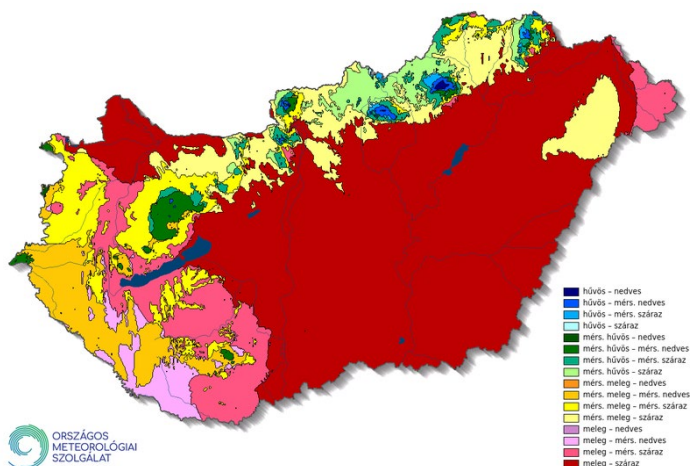
41. Vöröskő tanösvény



42. Védett metariolit feltárás, 474/2 hrsz.

### 1.11.3. Települési klíma

A Balatoni Riviéra éghajlata szélsőségektől mentes, **kiegyenlítettebb klímájú**, a klímaváltozás nyomán azonban Alsóörs település a **meleg-száraz éghajlati körzetben** helyezkedik el. A Balaton nagy vízfelülete és a környező domborzat kiegyenlítő hatású: a tó hőpufferként kedvezően hat a part menti területek mikroklimájára, ahol a tóra néző lejtőkön szubmediterrán éghajlati hatás érzékelhető.



43. Magyarország éghajlati körzetei az 1991-2020 időszakban Péczy osztályozása alapján

(forrás: www.met.hu)

<sup>8</sup> Forrás: <https://csodalatosbalaton.hu/hirek/balaton/alsoors-gyongyszeme-a-vorosko-tanosveny-ahol-a-mult-es-a-termeszet-osszeer/>

Az évi középhőmérséklet 10-10,5 Celsius fok között változik, az évi napfénytartalom pedig meghaladja a 2000 órát. Az évi csapadék mennyiség 550-600 mm között mozog. Leggyakoribbak az északi, északnyugati szelek, amelyekről a Bakony-hegység, illetve a Veszprémi-fennsík magasabb részei megvédik a települést.

Az éghajlati és domborzati adottságok következtében, a magasabban fekvő **domboldalak** évszázadokon keresztül **kedvezőek voltak a szőlő- és gyümölcsstermesztés számára**; a hagyományos tájhasználat azonban folyamatosan visszaszorulóban van az üdülési területhasználat térnyerése következtében. A tó felől érkező párásabb, enyhébb légtömegek és a dombvidéki, szárazabb levegő keveredése miatt a térségben gyakoriak a derült, napfényes napok, ami a turisztikai vonzerő alapja.

#### 1.11.4. Levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés

Alsóörs község a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a 9. zónacsoportba (ország többi területe) tartozik, ahol a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet alapján:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talajközeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzén (As)	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a)-pirén (BaP)
9.	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

„D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.”

A település **levegőminőségi állapota jó**. Mint üdülőtelepülés mérsékelt légszennyezéssel terhelt a község: a különböző szezonális időszakokra és módosult tájhasználatra tekintettel sem a fűtési légszennyezés, sem a mező- és erdőgazdasági területhasználat szennyezőanyag kibocsátásai nem számottevőek. Az egyéb gazdasági tevékenységekből származó szennyezőanyag kibocsátások sem jellemzőek, köszönhetően, hogy sem a község, sem a szomszédos települések közigazgatási területén nincs jelentősebb ipari, gazdasági szennyező forrás.

A jelentős átmenő forgalmat bonyolító **71-es sz. főút légszennyezése** azonban számottevő, valószínűsíthető, hogy nyári, nagy forgalmú időszakokban a főút közvetlen közelében a légszennyezetség időnként meghaladja az előírt mértéket. A helyi közlekedésből származó szennyezés nem számottevő.

Alsóörsön alapvetően **a közlekedés jár jelentősebb zajterheléssel**: a közúti és a vasúti forgalmon okozza a települési fő zaj- és rezgésterhelést, az egyéb üdülési és mezőgazdasági zajkeltő tevékenységek mérsékeltek.

A 2021-ben átadott Szabadbattyán–Balatonfüred közötti, mintegy 55 km-es szakasz pályafelújításával és villamosításával a vasúti zaj- és rezgésterhelés mérséklődött. Közlekedési zaj szempontjából a Balaton térségében az egyik legterheltebb útszakasz az északi parton – Alsóörsöt is érintően - az M7 autópálya balatonvilágosi csomópont és Tihany között 71-es út.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet rendelkezik. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet állapítja meg, eltérő határértékeket rögzítve az üzemi és szabadidős létesítményektől, a közlekedéstől származó zajra, illetve az építési kivitelezési tevékenységtől származó zajokra.

A zajtól védendő területek típusai, eltérő követelményszintekkel:

- üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek;
- lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület;
- lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület;
- gazdasági terület.

A jogszabály 4. melléklete rögzíti a zaj terhelési határértékeit az épületek zajtól védendő helyiségeiben is (32. táblázat).

Sorszám	Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM szintre*	
		Határérték megítélési (dB)	nappal 06-22 óra
1.	Kórtermek és betegszobák	35	30
2.	Tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálóhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-
3.	Lakószobák lakóépületekben	40	30
4.	Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
5.	Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben	45	-
6.	Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
7.	Éttermek, eszpresszók	55	-
8.	Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

#### 1.11.5. Hulladékkezelés

Alsóörsön a **szervezett hulladékszállítást a BALKOM**, Balatonalmádi Kommunális és Szolgáltató Nonprofit Kft. látja el. A lakossági szilárd kommunális hulladékot a belterületen és a szőlőhegyen is heti gyakorisággal szállítják el. Lomtalanítás igény szerint zajlik. Lakossági hulladékudvar Balatonalmádiban elérhető.

A csomagolási papír, műanyag, fém hulladékok elkülönített gyűjtése házhoz menő rendszerben történik. A szolgáltató a házhoz menő szelektív csomagolási hulladékgyűjtést Alsóörs belterületen végzi (a Szőlőhegyen egy gyűjtőpont üzemel a csomagolási hulladék lerakására Római úton). Üveghulladék gyűjtő pont az Alkotmány utcában található. A zöldhulladék gyűjtést havonta egyszer házhoz menő rendszerben végzik.

A települési folyékony hulladékokat a regionális vezetékrendszer szállítja a térségi szennyvíztisztítóba, ahonnan a tisztított szennyvizet kivezetik a Balaton vízgyűjtő területéről. A szennyvízkezelés az említett módon megoldott, a bekötések teljessé tétele azonban változatlanul fontos<sup>9</sup>. A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz összegyűjtésére, elszállítására és elhelyezésére irányuló közszolgáltatásról Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2014 (XI.28.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

A település külön rendeletet alkotott az elhagyott hulladék felszámolása érdekében tett intézkedésekről (Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2023. (VII. 6.) önkormányzati rendelete).

<sup>9</sup> 2024-ben a KSH adatai alapján a lakásállomány 88,3%-a volt a szennyvízgyűjtő hálózatba bekapcsolt. A közcsatornahálózatba bekapcsolt lakás, 100 vezetékes ivóvízhálózatba bekapcsolt lakásra 92,7 db.

## 1.12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

„A táj – jóllétünk forrása

*A táj több, mint a domborzat, a növényzet, a vizek és a települések összessége és több, mint a tájkép. A táj életünk tere és alakítója, természeti és kulturális örökségünk hordozója. Bárhol is élünk, városban vagy falun, leromlott vagy kiváló állapotú területen a táj meghatározza életminőségünket és gondolkodásunkat is. A táj mindenhol egyformán fontos része az emberek életminőségének. Jelentős szerepet játszik a nemzeti és a helyi identitás kialakulásában és megerősítésében is. Úgy segíti elő a helyi kulturális fejlődést, hogy egyben gazdasági tevékenységeket segítő erőforrásként is működik.”<sup>10</sup>*

### 1.12.1. Természeti adottságok

A klímazonálisan jórészt erdős-sztyep-övbe tartozó kistáj évezredek óta ember által alakított. A kedvező klimatikus viszonyoknak megfelelően a gyümölcs és szőlőkultúra hagyományosan fonódik össze a honos növényzettel, a szubmediterrán eredetű fajokkal.

Az Alsóörs és Balatonalmádi permi vörös homokkővidéken a növényzet talajtani okok miatt fajszegényebb, a termőhelytől függően zárt xerotherm (szárazságtűrő és melegkedvelő) tölgyesek és cseres tölgyesek jellemzik.<sup>11</sup> A vörös homokkővön perjeszittyós mészkérülő tölgyesek tenyésznek déli elemekkel (virágos kőris – *Fraxinus ornus*, cserszömörce – *Cotinus coggygria*) kiritkuló gyepszinttel és mohás foltokkal.

A mérsékelt meleg és mérsékelt száraz klímájú, nádasokkal és síklápokkal keretezett sekély tómedence értékes növény- és állatvilággal rendelkezik: a balatoni nádasok a tó legfajgazdagabb, kulcsfontosságú élőhelyei, amelyek egyszerre szolgálnak bűvő-, szaporodó- és táplálkozóhelyként több ezer vízi és parti faj számára. Alsóörs település partvonalának több, mint 70%-a természetes partszakasz, országos jelentőségű védett nádasokkal, hínáros, gyékényes, bokorfüzes, szittyós-sásas nádas állományokkal. A nádasok ökológiai „csomópontként” kötik össze a vízi és szárazföldi rendszert: szűrik a vizet, csökkentik a part erózióját, mérséklék a hullámzást, miközben vándorló, szaporodó, táplálkozó fajok egész sorának biztosítanak átmeneti vagy állandó élőhelyet.



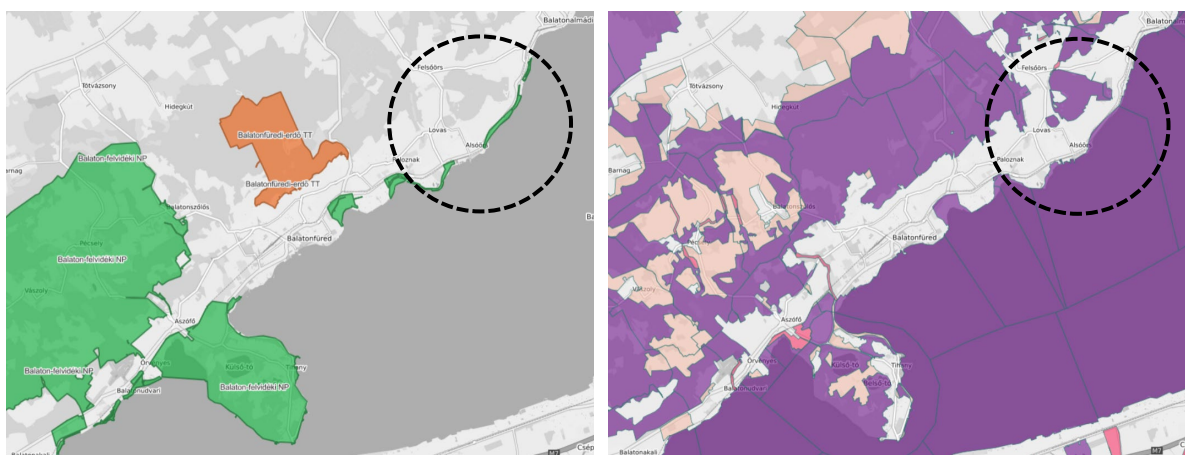
44. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területét képező védett nádasok (forrás: Mártonffy Gábor)

<sup>10</sup> Forrás: Tájkarakter: Tájaink arculata, a tájak jellegéről mindenkinek, 2021. Agrárminisztérium; Természetvédelmi füzetek 5.

<sup>11</sup> Forrás: <https://www.bfnp.hu/hu/oldal/ertekes-elohelyek-hu>

### Természetvédelmi oltalom alatt álló területek a településen:

- Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület: Balaton-felvidéki Nemzeti Park, védett nádasok,
- Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (SPA): Balaton,
- Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület (SCI): Balaton,
- Ex-lege védett források védett természeti területen kívül: Cserelaki-forrás, Vályús-forrás, Mosó-forrás
- Országos ökológiai hálózat magterület övezete: Balaton, védett nádasok, Somlyó-hegy, Alsó-hegy, Csere-hegy,
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete: Felsőörs közigazgatási határán, Almádi út mellett, éppen érinti a települést (Felső-heggyel összekötő folyosó),
- Helyi jelentőségű védett természeti terület: Alsóörsi erdők, 041/3, 041/4, 043, 044, 046, 087, 093/3, 0129/5 hrsz,
- Egyedi tájértékek: 96 db tájérték<sup>12</sup>,
- Bakony-Balaton Geopark, a település kiemelt tagja: Vöröskő-tanösvény, a vörös homokkő bányászat története, védett metariolit feltárás,
- Ramsari terület: Balaton.



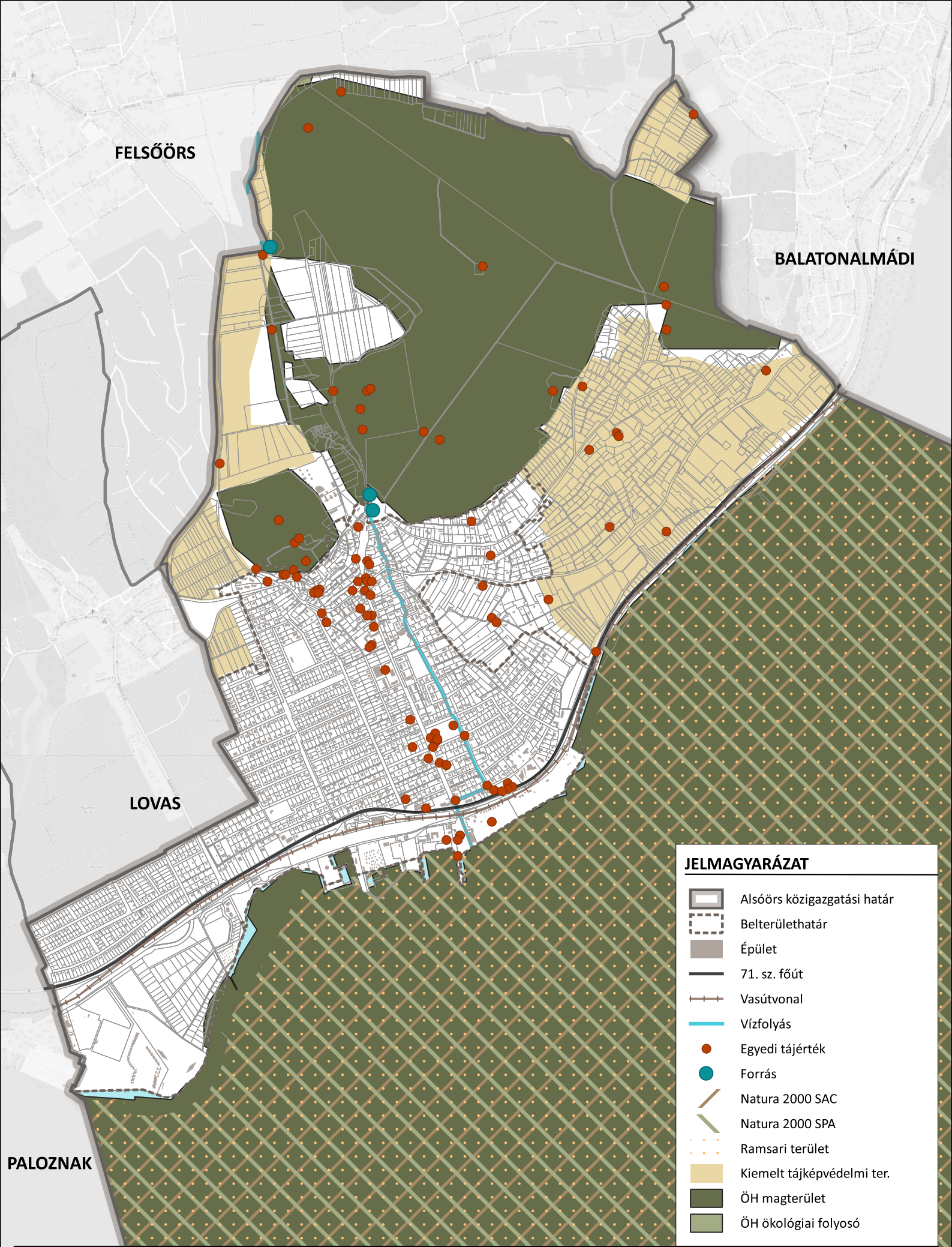
45. Balatonfelvidéki NP, és a Balatonfüredi erdő Természetvédelmi terület és az országos ökológiai hálózat övezetei  
(lila – magterület, mályva – ökológiai folyosó, rózsaszín – puffer terület)

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2025. (I. 29.) önkormányzati rendelete rendelkezik a **helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánításról**. Az erdők védetté nyilvánításának indoka és természetvédelmi célja a terület táji, tájképi, botanikai értékeinek védelme, megőrzése, és ezen értéket képviselő egyedek életfeltételeinek biztosítása. A terület természetvédelmi kezelési feladatait az Alsóörs Településműködtetés, valamint az illetékes erdőbirtokosságok látják el.

<sup>12</sup> 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről, 6.§ (3) „Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van”.



46. *Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló védett erdőrészlet*



JELMAGYARÁZAT	
	Alsóörs közigazgatási határ
	Belterülethatár
	Épület
	71. sz. főút
	Vasútvonal
	Vízfolyás
	Egyedi tájérték
	Forrás
	Natura 2000 SAC
	Natura 2000 SPA
	Ramsari terület
	Kiemelt tájképvédelmi ter.
	ÖH magterület
	ÖH ökológiai folyosó

**VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

**GENERÁL TERVEZŐ**

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



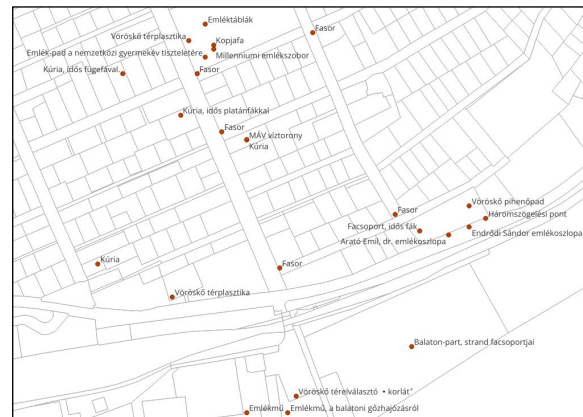
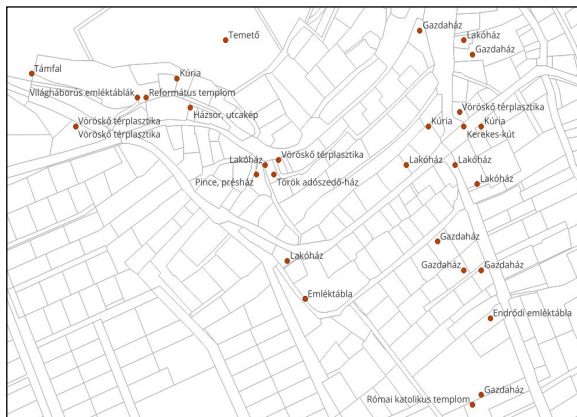
**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.





47. Egyedi tájértékek a településen (forrás: E-TÉR)



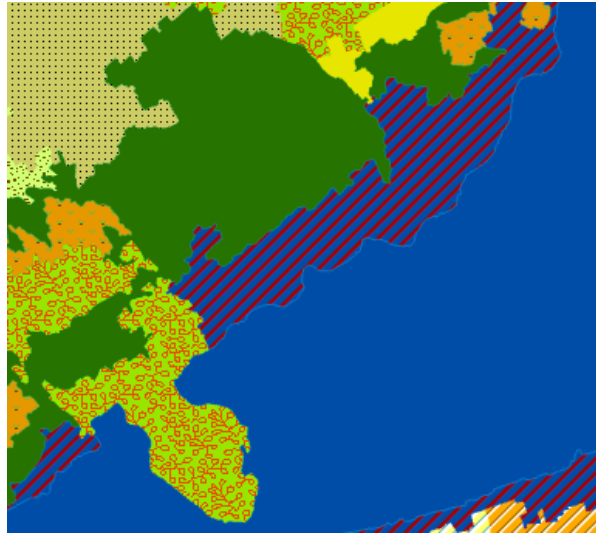
48. Egyedi tájértékek a településen (nagyítás)

### 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A tájalakulástörténet leírása a Táj történeti vizsgálat c. dokumentumban, az 1. mellékletben szerepel. A leírást a dr. Laposa József készítette (Város-Teampannon Kft.) a 2018. évi Megalapozó vizsgálatok keretében.

A település tájhasználatának változásai folyamatosak, 2018 óta ma is helytállóak:

„Alsóörs jelenlegi tájhasználatának fő jellemzője az elmúlt hatvan (száz) évben **jelentősen megnövekedett beépített terület**, az üdülőterület folyamatos bővülése. A külterületi részekben a szántó területek művelésének felhagyása, a gyepes, rétek bozótosodása, az erdőterületek lassú növekedése, a jelentős élők munkát és szakértelmet igénylő szőlő- és gyümölcsstermesztés visszaesése, **a táj esztétikai romlása, a szőlőhegyi üdülési, üdültetési funkció erősödése** fogalmazható meg fő jellemzőkként.” „A 71-es országút és a sűrűn beépült szőlőhegyi részek közötti területet – **Kermencs, Telekfő** – nem épült be intenzíven.”



49. Tájkarakter típusok (forrás: NÖSZTÉP)

A Balaton part menti zónája, benne Alsóörs településsel, az **agglomerálódó települési táj vízparton tájkarakter típusba** tartozik.

Az üdülési és üdültetési funkció bővülése nyomán lakóparkok, hotelek, apartmanok létesültek és egyre gyakoribbá válik a hatályos HÉSZ szerinti többlet rendeltetések elhelyezése, mely magával vonja a **település besűrűsödését, a belterületi zöldfelületi arányok csökkenését.**

A község közigazgatási területe tájhasználati, beépítettségi és táji adottságok nyomán az alábbi **tájszerkezeti, tájkarakter egységekre tagozódik:**

- erdők kilátópontokkal,
- települési terület, lakó- és üdültő táj,
- tóparti üdültő táj,
- nagyobb meredekségű, átalakuló kertés mezőgazdasági területek a Római úttól északra, és Halacs településrészén,
- alacsonyabb lejtésű mezőgazdasági területek,
- jellemzően beépítetlen hegylábi mezőgazdasági területek,
- Balaton.

