

Tisztelt Címzett!

Ezúton kérelmezem az Aszófő HRSZ 040/33-as telephely vonatkozásában a településképi rendelet módosítását.

Kérelmünk alapja, hogy a gazdasági övezetben olyan építési technológiákat lehessen alkalmazni, mely megfelel a mai kor kihívásainak, támogatja a vállalkozás időtálló működését és vizuálisan is elfogadható.

Jelen előírások hagyományos építési módszereket feltételeznek, melyek a vállalkozási tevékenység szűkülésével vagy éppenséggel bővülésével nem változtatható. Ennek eredménye sokszor a felhagyott torzók, vagy a toldott-foldott épületegyüttesek.

Ma már rendelkezésre állnak olyan építési módok, melyek a fenti kívánalmaknak megfelelnek és a kivitelezési munkálatok is jelentősen kisebb környezeti terheléssel járnak.

Ezúton kérjük tehát a HRSZ 040/33-as telephely tekintetében a településképi rendelet módosítását úgy, hogy könnyűszerkezetes (akár konténer felhasználásával) építési módok alkalmazhatóak legyenek. Az építési mód sajátossága a lapostető, ezért kérjük a jelenleg meghatározott tető dőlésszög módosítását. A konténereket természetesen nem szeretnék homlokzati elemként alkalmazni. Azokat minden esetben egy rátét, előtét homlokzattal elfedni szükséges, mely egy egységes épületképet eredményez.

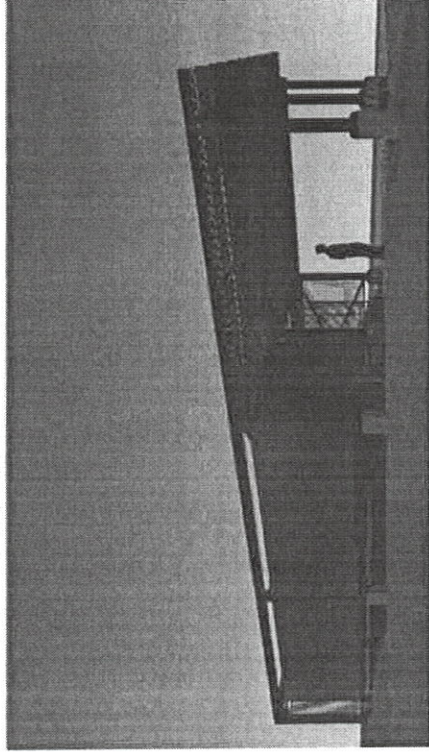
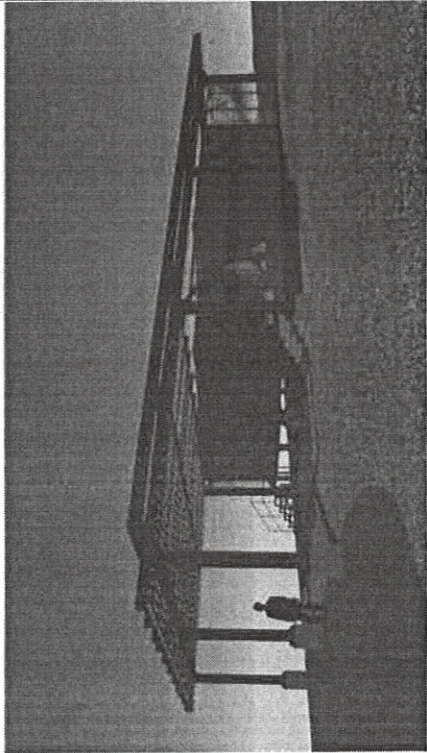
Az elgondolások szemléltetésére mellékelten küldjük az ingatlanra vonatkozó látványterveket.


Nemeskövesd Kft.
8229 Csopák, Árpád köz 18.
Besz. 10700268-080+886-51140005
Adószám: 26211379 2-10

Üdvözlettel,

Takács István
Ügyvezető
Nemeskövesd Kft
+36 20 314 2839
istvan.takacs@nemeskovesd.hu

TIFANYITÓZÁS ÉS ÜGYVIZSÁGI TV. AL. ASZÓFŐI KIRENDÉLTSEGE	
Szám: 02/16 Cs. 1. 2025.	Értékesítés napja: 2025. 04. 03.
T. I. S. Ügyint.	



Terv: ±0.00 = + 147.35 m	
Projekt	
Nemeskövesd Kft TELEPHELY	
8241 Aszófő, HRSZ 040/33	
ÁMON-KOVÁCS JUDIT	
okl. építészmérnök / környezetudias építési szakmérnök	
1196 Budapest, Mohai út 48/b 3/12	
tel.: +36204512042 e-mail: amonkovacs@gmail.com	
Tervezők	Név és engedély szám
Építész tervező	Ámon-Kovács Judit / E01-0203
Tervfejtő	
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	
Terv típusa	
Előzetes egyeztetés	
Terv neve	
Látványtervek	
Azonosító szám	
E03	
Lépték	
Fájlnev	
ASZOFO_TELEPHELY_20250220.plt	
Dátum	
2025. 02. 20.	

