

# ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

szám: 5/2023

## JEGYZŐKÖNYV

Készült:	Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testület <b>2023. április 17. (hétfő) 7:45</b> órai kezdettel megtartott <b>nyílt rendkívüli</b> üléséről
Az ülés helye:	Alsóörs Község Önkormányzati Hivatal tanácsterme
Jelen vannak:	Hebling Zsolt polgármester Ferenczy Gábor alpolgármester, dr. Bókáné Katona Tímea, Gaál Dezső, Szalai Emese képviselők
Tanácskozási joggal meghívott:	Báró Béla jegyző Pandur Ferenc intézményvezető

### Napirend:

1. Településrendezési terv módosítása, záróvélemény elfogadása
2. A környezetvédelemről szóló 9/2004.(VI.25.) önkormányzati rendelet módosítása
3. 2193 hrsz-ú ingatlan telekalakítása
4. Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítása
5. Zsebe Invest Kft. kérelme

Hebling Zsolt polgármester köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy a Képviselő-testület tagjai közül **5** fő megjelent, Tóth Zoltán és dr. Bardóczy Miklós képviselők távollétüket jelezték, az ülés határozatképes.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak.

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

### 61/2023.( IV.17.) számú önkormányzati határozat

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

1. Településrendezési terv módosítása, záróvélemény elfogadása
2. A környezetvédelemről szóló 9/2004.(VI.25.) önkormányzati rendelet módosítása
3. 2193 hrsz-ú ingatlan telekalakítása
4. Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítása
5. Zsebe Invest Kft. kérelme

Határidő: Azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

### 1. napirend: Településrendezési terv módosítása, záróvélemény elfogadása

Hebling Zsolt polgármester ismereti, az előzetesen elektronikus úton kiküldött előterjesztést. Több témában kell döntést hozni. Megérkezett a záróvélemény, ami három területet érint. Első sorban a Szerdahelyi dűlőben lévő nagy volumenű fejlesztés, ami építési paraméter csökkentést eredményezett. Ezzel összefüggésben a településfejlesztési szerződést megkötnénk. 14 MFt-tal támogatná a közalapítványunkat a beruházó, amellelt, hogy csökkennek a paraméterek. Elindítanánk a rendezési terv módosítását a Pelso területére, ahol októberben lejár a változtatási tilalom, hisz letelt a három év.

A záróvéleményben egy fontos dolog volt, amit a tervező beleépített a rendeletbe, miszerint a parti sávban a meglévő növényzetet meg kell őrizni. Idézve: „*A parti sávban a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzését biztosítani kell.*”

Sok egyeztetés történt korábban is, sok zöldterületet tartalmazó fejlesztést jelentene.  
Hebling Zsolt polgármester kérdezi, hogy van-e kérdés észrevétel.  
Több területre el kell indítani a rendezési terv módosítását majd pedig az egész településre vonatkozóan.

Hebling Zsolt polgármester: A Főépítész is egyetért a módosítással.

**FŐÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KÖZÖS FELJEGYZÉSE**  
**ALSÓÓRS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
(Szerdahelyi I. tömb)

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Alsóórs Község településrendezési tervének módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következő fejezetek elkészítése szükséges.

- Elhelyezkedés és a terület bemutatása (megközelíthetőség)
- Területre vonatkozó hatályos szabályozás és előzmények bemutatása
- Településrendezési és településszerkezeti vizsgálatok (területhasználat, beépítettség, telekszerkezet, településrendezési szintű építményvizsgálat, tulajdonvizsgálat, közműellátottság, konfliktusok feltárása)
- Településrendezési javaslatok (szabályozási koncepció)
- Zöldfelületi rendszer javaslata
- Hatályos Területrendezési eszközökkel való összhang vizsgálata (Trtv, MvM rendelet, VMTvT)

A vizsgálatokat csak a feladat mélységének megfelelően kell kidolgozni. Közműfejlesztési, közlekedésfejlesztési munkarészeket csak szükség esetén kell kidolgozni. A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni. Megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse. Megalapozó vizsgálatok és az alátámasztás egy fejezetben dolgozható ki. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

Alsóórs, 2023. április 10.

  
Koszoru Lajos  
vezető településtervező  
TT/1 01-1346

  
Mártonffy Gábor  
önkormányzati főépítész  
É 01-1506

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak.

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

**62/2023.(IV.17.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testület dönt a 38/2004. (IV. 8.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosításáról

1. 38/2004. (IV. 8.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklet tartalmazza.