A **tájhasználati változások** a teljes településre kiterjedően zajlanak, beépítések, tájhasználat változások nyomán. A szőlőhegyen a szőlő művelési ágú ingatlanokon jelentős részben már nincsen semmilyen ültetvény: vagy kertként gondozzák, vagy jellemzően üdülőként beépítették. VINGIS ültetvényként a Római úttól északra fekvő kertés mezőgazdasági területeken 6 db telek nyilvántartott. Nagyobb, összefüggő ültetvények a Római úttól délre, a Gölye-mál területén, valamint a Kisloki utca környezetében található.

Első osztályú **szőlőkataszteri terület** az Alsó-hegy, Csere-hegy és a Balaton közötti mezőgazdasági térség, valamint a Gölye-mál (Telekfő, Kermencs, Középső-mál, Felső-mál, Aranybánya pontértéke 341, amely kifejezetten magas érték), másodosztályú termőhelyek Halacs, és a nyugati közigazgatási határ mentén vannak. Alsóörsön jó minőségű jellegzetes Balaton-felvidéki bor állítható elő.

A településen VINGIS szőlőtermőhelyi kataszteri területben 187,8 ha nyilvántartott, melyből azonban 28 ha beépítésre szánt területbe sorolt, azaz kb. **160 ha** terület alkalmas a **kataszteri területből** termesztésre; a szőlő művelési ágú telkek a földhivatali alaptérkép alapján 57,69 ha-t tesznek ki, a MEPAR felszínborítási adatok szerint a szőlő, gyümölcsös ingatlanok összevontan 37,0 ha-t mutatnak, míg a VINGIS ültetvények összterülete 28,53 ha. Utóbbiakon igazoltan valós termesztés folyik, mely a teljes kataszteri terület 15,2%-a, a mezőgazdasági övezetbe sorolt kataszteri terület 17,8%-a. Utóbbi adat 2018-hoz képest javuló tendenciát mutat, akkor mindössze 11%-ot tett ki.

A szőlőgazdálkodás újbóli térnyerését, a szőlőkultúra fenntartását a gazdasági és társadalmi folyamatok mellett az is nehezíti, hogy a **szőlőkataszteri területek** mintegy 70 %-a **felaprózódott, sűrűn beépült** s miután történelmileg sem volt jellemző a nagyobb szőlőbirtok, így a megmaradt területeken az egyedüli lehetőség a családi pincészetek fejlesztése, támogatása lehetne. A kialakult ingatlan árak azonban csaknem teljesen kizárják, hogy a kiváló panorámával rendelkező szőlőhegyen szőlő-, és bortermelés céljából össze lehessen vásárolni egy gazdaságosan üzemeltethető birtokot.

További általánosan érzékelhető folyamat, hogy a borfogyasztás folyamatosan esik vissza a fiatalabb generáció fogyasztási szokásai miatt, ugyanakkor reményt adhat, hogy e trend mellett Magyarország növelni tudta exportját az elmúlt években.<sup>13</sup>

Alsóörs területén, a 2026 márciusi E-TÉR adatok szerint 1013 db telek van az első osztályú szőlő termőhelyi kataszter lehatárolásán belül, a közterületeket nem számolva. Ebből csupán 196 db telek van az ingatlan-nyilvántartás szerint szőlő művelési ágban, mely mutatja a szőlő ültetvények visszaszorulását a településen.

A szőlőkataszteren belül számottevő a beerdősült telkek aránya is. Itt tájhasználati, ökológiai kérdést is felvet a beépíthetőség szőlő műveléshez való kötése is, ez ugyanis már beállt fás területek kivágását jelenthetné.

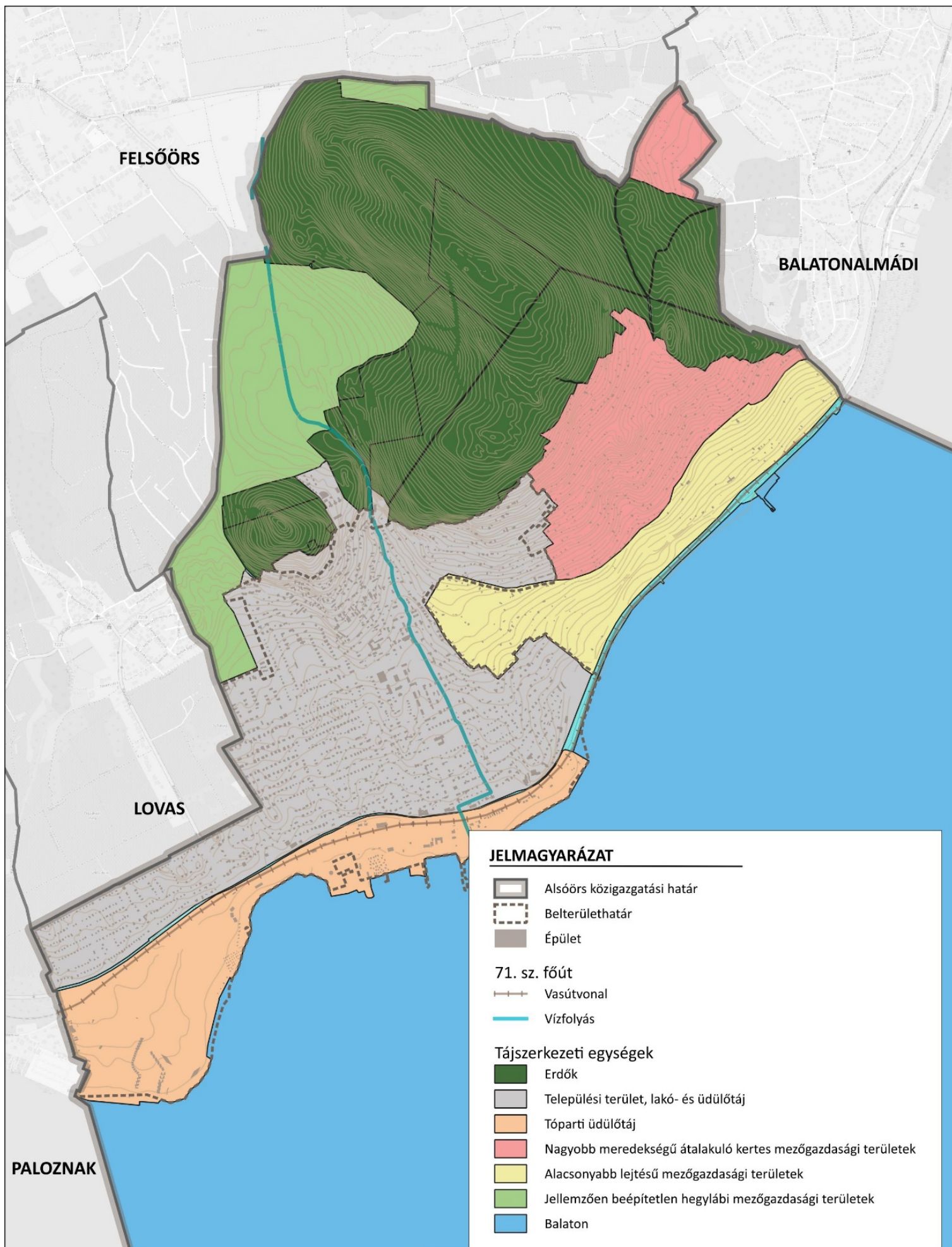
A társadalmi, gazdasági és környezeti változásokra, illetve táji szempontokra (tájkarakter minőségi célkitűzések) tekintettel indokolt a szőlőkataszteri területek, valamint a TrTv. és ezen belül a BKÜTrT övezeti előírásainak korrigálása. A zártkerti fekvésű területeket illetően az Evt. hatálya is felülvizsgálandó településtervezési, tájrendezési szakmai szempontból.

---

<sup>13</sup> <https://www.penzcentrum.hu/szorakozas/20260206/vegre-jo-hirt-kaptak-a-magyar-boraszok-ugy-tunik-van-remeny-eletre-ke-l-a-piac-1193178>



50. Átalakuló kertés mezőgazdasági területek a Római úttól északra






FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI

LOVAS

PALOZNAK








**JELMAGYARÁZAT**

-  Alsóörs közigazgatási határ
-  Belterülethatár
-  Épület

**71. sz. főút**

-  Vasútvonal
-  Vízfolyás

**Tájszerkezeti egységek**

-  Erdők
-  Települési terület, lakó- és üdülőtáj
-  Tóparti üdülőtáj
-  Nagyobb meredekségű átalakuló kertés mezőgazdasági területek
-  Alacsonyabb lejtésű mezőgazdasági területek
-  Jellemzően beépítetlen hegylábi mezőgazdasági területek
-  Balaton

**TÁJSZERKEZETI EGYSÉGEK**

**LÉPTÉK** M = 1:20 000

**DÁTUM** 2026. március

**GENERÁL TERVEZŐ**

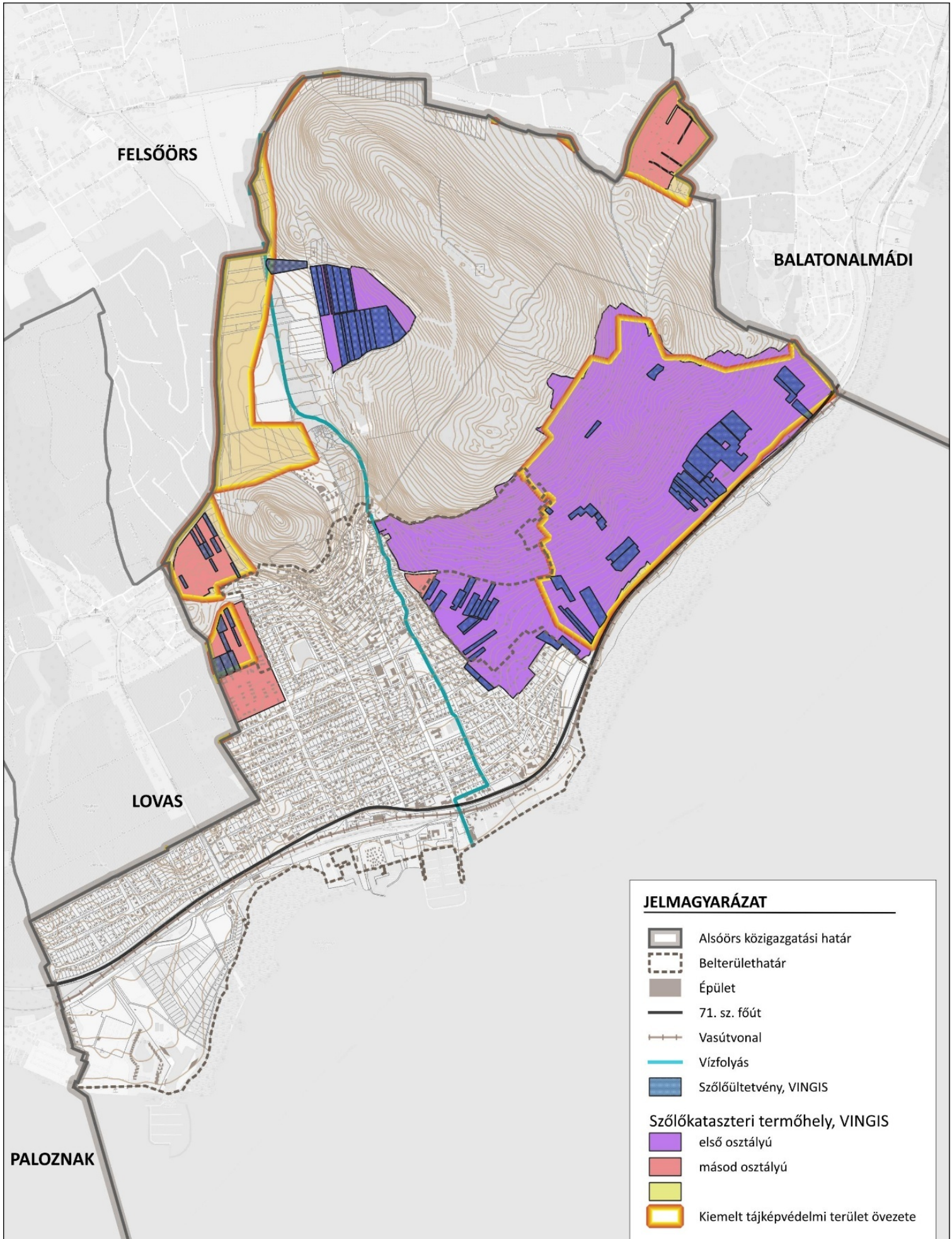
Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.  
Móricz Anna EV.





FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI

LOVAS

PALOZNAK

**JELMAGYARÁZAT**

-  Alsóörs közigazgatási határ
-  Belterülethatár
-  Épület
-  71. sz. főút
-  Vasútvonal
-  Vízfolyás
-  Szőlőültetvény, VINGIS
- Szőlőkataszteri termőhely, VINGIS**
-  első osztályú
-  második osztályú
-  Kiemelt tájképvédelmi terület övezete

**SZŐLŐTERÜLETEK**

**LÉPTÉK** M = 1:20 000

**DÁTUM** 2026. március

**GENERÁL TERVEZŐ**

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.



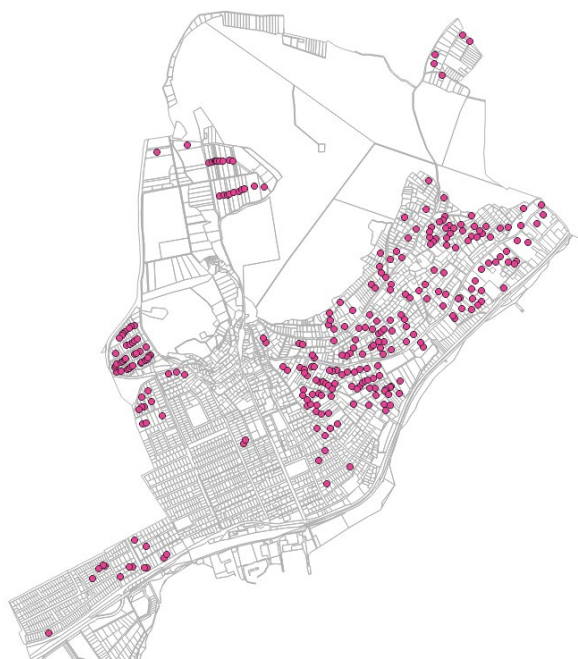
**TERVEZŐK**

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.  
Móricz Anna EV.



A teljes település érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** a szőlőkataszteri területekre és a Felsőörs közigazgatási határa menti gyepekre terjed ki. Az övezetbe „*jellemzően a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet beépítésre nem szánt, sajátos karakterű szőlőhegyeinek, szőlőterületeinek, történelmileg kialakult mozaikos tájszerkezetének, egyedi tájértékeinek megőrzendő területei tartoznak*”.

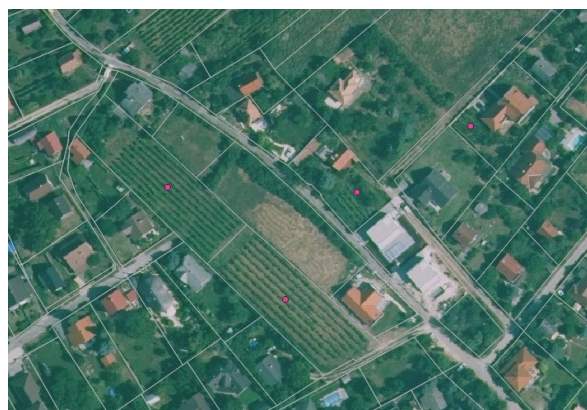
Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete rendelkezik a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról, az építési jogok módosítása nélkül: „*Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.*” A szőlőkataszteri övezettel érintett telkek 47,6%-a kivett, a balatoni panorámás, mezőgazdasági terület övezetébe sorolt telkek 42,3%-a kivett a 2026. márciusi hivatalos földhivatali adatok alapján.



51. Ortofotó alapján szőlőgazdálkodás jellemzőit mutató telkek

A településen a **szőlészet kultúrája élő**, közel 300 telek területhasználatában jelen van (elhanyagolt, illetve gondozott állapotban, különböző szándékok mellett).

A termelési célra, aktív gazdálkodással érintett, ültetvény jellegű szőlészet azonban csak a Római úttól délre és a Gölye-mál területére koncentrálódik.

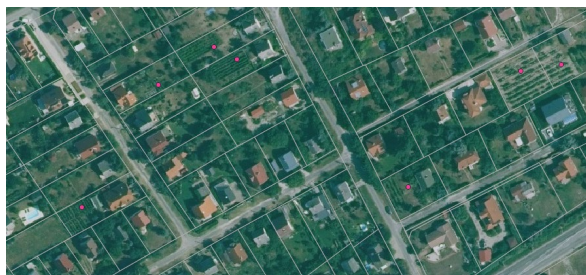


52. Szőlőgazdálkodás kertvárosias lakóterületen, üdülőterületen (Loki út)



53. Szőlőgazdálkodás üdülőterületen (Felsőmáli út)

A Lovas határában (Sarokföld) fekvő ültetvények jellemzően elhanyagolt, vagy felhagyott állapotban vannak.



54. Szőlőgazdálkodás üdülőterületen (Kinizsi Pál utca környéke)



55. Szőlőgazdálkodás az átalakuló kertes mezőgazdasági területen

Az átalakuló kertes mezőgazdasági területen az **üdülőhasználat folyamatosan erősödik**, melynek következtében a telekhasználatok, táji és településképi megjelenés hátrányosan módosul a teljes szőlőhegyen. A teljes területre kiterjedően folynak a szőlőhegyi karaktertől elütő építkezések – az épülettömegetől, a belső burkolatokig, a kerítéstől, a medencéig. A telkek elaprózódtak és szinte teljes körűen beépítettek – kevés a beépítetlen ingatlan. **Tájhasználati konfliktus feszül** a szőlőhegy tekintetében a hatályos országos, felsőbb és helyi szintű jogszabályok és a valós használat között (teleknagyság minimum, borszőlő művelési kötelezettség), figyelemmel a borágazat nehézségeire, a gazdasági és gazdálkodási körülményekre, az üdülési hasznosítás piaci és használati elsődlegességére, az elaprózódott telekszerkezetre, az üdülőtáj karakterének ezáltal vonzerejének csökkenésére.

A szőlőhegyen a táj- és területhasználati konfliktust fokozza, hogy a teljes szőlőhegyre bevezetésre került a vezetékes ivóvízhálózat, közcsonna hálózat nélkül.



56. Felhagyott szőlő ültetvények Lovas határában

A kertés mezőgazdasági területek hatályos szabályozása tájérzékeny módon került elfogadásra, összhangban a magasabb rendű tervekkel. Az általános mezőgazdasági területek szabályozása, kiterjedésére tekintettel egyszerűbb struktúrájú. Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet a hatályos tervben nem szerepel.

#### Hatályos övezeti rendelkezések

##### Mk-1 övezet:

„38.§ /3/ A kertés mezőgazdasági területek Mk-1 jelű területén az építményelhelyezés feltételei az alábbiak:

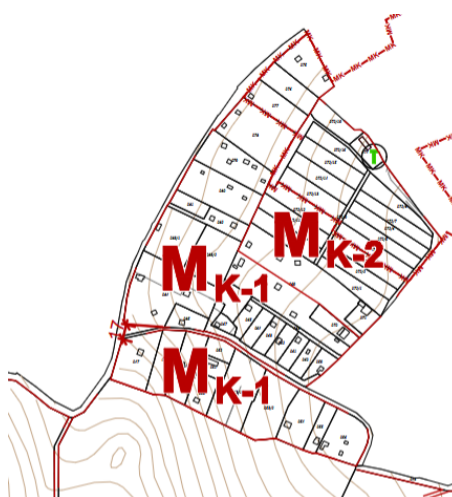
- Az övezetben a **beépíthető telek legkisebb mérete 1500 m<sup>2</sup>**.
- A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.
- Az övezetben legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kertműveléssel hasznosított kertészetiileg művelt telken szabad építeni.
- Gyep (parlag), szántó, erdőművelési águ telken épület nem helyezhető el.
- Az épületek a telek 3 %-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8 % lehet.
- Egy telken a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen épület építhető.”

##### Mk-2 övezet:

„4/ A kertés mezőgazdasági területek Mk-2 jelű területén az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:

- Az övezetben a **beépíthető telek legkisebb mérete 3000 m<sup>2</sup>**, amely közút szabályozásakor a meglévő teleknél csökkenhet a szabályozás területével.
- A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.

#### Hatályos Szabályozási Terv



57. SZT kivágat, Halacs

c) Az övezetben legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kertműveléssel hasznosított, kertészetileg művelt telken szabad építeni.

d) Gyep (parlag), szántó, erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.

e) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8 % lehet.

f) Egy telken a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen épület építhető.”

#### Mk-3 övezet:

„/5/ A kertes mezőgazdasági terület Mk-3 jelű területén az épület elhelyezés feltételei az alábbiak:

a) Az övezetben **beépíthető telek legkisebb mérete 2000 m<sup>2</sup>**.

b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.

c) Az övezetben, amely szőlőkataszter, I. osztályú, kizárólag 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad a szőlőművelést, -feldolgozást, bortárolást és borturizmust szolgáló épületet építeni.

d) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8 %-ban lehetséges.

e) Az övezetben **200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épületek nem építhetők**, építménymagasság legfeljebb 4,0 m.

/6/ A kertes mezőgazdasági terület **Mk-3\* jelű területén** az építmény elhelyezés feltételei megegyeznek az Mk-3 jelű övezet előírásaival. Az Mk-3\* övezet területén **legkevesebb 3000 m<sup>2</sup>-es telken lakóépület is létesíthető** legfeljebb 3%-os beépítettséggel.”

#### Mk-4 övezet:

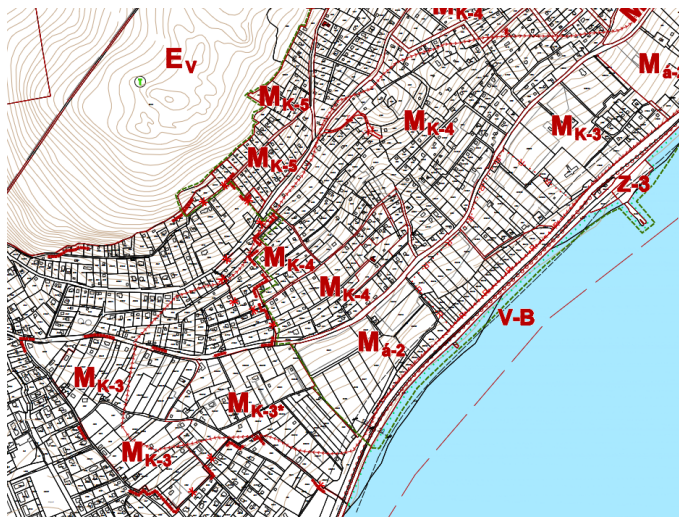
„/7/ A kertes mezőgazdasági terület Mk-4 jelű területén az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:

a) Az övezetben **beépíthető telek legkisebb mérete 1500 m<sup>2</sup>**.

