

**ASZÓFŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ASZÓFŐ 152/2 - /6 HRSZ-Ú INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN**

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános egyeztetési eljárással készített
V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁS**



2024. augusztus

MEGRENDELŐ:

ASZÓFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal Aszófi Kirendeltsége
8241 Aszófő, Árpád u. 2

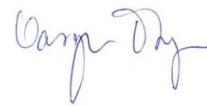
Polgármester:

KELLER VENDEL

TERVEZŐK:

Felelős tervező:

VARGA ORSOLYA
okl. településmérnök,
településrendezési vezető tervező
TT 19 – 0466



A MUNKA CÉLJA – AZ ELJÁRÁS ISMERTETÉSE:

Aszófő község önkormányzata a 2018. decemberében elfogadott, többször módosított településrendezési eszközeinek módosítása mellett döntött. A módosítás célja a település nyugati kapujában található, jelenleg alulhasznosított fejlesztési terület szabályozási előírásai olyan módon változzanak, hogy a kialakuló beépítés a lehető leginkább illeszkedjen ezen frekventált terület karakteréhez.

A Tervezési terület a 152/2; 152/3; 152/4; 152/5; 152/6; 316 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló tömb, melyen az építési paraméterek szigorítása történik.

Aszófő Község Önkormányzata és a Tulajdonos/Beruházó között létrejött párbeszéd folyamán kialakított, mindkét fél által elfogadott kompromisszumok eredményeképp létrejött telepítési tanulmányterv alapján kívánják módosítani a település rendezési eszközeit.

Az eljárás típusa:	419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás.
Egyeztető felület:	E-TÉR
Önkormányzati főépítész:	Németh Ferenc okl. építészmérnök

Tervezés során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos III. fejezetének előírásait, valamint az OTÉK 121. § (2) alapján az OTÉK II. fejezetét és az 1. és 2. mellékletének 2021. július 15-éig hatályos állapota szerinti előírásokat, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni.

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

Aszófő község .../..... számú képviselő-testületi határozata Aszófő község .../.... számon elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Aszófő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján elfogadja Aszófő Község *Településszerkezeti tervének módosítását* az alábbiak szerint:

1. A .../.... számon elfogadott Településszerkezeti terv melléklete – a Településszerkezeti tervlap – módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe az e határozat 1. mellékletének normatartalma lép.
2. A Településszerkezeti terv leírás az e határozat 2. mellékletének megfelelően változik

Jelen határozat részét képezik az alábbi melléletek:

1. melléklet: Településszerkezeti tervlap módosítás: TSZT-M
2. melléklet: Településszerkezeti terv leírás módosítása

Aszófő, 2024.

Felelős: polgármester,
Határidő: azonnal

2.melléklet: Településszerkezeti terv leírás módosítása:

A településszerkezeti terv az alábbi területen változik:

Az Aszófő 152/2 hrsz-ú közlekedési terület besorolású terület északi része módosul, településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

Sorsz.	Érintett hrsz	Területe (m2)	Korábbi területfelhasználás		Új területfelhasználás
I.	152/2	1032	Köu	>	Vt

Területi mérleg:

- A településközpont vegyes terület nagysága 1032 m²-rel növekszik.

A beépítésre szánt területek alakulása

A módosítás során nem keletkezik új beépítésre szánt terület, mivel beépítésre szánt területek részletszabályait is tartalmazó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet átmeneti rendelkezésének 78/D. § 4. b) pontja alapján, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A településszerkezeti terv az alábbi tervezési területen változik:

Aszófő 152/2 hrsz-ú közlekedési terület besorolású terület északi része módosul, településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

Sorsz.	Érintett hrsz	Területe (m ²)	Korábbi területfelhasználás		Új területfelhasználás
I.	152/2	1032	Köu	>	Vt

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer – a szabályozás javasolt koncepciója:

A településfejlesztési cél elérésének elvi keretei:

Egységes beépítési koncepció mentén történő tervezés

Bár az érintett tömb telkei több tulajdonosi körhöz tartoznak, és a 152/3 és 152/4 hrsz-ú ingatlanokra tervezett beépítés már jogerős építési engedéllyel rendelkezik, mégis megfogalmazódott az az igény, hogy közös tervezési elvek, egységes beépítési koncepció mentén készüljön el a tanulmányterv.

Az építési engedéllyel rendelkező 152/3 és 152/4 hrsz-ú ingatlanokra tervezett beépítés léptéke miatt az Országos Építészeti Tervtanács véleményét ki kellett kérni, és a végső tervváltozat megkapta a tervtanács támogató döntését.