1. melléklet: a 62/2023.(IV.17.) önkormányzati határozathoz:

Településszerkezeti terv módosítása

# ALSÓÖRS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M = 1:5000

2. MELLÉKLET A 38/2004. (IV.8) ÖNK. HATÁROZATHOZ

Vezető településrendező tervezők:

Kapócs László

TFI 01-1344/06

Szabócs Zoltán

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

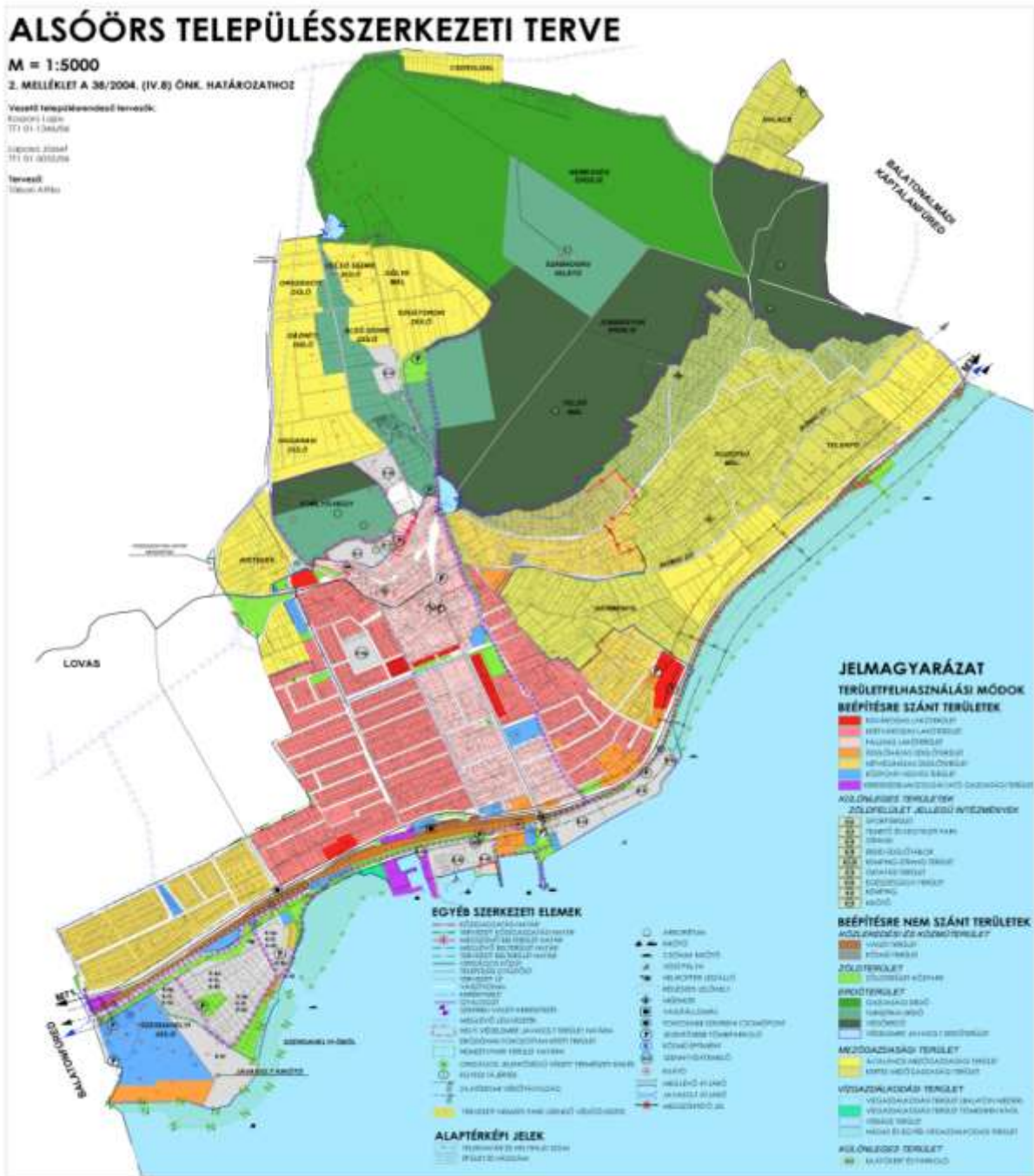
Szécsi Árpád

TFI 01-303/06

Tervező:

Szécsi Árpád

TFI 01-303/06



2. melléklet: a 62/2023.(IV.17.) önkormányzati határozathoz:

Településszerkezeti terv módosítása

A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Szerdahelyi-dűlő területén különleges beépítésre szánt terület területfelhasználásból 0,26 ha vízgazdálkodási terület területfelhasználásba sorolódik át.