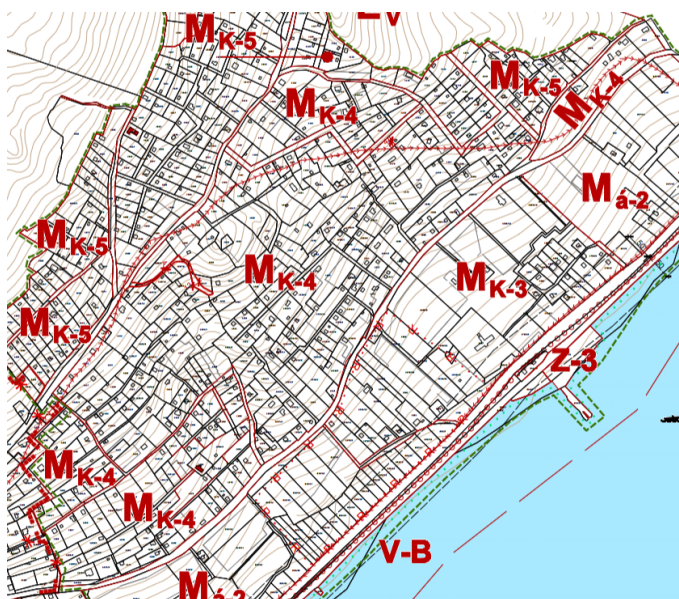
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.

c) Az övezetben – amely szőlőkataszter szerint I. osztályú terület – legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad a szőlőművelést, -feldolgozást és borturizmust szolgáló épületet építeni.

d) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8%.



58. SZT kivágat, Római úttól délre



e) Az övezetben bruttó **150 m<sup>2</sup>-nél nagyobb** alapterületű épületek nem építhetők.”

59. SZT kivágat, középső szőlőhegyi rész, Római út és a Hegyalja utcától lefelé

#### Mk-5 övezet:

„/8/ A kertés mezőgazdasági terület Mk-5 jelű területén - amely a **Nemzeti Park leendő védőövezete, tájképileg igen érzékeny terület** - az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:

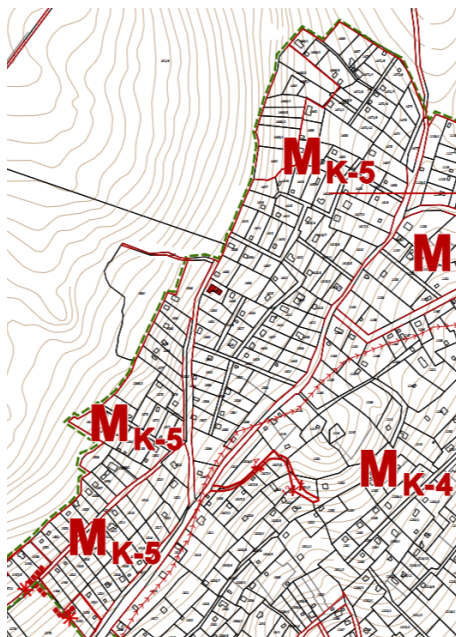
a) Az övezetben a **beépíthető telek legkisebb mérete 2000 m<sup>2</sup>**.

b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m.

c) Az övezetben – amely szőlőkataszter I. osztályú terület – legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított területre szabad építeni.

d) Az épületek a telek **legfeljebb 2 %-os beépítésével** alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 5%.

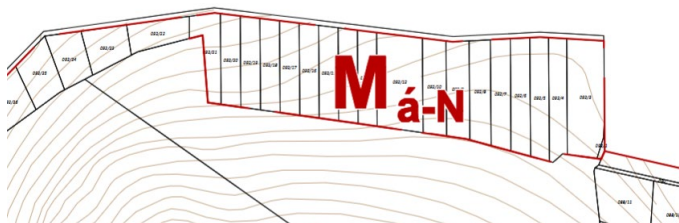
e) Az övezetben **90 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület nem építhető.**”



60. SZT kivágat, Hegyalja utcától felfelé

#### Má-N övezet:

„37.§ /2/ Az Má-N jelű területen épület és építmény nem helyezhető el.”



61. SZT kivágat, Felsőörs közigazgatási határán, északon

### Má-1 övezet:

„/3/ Az általános mezőgazdasági terület Má-1 övezetében az épület elhelyezés feltételei az alábbiak:

a) az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete:

szőlőművelési ág esetén 2 ha

gyümölcsös művelési ág esetén 3 ha

gyep művelési ág esetén 5 ha

szántó művelési ág esetén 20 ha.

b) az [a\) pont](#)ban szabályozott nagyságú telekre

szőlőművelés esetén 1 %-os beépítettséggel legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű,

gyümölcsös művelési ág esetén 0,5 %-os beépítettséggel legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű,

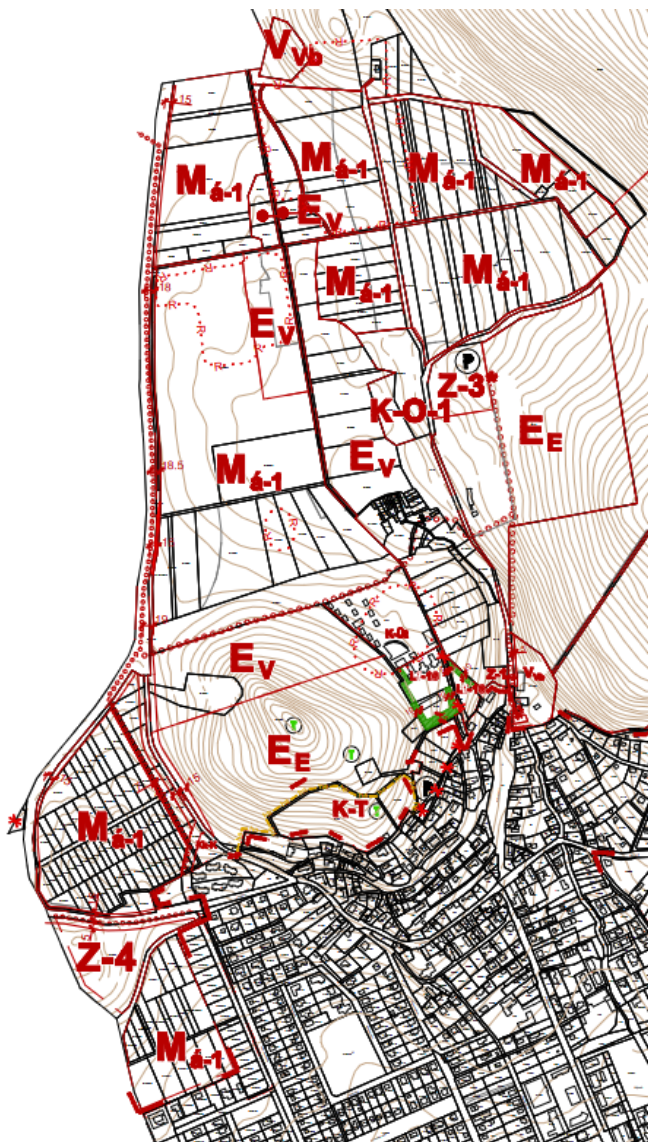
gyep művelési ág esetén 1%-os beépítettséggel legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> alapterületű,

szántó művelési ág esetén 0,1 %-os beépítettséggel legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű, az (1) bekezdésben felsorolt épületek helyezhetők el.

c) a beépíthető telek szélessége legkevesebb 50 m kell legyen.

/4/ Az Má-1 jelű övezetben az 5 ha-nál nagyobb borvidéki szőlőterülettel rendelkező tulajdonos a törvényben meghatározott feltételek esetén legkevesebb 1 ha nagyságú és minimum 50 m széles telekre, legfeljebb 10 %-os beépítettséggel a szőlőművelés, feldolgozás, bortárolás és a borturizmus célját szolgáló épületet (pincészetet) építhet, ha a keletkezett szennyvíz ártalommentes elhelyezését az illetékes hatóság előírásai szerint megvalósítja. A beépítés mértéke a beszámított telkek összterületének 1%-át nem haladhatja meg.

/5/ Az Má-1 jelű övezetben kizárólag a felsőörsi országút melletti területen jelen szabályzat előírásai szerint, igény esetén a saját szükséglet meghaladó méretű állattartás is engedélyezhető Alsóörs állattartási és köztisztasági rendeleteivel összhangban.”



62. SZT kivágat, Felsőörs és Lovas felé eső általános mezőgazdasági területek

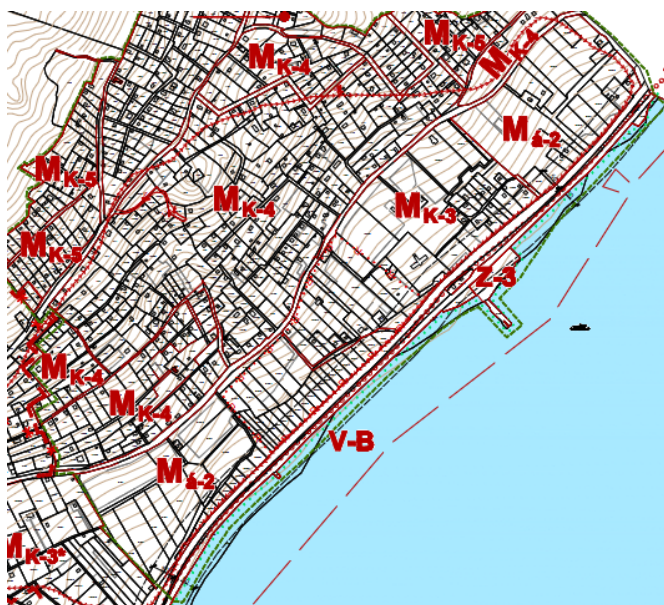
### Má-2 övezet:

„/6/ Az általános mezőgazdasági terület Má-2 övezetében, amely szőlőkataszter I. osztályú terület az építéshelyezés feltételei az alábbiak:

a) Az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete

szőlőművelési ág esetén 2 ha, szántó, gyeplé, gyümölcs művelési ág esetén épület nem építhető, amíg a terület szőlőkataszter szerinti I. osztályú besorolását az FVM hivatalosan nem változtatja meg.

b) A legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított min. 2 ha nagyságú telekre 1 %-os beépítettséggel legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű szőlőtermelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és borturizmust szolgáló épület építhető.



63. SZT kivágat, Római úttól délre eső általános mezőgazdasági területek

/7/ Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és népi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő épületek létesíthetők. Az építménymagasság a 4,0 métert, a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Beépítési mód: szabadonálló. Az épületek a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhetők el. A föld alatti pinceszint nem számít be a beépíttségbe, de bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekméret 10%-át.”

**Táj karakteres elemei** a kiemelkedő erdőségek a hegyeken, a Balaton látképe, vízfelülete és nádasai, a markáns tájlemek (kilátók, fasorok), a történeti településmag, szőlőültetvények, kikötők.

### 1.12.3. Zöldinfrastruktúra-hálózat

Az Étv.-be 2021-ben került beiktatásra a **Települési zöldinfrastruktúra fogalma**, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (Mépt.) és a kapcsolódó kormányrendeletekben is kiemelt hangsúlyt kap. A Preambulumban külön megjelenik, hogy – „az építészeti, a településtervezési, a zöldinfrastruktúra-tervezési és az építészeti örökség megőrzése kiemelkedő szerepet játszik a klímavédelemben”.

Mépt. 16.§ „123. települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrájának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településkép-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának;”

A tájak ökoszisztéma szolgáltatásai biztosítják az emberi életminőséget, annak alapvető (pl. jó minőségű víz, levegő, termőföld, élelem, zöld környezet) és összetett struktúráit (pl. biodiverzitás, klíma, tájkép), magában hordozva a kultúra és helyi identitás elemeit is. Az ökoszisztémák egyensúlyi állapota biztosíthatja csak ezen javakat a társadalom részére, ellátó, szabályozó, támogató és kulturális dimenziókban egyaránt.

### A települési kék- és zöldinfrastruktúra hálózat elemei:

- Balaton és nádasai,
- Somlyó-hegy, Alsó-hegy, Csere-hegy, Nagy-kő-orr kiemelkedő erdőtömbjei,
- a szőlőhegyi háromszögletű pont kiemelkedése, erdőfoltja,
- az Alsóörsi-Séd kiszélesedő völgye a Somlyó-hegytől északra,
- Szerdahelyi-dűlő ma még mezőgazdasági területe,
- kisebb kiterjedésű erdőfoltok, külterületi facsoportok,
- komplex művelési szerkezetű szőlőhegy (szőlő, gyümölcs, kert),
- közparkok, közkertek, fásított köztérek, játszótérek,

- községi stand, kempingek, kikötők,
- korlátozottan közhasználatú zöldfelületek és intézménykertek,
- fasorok és egyéb közlekedési zöldfelületek,
- magánkertek, tömbbelsőik.



64. Települési zöldszövet, Endrődi Sándor utca mentén (forrás: Mártonffy Gábor)



65. Merse-park (forrás: Mártonffy Gábor)



66. Stand zöldfelületei



67. Sirály park



68. Málna utcai játszótér



69. Sportpálya, háttérben a Somlyó-hegygel

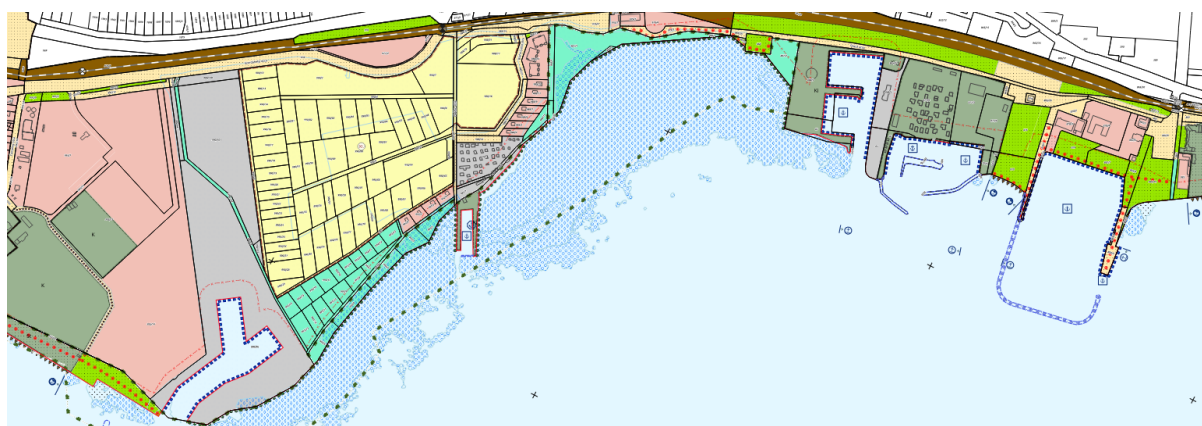
A hatályos településrendezési terv **16,68 ha kiterjedésben jelölt ki zöldterületeket**. Ezek jelentős arányban még nem funkcionálnak közcélú közkertként vagy közparkként (tervezett területfelhasználások). A tervezett

zöldterületek magánterületeken is kijelölésre kerültek a korábbi településrendezési tervben, melyet a TrTv. 51.§ (4) bekezdése alapján célszerű felülvizsgálni:

*„(4) A 2008. december 31. előtt magántulajdonban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy köztertként nem nyilvántartott, a 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása – a Vízparti Tervben kijelölt zöldterületet kivéve – módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, valamint akkor, ha a magyar állam vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzat a telek tulajdonjogát időközben nem szerezte meg. Ebben az esetben a 63. § (2) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem kell figyelembe venni.”*

A kialakított és gondozott zöldterületek (mintegy 6 ha) a helyi lakosság ellátását megfelelően biztosítani tudják, ugyanakkor a szezonálisan megugró igények a zöldterületeket is megterhelik. A tervezett zöldterületek megvalósulása esetén Alsóörs zöldfelületi ellátottsága nagymértékben javulhat. Ugyanakkor a település belterülete felett elhelyezkedő erdők rekreációs szerepe is kiemelkedő.

A 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet, a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről, a Vízparti Tervben foglaltak alapján a **parti zöldterület kijelölések felülvizsgálata** (kijelölés, visszatorolás) **válík szükségessé**. A hatályos tervben a zöldterületek szabályozása igen részletes (34.§). A hatályos HÉSZ kimondja: *„/6/ Alsóörs beépítésre szánt területén a zöldfelületi rendszer részét képezik a meglévő és tervezett közparkok és fasorok, melyek nem szüntethetők meg.”*



70. Részlet a Vízparti Tervből (forrás: e-epites.hu)

A kialakult és beállt lakó- és üdülőingatlanokon a saját kerti zöldfelületek jellemzően gondozottak, megfelelőek, azonban az új építésű ingatlanokon hiányosak, főként a beépítési intenzitás növekedése miatt. Egyre gyakoribb az is, hogy egy-egy telken több rendeltetési egység jelenik meg, ami a jelenlegi szabályoknak megfelel, de magával von parkolási és zöldfelületi problémákat.

A település a községgondnoksági feladatokat az Alsóörsi Településműködtetési és Községgazdálkodási Szervezet (TEMÜSZ) látja el. A község önálló **rendeletben rendelkezik a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról**: Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete.

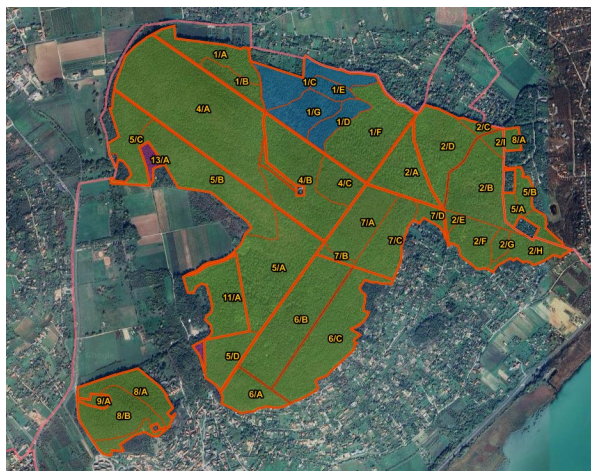
A község **erdei elsősorban védelmi rendeltetésűek**, az 1/C, D, E, G erdőrészek (elsődlegesen gazdasági rendeltetésű), illetve a 13/A jelű erdőrészlet kivételével (közjóléti rendeltetésű parkerdő).

Erdőtelepítésre javasolt terület övezet az északi és nyugati felsőörsi közigazgatási határ mentén érinti a települést, foltszerűen.

Alsóhegy, Csere-hegy erdőterületei felé csatlakozóan **az alábbi zártkerti fekvésű telkek erdőszültek**: 1544, 1558, 1569/2, 1584, 1669, 1076, 1077, 1074/4 hrsz.-ek. Javasolt ezen telkeknél a fekvéshatár módosítása, adattári

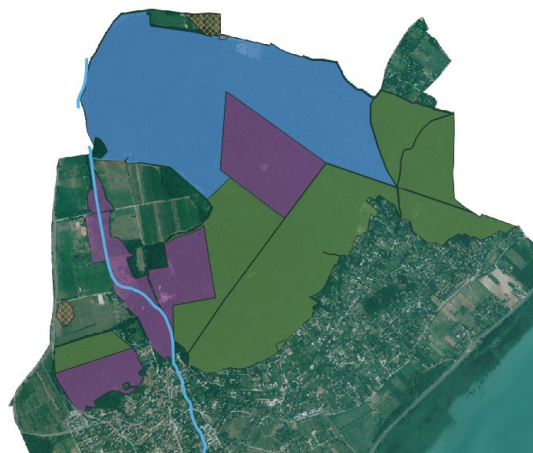
erdőrészekhez csatolása. A szőlőhegyen háromszögelési pont környezetében is fekszenek erdősült telkek: 1247, 1246, 1250, 1251/2, 1245, 1239.

A hatályos településrendezési tervben az erdőterületek szabályozása az elsődleges erdészeti rendeltetésektől eltérő.



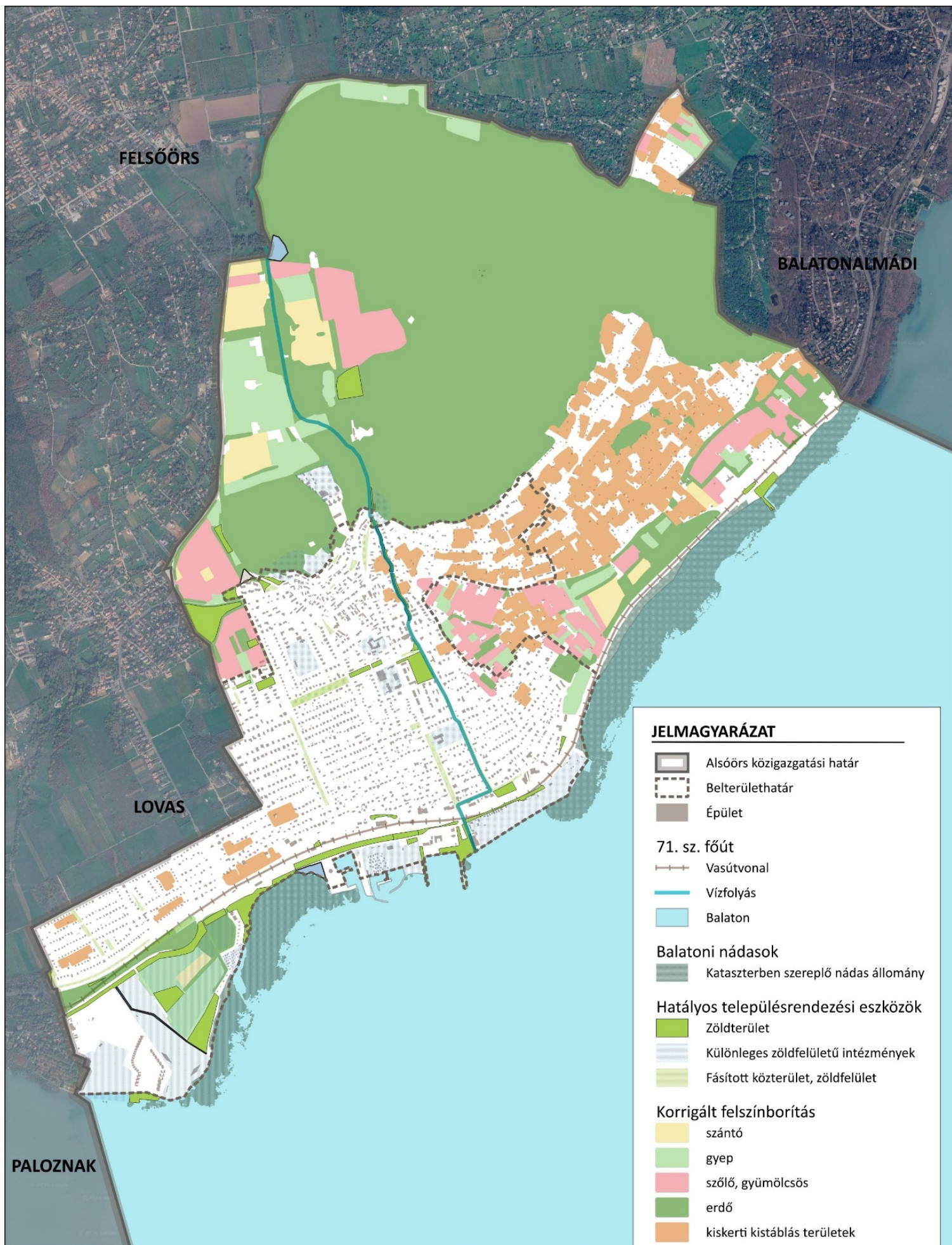
71. Adattári erdőrészek Alsóörs településen

zöld – védelmi, kék – gazdasági, lila – közzélzeti elsődleges rendeltetések (forrás: Erdészeti információk)



72. Hatályos településrendezési terv alapján az erdők építésjogi szabályozás szerinti rendeltetése

zöld – védelmi, kék – gazdasági, lila – közzélzeti elsődleges rendeltetések; narancs sraff - erdőtelepítésre javasolt terület övezete



## ZÖLDINFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

## GENERÁL TERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.



## TERVEZŐK

Koszorú Lajos, Város-Teampannon Kft.  
Mandula Péter, Város-Teampannon Kft.  
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.  
Móricz Anna EV.



