



Balatonvilágos Község Önkormányzat  
Polgármestere



<b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>	
Ügyszám:	11/2785-4/2023
2024 APR 12.	
Érkezés módja	
<input type="checkbox"/> AN	<input checked="" type="checkbox"/> @ EGYÉB:
Melléklet:	Kezelőiroda: ul

Szám: BVG/1133-7/2024.

Tárgy: Polgármesteri álláspont

Hiv. szám: II/2785-3/2023.

## ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG



Tisztelt Alkotmánybíróság!

Balatonvilágos Község Önkormányzatának Polgármestereként megdöbbenve tapasztalom - immár nem először -, hogy a választópolgárok, a helyi közösség által képviselőtükre és önkormányzati jogaik gyakorlására megválasztott képviselő-testület és polgármester tudta s megkérdése nélkül szólalnak fel, illetve cselekednek parlamenti képviselők a település életét érintő kérdésben.

Mindezt egy szűk ingatlantulajdonosi érdekcsoport által szervezett lobbitevékenységének felülve, annak állításaira alapozva teszik. Annak az egyesületnek állításaira, melynek tagjai között alig akad helyi, sőt: az itt élők között legtöbben megrökönyödve figyelik, hogy ez a csoport a "helyiekre" apellálva reklámozza magát és a "helyiek érdekképviselőt" állítja magáról.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt státusz a településünket érintő beruházás esetén annak a fejlesztésnek a felgyorsítását volna hivatott szolgálni, melyre a helyi közösség, a választópolgárok mintegy 30 éve várnak.

A [redacted] 47 hektár területéből 10 hektár kivételével a teljes terület értékesítésre került 2007. évben, 17 évvel ezelőtt az akkor izraeli tulajdonú [redacted] Kft. részére - beleértve a löszfallal érintett Aliga III. és IV., és a vízparti Aliga II. területeket is. A fennmaradó, Aliga I. terület 10 hektárja állami tulajdonban maradt, vagyongazdálkodója a többi terület tulajdonosa lett 50 évre szóló szerződéssel.

A vagyongazdálkodási szerződés tartalmaz lehetőséget önkormányzatunk tulajdonhoz jutására az említett 10 hektár területből 7 hektár tekintetében. A szükséges településrendezési eszközök elfogadása, megalkotása 2013. év végén megtörtént, ezek alapja egy igen intenzív beépítési koncepció volt, az akkori tulajdonosi kör nagyszabású, 75 mrd Ft becsült értékű elképzelése:

Aliga II. területén 469 vendégszoba, 26 üdülőegység, 535 m<sup>2</sup> vendéglátás, szolgáltatás alapterület;

Aliga III. területén a löszfal tetején három szállodaépület, 498 üdülőegység, 377 lakóegység, mintegy 15 ezer m<sup>2</sup> szolgáltatás-kereskedelmi és vendéglátó terület;

Aliga IV. területén egyebek mellett a löszfal tetején 142 lakóegység, 582 üdülőegység, valamint egy szállodaépület létesítése volt.

Ez volt az alapja az ugyanekkor megkötött településrendezési szerződésnek is.

Az izraeli tulajdonos 2018. év végén megvált a [REDACTED] Kft-től - ezzel a [REDACTED] területétől is.

Az új tulajdonosok az elmúlt évek alatt szintén továbbadták a Kft-t (vele az ingatlan együttest), 2022. évtől a [REDACTED] cégcsoport tulajdonában áll a terület jelentős része, más részeit időközben értékesítette a [REDACTED] Kft.

Az új tulajdonosok a korábbi beépítéstől több ponton jelentősen eltérő koncepciót képzeltek el a területre, melynek - értelemszerűen - nem 30 éves időtávban történő kivitelezést, hanem egy jóval rövidebb, belátható időn belül történő lebonyolítást szántak.

A megvalósításhoz új Településrendezési Szerződés is szükséges volna, azonban a tárgyban kifejtett követelőző fűrdőegyesületi tevékenység - tekintve a képviselő-testületben is helyet foglaló alelnökük sajátos tárgyalási módszereire - ez mind a mai napig nem tudott megfelelő tárgyalásokon kikristályosodni.

A fűrdőegyesület tevékenysége szinte csak annak a szűk utca közösségnek hasznára váló követeléseik (az adott utca végén - magánterületen - lépcsőlejáró, a lépcső magán strandra vezessen - szintén magánterületen -) miatt a teljes település fejlődését gátolja. Mindeközben azzal a rémhír keltéssel igyekeztek - egy ideig sikeresen - támogatottságukat növelni, mely szerint az állami tulajdonú 10 hektár el lesz zárva a köz elől, a terület nyitottsága megszűnik.