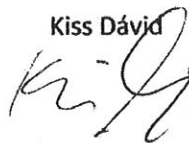
Tisztelt Aszófi Önkormányzat, tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton szeretném kérvényezni hozzájárulásukat a településképi rendelet módosításához, az aszófi 040/31 - es HRSZ.-en elhelyezkedő területre vonatkozóan, hogy lehetőségem legyen előre gyártott elemekből/ könnyű szerkezeti egységekből, telephely létesítése céljából építményt állítani, amit jelen rendelet nem tesz számomra lehetővé.

Bízva pozitív döntésükben, tisztelettel:

Kelt.: Aszófő, 2025.04.04.

Kiss Dávid



TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL ASZÓFI KIRENDELTSÉGE	
Szám: 02/165-1/2025	Érkezési napja: 2025.04.04.
S. B.Ügyint.....db mell.	



AVDH Bélyegző

Aszófő Község Polgármestere

Aszófő Község Önkormányzatának Képviselő Testületi Tagjai részére

Tisztelt Polgármester Úr

Tisztelt Testületi Tagok!

ASZÓFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA ASZÓFŐ KIRÁLYHELYI KÖZSÉG	
Szám: 02/10001/2023	Értéke: 2023.01.15.
Ugyan: 02 mell.	

Alulírott dr. Pilinyi-Verbói Tímea 8241 Aszófő, Hunyadi köz 6. szám alatti lakos, a Hunyadi köz lakóközösségének nevében az alábbi kérést, indítványt terjesztem elő Önök felé.

A Hunyadi köz egy új kialakítású belterületi rész a falu Örvényes felőli határán. A belterületbe vont telkek 950-1250 m² közötti nagysággal kerültek kialakításra a 2010-es évek elején.

Az idei évben az utolsó szabad telken is felépülnek az utolsó lakóházak, így az utca teljesen beépítetté válik.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat az évek során kisebb változtatásokkal többnyire ugyanazzal a szabályrendszerrel engedélyezte a lakóövezetben az építkezést (épületmagasság, beépítési százalék, zöld felületek stb.)

Az utcában a telkek többségén a HÉSZ-nek megfelelően két lakóegység került kialakításra, amely megfelel a szabályozásnak. Így azonban a szabályozás szerint kimerült annak a lehetősége, hogy a családok tároló épületeket helyezzenek el a kertjükben. Tekintve, hogy kertesi családi házakról, gyermekes családokról van szó, mindenhol szükség van olyan helyre, ahol védetten tárolhatóak a kerti eszközök, kerékpárok és egyéb kellékek. Ezt az igényt kielégítendő a kertek nagy százalékában elhelyezésre is kerültek ezek a tároló egységek.

Ezzel egyidejűleg a HÉSZ-ben meghatározott zöld sávra vonatkozó előírás betartása is több esetben sérül.

Az utcában nagyrészt állandó lakosok élnek, több gyermekes családok, akik egy igazán összetartó közösséget alkotnak. Ennek ékes bizonyítéka volt a 2023. decemberében megtartott „Vendégül lát az utca”, immár hagyományos rendezvény, ahol a Hunyadi köz lakói a Hunyadi utca lakosaival karöltve látták vendégül a falu lakosságát. Ezen kívül aktív szerepet vállalunk a falu életében, közösségi eseményein, rendezvényein, támogatjuk a közösségi érdekeket, értékeket előtérbe helyező kezdeményezéseket.

A fent leírtak miatt fogalmazódott meg a lakóközösségünkben annak az igénye, hogy a kialakult helyzetet öntsük hivatalos, szabályoknak megfelelő formába, ezért az alábbi javaslatot és egyben kérelmet terjesztjük elő a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban.

Az országos jogi szabályozó eszközök változása (a korábbi OTÉK, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályát veszítette, a helyébe lévő TÉKA, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) jelen beadvány tartalmára érdemben alig van hatással, de a pontosság kedvéért mindkét hivatkozást beillesztettem.

1. Övezeti besorolásra vonatkozó előírások

A HÉSZ Szerint a Hunyadi köz LKE 3 övezetbe tartozik, amelyre vonatkozó előírás szerint (HÉSZ 16.§)

- a zöld felületeknek a telek 50 %-ban kell meglennie
- a beépítés mértéke 30 % lehet
- (6) bekezdés: legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el

Ezeknek az előírásoknak az utcában számos ingatlan nem felel meg.

Módosítási javaslat

Jelenleg a HÉSZ szerint az övezetben két rendeltetési egység helyezhető el. Ennek pontosítását szeretnénk kérni az alábbiak szerint: két fő rendeltetési egység (lakóépület) és további két tárolási célt szolgáló kerti építmény.

Ehhez mérten szükséges lehet az övezetben a beépítési százalék és a zöld terület százalékanak felülvizsgálata.