## 1.13. Közlekedés

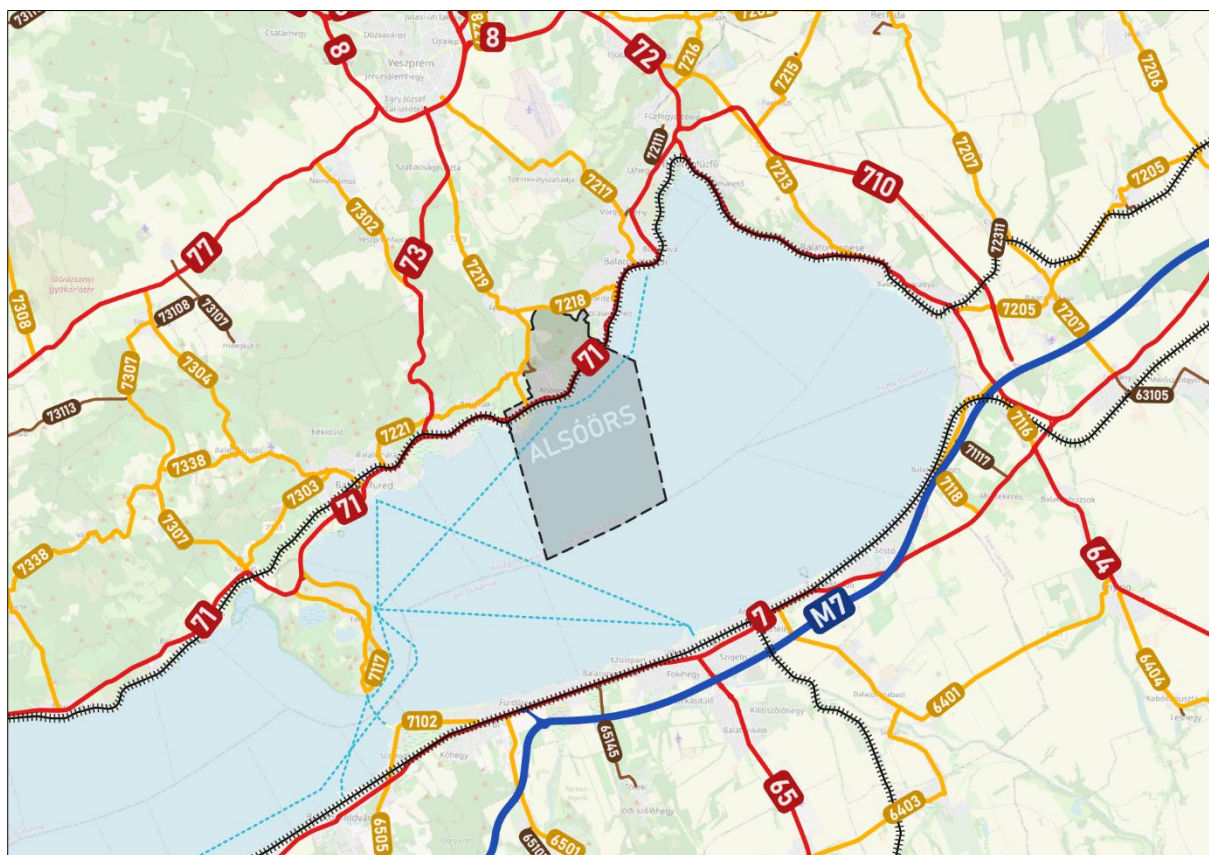
### 1.13.1. Térségi kapcsolatok

Alsóörs Veszprém vármegyében, a Balaton északi partján helyezkedik el, a Balatonfüredi járás részeként. A település a Balaton kiemelt turisztikai térségéhez tartozik, amely erős szezonális forgalmi terheléssel jár. **Budapesttől mintegy 120 km-re** délnyugati irányban található, míg a vármegyeszékhely, **Veszprém kb. 15 km-re** fekszik, így a térségi központ gyorsan elérhető. A nyugati irányban fekvő **Balatonfüred mindössze 5 km** távolságban, keletre pedig Balatonalmádi közvetlenül a község szomszédságában helyezkedik el.

A település közúti kapcsolatait alapvetően a **71. sz. II. rendű főút határozza meg**, amely a Balaton északi partján húzódó egyik legfontosabb kelet–nyugati tengely. Ez az útvonal biztosítja Alsóörs kapcsolatát a teljes északi parti településsorral, valamint közvetett módon a gyorsforgalmi hálózattal is. A 71-es főúton keresztül érhető el a **73. sz. főút**, amely **Veszprém irányába biztosít kapcsolatot**, és ezen keresztül a 8 sz. I. rendű főút és az M7 autópálya is elérhető, amely az ország egyik legfontosabb kelet–nyugati gyorsforgalmi tengelye.

A főúti tengelyt kiegészítik a térségi jelentőségű 7218. j. Balatonalmádi–Felsőörs, valamint a 7219. j. Alsóörs–Veszprém összekötő utak, amelyek észak–déli, illetve keleti irányban biztosítanak kapcsolatot a Balaton-parti és a háttértelepülések között, továbbá közvetlen elérhetőséget teremtenek Veszprém felé.

Alsóörs térségi közúti kapcsolatain a nyári turisztikai időszakban jelentős forgalomművekedés tapasztalható, különösen a 71. sz. főút mentén, amely kapacitásproblémákat és torlódásokat eredményezhet. A település belső úthálózata ehhez képest kisebb terhelésű, de a parti és üdülőterületek megközelítése szezonálisan intenzív.



73. Térségi közlekedéshálózat (forrás: saját ábra, adatforrás: KIRA, OSM)

## Vasúthálózat

Alsóörs közvetlen vasúti kapcsolattal rendelkezik, a településen halad át a 29. sz. Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonal, amely a Balaton északi partjának meghatározó vasúti tengelye. A vasútvonal egyvágányú kialakítású, részben villamosított. A Szabadbattyán–Balatonfüred szakasz villamos üzemű, míg Balatonfüred és Tapolca között jelenleg dízelüzem működik.

A vonal összeköti a települést Székesfehérvár irányába az országos vasúti hálózattal, valamint nyugati irányban Tapolcán keresztül a Balaton nyugati térségével. Alsóörs saját vasúti állomással rendelkezik, amely a lakott területekhez viszonylag közel helyezkedik el, így kedvező elérhetőséget biztosít a lakosság és az üdülővendégek számára. A nyári időszakban a vasútvonal forgalma jelentősen megnövekszik, különösen a közvetlen balatoni járatok és kerékpárszállítás miatt.

## Légi- és víziközlekedés

Alsóörs területén repülőtér nem található, a legközelebbi nemzetközi légitársaság a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, amely közúton mintegy 130 km távolságra érhető el. Regionális jelentőségű kisebb repülőtér található Sármellék Nemzetközi Repülőtér térségében, amely elsősorban turisztikai célokat szolgál, és kb. 80 km-re fekszik.

A víziközlekedés Alsóörs esetében kiemelt jelentőségű, mivel a település közvetlen vízparttal rendelkezik a Balatonon. A helyi vitorlás és kishajó kikötők mellett a BAHART is rendelkezik (közforgalmú) kikötővel. A menetrendszerinti személyhajó-forgalom a közeli Balatonfüredi kikötő és más nagyobb balatoni kikötők irányába érhető el, amelynek révén a tó déli partja is közvetlenül megközelíthető.

### 1.13.2. Közúti közlekedés

Alsóörs belterületi úthálózatának gerincét a **71. sz. II. rendű főút** képezi, amely a Balaton északi partján húzódó legfontosabb közlekedési tengelyek egyike. A főút a településen kelet–nyugati irányban halad át, közvetlen kapcsolatot biztosítva a térség meghatározó központjaival, így különösen Balatonfüred és Balatonalmádi irányába. A 71. sz. főút teljes hossza mintegy 116 km, amelyből az alsóörsi szakasz megközelítőleg 4,6 km hosszú, jelentős részben belterületen haladva. A település belterületi határain jelenleg nem található forgalomlassító hatású településkapuk. Az út 2x1 forgalmi sávossal kialakítású, a nyári turisztikai időszakban jelentős forgalmi terhelésnek van kitéve, amely időszakos torlódásokat eredményez. Az út állapota összességében megfelelő, azonban egyes szakaszokon forgalombiztonsági és kapacitásbővítési beavatkozások indokoltak, a forgalomtechnikai jelölések elavultak vagy felújításra szorulnak.

A település térségi kapcsolatai mellett a helyi közlekedésben is szerepet vállal a 7218. j. és a 7219. j. összekötő út. A 7218. j. Balatonalmádi–Felsőörs összekötő út Felsőörs közigazgatásán belül található, azonban a település nyugati és északnyugati peremterületeinek feltárását szolgálja, valamint kapcsolatot biztosít a szomszédos üdülő- és lakóterületek irányába.

A 7219. j. Alsóörs–Veszprém összekötő út ezzel szemben a település keleti és belsőbb területei felől biztosít kijutást a 71. sz. főút irányába, így fontos szerepet tölt be a mindennapi ingázási forgalomban, különösen Veszprém irányába.

A 72116. j. Lovas–Alsóörs bekötő út a település keleti és 71. sz. főút kapcsolatrendszerének fontos eleme, amely közvetlen összeköttetést biztosít Lovas és Alsóörs között. Gyűjtőútként elsősorban helyi és rövid távú térségi forgalmat bonyolít, jelentős szerepet játszik a két település közötti lakó- és üdülőforgalom lebonyolításában.

A település úthálózatának másik meghatározó elemei az országos közutakra csatlakozó Balaton irányába lefutó merőleges gyűjtőutak, amelyek a hegy felé eső lakóterületek, valamint a vízparti üdülőterületek feltárását biztosítják. A település domborzati viszonyai – a Balaton-felvidékre jellemző lejtős területek – jelentősen

befolyásolják az úthálózat kialakulását, több helyen meredek emelkedők és szűk keresztmetszetű lakóutcák. A kedvezőtlen geometriai adottságok miatt egyes területeken a telkek megközelítése a nagyobb méretű üzemi és készenléti járművek – különösen hulladékszállító és tűzoltó gépjárművek – számára nehézkes. Javasolt egyes szűk utak felülvizsgálata abból a szempontból, hogy indokolt-e a közúti státusz fenntartása, vagy kedvezőbb megoldást jelentene saját használatú útként/magánútként történő működtetésük.

#### A település főbb közútjainak osztályba sorolása

Belterületi utak	
<b>Főutak</b>	
71. sz. II. rendű főút (Almádi út, Füredi út)	B.IV.b.C
<b>Gyűjtőutak</b>	
72116. j. Lovas–Alsóörs bekötő út (Fő út, Lovasi út, Endrődi Sándor u.)	B.V.b.C
7219. j. Alsóörs–Veszprém összekötő út (Alsóörsi út, Balatoni út)	B.V.b.C
és egyéb lakóutak	B.VI.

#### Helyi közutak adatai

Úthálózat	Hossz (km)
Országos út, belterületi kiépített	3,5
Országos út, külterületi kiépített	4,6
Országos út, Bel- és külterületi összes	61,2
Önkormányzati út; Belterületi kiépített	26,5
Önkormányzati út; Belterületi kiépítetlen	8,2
Önkormányzati út; Belterületi összes	34,7
Önkormányzati út; Külterületi kiépített	7,7
Önkormányzati út; Külterületi kiépítetlen	18,9
Önkormányzati út; Külterületi összes	26,6
Önkormányzati út; Bel- és külterületi össze	61,2
Önkormányzati gyalogút és járda	7,4
kerékpárút	6,5

Forrás: TEIR

#### Forgalmi adatok

Alsóörs az *ÚT 2-1.218 A településrendezési terve közúti közlekedési munkarészei tartalmi követelmények* szerinti „B” kategóriába sorolható, mint „azon települések (városi státusz nélkül), melyeket érint jelenlegi vagy tervezett országos jelentőségű közlekedési hálózat”. A Magyar Közút éves keresztmetszeti forgalmi adatai teljes egészében lefedik a település fontosabb útjait és a helyszíni tapasztalatok alapján az adatok reálisak, így jelen vizsgálat keretében külön forgalomszámlálás nem történt.

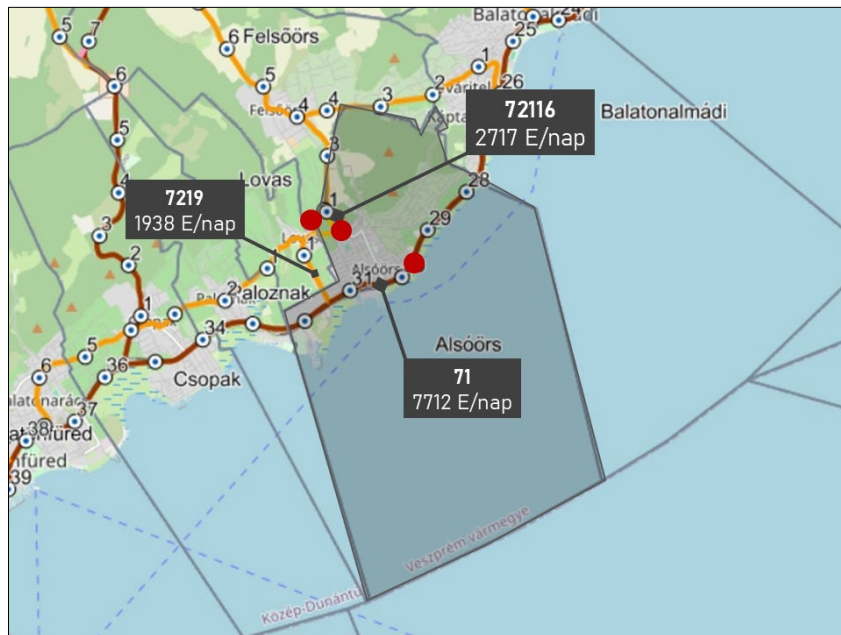
A település területére vonatkozó forgalomszámlálási helyek:

Út száma/ jele	Szelvény [km+m]	Határszel- vények [km+m]	Fekvés	Forgalom jellege	Típusa	Utolsó számlálás éve	Adat forrása	Pontosság [+/- %]	
71	29+800	25+997	33+241	L	f3	M	2015	felszorzott	30 %
7219	1+700	0+000	3+927	K	d3	M	2015	felszorzott	30 %
72116	0+539	0+000	1+077	L	d3	M	-	felszorzott	25,0%

Alsóörs területét érintő országos közutak forgalmi adatai:

Út száma és a mérés helye	ÁNF (E/nap)	Szkg. (db)	Ktgk. (db)	Busz (db)	Tgk. (db)	Motor (db)	K.pár (db)
71 sz. út 29+800 kmsz (Alsóörs)	7712	6868		141	175	319	39
7219 j. út 1+700 kmsz (Lovas)	1938	1665		56	37	39	20
72116 j. út 0+539 kmsz (Alsóörs)	2717	2246		49	196	61	22

Forrás: 2024. évi OKA



74. Alsóörs közúti forgalmának nagysága (Ej/nap), 2024. évi adat

(forrás: saját ábra, adatforrás: KIRA, OSM)

### Baleseti adatok

A 2016–2025 közötti időszak személyi sérüléssel járó közúti baleseti adatainak vizsgálata alapján Alsóörsön és közvetlen térségében a balesetek döntő része a 71. sz. főúton, valamint a települési főbb kapcsolati utak mentén koncentrálódik. A nyilvántartott események alapján a leginkább érintett közlekedési tengely a 71. sz. II. rendű főút, amelyen a település térségi és turisztikai szerepéből adódóan jelentős átmenő és célforgalom bonyolódik le. Emellett kisebb számban a 7219. j. Alsóörs–Veszprém összekötő út, valamint a belterületi önkormányzati úthálózat egyes szakaszai is érintettek.

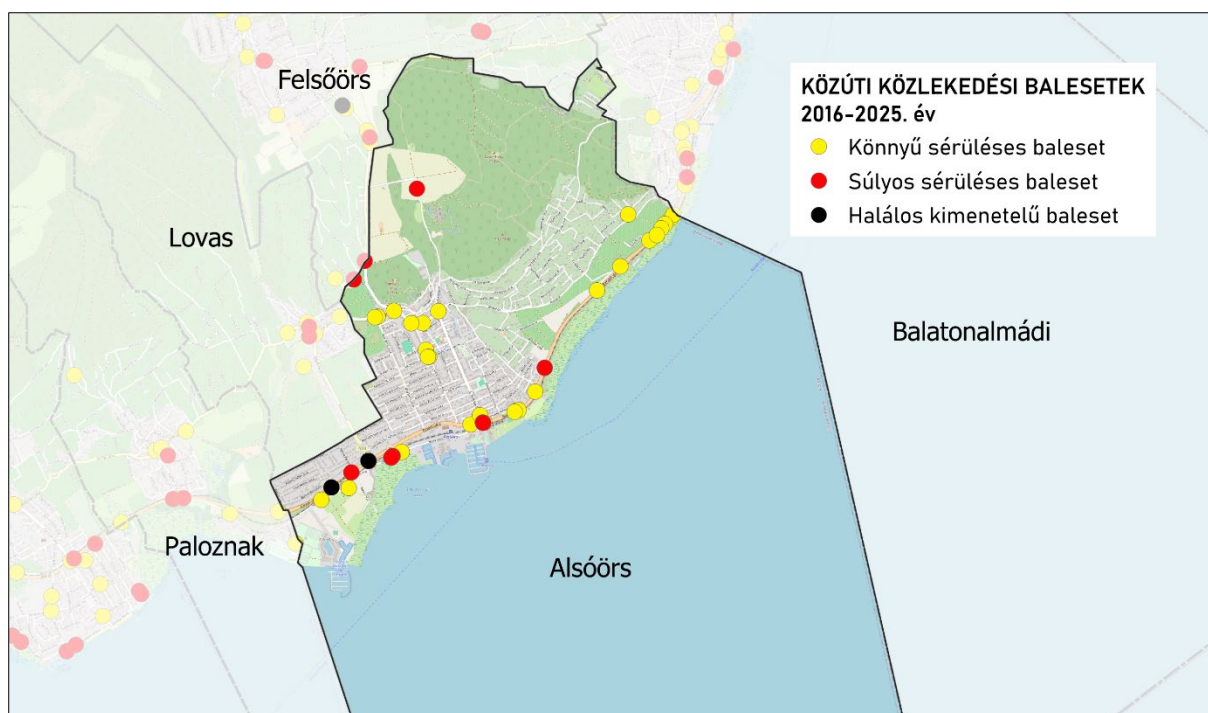
A baleseti események jellemzően:

- irányváltoztatási és bekanyarodási konfliktusokhoz,
- elsőbbségadási hibákhoz,
- nem megfelelő sebesség-megválasztáshoz,

A balesettípusok között meghatározóak:

- az azonos irányban haladó járművek ütközései,
- a kereszteződési konfliktusok,
- pályaelhagyásos események.

A vizsgált időszak alapján megállapítható, hogy a nyári turisztikai időszakban a forgalmi terhelés növekedése a közlekedésbiztonsági konfliktusok számában is megjelenik, különösen a Balaton-parti célforgalommal érintett útszakaszokon és csomópontokban. A balesetek egy része a nagy forgalmú főúti szakaszokhoz, míg kisebb része a kedvezőtlen domborzati adottságokkal érintett, szűkebb keresztmetszetű belterületi utcákhoz kapcsolódik.



75. A vizsgált területet érintő közúti közlekedési balesetek 2016-2025

(forrás: saját ábra, adatforrás: WEB-BAL)

### Kiemelt közlekedési problématerületek

A **Szerdahelyi-dűlő** térségében az elmúlt időszakban jelentős lakóterületi fejlesztések valósultak meg, emellett további fejlesztési potenciállal rendelkező területek is találhatóak, amelyek jelentős forgalmat generálnak, miközben a feltárást alapvetően egyetlen, Balatoni Bringakörrel érintett közúti kapcsolat és vasúti átjáró biztosítja.

Az **Amfiteátrum/Úttörőtábor** térségében jelentős beépítési potenciállal rendelkező fejlesztési terület található, amelynek déli része már beépült. A terület közúti megközelítése jelenleg kizárólag a település belső úthálózatán keresztül biztosított, ezért hosszabb távon indokolt lehet egy alternatív északi feltáró kapcsolat kiszabályozása a 7219. j. összekötő út irányába.