Nagyobb alapterületen alacsonyabb épületek

A 152/5 hrsz-ú ingatlan beépítése során azonban fontos szempont volt, hogy a terület kitétsége, a terepszint északi irányban történő emelkedése és a közeli Rizling utca beépítéséhez történő illeszkedés érdekében inkább a jelenlegi építési szabályok alapján megengedett beépítettségénél nagyobb alapterületen, ellenben a megengedett építménymagasság értékét el nem érő, alacsonyabb épületek jelenjenek meg az ingatlanon. A nagyobb beépítést a telek területének növelésével lehet elérni, miközben a területre vonatkozó megengedett beépítési intenzitás nem növekszik. Ez egy olyan kompromisszum eredménye, melyet az önkormányzat és a beruházó is el tudott fogadni.

A tanulmányterv fő szabályként azt az elvet követte, hogy az ezt követően megtervezett, és engedélyezésre kerülő épületek gerincmagassága sehol nem emelkedne a főút felől első sorban feltáruló 152/3 hrsz-ú ingatlanon megjelenő épületek gerincmagassága, a Bf. 139,36 m fölé.

Az épületek magasságának korlátozása azt eredményezi, hogy a Vt-3 övezetben a terepszint felett összesen megépíthető szintterület nagysága jelentősen csökken. Az erre vonatkozó kimutatást a Megalapozó vizsgálat melléklete tartalmazza.

Minél kevesebb kertkapcsolattal nem rendelkező lakás – lakásszám és a rendeltetési egységek számának korlátozás

Mivel Aszófő területén jellemzően családiházias ingatlanokat találunk, azonban a vizsgált tömbben ettől eltérő, jóval intenzívebb beépítéssel fog megvalósulni.

Az önkormányzat számára azonban fontos volt, hogy minél több kertkapcsolatos lakás, és minél kevesebb kertkapcsolat nélküli lakás alakuljon ki. A kialakítható lakások számát ezért a helyi építési szabályzatban rögzítenék, külön rendelkezést megfogalmazva a kertkapcsolattal nem rendelkező lakások arányára.

A helyi építési szabályzat, és melléklete, a szabályozási terv módosítása javasolt az alábbiak szerint:

- Vt-3 övezet kijelölése a 152/2 hrsz-ú ingatlan északi részén
- A Vt-3 övezet területére a hatályos előírásokhoz képest visszafogottabb építési paraméterek (épületmagasság, homlokzatmagasság) kerülnek megfogalmazásra
- a Vt-3 jelű övezetben a kialakítható lakásszám korlátozása, a kertkapcsolatos lakások arányának meghatározása
- a gerincmagasság felső határának objektív meghatározása
- kialakítandó gyalogos kapcsolat helyének rögzítése

A magasabb rendű jogszabályokkal való megfelelés igazolása:

A településrendezési eszközök módosítása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában az e tervek fölött álló országos és térségi tervek vonatkozó megállapításaira.

Az országos szintű területrendezési tervvel való összefüggések vizsgálata

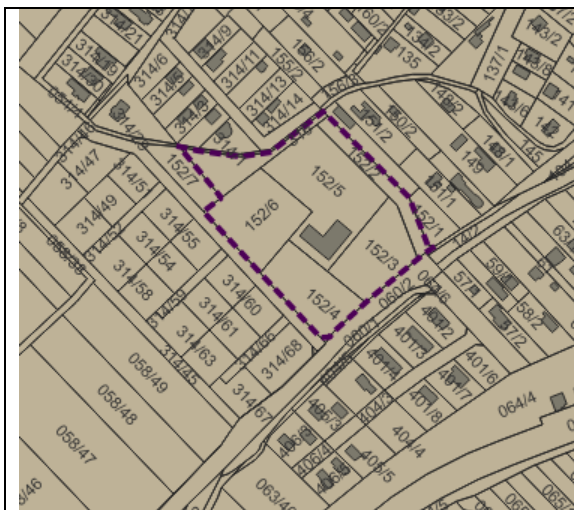
2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló térségi szerkezeti tervben ábrázolt területfelhasználási elemeket az OTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriák alkotják, melyek közül Aszófő közigazgatási területét az alábbiak érintik:

	<p>Települési térség, mezőgazdasági térség, Szőlő-gyümölcs és kertművelésű térség, Vízgazdálkodási térség, Erdőgazdálkodási térség, sajátos területfelhasználású térség. Aszófő területét érinti főút, országos törzshálózati vasúti pálya, valamint tervezett térségi szerepű összekötő út. Az infrastruktúra főhálózat elemei közül a térségi ellátást biztosító elektromos 132 kV-os elosztó hálózat, földgáz elosztó vezeték, valamint térségi szennyvíz vezeték nyomvonala érinti.</p> <p>Megállapítható, hogy a tervezési terület a települési térségben helyezkedik el.</p>
---	--