Teszik ezt minden, az állításaikkal ellentétes beruházói nyilatkozat, a módosított és ezzel egyértelműen a közhasználatúságot kimondó Ngr., valamint mostanra szintén a közhasználatúságot egyértelműen tartalmazó Vízparti Terv tervezet ellenére.

Tevékenységük további indok a kiemelő rendelet mellett.

A fejlődést ugyanis hasonló ténykedésekkel akadályozták az eltelt évtizedekben is - noha nem a jelenlegi, 2010. évben alakult egyesület, de elsősorban annak alapító tagjai - más szervezetben.

Jelenleg minden korábbinál nagyobb esélye van az önkormányzatnak arra, hogy hozzájusson végre a közhasználatúnak jelölt területekhez - melyek ellenkező esetben (tehát ha nem önkormányzati tulajdonba kerülnek) - kizárólag állami (tehát szintén köz) tulajdonban maradhatnak.

A tárgyi fejlesztés a [REDACTED] a további területeinek régen volt "fényét" hozhatja vissza: az üdülőkomplexum fénykorában a környékbeli falvakból is ide jártak dolgozni, a szállodák jelentős vendégforgalmat bonyolítottak, a területen pezsgett az élet. A tervezett beruházás a munkahely teremtés mellett ezt a pezsgést hozhatja vissza és az ezzel járó bevételnövekedést, mely a helyi adók miatt panaszkodó nyaralótulajdonosok számára is pozitívumot jelentene.

**A tárgyi beadvány egyebek mellett kiragad és összemos különböző elemeket a beruházási elképzelésekről:**

így a 2. oldalon az 1.3. pontban a löszfal beépítése úgy jelenik meg, mintha egyébként a területet a korábbi elképzelések vagy HÉSZ beépítetlen területként képzelte volna el - holott

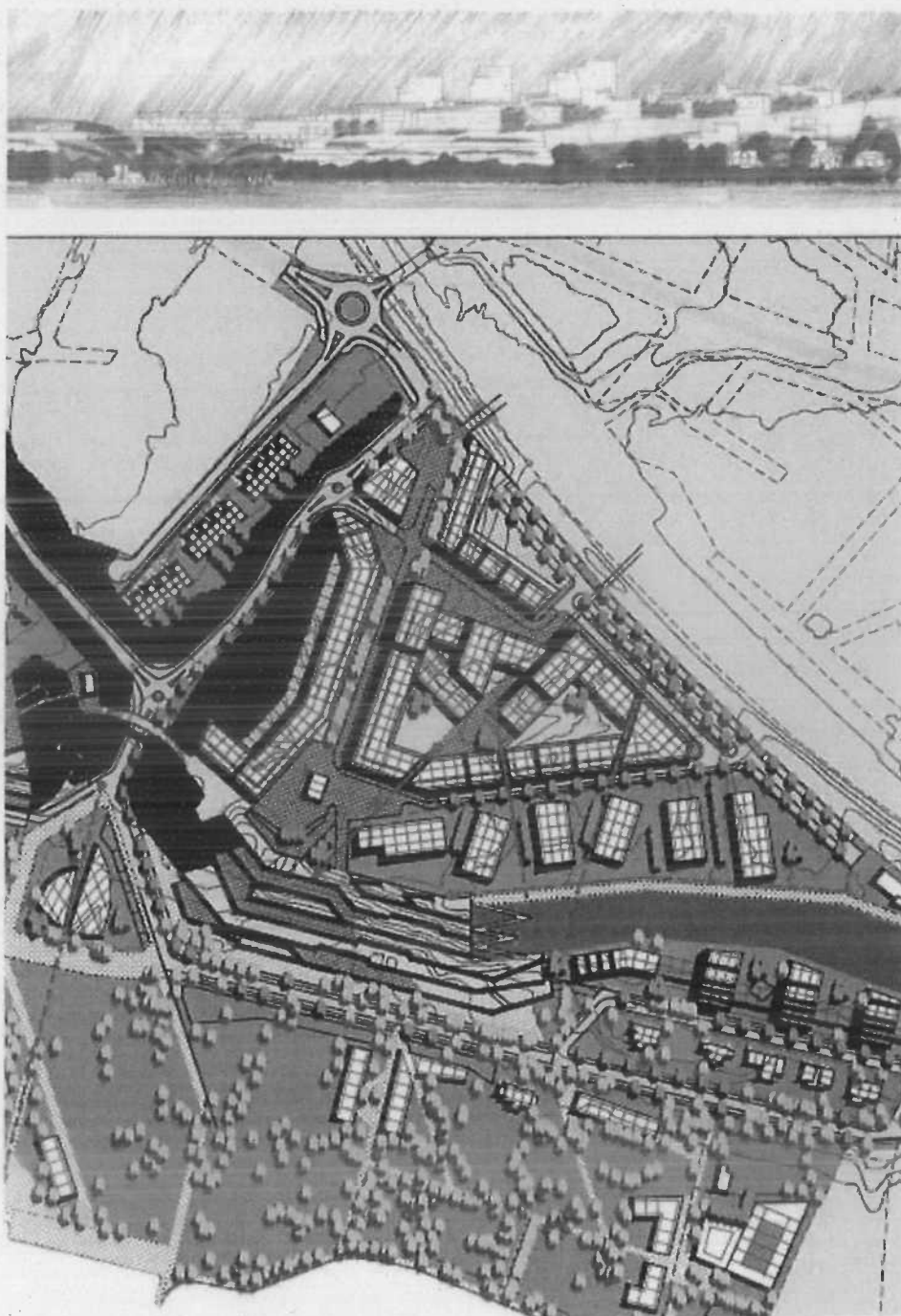
(mint fent kifejtettem) az érintett területen több, mint 700 üdülő- és lakóegység megépítéséről szólt az elképzelés.