A **Szőlőhegy térségében** a zártkerti eredetű, mozaikos beépülés jelentős közlekedési és településüzemeltetési problémákat eredményez. A területet jellemző keskeny, kedvezőtlen geometriai adottságú utak több helyen

korlátozottan alkalmasak a kétirányú forgalom, a közműelhelyezés és az üzemi járművek közlekedésének biztosítására. A részben rendezetlen, helyenként illegális területhasználat miatt több esetben az ingatlanhatárok és a tényleges kerítésvonalak sem esnek egybe, ami tovább nehezíti a közterületi és úthálózati viszonyok rendezését. A nehezen megközelíthető telkek és a jelenlegi úthálózati adottságok miatt a **terület további beépítése közlekedési szempontból korlátozottan támogatható.**

### 1.13.3. Községi közlekedés

#### Közüti községi közlekedés

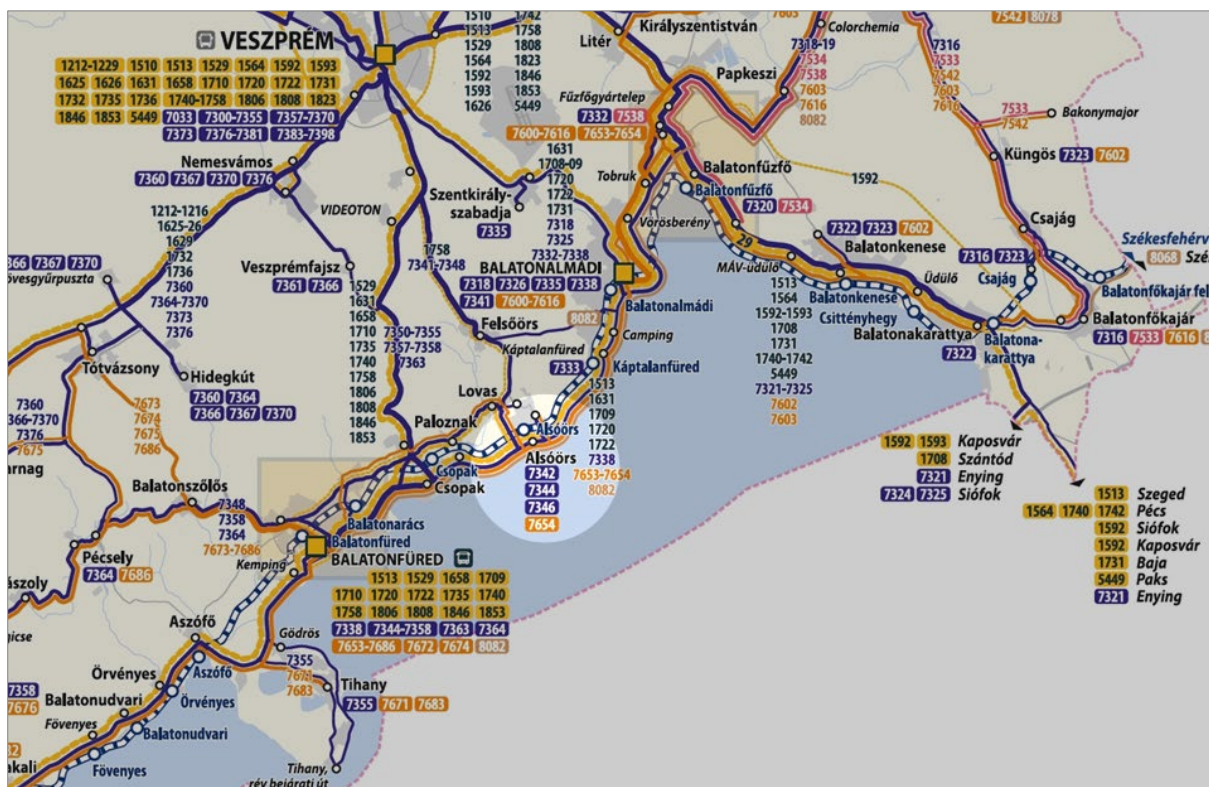
Alsóörs közüti községi közlekedését a Volánbusz regionális és helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A települést érintő autóbuszvonalak elsősorban Balatonfüred, Balatonalmádi, Veszprém, valamint a Balaton-felvidék települései felé biztosítanak kapcsolatot. A járatok döntően a 71. sz. főút mentén, illetve a Telekfői út–Felsőörs irányú kapcsolatokon közlekednek. A menetrendi kínálat a nyári idegenforgalmi időszakban intenzívebb.

A településen az alábbi autóbusz-megállóhelyek működnek:

Megállóhely	Érintett főbb vonalak	Főbb elérhető irányok
Alsóörs, autóbusz-forduló	1758, 7342, 7344, 7345, 7346, 7348, 7653, 7654	Balatonfüred, Veszprém, Felsőörs, Balatonalmádi, Paloznak
Alsóörs, iskola	7342, 7653, 7654	Veszprém, Balatonalmádi, Balatonfüred
Alsóörs, vasútállomás	1709, 1722, 7338, 7342, 7344, 7345, 7346, 7653, 7654	Balatonfüred, Veszprém, Balatonalmádi
Alsóörs, bejárati út	1758, 7342, 7344, 7345, 7346, 7348	Balatonfüred, Veszprém, Lovas
Alsóörsi elágazás	1758, 7342, 7344, 7345, 7346, 7348	Balatonfüred, Veszprém, Lovas
Alsóörs, Telekfői út	1631, 1709, 1720, 1722, 7338, 7653, 7654, 8082	Veszprém, Zirc, Pápa, Győr, Balatonalmádi, Balatonfüred

A települést érintő jelentősebb autóbuszvonalak:

Vonalszám	Főbb viszonylatok
1631	Veszprém – Zirc – Győr
1709	Veszprém – Zirc – Győr/Sopron térsége
1720	Veszprém – Balatonalmádi – Balatonfüred
1722	Veszprém – Balatonalmádi – Balatonfüred
1758	Alsóörs – Balatonfüred
7338	Veszprém – Balatonfüred
7342	Alsóörs – Felsőörs – Veszprém
7344	Alsóörs – Balatonfüred
7345	Alsóörs – Balatonfüred
7346	Alsóörs – Balatonfüred – Csopak
7348	Alsóörs – Veszprém
7653	Balatonfüred – Balatonalmádi
7654	Balatonfüred – Balatonalmádi – Balatonfűzfő
8082	Székesfehérvár – Balatonalmádi – Várpalota térsége



76. Kivonat Veszprém Vármegye autóbusz-hálózati térképéből (forrás: Volánbusz Zrt.)

A jelenlegi menetrendi rendszer alapján a vasúti és autóbuszos közlekedés között részleges kapcsolat biztosított, azonban a csatlakozások nem tekinthetők következetesen összehangoltnak. Az autóbuszjáratok ugyan érintik a vasútállomás térségét, de a nyári időszakban közlekedő sűrített vasúti menetrendhez nem minden esetben igazodik közvetlen ráhordó vagy elhordó autóbusz-kapcsolatot például az Ófalu felől.

A település északi, külterületi és hegyoldali részeinek közösségi közlekedési feltárásában a közigazgatási határon kívül elhelyezkedő, de funkcionálisan részben Alsóörs területeit is kiszolgáló megállóhelyeknek is szerepe van. Ilyen megállóhelyek a Felsőörs közigazgatási területén található „Felsőörs, Kishegy”, „Felsőörs, Pityorka út”, „Felsőörs, szőlőhegy” és „Felsőörs, Öreglak” megállók, amelyek a Telekfői út és a hegyoldali ingatlanterületek egy részének gyalogos elérhetőségét is biztosítják

## Kötőtpályás

Alsóörs kötőtpályás közlekedési kapcsolatát a MÁV 29. sz. Székesfehérvár–Tapolca vasútvonal biztosítja, amely a Balaton északi partjának meghatározó vasúti tengelye.

A vasútvonal „A” kategóriájú, normál nyomtávú, egyvágányú, a település teljes területén villamosított.

Alsóörs a vasútvonalon saját vasútállomással rendelkezik. Az állomás a 71. sz. főút és a parti területek között helyezkedik el.

Vasúti átjárók a Szerdahelyi utcánál, a Sirály parknál, a Strand sétány keleti végén és a Káptalanfüred felé eső kikötőnél találhatóak. Utóbbi esetében a kikötő autóval való közvetlen megközelítése nem megoldott.

Iparvágány a településen nem található. A vasútállomás szerepe korábban jelentősebb volt, amíg üzemelt a Veszprém-Balatonalmádi vonal, ezért volt itt mozdonyfordító és emiatt találhatóak ma is jelentősebb, mára kihasználatlan területek itt a vasút tulajdonában.

A vasútvonal településszerkezeti szempontból egyben fizikai választóvonalként is működik a Balaton-parti és az északi lakóterületek között, ezért új átjárók létesítésére szükség lenne például a település Csopak felőli végén a Camping utca meghosszabbításában, ahol ma is illegális átkelés nyomai találhatóak.

### **Viziközlekedés**

A településen működik a BAHART közforgalmú személyhajó-kikötője, amely a nyári menetrendi időszakban biztosít kapcsolatot több balatoni településsel, elsősorban Balatonfüred, Siófok, Tihany és Balatonalmádi irányába. A menetrendszerinti hajóközlekedés szezonális jellegű, de kismértékben hozzájárul a nyári közúti terhelések mérsékléséhez.

2025-ben Alsóörsről június elejétől szeptember első hétvégéjéig közlekednek menetrendi hajók. Június 20-ig csak hétvégén és pénteken, azt követően napi rendszerességgel működik a szolgáltatás. Az idei eddigi menetrend szerint Tihany és Balatonalmádi irányába napi két indulás biztosított.

A településen több vitorlás- és magánkikötő működik 700 helynél is több kikötőhellyel. Köztük a két legjelentősebb kikötő az Ypsilon Yacht Club és az Alsóörs Marina, ahol előbbi 300, utóbbi 244 férőhelyes, egész éves üzemelésű kikötő korszerű kiszolgáló infrastruktúrával. Itt található még a KDT Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság kikötője is. Emellett több kisebb magánkikötő is található.

A víziközlekedéshez kapcsolódóan Alsóörs térségében problémát jelent a bólyán történő, hosszú távú veszteglés és a hajók rendezetlen vízi tárolása. A gyakorlatban több esetben nem egyértelműen szabályozott a kijelölt kikötőhelyeken kívüli horgonyzás és tartózkodás rendje, ami zűfolytságot és használati konfliktusokat eredményez a parti sáv előtti vízterületen. A jelenlegi hajózási szabályozás és helyi településképi elvek között nincs kellően összehangolt rendszer, ezért a szabályozás pontosítása és egységesítése szükséges lenne, különös tekintettel a vízterület használati rendjére és a hosszú távú bójahasználat korlátozására. A konfliktus kezeléséhez elsősorban a magasabb rendű szabályozást kellene változtatni.

FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI

LOVAS

PALOZNAK

7218

7219

72119

721főút

Aisórsi-séd

Balaton

### JELMAGYARÁZAT

- Főút
- Mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Lakó-, kiszolgálóút
- Külterületi egyéb út
- Országos kerékpáros infrastruktúra
- Térségi kerékpáros infrastruktúra
- Vasútvonal
- Hajózási útvonal
- Jelentős közúti csomópont
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Térségi kikötő
- Buszmegálló
- Vasútállomás
- Optimális rágyaloglási távolság (300m)
- Optimális rágyaloglási távolság (500m)

### KÖZLEKEDÉS

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

### GENERÁL TERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.  
Koszorú Lajos, Tábori Attila  
Mandula Péter



### KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ

Értékterv Kft.  
2045 Torókbálint, Józsefhegyi utca 84.  
Barna Zsolt, Farkas László  
Gyalay-Korpos András

ÉRTÉKTERV

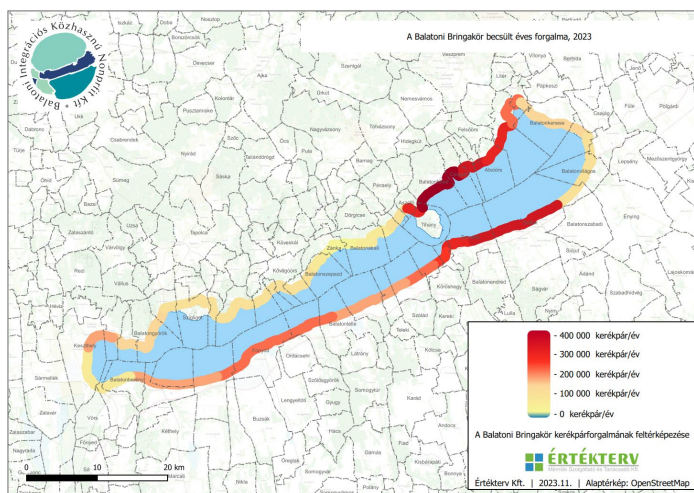


#### 1.13.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

##### Kerékpáros közlekedés

A kerékpárközlekedés szempontjából Alsóörs esetében a **Balatoni Bringakör útvonala a legmeghatározóbb tényező**. Káptalanfüred irányából a 71. sz. főút mentén vezetett kerékpárúton érkezik az útvonal, majd a Vasút utca, Szerdahelyi utca kisforgalmú utcákon halad tovább Csopak felé. A településen átvezető szakasz a két legforgalmasabb Balatonparti szakasz egyike.

A 2023-ban és 2024-ben készült mérések alapján a településen – csak a Balatoni Bringakör útvonalán – mintegy **230.000 kerékpáros halad át egy évben**. Ennek a forgalomnak a kiszolgálása, megfelelő elvezetése külön figyelmet érdemel a fejlesztések meghatározása során.



77. Balatoni Bringakör kerékpárforgalmának feltérképezése (forrás: Értékterv Kft.)

A településen további kerékpárforgalmi létesítmény a Felsőörs – Veszprém irányú útvonalon található. Ennek elemei: az Endrődi S. utca és Alkotmány utca menti kerékpárút, a May János utcai kerékpársáv, illetve a 7219 j. közút mentén vezető kerékpárút.

A településen természetesen az első két irány mellett egyéb irányokban is van kerékpárközlekedési igény, ezek az alábbi csoportokba sorolhatók:

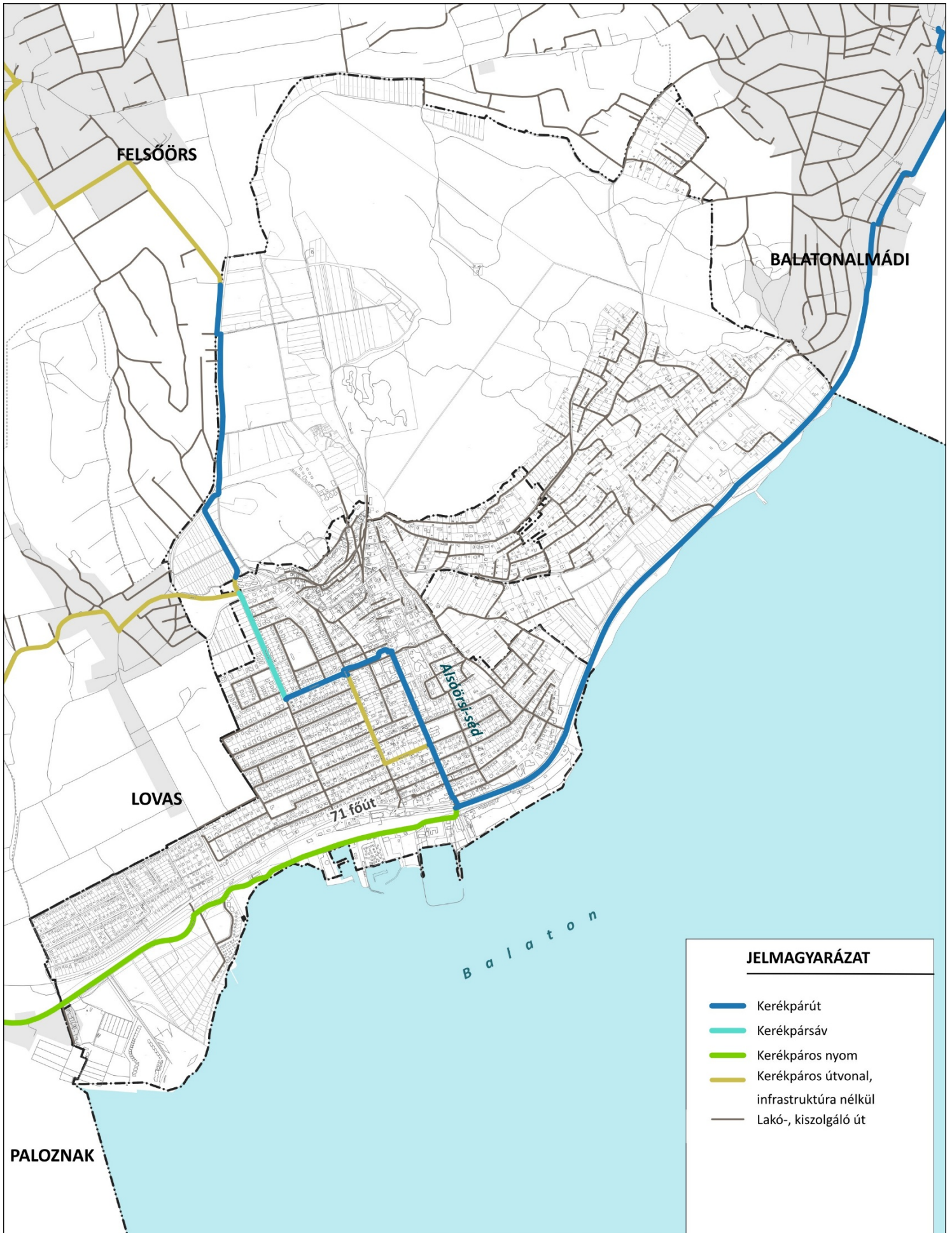
- Balatoni Bringakör;
- Balaton – Veszprém tengely útvonal;
- helyben lakók és nyaralók helyi igényei (vásárlás, ügyintézés, strand stb.), amelyek a teljes helyi úthálózatot érintik;
- „felső útvonal”: a Balatoni Bringakörrel párhuzamos turisztikai céllal használt útvonal (Fő u. – Római út);
- terepkerékpáros útvonalak (BalatonBike365 útvonalak, Vöröskő tanösvény környéke, Csere-hegyi kilátó környezete stb.).



78. Kerékpározók útvonalhasználata (forrás: strava.com)

A település lakóutcáinak hálózatán nincs – és nem is szükséges – épített kerékpárforgalmi létesítmények kialakítása, elegendő a megfelelő forgalomszervezés, forgalomcsillapítás. Azonban általános problémaként megemlíthető, hogy ezeknek az utcáknak a forgalomtechnikai kialakítása nem minden esetben támogatja megfelelően a kerékpárközlekedést, a forgalom csillapítása a sebességkorlátozások kiterjesztésével, illetve az útkörnyezet és a csomópontok ennek megfelelő kialakításával fejleszthető.

További jelentős probléma a vasút és a 71. sz. főút elválasztó hatása, amelyet nem enyhít megfelelően az átkelési lehetőségek alacsony száma. Kifejezetten problémás a Vadtelepi átközlekedés.



## KERÉKPÁROS HÁLÓZAT

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

### GENERÁL TERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.  
Koszorú Lajos, Tábori Attila  
Mandula Péter



### KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ

Értékterv Kft.  
2045 Törökbálint, Józsefhegyi utca 84.  
Barna Zsolt, Farkas László  
Gyalay-Korpos András



## **Gyalogos közlekedés**

A gyalogos közlekedés – természeténél fogva – minden utcában, minden irányban jelen van, és minden esetben a természetes (legrövidebb) járóvonalakat keresi. A településen az alapvető gyalogos közlekedési igények (iskola, üzletek, hivatal, vasútállomás stb.) mellett meghatározó a Balaton partját célzó forgalom. Ahogy az ábrán látható, rendkívül korlátozottan állnak rendelkezésre lehetőségek a 71. sz. főút és a vasút biztonságos keresztezésére. Ez egyrészt a gyalogos közlekedés részaránya ellen hat, másrészt a vasút Balaton felőli oldalán növeli a párhuzamos gépjárműforgalmat, amely szintén a gyalogos (és kerékpáros) közlekedés körülményeit rontja.

A település fő- és gyűjtő útjain, különösen a forgalomvonzó létesítmények környezetében további kijelölt gyalogátkelőhelyek kialakítása lehet indokolt (pl. Endrődi S. utcán a Merse park közelében, a Balatoni úton a Kisfaludy S. u. és az Erkel F. u. között a buszmegálló közelében) – ezt a (gyalogos és gépjármű) forgalmi adatok alapján helyszínenként kell elemezni.

A lakóutcákban a gyalogos forgalom az úttesten, a gépjárművekkel közösen közlekedik. Itt a közlekedés biztonsága, a gyaloglás kényelme a – kerékpárközlekedésnél is említett – forgalomcsillapítás, forgalomszervezés eszközeivel támogatható.

FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI

LOVAS

PALOZNAK

Alsóörsi-sét

71. főút

Balaton

### JELMAGYARÁZAT

-  Gyalogút
-  Sétány
-  Elvágó hatású vasútvonal
-  Elvágó hatású főútvonal
-  Kijelölt gyalogos vasúti átkelő
-  Kijelölt gyalogos közúti átkelő
-  Gyalogosan is használható közúti-vasúti kereszteződés

## GYALOGOS HÁLÓZAT

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. március

### GENERÁL TERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.  
Koszorú Lajos, Tábori Attila  
Mandula Péter



### KÖZLEKÉDÉSTERVEZŐ

Értékterv Kft.  
2045 Törökbálint, Józsefhegyi utca 84.  
Barna Zsolt, Farkas László  
Gyalay-Korpos András



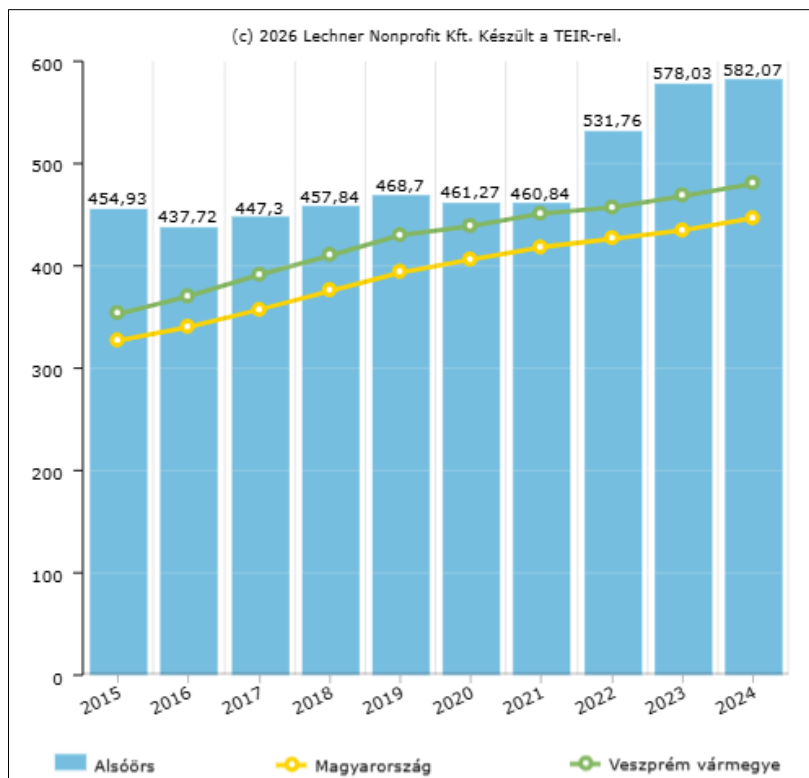
### 1.13.5. Parkolás

Alsóörs parkolási rendszere erősen szezonális jellegű, amelyet elsősorban a nyári turisztikai forgalom határoz meg. A legnagyobb parkolási terhelés a Balaton-parti területeken, különösen a strand, a kikötők, a vasútállomás és a 71. sz. főút menti központi funkciók környezetében jelentkezik.

A településen a parkolás döntően felszíni kialakítású, közterületi vagy intézményi parkolóokban történik. Nagyobb kapacitású parkolóterületek a strand és a kikötő térségében találhatóak. A nyári időszakban a parkolókapacitások kihasználtsága jelentősen megnő, amely időszakosan túlterheltséget eredményez.