A terület rendezése szempontjából az északkeleti oldalon található út közlekedési területének, valamint a csatlakozó zöldterületek kijelölésének pontosítása és a szabályozási tervhez való illesztése

történik. Ennek következtében a zöldterület a különleges beépítésre szánt területek rovására 0,5 ha-ról 0,79 ha-ra nő.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester  
Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy aki egyetért a 7/2005.(XI.11.) számú önkormányzati rendelet módosításával, az szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete **5 igen** szavazattal, egyhangúlag elfogadja **8/2023. (IV.18.)** számon Alsóörs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendelet módosítását.

Hebling Zsolt polgármester: a település rendezési szerződés kiküldésre került, kérdezi, hogy van-e észrevétel, kérdés. Nincs, így kéri, hogy szavazzanak.

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

#### **63/2023.( IV.17.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és jóváhagyja, az előterjesztéshez csatolt Településrendezési és adományozási szerződést, mely az Önkormányzat és Mediterrán Kikötő Kft., (Cg.01-09-708802, székhely: 1027 Budapest, Medve utca 25-29., adószám: 12896684-2-41.) mint Beruházó között jön létre.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester  
Határidő: azonnal

Hebling Zsolt polgármester: Javasolja, hogy a Szerdahelyi dűlő I. tömbjében a jelenleginél szigorúbb építési előírások meghatározása céljából induljon el a rendezési terv módosítása. A tervező partnert már kiválasztásra került.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak.

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

#### **64/2023.( IV.17.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását támogatja a következők tekintetében:

- a) Szerdahelyi dűlő I. tömbben a jelenleginél szigorúbb építési előírások meghatározása.
1. Az 1. pontban érintett terület tekintetében megindítja a településrendezési eszközök módosítását.
  2. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárásban történik, a tervek kidolgozása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelkulcsának alkalmazásával történik.
  3. A partnerségi egyeztetés szabályai a 2/2017 (II. 1.) önkormányzati rendelet szerint történik.  
Partnerek: Alsóörs teljes lakossága
  4. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2. ponttal kapcsolatos előkészületeket tegye meg (szerződések aláírása)

Felelős: Hebling Zsolt polgármester  
Határidő: azonnal

## **2. napirend: A környezetvédelemről szóló 9/2004.(VI.25.) önkormányzati rendelet módosítása**

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Bátor Béla jegyző részére.

Bátor Béla jegyző: Előző testületi ülésen ismertetésre került a rendelet módosításának lehetősége. A környezetvédelmi hatóságnak a tervezetet megküldte, azt elfogadásra javasolja. A közterület felbontás esetén mellékletben meghatározott díjat kell fizetni az érintetteknek. Ez az összeg a közterület bontási díjból és a letéti díj fizetéséből adódik. 180 nap áll rendelkezésre a letéti díj visszafizetésre. Ez idő alatt az esetleges hibák, süllyedések kiderülnek.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Baleset is történt már ilyenből fakadóan a kemping mellett, ezért fontos és jogos.

Hebling Zsolt polgármester: Több milliós tétel képződik ezen bevételből más településeken.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Sok kérelem van ebben a témában. A Településműködtetésnek is könnyebbé kell tenni, és plusz bevételt amit az utak állapotának javítására lehet fordítani.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy aki egyetért a 9/2004.(VI.25.) számú önkormányzati rendelet módosításával, az szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete **5 igen** szavazattal, egyhangúlag elfogadja **9/2023. (IV.18.)** számon a környezetvédelemről szóló 9/2004.(VI.25.) számú rendelet módosítását.

## **3. napirend: 2193 hrsz-ú ingatlan telekalakítása**

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Bátor Béla jegyző részére.

Bátor Béla jegyző: Fél éve foglalkozott a testület a 2193 hrsz-ú ingatlan ügyével. Akkor Varga Ottília ajándékozta tulajdonrészét az Önkormányzatnak. Ez a terület osztatlan közös tulajdonban van. A telekalakítás a HÉSZ-nek megfelelően történne meg. Három terület alakulna ki a telekalakítás során.