reszlet a KÖRNYEZETI VIZSGALAT ÉS ÉRTÉKELÉS TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS, BEÉPÍTÉSI VÁLTOZATOK (2012. 07.) alátámasztó dokumentum 49. oldaláról az érintett, „bal oldali plató” beépítési elképzeléséről



Szintén összemos elképzeléseket a beadvány az 1.4. pontban: kifejti, hogy a jobb platóra (Aliga III.) tervezett szálloda „helyett” kerülne sor a baloldali platón (Aliga IV.) a tervezett társasházak megépítésére, holott a két elképzelés nincs egymást helyettesítő viszonyban. Itt jegyzem meg, hogy a korábbi 2022. évben tervezett, a jobb platót (Aliga III.) érintő szállodaépítéssel szemben éppúgy fellépett az egyesület annak ellenére, hogy a HÉSZ rendelkezései szerint is elhelyezhető (akár 25 méter magas) szállodaépület a területen.

részlet a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS TÁJRENDEZÉS,  
KÖRNYEZETALAKÍTÁS, BEÉPÍTÉSI VÁLTOZATOK (2012. 07.) alátámasztó  
dokumentum 49. oldaláról az érintett, „jobb oldali plató” beépítési elképzeléséről



A 1.5. pontban magánkikötőként megjelölt beruházás egyebek mellett közhasználat számára megnyitott sétányt, horgászati lehetőséget tartalmaz a déli mólón és a helyi lakosok között elismerést váltott ki igényességével.

Össességében a beadvány nem tárta fel a területtel kapcsolatos információkat, még a több, mint egy évtizede elérhető ([www.balatonvilagos.hu](http://www.balatonvilagos.hu)) oldalon megtalálható eredeti dokumentumokat sem. Egy szűk érdekcsoport véleményére alapozva a településen élők érdekeit és véleményét figyelmen kívül hagyva született.

Végezetül megjegyzem, a 2023. szeptemberi módosítással a Kiemelő kormányrendeletbe bekerültek a közhasználatra kijelölt területek, melyek az állami tulajdonú Aliga I. területén garantálják a hozzáférhetőséget, a parti sétány fennmaradását, valamint a vízpart megközelíthetőségét.

A löszfal helyi védelem tárgyában mellékelem önkormányzatunk tárgyban rendelkezéseket tartalmazó önkormányzati rendeleteit, melyek az eredeti, 2013. évben megalkotott és 2014. január 31. napjától hatályos HÉSZ rendelet ide vonatkozó rendelkezéseit vették át:

**1. [REDACTED] BALATONVILÁGOS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 6/2019. (VI.4.) ör.**

*12. § (1) Az A/I jelű – a Szabályozási terven jelölt – felszínmozgás veszélyes területen természeti veszélyeztetettség (aktív felszínmozgás) miatt építési tevékenység nem végezhető, kivéve*

*a) a meglévő épületek állagmegóvása, mely miatt kártalanítási igény nem támasztható, és  
b) a partfal mozgás megakadályozása érdekében folyó tevékenységeket, melyeket az érintett területre a (7) bekezdés szerint elkészített geotechnikai dokumentáció vagy geotechnikai jelentés (a továbbiakban: geotechnikai jelentés) előír.*