A vasút Balaton felőli oldalán, egy korábban vasúti műszaki célú terület helyén kialakult parkolóterület jelenleg rendezetlen kialakítású. A burkolati és forgalomszervezési elemek hiányosak, a parkolóhelyek kijelölése nem egységes, így a terület használata esetenként szervezetlenül történik.

A lakóterületeken a parkolás jellemzően telken belül biztosított, ugyanakkor a keskenyebb hegyoldali utcákban helyenként korlátozott a közterületi parkolási lehetőség. A vasútállomás környezetében korlátozott kapacitású P+R jellegű parkolás áll rendelkezésre.



79. Ezer lakosra jutó személygépkocsik száma (db) (forrás: TelR)

### Hajótárolás

A településen működő kikötők részben biztosítanak téli tárolási lehetőséget, ugyanakkor további tárolóterületek kijelölése hosszabb távon indokolt lehet. Erre potenciálisan alkalmas lehet a vasút Balaton felőli oldalán található jelenleg szezonálisan parkolásra használt terület. A terület kedvező elhelyezkedése miatt alkalmas lehet téli hajótárolásra, ugyanakkor ehhez rendezett területhasználat, vagyonvédelem céljára kerítés és megfelelő közlekedési kapcsolatok kialakítása szükséges.

## 1.14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

Jelenleg a település **beépült területének döntő hányadán a teljes közműellátás rendelkezésre áll**. A teljes közműellátásra Alsóörs belterületén a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás is biztosított. A **külterületen fekvő ingatlanok** számára sok esetben a közüzemi közműszolgáltatásból csak **a villamosenergia ellátás áll rendelkezésre**, de a legtöbb területet feltárták az ivóvízhálózat kiépítésével. Az ivóvízhálózattal párhuzamosan a szennyvízelvezetés kiépítése elmaradt, ezért a **szennyvíz okozta környezetterhelés** jelentős a településen. A külterületen jelentkező további közműigényeket jobb esetben egyedi közműpótló megoldással biztosítják, de jelentős a szennyvizek tisztítás nélküli szikkasztása, ami a Balaton közelsége miatt kritikus tényező.

A település közműellátottságának értékelésére pontos számszerű adatok a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2024-es, amely közműellátottság vonatkozásában a 2025. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy azóta érdemi változást nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy **a település hivatalos lakásállományának háromszorosa rendelkezik villamosenergia ellátással**, ami egy ilyen turisztikai fókuszú településen teljesen reális a nagyszámú nyaralóingatlanból következően. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a beépítésre nem szánt területi fogyasztókat is, így e vonatkozásban a teljes körű az ellátottság megállapítható.

A vezetékes ivóvízellátás is közel teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások a település lakásállományának 95,3 %-át tették ki. A vezetékes vízellátásból kimaradó ingatlanok, valamint a településre látogató pihenni vágyók számára a településen több közkifolyó is üzemel. A közhálózatról vizet nem vételezők a vízellátásukat részben ezekről a közkifolyókról, részben saját házi kutakról tudják biztosítani. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak. A házi kutak vize jellemzően talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amelynek minősége, tekintettel a település közcatornázásának késői kiépítésére, emberi fogyasztásra nem alkalmas, minősége bizonytalan.

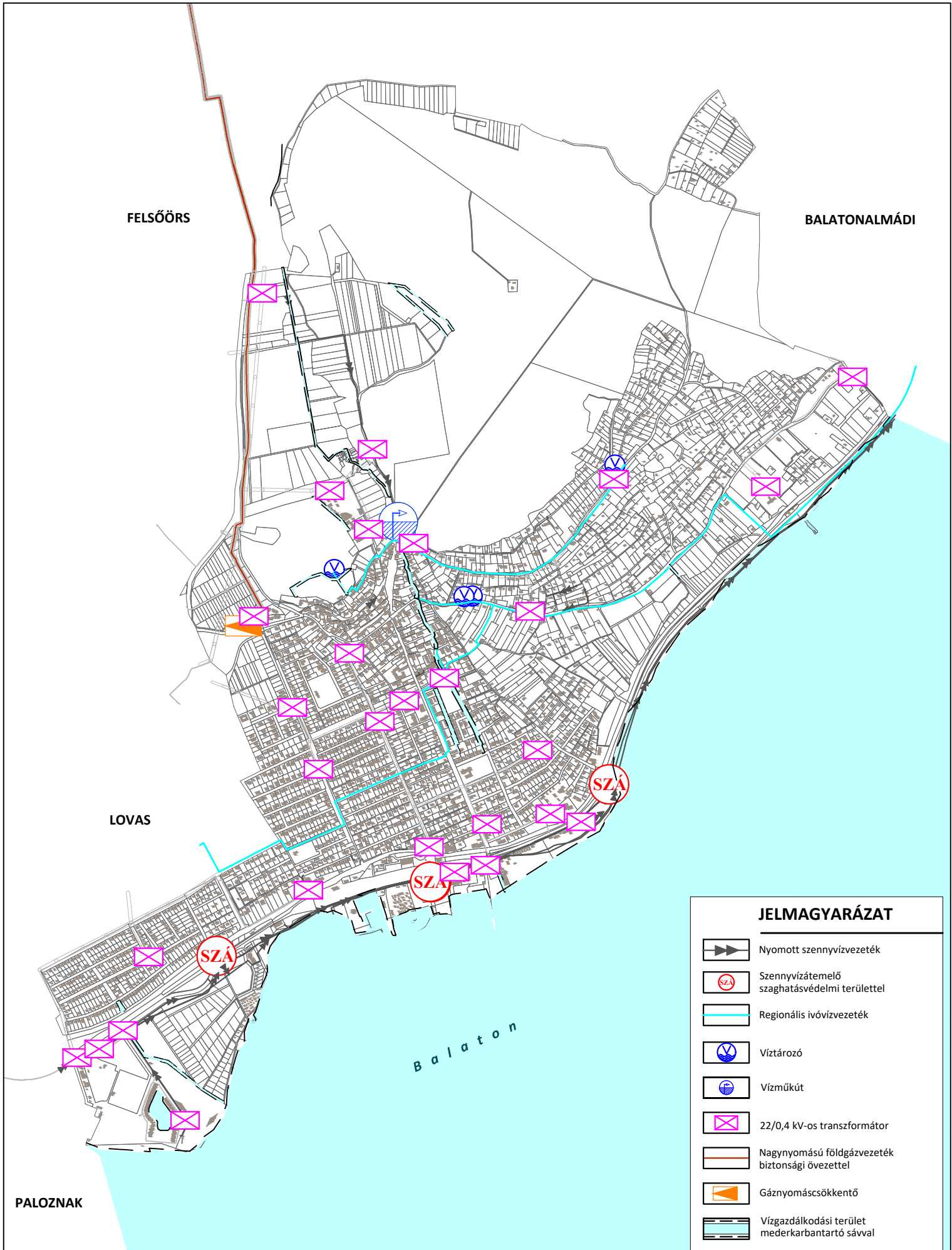
A településen a statisztikai nyilvántartás szerint **a közcatorna hálózatra a lakások 88,3 %-a csatlakozik**. A közcatornára még nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, amelyek közül a hazai gyakorlatnak megfelelően több sajnos szikkasztóként üzemel. Ez a település egyik szennyező forrása.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas földgázellátást kiépítették. **A gázhálózatra a lakásállomány 96,8 %-a csatlakozik**, azaz a háztartások döntő többsége számára rendelkezésre áll a folyamatos és automatikus üzemvitelt biztosító hőellátás lehetőségének komfortja.

A földgáz hálózatra nem csatlakozó ingatlanok termikus célú (fűtési) energiaigényét a nem vezetékes energiahordozók közül jellemzően fával biztosítják, illetve elektromos energiát használó hőszivattyús megoldásokkal. Főzési célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

A település egy háztartásra jutó átlagos lakossági földgázfogyasztása 121,7 ezer m<sup>3</sup> volt 2020-ban. Azóta a gázfogyasztás folyamatosan csökken, 2024-ben már csak 96,8 ezer m<sup>3</sup>, ez a tendencia várhatóan folytatódik a következő években is, egyre több gázfogyasztó ingatlanban a cirko rendszerű központi fűtés helyett is a kedvezőbb hatásfokkal üzemeltethető hőszivattyús elven működő rendszerek kezdenek elterjedni.

A vezetékes távközlés szélesebb körű kiépítése a 90-es években történt, amit nem sokkal később követett a vezetékes műsorelosztás, a kábel TV hálózat megjelenése is.



### JELMAGYARÁZAT

-  Nyomott szennyvízvezeték
-  Szennyvíztisztító szaghatásvédelmi területtel
-  Regionális ivóvízvezeték
-  Víztorló
-  Vízműkút
-  22/0,4 kV-os transzformátor
-  Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
-  Gáznyomáscsökkentő
-  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

## KORLÁTOZÓ KÖZMŰVEK

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. május

## GENERÁLTERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Koszorú Lajos  
Tábori Attila  
Mandula Péter



## KÖZMŰTERVEZŐ

Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsolt, Hanczár Zsoltné, Bíró Attila  
Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor  
Herczik Eszter, Szolóczi Bálint, Ziman Gergely



### 1.14.1. Vízellátás

Alsóörs vízellátását a BAKONYKARSZT Zrt. biztosítja a Balaton partja mentén kiépített regionális rendszeren keresztül. Alsóörs a Balaton északi partján helyezkedik el, a város vízellátó rendszere a Balatonfüredi Üzemmérnökség rendszeréhez csatlakozik, ez a rendszer látja el Balatonfűzfőtől Révfülöpig a part menti és part közeli településeket.

A regionális rendszerre való csatlakozás előtt Alsóörs ellátása saját vízműkútjáról és a Balatonfüredi felszíni vízkivételi művéről történt. **Saját kútja** a Szabadság téri **Vízműtelep feletti forrásfoglalás**, amely jelenleg nem működik. A Balaton partra telepített felszíni vízkivételi művek a településen körzetében a Balatonfüredi felszíni vízkivételi mű, amely a Balatonpart északi partjára van telepítve, ez általában csak a nyári csúcsidőszakokban üzemel.

Az észak Balaton-parti regionális rendszer jelenleg Keszthelytől Balatonfűzfőig van kiépítve a Balaton északi partjával párhuzamosan. A regionális vezeték mérete zömmel NÁ 300-as. Ezt a vezetéket táplálja be a **Nyírádi vízbázis** felől 2 db DN 600-as méretű vezeték. A Nyírádi vízbázis kapacitása **8000 m<sup>3</sup>/nap**, ez tekinthető a Balaton menti települések fő vízbázisának.

Tervezett a térségben új regionális ivóvízvezeték fejlesztés 2 ütemben (1. Csór-Balatonalmádi. 2. Balatonalmádi-Balatonfüred). A beruházás még tervezési fázisban van, vízjogi engedéllyel nem rendelkezik, az 1. ütem 2028-ra ütemezett.

A regionális rendszerben a víznyomást az adott települések körzetében az ellennyomó tározóként működő regionális funkciójú tározómedencékben lévő víz szintje határozza meg.

Az Alsóörsi vízellátó hálózaton **3 nyomászóna** üzemel, az alsó alapzóna, a középső zóna és a felső nyomászóna.

A regionális rendszeren a vízbázisok megfelelő tartalék kapacitással rendelkeznek, viszont a **vízbázisok felől kiépült vezetékek**, valamint a **Balaton partja mentén lefektetett vezetékek kapacitása** a nyári szezonban sokszor **szűkösnek bizonyul**, aminek a következtében a település területén előfordulhatnak nyomásingadozások.

Alsóörs **belterületeinek minden utcájában megépült a vízellátó vezeték**, az ellátó vezetékek jellemzően az utóbbi évtizedekben telepített vagy felújított szakaszokon NÁ 110-es és NÁ 160-as KPE, az ezt megelőző időszakban NÁ 100-as, NÁ 80-as és NÁ 150-es AC vezetékek épültek. A hálózati rendszer gerincvezetékei NÁ 300-as, illetve NÁ 500-as méretűek.

Az ellátó hálózat nagyrésztben körvezetékes rendszerként épült ki, de a hálózaton található ágvezetékek is. Az ágvezetékekben — különösen a kis vízfogyasztású időszakokban — könnyebben alakulhatnak ki pangó vizes állapotok, valamint csőtöréseknél, illetve más rekonstrukciós munkáknál a szereléshez nagyobb szakaszokat kell a vízellátásból kizárni. Így — ahol mód adódik rá — hosszútávon javasolt körvezetékes rendszere kialakítása.

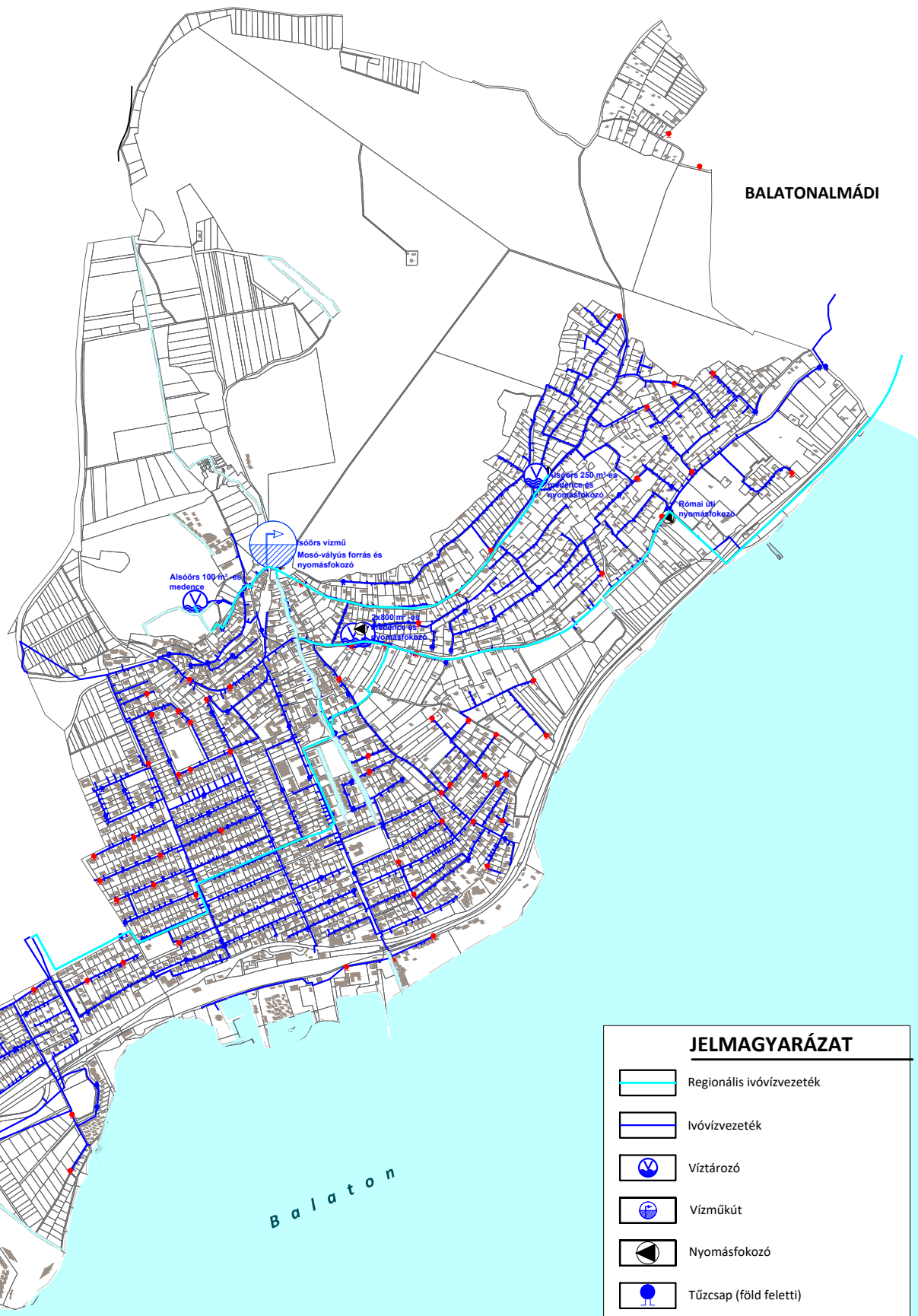
FELSŐÖRS

BALATONALMÁDI







LOVAS

PALOZNAK

Balaton



### JELMAGYARÁZAT

-  Regionális ivóvízvezeték
-  Ivóvízvezeték
-  Víz tározó
-  Vízműkút
-  Nyomásfokozó
-  Tűzcsap (föld feletti)
-  Tűzcsap (föld alatti)
-  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

## VÍZIKÖZMŰVEK

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. május

## GENERÁLTERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.  
Koszorú Lajos  
Tábori Attila  
Mandula Péter



## KÖZMŰTERVEZŐ

Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest, Naphegy u. 26.  
Hanczár Zsolt, Hanczár Zsoltné, Bíró Attila  
Csima-Takács Judit, Desseffy Márton, Hanczár Gábor  
Herczik Eszter, Szolóczi Bálint, Ziman Gergely



### 1.14.2. Szennyvízkezelés

A vízellátáshoz hasonlóan a Bakonykarszt Zrt. biztosítja a Balaton partja mentén kiépített regionális rendszeren keresztül Alsóörs szennyvizeinek az elszállítását és kezelését.

Alsóörs központi részein az 1960-as években kezdték el a szennyvízcsatorna hálózatot kiépíteni. Ekkor a hálózattal elvezetett szennyvizet a Balatonfüred nyugati részén, a Balatonpartra telepített szennyvíztisztító telepre vezették, ahol azokat megtisztították. **A tisztított szennyvizek befogadója a Balaton volt.**

Akkor a rövid csatornahálózatra való rákötés minimális volt, a hálózatra nem rákötött telkeken a szennyvizet legnagyobb részben elszikkasztották. A szikkasztás miatt a talajvíz elnitrátosodott és ezzel a Balaton vízminőségét is rontották. Ezt felismerve a 90-es évek elejétől kezdték el az intenzív csatornázást és ekkor kezdték el a regionális rendszert kiépíteni. A helyi, Balaton befogadójú szennyvíztisztító telepeket megszüntették, megépítették a regionális szennyvíztisztító telepeket, amelyek befogadója már legtöbbször nem a Balaton.

Mára a településen a 22,6 km kiépített közcatorna hálózatra 909 lakás csatlakozik, ez a **lakásállomány 88,3 %-a.**

A szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizek átemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a **Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre nyomják.** Ott történik a szennyvizek teljes körű tisztítása, a **megtisztított szennyvizek befogadója a Veszprémi Séd,** amely nem a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik, így a Balaton vizét még a tisztított szennyvizekkel sem szennyezik.

Alsóörs minden utcájában kiépült a szennyvízcsatorna hálózat. A hálózat NÁ 200-as és NÁ 300-as KGPVC és a régen kiépített azbesztcement csatornákból épült, a Balatonparttal párhuzamosan kiépült szállítóvezeték átmérője NÁ 500-as. A településen a gravitációs rendszer három átemelőbe vezeti az összegyűjtött szennyvizet, melyek a Balatonfűzfői tisztítótelepre vezető nyomóvezetésekre csatlakoznak.

Alsóörs külterületén a település turisztikai vonzereje miatt a volt zártkertes területek a gyakorlatban jellemzően üdülőházas területként funkcionálnak. A közmű infrastruktúra a településszerkezeti tervben meghatározott területhasználathoz igazodik, ezért a valóságban üdülőként használt ingatlanok közművesítése nem tekinthető teljesnek. Sok helyen az ingatlantulajdonosok összefogva önköltségen kiépítették a vízvezeték hálózatot, de a **csatornahálózat bővítése** ezeken a területeken jellemzően **elmaradt, a HÉSZ 32. § 7. pontjában leírtak ellenére:** „Házi vízbekötésre engedély a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötési engedéllyel egyidőben kérhető”.

2002-ben a település ingatlanjainak 99,6%-ának a szennyvízelvezetése kiépült, azóta az említett folyamatok miatt ez az **arány visszaesett 88,3%-ra.** A szennyvízgyűjtő-hálózatra nem csatlakozó ingatlanokról a település átlagos vízfogyasztásából becsülve **41,5 m<sup>3</sup> szennyvíz szikkad el a talajban naponta.** Ez a terhelés a turisztikai szezonban koncentráldik, **víz bázist nem fenyeget,** de a talajvízréteget, és ezáltal a **Balaton vizét is közvetetten szennyezi.**

FELSŐÖRS





BALATONALMÁDI

LOVAS

PALOZNAK

Balaton

### JELMAGYARÁZAT

-  Gravitációs szennyvízcsatorna
-  Nyomott szennyvízvezeték
-  Szennyvízáttemelő szaghatásvédelmi területtel
-  Vízgyűjtőterület mederkarbantartó sávval

Megjegyzés: A település teljes közigazgatási területe az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik

## VÍZELVEZETÉS

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. május

## GENERÁLTERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Koszorú Lajos  
Tábori Attila  
Mandula Péter



## KÖZMŰTERVEZŐ

Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsolt, Hanczár Zsoltné, Bíró Attila  
Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor  
Herczik Eszter, Szolóczi Bálint, Ziman Gergely



### 1.14.3. Csapadékvíz gazdálkodás

Alsóörs a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, hegyes-dombos területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balatonba. Alsóörs teljes területének egy nagyobb vízfolyása van, a Alsóörsi-Séd, befogadója a Balaton.

A Balatonba való bevezetéseknél néhány helyen üzemel hordalékfogó, de nem mindenhol épült ki. Olajfogó berendezés nem mindegyik parkolónál üzemel.

A belterületi határok mentén a külterületi domboldalakra lefutó vizek ellen az övárorendszer csak részlegesen épült ki.

Új beruházások esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) jelentősen megnő. A burkolt felületekről a csapadékvíz közel 100%-a lefolyik, illetve a lefolyás időtartama is jelentősen lecsökken. A településen a csapadékvizek elvezetése sok helyen jelenleg is problematikus, amennyiben a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége jelentősen megnő, a meglévő elvezetési nehézségek nőnek. Ezért Alsóörs teljes közigazgatási területére, sőt a területét befogadó vízgyűjtő területére vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítése javasolt.

A település burkolt felületeinek víztelenítése a nagyobb utcákban (Endrődi Sándor u., Szent István u., May János u.), valamint a 71-es út központi szakaszán zárt csapadékcatornákkal történik. A csatornahálózat befogadója a Balaton. Ott, ahol nem épült ki a zárt csapadékcatorna, a csapadékvíz elvezetés zömmel nyílt árkokkal történik, ezek medre a sík területeken füvesített, a meredek utcákban burkolt.

A beépített területen fokozatosan, mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése célszerű.

A zárt csapadékvíz elvezető hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, a szennyeződést és a burkolatról összegyűlő csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárggyon keresztül lehet csapadékvíz csatornába vezetni.

Meg kell említeni, hogy különösen a foghíjként létesítendő beépítésnél, ahol a burkoltsági arány növekedéséből származó növekedő elvezetendő csapadékvíz továbbvezetését egész a végbefogadóig történő felülvizsgálattal ellenőrizni kell.