A térségi övezetekkel való összhang vizsgálata:

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében megállapított övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területet.:


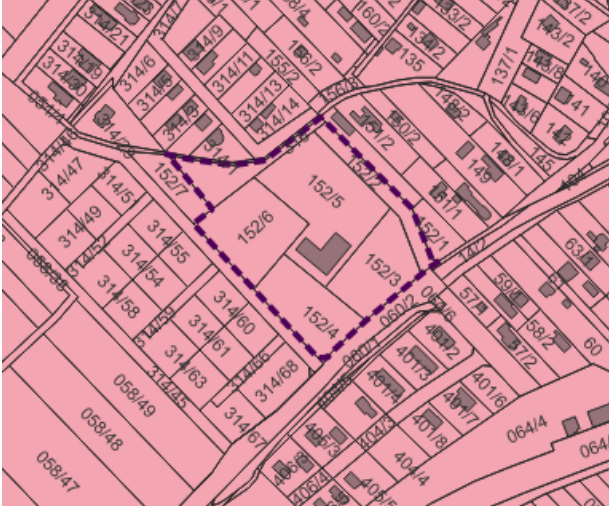


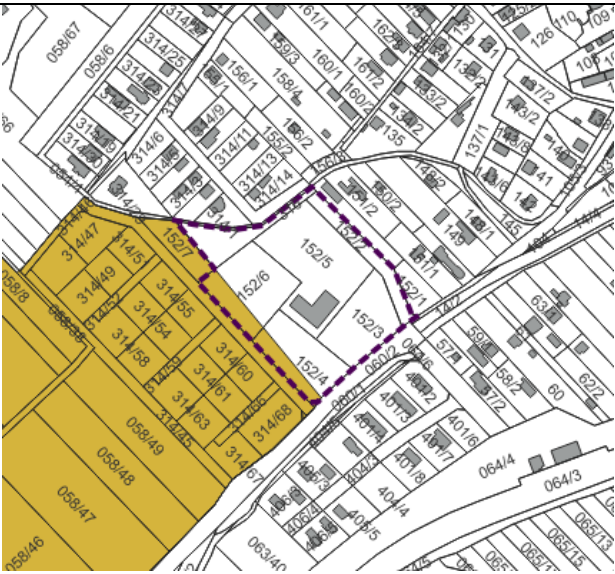
Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes település):

Megfelel

Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
 (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
 (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
 (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett
 a) korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
 b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

	<p>világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (teljes település)</p> <p>Az MaTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p> <p>„A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:</p> <p>a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;</p> <p>b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.”</p>	<p>Megfelel</p>
	<p>tájképvédelmi terület övezete (teljes település)</p> <p>A Kiegészítő r. a következőképp rendelkezik az övezetről:</p> <p>„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a</p>	<p>Megfelel</p>

	<p>területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”</p>	
	<p>borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete:</p> <p>keskeny sávban érinti a tervezési területet.</p> <p>87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:</p> <p>a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;</p> <p>b) telek belterületbe nem vonható;</p> <p>c) épület – érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg –</p> <p>ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és</p> <p>cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető;</p> <p>d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfomáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől</p>	<p>A tervezési terület már belterületi fekvésű, és a változtatás során nem keletkezik új beépítésre szánt terület, ezért az övezeti előírásoknak a tervezett módosítások megfelelnek.</p>

	<p>függetlenül építhető, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;</p> <p>e) a borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;</p> <p>f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.</p> <p>g) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p>	
--	--	--

Veszprém megye területrendezési tervével való összefüggések vizsgálata

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet az alábbiak szerint érinti a tervezési területeket, melyeken tervezett változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak:

A település teljes közigazgatási területét érinti	<p>Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete</p> <p style="text-align: center;">VMTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p> <p>13. § (2) b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.</p>	Településfejlesztési dokumentumot változtatások nem érintenek
	<p>Együtt tervezendő térségek övezete</p> <p style="text-align: center;">VMTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p> <p>b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.</p>	Megfelel
	<p>Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete</p> <p style="text-align: center;">VMTrT a következőképp rendelkezik az övezetről:</p> <p>a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem</p>	Megfelel

	<p>ellentétes más jogszabály előírásaival. b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát. c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.</p>	
--	--	--