*(2) Az A/II jelű – a Szabályozási terven jelölt – felszínmozgás veszélyes területen természeti veszélyeztetettség (potenciális felszínmozgás) miatt építési tevékenység nem végezhető, kivéve*

*a) a partfal mozgás megakadályozása érdekében folyó tevékenységeket, melyeket a geotechnikai jelentés előír,*

*b) a partfal és a hegyláb közötti gyalogos közlekedésre szolgáló lépcső és pihenő terasz építését,*

*c) a felszín- és vízrendezéssel kapcsolatos tevékenységeket a geotechnikai jelentés előírásai szerint és*

*d) a mérnöki létesítményeken kívül, a terepviszonyok függvényében védelmi célú zöldfelületek kialakítását.*

*(3) Az A/III jelű – a Szabályozási terven jelölt – felszínmozgás veszélyes területen természeti veszélyeztetettség (potenciális felszínmozgás) miatt a víz, csatorna, oltó- és csapadék-elvezető hálózatokat csak védőcsővel, flexibilis kapcsolatokkal lehet létesíteni, és építési tevékenység csak olyan részletes geotechnikai jelentés alapján végezhető, mely tartalmazza*

*a) az épületek terepbe illesztésére és szerkezetére vonatkozó követelményeket a geotechnikai szempontok figyelembe vételével,*

*b) a felszínmozgás elleni védekezés műszaki megoldásainak stabilizációs programját,*

*c) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetésének műszaki megoldását,*

*d) a terepfelszín rendezésének műszaki megoldását,*

*e) a munkagödörök ideiglenes és végleges állékonyságának biztosítását,*

*f) az épületszerkezeti követelményeket és*

*g) az épület és környezete mozgásmegfigyelésének módját, kötelezettjét.*

(4) A B jelű – a Szabályozási terven jelölt – felszínmozgás veszélyes területen természeti veszélyeztetettség (potenciális felszínmozgás) miatt építési tevékenység csak olyan részletes geotechnikai jelentés alapján végezhető, mely tartalmazza

- a) a felszínmozgás elleni védekezés műszaki megoldását,
- b) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetésének műszaki megoldását,
- c) a munkagödörök ideiglenes és végleges állékonyság biztosítását,
- d) az épületszerkezeti követelményeket,
- e) az alapozási követelményeket,
- f) a vizes közművek kialakításnak, ellenőrzésének követelményeit és
- g) az épület és környezete mozgásmegfigyelésének módját, kötelezettjét.

(5) A C jelű – a Szabályozási terven jelölt – felszínmozgás veszélyes területen építési tevékenység csak olyan részletes geotechnikai jelentés alapján végezhető, mely tartalmazza a vizes közművek kialakításnak, ellenőrzésének követelményeit.

(6) A magaspárt élétől számított 30 méteres felszínmozgás veszélyes területsáv csak akkor építhető be, ha a beépítés hosszában és azt 30-30 méterrel meghaladó szakaszra a geotechnikai jelentés előírásai tartalmazzák:

- a) a magaspárt esetleges omlását is figyelembe vevő, legkedvezőbb alapozási módot, amely a létesítmény biztonságát garantálja,
- b) a felszín- és vízrendezéssel kapcsolatos tevékenységeket,
- c) a vizes közművek kialakításnak, ellenőrzésének követelményeit,
- d) az épület és környezete mozgásmegfigyelésének módját, kötelezettjét és
- e) a magaspárt omlás elleni védőlétesítményeinek építési engedélyezési szintű terveit.

13. § (1) A szabályozási terven jelölt zöldfelületeket

- a) a kötelező zöldfelület részeként meg kell valósítani,
- b) meglévők esetében azokat zöldfelületként kell fenntartani,
- c) legalább kétszintes – gyp- és lombkoronaszintű – növényállománnyal kell azokat megvalósítani.

(2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.

(3) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 75 négyzetmétere után legalább egy lombos fát kell ültetni. A számításba a meglévő, egészséges fák beleszámítanak.

(4) Új beépítésű telek zöldfelületét kertépítészeti terv alapján kell magvalósítani.

(5) Telek beépítésének tervezése előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.

(6) Növénytelepítést úgy kell végezni és növényzetet úgy kell fenntartani, hogy annak sem gyökérzete, sem lombkoronája nem nyúlhat túl a telekhatáron.

(7) Mezőgazdasági területen való építési tevékenységgel együtt út menti fasort kell létesíteni.

(8) Lapostetős épületek – a kialakult épületek és a (9) bekezdés kivételével – legfelső szint feletti földemét legalább 50%-ban tetőkertként kell kialakítani vagy dézsás faültetést kell kialakítani.