#### 1.14.4. Energiaközművek

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a **villamosenergia** és a **földgáz** áll rendelkezésre.

A villamosenergia a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas. A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

Alsóörsön a villamosenergiával és földgázzal ellátott háztartások aránya kiemelkedően magas, ennek ellenére a településen előfordul a nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken.

A megújuló energiahordozók hasznosítása fokozatosan nő, az elmúlt évek pályázati támogatásainak és a napenergia hasznosítás technológiai fejlődésének köszönhetően.

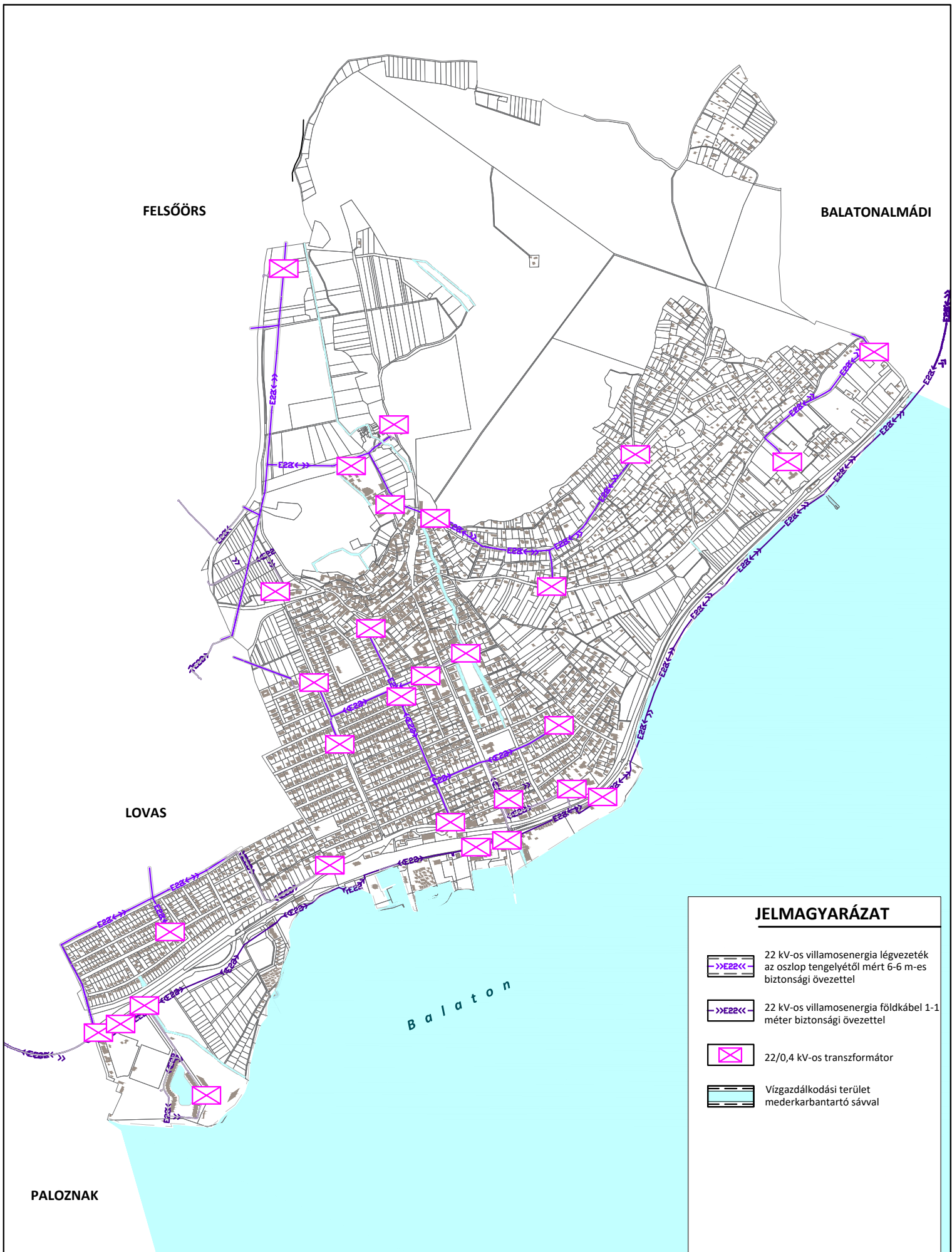
#### Villamosenergia ellátás

Alsóörs térségének villamosenergia ellátásának üzemeltetője az **E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.** A település ellátása 22 kV-os középfeszültségű hálózatról történik. A 22 kV-os hálózat táppontja a Veszprémi 132/22 kV-os alállomás, az Aszófői 132/22 kV-os alállomás és a Litéri 400/132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat. A településen azonos arányban találhatóak oszloptranszformátorok és építetházias transzformátorok. A transzformátorokat betápláló középfeszültségű ágvezetékek vagy szabadvezetékekkel, vagy földkábelekkel vannak megépítve.

A transzformátorokról táplált 0,4 kV-os kiefeszültségű szabadvezetékes és földkábeles hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket, a szabadvezetékes kialakítás a domináns. A tartóoszlopok a közvilágítás infrastruktúrájának is helyet biztosítanak.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kiefeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranszformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is — a jelenleg kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt — lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbánus megjelenés a település vonzóképeségét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.



### JELMAGYARÁZAT



22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel



22 kV-os villamosenergia földkábél 1-1 méter biztonsági övezettel



22/0,4 kV-os transzformátor



Vízgyátlakodási terület mederkarbantartó sávval

## VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. május

### GENERÁLTERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Koszorú Lajos  
Tóbori Attila  
Mandula Péter

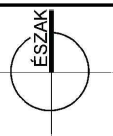


### KÖZMŰTERVEZŐ

Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsolt, Hanczár Zsoltné, Biró Attila  
Csima-Takács Judit, Dessozffy Márton, Hanczár Gábor  
Herczik Eszter, Szolóczi Bálint, Ziman Gergely

ÉSZAK



## Földgázellátás

Alsóörs földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt.

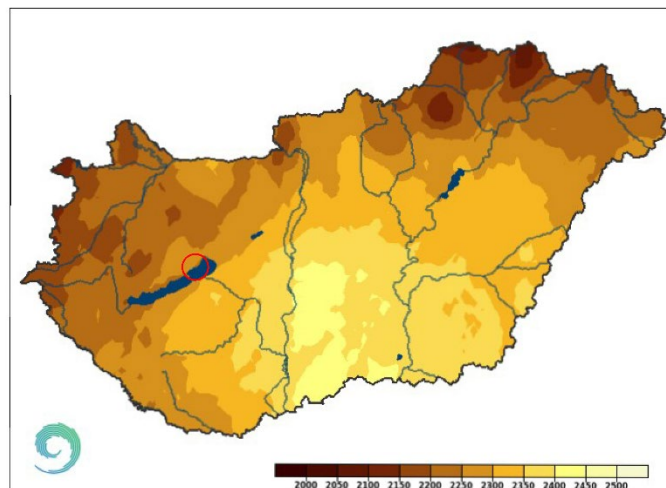
A település gázellátásának a kiépítése a 90-es évek második felében kezdődött és az ezredfordulóra a **hálózat teljesen kiépült**, 2000-ben már több ingatlan vette igénybe a gázszolgáltatást, mint a KSH adatok szerinti lakásállomány (az ideiglenesen lakott üdülőingatlanok miatt).

A regionális hálózat a Veszprémi I.-es gázátadótól épült meg. A gázátadót a Győr-Veszprém-Adony nagynyomású gázvezeték táplálja be. A gázátadótól déli irányban, a 71-es úttal párhuzamosan van kiépítve az Alsóörsöt ellátó nagynyomású ágvezeték. A nagynyomású vezetékkel táplálják be a település északi szélén, a Lovasi úton, a Panoráma Lakóparktól nyugatra megépített gáznyomás csökkentő berendezését, ahonnan indul a települési 4 bar-os középnyomású elosztó-hálózata.

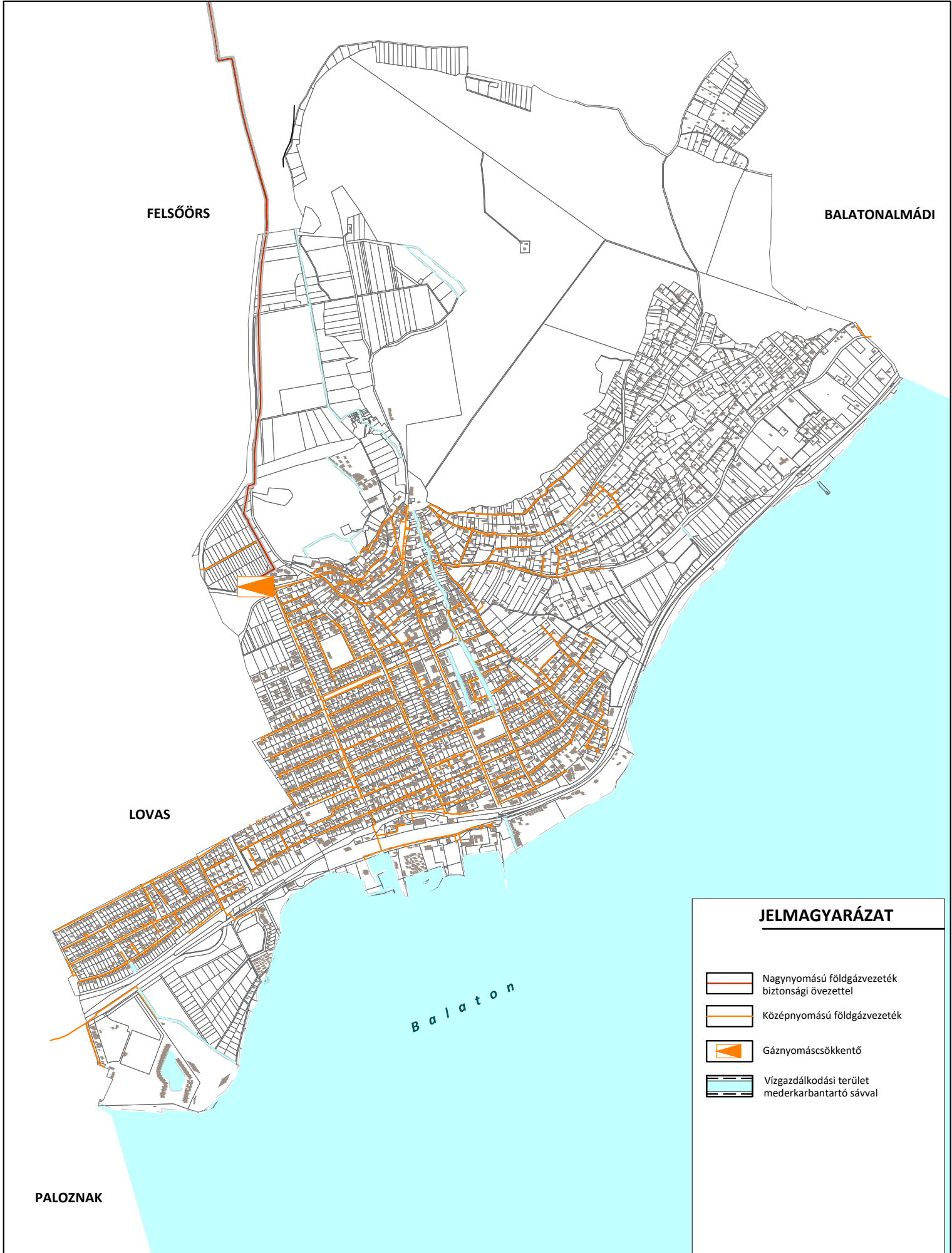
A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

## Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei





Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége. A 2025-ös statisztikai adatok alapján Alsóörs területén **évi több mint 2200 napos óra hasznosítása lehetséges**. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni bejáráson több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó jelzi a hasznosítás igényét.



80. Napsütéses órák száma 2025-ben (forrás: met.hu)



**JELMAGYARÁZAT**

-  Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
-  Középnomású földgázvezeték
-  Gáznyomáscsökkentő
-  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

**FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS**

**LÉPTÉK** M = 1:20 000

**DÁTUM** 2026. május

**GENERÁLTERVEZŐ**

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Koszorú Lajos  
Tábori Attila  
Mandula Péter



**KÖZMŰTERVEZŐ**

Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsolt, Hanczár Zsoltné, Bíró Attila  
Csíma-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor  
Herczik Eszter, Szolóczi Bálint, Ziman Gergely



#### 1.14.5. Elektronikus hírközlés

##### Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását a **Magyar Telekom Nyrt.** végzi. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 51-es körzetszámú Tapolca primer központ Alsóörs vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközponthoz tartozó település 87-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának végleges kiépítése a 90-es években történt. A vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi igény kielégített.

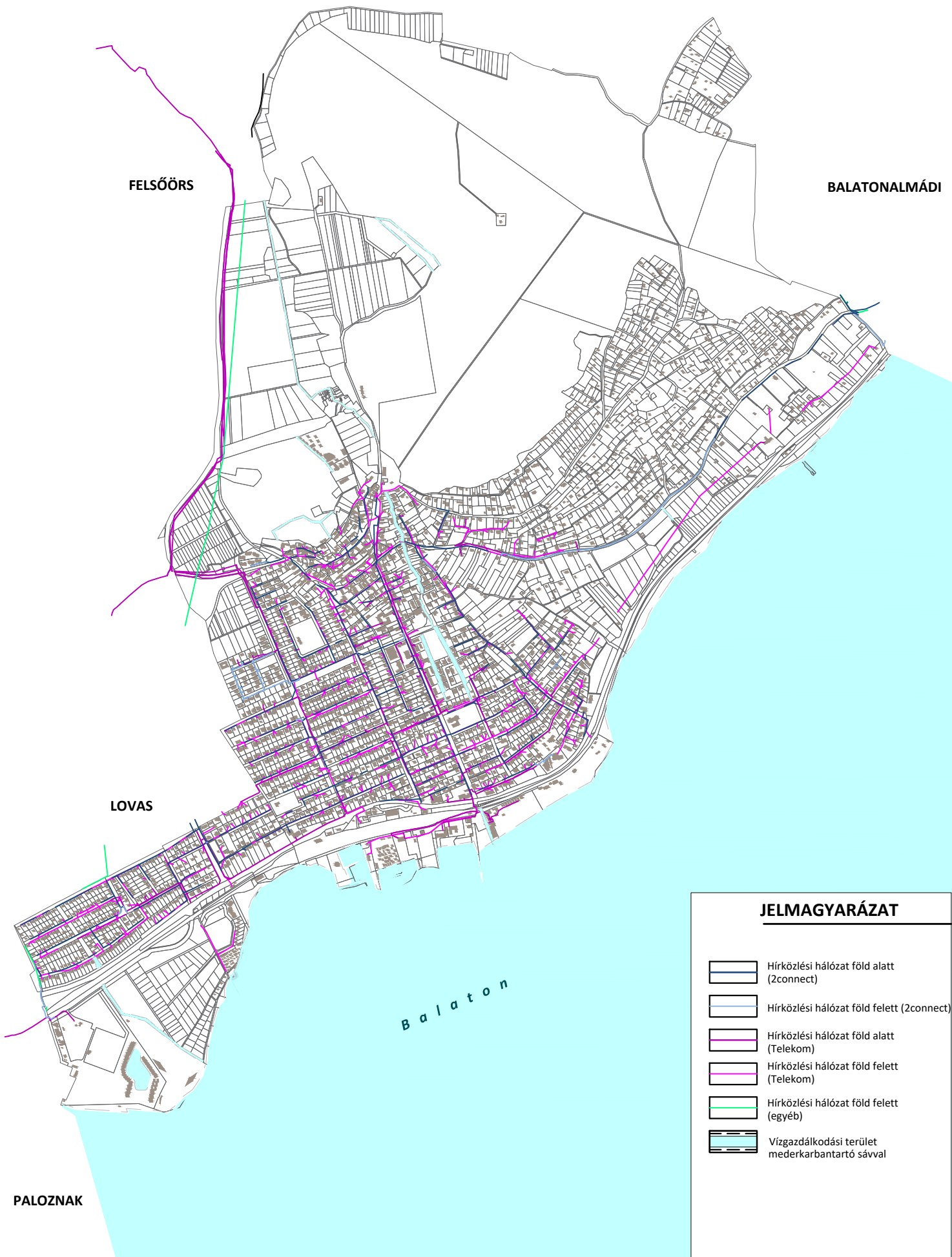
A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 688 bekapcsolt fővonal üzemel Alsóörs területén. A statisztikai nyilvántartás utoljára 2014 végén rögzítette a nyilvános távbeszélő állomások számát, akkor 2 üzemelt a településen.

A hálózat oszlopokra szerelt légvezetékekkel és föld alatti alépítményekkel és földkábelekkel épült. A föld felett vezetett távközlési hálózatot jellemzően a kifeszültségű hálózat tartó oszlopsorán helyezték el, de van, ahol saját, önálló oszlopsor került kialakításra.







2026 nyarán kerül átadásra a Magyar Telekom Zrt. üvegszál optikai hálózata a településen, így az internetelérés sebessége megnövekszik, illetve több szolgáltatónál is lehetőség lesz internet és televízió bekötésre.

##### Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A településen a tágabb térségben üzemelő antennákkal valamennyi vezeték nélküli távközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani



### JELMAGYARÁZAT

-  Hírközlési hálózat föld alatt (2connect)
-  Hírközlési hálózat föld felett (2connect)
-  Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)
-  Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
-  Hírközlési hálózat föld felett (egyéb)
-  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

## HÍRKÖZLÉS

LÉPTÉK M = 1:20 000

DÁTUM 2026. május

## GENERÁLTERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Koszorú Lajos  
Tábori Attila  
Mandula Péter



## KÖZMŰTERVEZŐ

Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest, Naphegy u. 26.

Hanczár Zsolt, Hanczár Zsoltné, Bíró Attila  
Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor  
Herczik Eszter, Szolóczi Bálint, Ziman Gergely



## 1.15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Alsóörs területén nem tartanak nyilván földtani veszélyforrást, belvív-veszélyeztetett területet (rendszeresen belvízjárta terület), nagyvízi meder területet.

### 1.15.1. Építésföldtani korlátok

Építésföldtani korlátot jelenthetnek olyan kőzet és talajrétegek, felszínborítások, földtani szerkezeti vonalak, speciális geológiai képződmények, amelyek Alsóörs adott területén egy esetleges beruházási, építési tevékenységek számára korlátozó tényezőt jelentenek. Alsóörs község területén jelenleg nem található építésföldtani korlátozás. A Bányafelügyelet korábbi tájékoztatása szerint földtani veszélyforrást nem tartanak nyilván a város területén.

A jelenleg már a szabadtéri színpadhoz tartozó és – 0112 hrsz-ú- területen volt korábban **kőfejtés** és a kőfejtő gödör oldalát ülőhelyekké képezték ki, amelyek megújítása folyamatban van, így itt a szakadásveszélyt az ülőhelyek kialakításával elhárították. A többi kisebb kőfejtőt benőtte az erdő vagy feltöltötték, s így a nagyközönség számára veszélyt nem jelentenek. A területen kijelölt bányatelek, működő bánya nem található. Szegtorok területén egykoron évszázadokig fejtették a vörös homokkővet, mely építéshez szolgált, és amely a belterületek jellegzetes, egyedi arculatát meghatározzák. A két bánya közül az első szabadtéri színházként, a második egykor szeméttelpeként szolgált. Az utóbbi ökológiai tájrehabilitációját meg kell oldani. A Balaton törvény ásványi nyersanyag-vagyon területet nem jelölt ki Alsóörs területén.

A településen ex lege védett **barlang**, illetve barlang felszíni védőövezete nem található.

Alsóörs közigazgatási területének jelentős része lejtős, ez a csapadékvízkezelés, az erózió és az építkezés szempontjából is fontos. A Szőlőhegyen felépült épületek jelentős része és az Ófalu épületeinek nagyjából fele is 17% feletti lejtésű területen áll.

A lejtők meredeksége szerinti kategorizálás:

Sík: 0-5% meredekségű lejtők.

Enyhén hullámos: 5-12% meredekségű lejtők.

Hullámos: 12-17% meredekségű lejtők.

Dombos: 17% feletti meredekségű lejtők.

Az Ófalu lejtőkategóriái jól kirajzolják a sík és a meredek térszíneket, illetve az ezeket határoló támfalakat/löszfalakat.

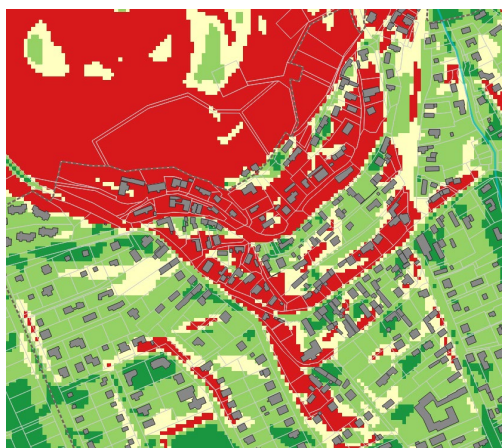
Az Ófalu területén már okozott is problémát a löszfalak, illetve az ezekben vájt pincék rendszere, ennek kezelésére 2025-ben új, megerősített vöröskő támfalat adtak át. 2010-ben történt egy pinceomlás a Templom utcában, egy a közterület alá benyúló pince boltozata sérült. 2023-ban a temetőhöz vezető lépcsőnél a nagy mennyiségű csapadék hatására a löszfal omlásnak indult.



81. Alsóörs területének lejtőkategória szerinti kategorizálása



82. 2025-ben átadott vöröskő támfal a Templom utcánál (forrás: Alsoors.hu)



83. Az Ófalu területének lejtőkategória szerinti kategorizálása

### 1.15.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása alapján **Alsóörsön nincs árvízi kockázat**. A Balaton vize államilag (törvényileg) szabályozott, a kiépített part és a központi szabályozás gondoskodik a megfelelő vízszint fenntartásáról. Bár többször előfordul, hogy kritikus magasságú a Balaton vízszintje (pl. 2018 márciusában), mely több településen készülséget indukált, de általában megállapítható, hogy árvíz nem érinti Alsóörsöt. **Folyamatos figyelmet kell fordítani a hegy felől lezúduló vizekre**. Legjelentősebb vízfolyás az Alsóörsi-Séd, melynek karbantartásával a káresemények megelőzhetőek. A patakok, árkok meder karbantartási hiányossága, illetve szélsőséges csapadékesemény, nagy intenzitású, akár rövidebb időtartamú csapadékok esetén is olyan magas vízhozamú lefolyás alakulhat ki, amely **helyi vízelöntést okozhat**. A helyi vízkár esemény rendezése a helyi katasztrófavédelem feladata. A vízkár-elhárítási terv rögzíti a kárfelszámolást.