A 2193/1 hrsz. 900 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett hétvégi ház, udvar”, a 2193/2 hrsz-ú 1048 m<sup>2</sup> nagyságú kivett hétvégi ház, udvar” és a 2193/3 hrsz-ú 265 m<sup>2</sup> nagyságú „közforgalom elől el nem zárt magánút”.

A kérelmező kéri a telekalakítási szerződés jóváhagyását. Az Önkormányzatnak 37 m<sup>2</sup> területe lenne összesen a három ingatlanban, ami nem szerencsés. Javasolja ennek értékesítését a kérelmező részére. 10.000,-Ft/m<sup>2</sup> árat ajánlott a kérelmező, mely összeget alacsonynak tart.

Hebling Zsolt polgármester: 30-40.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel is lehetne számolni, mint a szomszédos teleknél. A testület hatalmazza fel további tárgyalások lefolytatására.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak.

A Képviselő-testület **5 nem** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

### **65/2023.( IV.17.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az Alsóörs 2193 hrsz-ú 2213 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett 2 hétvégi ház, udvar” megjelölésű ingatlan tekintetében készített Telekalakítási megállapodást, melyet nem támogat.

Az ingatlan értékesítéséről dönt, felhatalmazza a polgármestert a további tárgyalások lefolytatására.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester  
Határidő: azonnal

#### **4. napirend: Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítása**

Hebling Zsolt polgármester ismereti, az előzetesen elektronikus úton kiküldött előterjesztést.

A Balatonfüredi Többcélú Társulás Társulási Tanácsa a Társulás Pénzügyi Bizottságának megszüntetésének kérdését vetette fel. A társulásoknak nem kötelező bizottságot működtetni valamint az adminisztratív terhek is csökkenhetnek, megszüntetésének nincs jogszabályi akadálya.

Figyelemmel arra, hogy a Pénzügyi Bizottságot a társulási megállapodás hozta létre, így a bizottság megszüntetése a megállapodás módosításával lehetséges, amelyet a társulási megállapodás 14.3 pontja szabályoz, miszerint a módosításhoz a Társulásban részt vevő önkormányzatok mindegyikének minősített többséggel hozott döntése szükséges. A Pénzügyi Bizottság megszüntetésére 2023. június 1-től kerülne sor.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak.

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

##### **66/2023.( IV.17.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „*Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítása*” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítását e határozat 1. melléklete szerinti tartalommal támogatja.

2./ Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüredi Többcélú Társulásnak a módosítással egységes szerkezetű társulási megállapodását e határozat 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

3./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakról a határozat megküldésével tájékoztassa a Balatonfüredi Többcélú Társulás Társulási Tanácsának Elnökét.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester  
Határidő: 2023. április 30.

#### **5. napirend: Zsebe Invest Kft. kérelme**

Hebling Zsolt polgármester ismereti, az előzetesen elektronikus úton kiküldött előterjesztést.

A Zsebe Invest Kft. marad, mint partner, de értékesítette a Kft. üzletrészét. Ebben az esetben a megváltási díjat meg kell fizetni szerződés és rendelet alapján. A kérelem akkor támogatható, ha nincs tartozás, és az Alsóörs község Önkormányzat tulajdonában levő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó 11/1997.(X.17.) számú önkormányzati rendelet 4.§-a alapján megállapított bruttó 1.760.614,-Ft-ot megfizeti.

Pandur Ferenc intézményvezető jelzi, hogy a bérlőnek kutyája van, amit nem lehet bevinni a strandra. Tájékoztatást fogunk adni a házirendről a bérlőnek, illetve más bérlőknek is.

Hebling Zsolt polgármester kéri, hogy szavazzanak.

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

##### **67/2023.( IV.17.) számú önkormányzati határozat**

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a Zsebe Invest Kft. (képviselője: Polgár Szabolcs) kérelméhez, miszerint a Kft-t eladja Nagy Gergő (cím: 2500 Esztergom, Lázár Vilmos u. 6.) részére.

Abban az esetben, ha a Bérlet az „Alsóörs község Önkormányzat tulajdonában levő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó 11/1997.(X.17.) sz. önkormányzati rendelet” szerint a megállapított bérleti jog átruházásának díját, bruttó 1.760.614,-Ft-ot megfizeti.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

Hebling Zsolt polgármester megköszöni a részvételt és a Képviselő-testületi ülést 8:03 órakor bezárja.

k.m.f.

  
Hebling Zsolt  
Polgármester



  
Báró Béla  
jegyző