(9) Hét méternél nagyobb tartó szerkezeti fesztávolságú tetőfödémeket nem kötelező tetőkertesen kialakítani.

(10) A tetőkertet átlagosan 50 cm vastag termőréteggel, legalább kétszintes növénytelepítéssel kell kialakítani.

(11) Az Önkormányzat részére kizárólag fásítás után lehet átadni a közterület céljára szánt területeket.

(12) E rendelet melléklete szerinti értékes fák eltávolítása csak a helyi természeti értékvédelemről szóló rendelet kezelési terve alapján vagy a Szabályozási terven építési hellyel jelölt területről jogerős építési engedély alapján történhet.

7. Sajátos jogintézmények

14. § (1) Nyúlványos telek csak már kialakult, közterület-kapcsolattal nem rendelkező telek esetében alakítható ki.

(2) Az A/I, A/II, A/III, B jelű felszínmozgás veszélyes területen valamint a magaspárt élétől számított 30 méteres felszínmozgás veszélyes területsávban a telekalakítást össze kell hangolni a tereprendezéssel, a stabilizáló, a felszíni és a rétegvizeket elvezető műtárgyakkal, a monitoring rendszer műtárgyaival. A telekalakítási eljárásba a földtani szakhatóságot be kell vonni

(3) Az övezeti előírásokban meghatározott telekszélességeket változó szélességű telek esetében úgy kell biztosítani, hogy az építési helyen mérve az előírt érték teljesüljön. Az előírtnál kisebb szélességű telekrész nem tartozik bele az építési helybe.

(4) Telekhatár-rendezés esetében a kialakuló telkek jobban megfelelnek az építésügyi előírásoknak,

a) ha jobban megközelíthető,

b) ha szélesebb,

c) ha szabályosabb formájú,

d) ha e rendelet által szabályozott telek jön létre.

## **2. [REDACTED] Balatonvilágos Község településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 29.) ör.**

43. § (7) A tv1, tv2, tv3 jellel jelölt helyi területi védelem alatt álló területen a zöldfelületek fenntartását, kiegészítését, létesítését az adott tömb (közterületekkel vagy közhasználat elől el nem zárható területekkel határolt terület egység) egészére készülő Kertépítészeti terv alapján kell elvégezni.

(8) A Szabályozási terven jelölt helyeken kilátásvédelmet kell biztosítani. A jelölt helyeken az épületek között átlátást kell biztosítani legalább átlagos magasságukkal azonos szélességben.

44. § (1) Táj értékek védelme során az e rendeletben meghatározott tv3 jelű helyi területi védelem alatt álló terület (geológiai érték) és értékes fák védelmén túl az önkormányzat helyi természeti értékvédelemről szóló rendeletében meghatározott területek és a rendeletben foglalt előírások betartásával végezhető tevékenység.

(3) A tv3 jelű helyi területi védelem alatt álló területen (geológiai érték) csak a partstabilizáláshoz szükséges mérnöki létesítmények, gyalogutak, információs táblák létesíthetők.

(4) A tv3 jelű helyi területi védelem alatt álló területet zöldfelületként kell fenntartani, a geológiai értékek megtekinthetőségét biztosítani kell.

## **3.**

Tájékoztatatom, hogy a Helyi Építési Szabályzat a löszfal egyes részeit lépcsőzetes kialakítással kezeli. Tájékoztatásul megküldöm továbbá a 2013. évi eredeti rendeletalkotáshoz a tárgyban készült alátámasztó anyagokat: (FTV löszfal vizsgálat)

További információk találhatóak szükség esetén önkormányzatunk honlapján az előkészítő, alátámasztó anyagok között:



Az érintett területek helyrajzi szám szerinti lehatárolása nem történt meg, a Szabályozási tervlapok tv1, tv2, tv3 jelölései tartalmazzák a rajzi lehatárolásokat, a [REDACTED] területét a tv3 terület érinti, mely egybeesik az AII jelű felszíni mozgásveszélyes területjelzéssel (jelenlegi helyrajzi számozás szerint ez a [REDACTED] helyrajzi számú terület [REDACTED] anyába terülő részének felel meg). A végzés 2. oldal laptetején felsorolt helyrajzi számok közül a védettség tehát a [REDACTED] rajzi számú területet érinti.

Tisztelettel:

Balatonvilágos, 2024. április 10.

[REDACTED]  
Takács Károly Béla  
polgármester

Mellékletek:

- Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Balatonvilágos Község településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 29.)  
önkormányzati rendelete;  
BALATONVILÁGOS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló  
6/2019. (VI.4.) önkormányzati rendelete