### 1.15.3. Egyéb korlátozó tényezők

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról **szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet** alapján a település katasztrófavédelmi besorolása **II. osztály** (a rendelet 1. melléklete alapján: 19.3. Veszprém székhelyű katasztrófavédelmi kirendeltség alá tartozik). A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet rendelkezik arról, hogy milyen szabályok vonatkoznak az egyes osztályokra:

24. § (2) II. osztályba kell sorolni azokat a településeket, amelyek

a) az atomerőmű által közvetetten veszélyeztetettek (3-30 km közötti területen lévő),

b) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vagy küszöbérték alatti üzem által veszélyeztetettek, és külső védelmi terv készítésére nem kötelezettek, vagy

c) az egyes veszélyeztető hatások kockázatbecslése és kockázati mátrixban történő elhelyezése alapján a 2. melléklet b) pontja szerinti II. besorolást kapják. (50. táblázat).

Hatás	Bekövetkezési gyakoriság			
	Ritka	Nem gyakori	Gyakori	Nagyon gyakori
<b>Nagyon súlyos</b>	II. osztály	II. osztály	I. osztály	I. osztály
<b>Súlyos</b>	III. osztály	II. osztály	II. osztály	I. osztály
<b>Nem súlyos</b>	III. osztály	III. osztály	II. osztály	II. osztály
<b>Alacsony mértékű</b>	III. osztály	III. osztály	III. osztály	III. osztály

A településen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, veszélyes-ipari üzem nem működik, így a 219/2011. (X. 20.) Kormányrendelet szerinti veszélyességi övezetek kijelölésére nincs szükség.

## 2. HELYZETELEMZÉS ÉS ÉRTÉKELÉS

### 2.1. Egyes szakágak helyzetértékelése

#### Demográfia, társadalom

Alsóörs **népessége, tartósan növekvő tendenciát mutat**, annak ellenére, hogy a halálozások száma rendre meghaladja az élveszületéseket. A népességnövekedés tehát az odavándorlásból adódik, ezt támasztja alá a megyei és járási szinten is kiemelkedően **pozitív vándorlási egyenleg** is. A folyamat, hosszú távon a Balaton-felvidéki településeknél jellemző lassú "szivárgó" **lakosságcserét** eredményez. A meglévő üdülők tulajdonosainak egy része tartós itt tartózkodásra, majdani letelepedésre készül.

Az ide költözők jelentős része feltételezhetően **nem helyben helyezkedik el**, ingázva, vagy távmunkából dolgozik, ezt mutatja, hogy a dolgozók csupán 35%-a helyben foglalkoztatott. A folyamat tekinthető pozitívnak, abból a szempontból, hogy a települési intézmények üzemeltetéséhez szükséges gyereklétszám így adott és a **község életkor szerinti megoszlása is javul**. Azonban veszély lehet a **helyi identitás gyengülése**, ennek érdekében fontos a helyi értékek megőrzése és az **aktív közösségépítés**, az új beköltözőket is bekapcsolva a község életébe. A működő civil szervezetek sokszínűsége és aktivitása arról tanúskodik, hogy a helyi társadalom életképes, kisebb közösségei összetartók és befogadók is.

Alsóörs lakossága az országos átlagnál nagyobb mértékben **öregszik**, egy 14 éven alulira több mint kettő 65 éven felüli lakos jut. A **családok harmada gyermek nélküli**, további több, mint egynegyedében egy gyermek van. Az egyszemélyes és egy szülő háztartások száma (aránya) emelkedik. Az itt élők iskolai végzettsége és az egy főre jutó jövedelme felfelé mutat kiugró tendenciát. A lakáskörülmények és a személygépkocsi ellátottság mértéke is arról tanúskodik, hogy az itteni **lakosok vásárlóereje és életminősége országos viszonylatban igen jónak mondható**.

#### Gazdaság

Alsóörs gazdasági szerepkörét egyértelműen kedvező turisztikai adottságai határozzák meg. A település gazdasági súlya - a település méretének és üdülésre alkalmas vízparti fekvésének megfelelően, **elsődlegesen az idegenforgalmi ágazatban mérhető**. Jelentősebb ipartelep és intenzív mezőgazdasági termelés hiányában **alapvetően az idegenforgalmi jellegű kereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltató tevékenység ad megélhetést** a helyben munkát vállalóknak, illetve a szolgáltatást nyújtó tulajdonosoknak. Mivel Alsóörs gazdasági szerepkörét a turizmus határozza meg, ezért a település gazdasági (és egyéb) fejlődésének meghatározó alapja a turizmusfejlesztés, **a minőségi és főszezonon túli kínálatok fejlesztése**.

A község **aktív turisztikai adottságai is kedvezőek**, a Balatoni Bringakörúthoz, a Balaton-felvidéki túraútvonalakhoz való kapcsolódása, a helyi tanösvények, a vitorlázás adottságai és kiépült infrastruktúrája nagy aktív turisztikai potenciált rejt. Ezek és a táji, kulturális értékekre alapozott attrakciók, megfelelő infrastruktúrával és marketinggel párosulva lehetőséget adnak arra, hogy Alsóörs kimozduljon a klasszikus vízparti üdülőtelepülés kategóriából, új célcsoportokat bevonva, illetve, hogy csökkentse a turizmus szezonálisát.

Alsóörs ingatlanpiacát a Balaton-parti fekvésből, a jó térségi elérhetőségből és az üdülőtelepülési karakterből következően **a második otthonok és befektetési célú ingatlanok iránti kereslet dominálja**. Ebből következik, hogy Alsóörs árszintje a vármegyei és országos átlag fölé emelkedik, miközben a helyi lakhatási célú kereslet számára a ténylegesen elérhető kínálat erősen leszűkül. A piaci árak alapján látható, hogy egyre inkább a **társasházi, lakás- és apartmanszegmens iránt fokozódik a kereslet**, miközben a település meglévő épületállománya hagyományosan családi házas jellegű.

Az önkormányzat gazdálkodása stabil, kiegyensúlyozott. **A költségvetésnek nincs hiánya**, az előző évek költségvetési kiadásai és bevételei is egyensúlyban voltak. A bevételek kisebb része származik helyi adókból (2026-ban 390 m Ft) és működési bevételekből (2026-ban 128 m Ft), nagyobb hányada a központi

költségvetésből. Az önkormányzat több jelentős intézményi, illetve turisztikai fejlesztést valósított meg az elmúlt évtizedben, nagyobb részt állami és uniós források segítségével.

### Tervi előzmények

Alsóörs hosszútávú fejlesztési irányait megfogalmazó Településfejlesztési Koncepcióját 2003-ban, a Településszerkezeti Tervet 2004-ben, az építési jogokat és követelményeket meghatározó Helyi Építési Szabályzatot 2005-ben fogadta el az akkori képviselő-testület.

A **koncepció** tekintetében így közel 20 év távlatában vizsgálhatóak a kitűzött célok. Összességében az mondható el, hogy a különféle EU-s, országos és saját önkormányzati források felhasználásával a település nagy mértékű fejlődésen ment át ebben az időszakban, mind a **lakossági alpinfrastruktúra** (utak, járdák, közintézmények, parkok, játszótérek), mind a **turisztikai attrakciók** (kilátó, AMFI, Sirály-park, strand, vitroláskikötő). A **magánberuházások** terén is jelentős mozgás volt ebben az időszakban, a koncepcióban meghatározott magánfejlesztések (lovas bázis, lagúnás kikötő, vitorlás falu, Marina, borászatok, szálláshelyek) többsége megvalósult. E fejlesztések esetében ugyanakkor, különösen a vízparti területeken, indokolt a beépítések léptékének, településképi illeszkedésének és a vízparti sávra gyakorolt hatásainak körültekintő vizsgálata, valamint annak mérlegelése, hogy azok milyen módon és mértékben járulnak hozzá a település és a helyi turizmus hosszú távú fejlődéséhez. Az, hogy a Szerdahelyi-dűlőben megvalósult fejlesztések mennyire tudnak a településszövetbe és működésbe integrált, valós turisztikai húzóerőként működni, azt a későbbi üzemeltetésük, a közfunkciók és a közhasználatú területek határozzák meg.

A **Helyi Építési Szabályzat** főbb megállapításai alapvetően a mai napig érvényesek, de korából adódóan a módosult országos szabályokkal és társadalmi igényekkel is összhangba kell hozni. A Rendezési Terv legérzékenyebb célterületei az **Ófalu**, a **Szőlőhegy** és a **vízparti sáv**.

### Településrendezés, épített környezet

A község településszerkezeti meghatározó részei az Ófalu, a lakó-és üdülőterületek, a part menti sáv, a szőlőhegy és a külterületi erdő- és mezőgazdasági területek. Ezek közül jelentős átalakulással a szőlőhegy és a parti sáv érintett, a vízpart és a 71 sz. út között.

Alsóörsön a **beépítésre szánt területek kiterjedése beálltnak tekinthető**, nagyobb bővítés a jövőben sem tervezett és nem is indokolt. Ebből adódóan az utóbbi években az új építkezések főként a belterületi, még beépítetlen telkekre és a vízpart menti területekre összpontosultak. Megfigyelhető a kialakult településszövet sűrűsödése is, új építkezések esetén **jellemzően többlakásos társasházak, apartmanházak épülnek**, de a kertvárosias szövetben is alakítanak ki több rendeltetéses telkeket. Utóbbi folyamat a beállt, kertvárosias területek zöldfelületi arányát kedvezőtlenül érintheti. Az infrastruktúra korlátozott kapacitására tekintettel egyes területeken, tömbökben felmerülhet az esetleges kis mértékű visszalépés is a beépíthetőség intenzívitásában, vagy más jellegű korlátozásra, figyelemmel a kártalanítási szabályokra.

Az **Ófalu** esetében a részletes és egyedi telkenkénti szabályozás van érvényben, amely a terület jellegéből adódik, azonban a terv felülvizsgálata során mindenképpen vizsgálandóak az egyszerűsítés lehetőségei.

A **Füredi út**, mint fő autós útvonal mellett, a Balatonnal átellenes oldalon sorakozó nagyobb méretű üdülőépületek már a XX. század második felében megjelentek a településen, városias jellegű beépítést eredményezve, itt az újabban épült, 2-5 szintes épületek is jól illeszkednek a meglévő településképhez, mivel a főbb kilátóhelyekről feltáruuló balatoni kilátást nem akadályozzák. Ezzel szemben a **vízparton** megépült Pelso Bay lakópark tömege léptékében és kialakításában is erősen eltér a környezetétől, illetve a főbb kilátópontokról feltáruuló látképe nem illeszkedik. A vízparti beépítés összességében vegyes, kis méretű mobil- és üdülőházak, zöldterületek, zöldfelületek és nagyobb beépítettségű, újonnan épített (vagy még tervezett) beruházások váltják egymást. A további fejlesztéseknél a legfontosabb megfogalmazható feltételek, hogy az **ökológiai jelentőségű**

**zöldfelületek aránya ne csökkenjen, a közhasználatú vízpart hossza lehetőleg növekedjen és alakuljon ki rendezett vízparti sétány, összefogva a partszakasz különböző részeit.**

### Táji és természeti adottságok, környezetállapot

Alsóörs a permi vörös homokkő kibukkanásának egyik gyöngyszeme. A település **kiváló táji és természeti adottságokkal rendelkezik**, hegyei a Balaton-parthoz közel esnek, a szőlőhegy a vízpart közvetlen előterében fekszik. A település Balaton partján a védett nádasok mellett a turisztikai attrakciók részére is bőven áll rendelkezésre tér. A község termőterületei a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kiválóak, az Alsóörsi-Séd völgye pedig az állattenyésztés számára nyújt lehetőségeket. A településen azonban a társadalmi, gazdasági változások következtében a hagyományos szőlőhegyi tájhasználatok aránya folyamatosan csökken, melyet a mai szigorú jogszabályok sem képesek ösztönözni (a kert és gyümölcs használatokat viszont egyúttal gátolják)..

A település általános környezetállapota jó. A felszíni és felszín alatti vizek minősége szempontjából azonban kedvezőtlen a közcsatornára be nem kötött lakó -és üdülőingatlanok aránya, a szőlőhegyen az illegális területhasználatok arányának fokozatos növekedése. A települési zöldinfrastruktúra rendszerére kedvezőtlenül hat a kialakult településszövet sűrűsödésének megindulása.

### Közműellátás

Alsóörs közműellátottsága országos összehasonlításban kedvezőnek tekinthető, a település beépült területeinek döntő részén a teljes közműellátás biztosított. A belterületen a villamosenergia-, ivóvíz-, közcsatorna- és földgázellátás egyaránt kiépült, míg a külterületeken jellemzően részleges közműellátás áll rendelkezésre, a villamosenergia- és az ivóvízellátás szinte teljeskörűen elérhető.

A település **legjelentősebb közműellátási problémája a szennyvízelvezetéshez** kapcsolódik. A lakások több mint 88%-a csatlakozik a közcsatorna-hálózatra, de a külterületeken és a még nem rákötött ingatlanok esetében továbbra is jellemző az egyedi szennyvízkezelés és a szikkasztás, amely a Balaton közelsége miatt kiemelt környezeti kockázatot jelent. A konfliktus oka, hogy a Szőlőhegyen a HÉSZ 32. § 7. pontjával ellentétesen, közműbekötés nélkül is kiépültek az ivóvízbekötések.

A település domborzatából adódóan a csapadékvizek gyors lefolyása, villámárvizek kialakulása is előfordulhat, aminek kezelésére, illetve a lehulló víz helyben hasznosítására a településen kialakított csapadékvízgyűjtőrendszer csak részben alkalmas.

### Közlekedés

Alsóörs, térségi közlekedési kapcsolatai kedvezőek, érinti a 71. sz főút, a Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal, és a Balatoni Bringakör. Közúti és kerékpáros kapcsolata biztosított a megyeszékhellyel, Veszprémmel, a járásközponttal, Balatonfüreddel, valamint a fővárossal is (M7, BuBa). Gyorsforgalmi utak közül elérhető az M7 autópálya és a 8. sz. autóút is. A kerékpáros közlekedés a község egyik turisztikai vonzerejét is jelenti, a vízparti üdülési lehetőség mellett. A jó közlekedési kapcsolatok és a kedvező pozíció (Budapest – 80 perc, Veszprém – 20 perc) a **Balaton térségén belül is növeli a turisztikai potenciált.**

A nyári turisztikai érdeklődésből adódó forgalomnövekedés terheli a község úthálózatát és parkolási rendszerét, a **szezonálisan ingadozó forgalom** kezelése kihívást jelent. A 71. sz. főút átmenő forgalma és az ezzel párhuzamos vasút jelentős elválasztó hatással bír, az ezeken való átközlekedés kiépítése hiányos. A problémát alátámasztja, hogy a közúti balesetek is itt összpontosulnak, kiemelt gócpont a Vadtelep melletti szakasz. Közlekedési szempontból rendezendő, fejlesztendő terület a Szőlőhegy, illetve a volt úttörőtábor és a Szerdahelyi-dűlő fejlesztési területei.

## 2.2. SWOT analízis

	BELSŐ	
	Erősség	Gyengeség
<b>Demográfia, társadalom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tartósan pozitív vándorlási különbözet</li> <li>Magas átlagos jövedelem</li> <li>Jó vásárlóerő és életminőség</li> <li>Alapfokú oktatási intézmények és egészségügyi ellátás rendelkezésre áll</li> <li>Aktív közösség</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tartós természetes népességfogyás</li> <li>Előregező korösszetétel</li> <li>Lassú lakosságcsere</li> <li>Állandó lakosok és az időszakosan itt tartózkodók között érdekellentétek alakulhatnak ki</li> </ul>
<b>Gazdaság</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiváló turisztikai adottságok</li> <li>Kiépült turisztikai attrakciók és ráépülő szolgáltatások</li> <li>Jelentős mértékű, stabil önkormányzati gazdálkodás</li> <li>Felértékelődő ingatlanpiac, jelentős számú új lakás és magánberuházás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Egyoldalú gazdaság</li> <li>Szezonális turisztikai vonzerő</li> <li>Szezonális munkaigény, idénymunkások munkakörülményei, lakhatása bizonytalan</li> <li>Nagy léptékű fejlesztések negatívan befolyásolhatják a turisztikai vonzerőt</li> </ul>
<b>Településrendezés, fejlesztés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beállt településszerkezet</li> <li>Megvalósult közfejlesztések saját és pályázati forrásokból, fejlesztőkkel való konstruktív önkormányzati együttműködés</li> <li>Gyalogos tengelyek, zöldinfrastruktúra fejlesztések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Településrendezési Eszközök koruknál fogva felülvizsgálandóak, a felsőbb jogszabályokkal való összhang megteremtése szükséges</li> <li>Több rendeltetésű épületek szabályozatlan terjedése</li> <li>A nagy fejlesztői nyomás kezelése nem mindenhol valósult meg</li> </ul>
<b>Épített környezet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ófalu egyedülálló településszerkezeti, építészeti és településképi értékei</li> <li>Műemléki értékek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jelentős szintkülönbségek, meredek emelkedők a településen belül, támfalak és alapincézett területek</li> </ul>
<b>Táji és természeti adottságok</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiváló táji és természeti adottságok</li> <li>Szőlő- és gyümölcsstermesztéshez jó adottságok</li> <li>Permi vörös homokkő kibukkanás, mint geológiai érték</li> <li>Megfelelő zöldterületi, zöldfelületi ellátottság</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hagyományos tájhasználatok aránya csökken</li> <li>Közcsatornára be nem kötött épületek felszíni és felszín alatti vizek potenciális szennyezése</li> <li>Illegális területhasználatok arányának növekedése, főként a szőlőhegyen</li> <li>Szőlőhegy területhasználatában ellentétesek a jogszabályok, a társadalmi érdekek, szokások és a gazdasági folyamatok</li> </ul>
<b>Közműellátás</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Közel teljesszűren kiépült közműhálózat a belterületen</li> <li>Településen belüli saját vízkivétel lehetősége</li> <li>Kiterjedt regionális vízellátó hálózat</li> <li>A villamosenergia-hálózat maradéktalanul kielégíti a fogyasztási igényeket</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korlátozott vízellátási kapacitás, a hálózat bővítésére jelenleg nincs lehetőség</li> <li>A szennyvízelvezető hálózat több területen hiányos, a Balaton közelsége miatt ez fokozott veszélyt jelent a település állapotára</li> <li>Csapadékvíz elvezető rendszer korszerűtlen és nem összefüggő.</li> <li>Ivóvízhálózaton és csatornahálózaton előfordulnak elavult azbesztcement anyagú szakaszok</li> <li>A szennyvíz nyomóvezeték vonalvezetése karbantartási és környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen</li> <li>Az Ófalu a közműhálózatának sűrűsége és összetettsége miatt a rendszerek, fenntarthatósága és fejlesztése problémásabb</li> </ul>
<b>Közlekedés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kedvező térségi kapcsolatrendszer a 71. sz. főút, a 7219. j. út és a 29. sz. vasútvonal révén</li> <li>A Balatoni Bringakör jelentős és értékes kerékpáros forgalmat bonyolít</li> <li>A település több térségi és regionális közösségi közlekedési kapcsolattal rendelkezik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 71. sz. főút és a vasútvonal jelentős településszerkezeti elválasztó hatása</li> <li>A parkolási rendszer erősen szezonális és túlterhelt</li> <li>A hegyoldali és zártkerti területeken több helyen keskeny, kedvezőtlen kialakítású utak találhatók</li> </ul>

	KÜLSŐ	
	Lehetőség	Veszély
<b>Demográfia, társadalom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Népességmozgási tendenciák és lehetőségek (táv munkavégzés) következtében tartós külső népességutánpótlás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eredeti népesség helyben maradása kétséges a magas ingatlanárak és a növekvő kereslet miatt</li> </ul>
<b>Gazdaság</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktív turizmus arányának országos szintű növekedése</li> <li>Teljes Balatont, vagy a környező vízparti településeket érintő fejlesztések, célzott támogatások</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vásárlóerő csökkenés, környezetállapot változás, vagy más országos gazdasági folyamatok miatt csökken a kereslet a Balaton-parti üdülésre</li> </ul>
<b>Településrendezés, fejlesztés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Magántőke, fejlesztések kontrollált beáramlása, ezek bevonásával közfejlesztések megvalósítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Külső fejlesztői nyomás korlátlan megjelenése, nem megfelelő országos jogszabályi keretek esetén</li> </ul>
<b>Épített környezet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Építészeti örökség megőrzését, műemléki és helyi védett épületek felújítását célzó országos pályázatok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szélsőséges klíma negatív építésföldtani és épületállékonysági hatásai</li> </ul>
<b>Táji és természeti adottságok</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Országos területrendezési jogszabályok tájgazdálkodást, vízgazdálkodást, zöldinfrastruktúrát támogató változása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klímaváltozás következtében aszályos időszakok, hóhullámos napok arányának növekedése, amely kedvezőtlenül befolyásolja a kitett hegyoldalak klímáját és vegetációját</li> <li>Balaton vízszintjének csökkenése, vízminőség romlása</li> <li>Országos jogszabályok és gazdasági tendenciák miatt a borászati ágazat visszaesése, így a szőlőhegyi hagyományos tájhasználat ellehetetlenülése</li> </ul>
<b>Közműellátás</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionális hálózat fejlesztésével és fogyasztói tudatosság növekedésével növekedhet a közműhálózatok pufferkapacitása</li> <li>Új ivóvízvezeték fejlesztéssel, új vízbázis bevonása a rendszerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Villámárvizek gyakoriságának növekedése</li> <li>Az elöregedő infrastruktúraelemek miatt növekvő karbantartási költségek és a haváriahelyzetek gyakoribbá válása</li> <li>Kisberendezések, szennyvízkezelés ellenőrzésének országos hatósági szabályozása nem erősödik</li> </ul>
<b>Közlekedés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Új gyalogos és kerékpáros átvezetések kialakítása mérsékelheti a 71. sz. főút és a vasút elválasztó hatását</li> <li>A vasúti és autóbuzos közlekedés jobb összehangolása javíthatja a felső településrészek közösségi közlekedési kapcsolatait</li> <li>A volt vasúti műszaki területen kialakult parkolás rendezése javíthatja a Balaton-parti területek közlekedési viszonyait</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A nyári turisztikai forgalom növekedése fokozhatja a torlódásokat, baleseti konfliktusokat és parkolási problémákat</li> <li>A rendezetlen területhasználatok – különösen a Szőlőhegy térségében – hosszabb távon megnehezíthetik az úthálózat rendezését</li> <li>A Szerdahelyi-dűlő fejlesztési területeinek forgalomműködése és a kerékpáros forgalom egyetlen vasúti átjáróra és közúti kapcsolatra terhelődnek</li> </ul>

### 3. MELLÉKLETEK

#### 1. melléklet: Indító határozat

#### Kivonat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.

#### 135/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsóörs Község településtervének elkészítésére, a kézikönyv és a településképi rendelet felülvizsgálatára (a településképi rendelet beépítése a helyi építési szabályzatba) irányuló eljárást megindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

k.m.f.

**Hebling Zsolt sk.**  
polgármester

**Báró Béla sk.**  
jegyző

kivonat hitelül:

  
Csonka Sarolta  
jegyzőkönyvvezető