2. Szabályozási Terven lehatárolt zöld terület

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (9/2018. XII.21. rendelet HÉSZ) és a helyi Szabályozási Terv (SZT) szerint a telkek hátsó részében (71-es felől és a vasút felől) van egy kötelezően zölden hagyandó sáv.

Ebben az övezetben tilos bármit is elhelyezni (HÉSZ 8. §. (2) bekezdés), kivéve „*A telekrészen kerti építmények elhelyezhetők a meglévő értékes növényzet, faállomány vagy vízfelület védelmének biztosítása mellett.*”

A korábbi OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) 1. sz. mellékletének 61. pontja szerint: **kerti építmény**: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kapcsolódásra és tárolásra szolgáló *műtárgy*.

A *műtárgy* az, melyet késztermékként, vagy összeszerelhető előregyártott elemekből összeszerelve helyeznek el a területen.

Ilyen lehet egy kertibútor tároló doboz, vagy „konténer” de akár egy faház is bizonyos méretig. (A „bizonyos méret” az engedély nélküliség határa, azaz max. bruttó 100 légméter, nem emberi tartózkodásra szolgáló funkció és max. 4,5 m legmagasabb pont.)

A jelenleg hatályos TÉKA szerint: 5. §. 63. pont **kerti építmény**: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra – ide nem értve a gépjárműtárolót – szolgáló **építmény**.

Az új szabályozásban a „műtárgy” szót kiváltotta az „építmény”, amely véleményem szerint kedvezően befolyásolja a HÉSZ-nek való megfelelést. (Tekintettel azonban arra, hogy nem vagyok építész, ennek közös értelmezésében a helyi Főépítész közreműködését szeretném kérni)

Módosítási javaslat:

A jelenlegi szabályozás kötelezően zöld felületként meglévő hátsókertet szeretnénk módosítani, lehetőleg teljesen levetetni a szabályozási tervről.

Helyette a kerítéseken kívüli területen zöld növények telepítésére való kötelezettséget előírni. (egyeztetett fajták egyeztetett mennyiségben, amely leginkább a 71-es út felőli részt érinti)

3. Előkert

A HÉSZ 5. §. (14) bekezdés: kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén gépkocsi beállót előkertben nem lehet kialakítani. Előkertben csak az épületkörüli járdát, a bejáráthoz és a gépjárműtárolóhoz vezető felületet szabad leburkolni.

Az OTÉK szerint: 35. §.

(2) Az előkert legkisebb mélysége

- a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
- b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.

A TÉKA szerint:

46. § (2) Az előkert legkisebb mélysége

- a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,
- b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban megállapított érték, vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,00 méter.

Mivel a HÉSZ nem szabályozza, így esetünkben 5 méter az előkert nagysága.

Módosítási javaslat:

A hatályos OTÉK szerint a helyi építési szabályzat rendelkezhet az előkert méretéről. Ennek rögzítését szeretnénk 3 méterben meghatározni, kiegészíteni a következővel: az előkertben fedett (oldalt nyitott) gépkocsi beállót (gépjárműtároló), illetve kerti építmény elhelyezhető.

Egyeztetésre javaslom továbbá a HÉSZ 8. §. (6) bekezdését is.

4. Oldalkert

OTÉK 35. §

(3) * Az oldalkert legkisebb szélessége

- a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
- b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.

TÉKA 35. §. (3) Az oldalkert legkisebb szélessége

- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az adott építési övezetre irányadó legnagyobb párkánymagasság fele,
- b) az oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - ba) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
 - bb) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha az állami főépítész ezzel megegyező záró szakmai véleményt ad ki, vagy
 - bc) a ba) és a bb) alpontokban foglaltak hiányában 4,00 méter.

Módosítási javaslat

Amennyiben lehetséges, ennek a felülvizsgálata, pontosítása az OTÉK-ban engedettek szerint („helyi építési szabályzatban meghatározott érték”) Ennek mértékét helyszínen szükséges megállapítani.

5. A vasút felőli telkekre vonatkozó rendelkezések

Az utca déli oldalán lévő telkek esetében – amelyek a vasúttal szomszédosak – a jelenlegi szabályozási keretek között nem beszélhetünk hátsókertről. Az ingatlan a 064/4 helyrajzi számú ingatlannal határosak, amelynek a lakóházas ingatlanokkal közös részén a szabályozási terv Z jelű zöldterülettel jelöl.

A hatályos HÉSZ szerit ez jellemzően növényzettel fedett **közterület**, amelyre az OTÉK szabályai alapján az előkertnek minősül. (OTÉK 1. sz. melléklet 21. pont: előkert az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala ..., TÉKA5. §. 24. *előkert*: az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala...)

Ez a jogi helyzet azt eredményezi, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosai két előkerttel rendelkeznek a saját ingatlanjaikon, amelyre a fentiekből is látható módon sokkal szigorúbb szabályok vonatkoznak, mint a hátsókeretre.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 16. §. 73. pontja szerint: **közterület**: a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden **olyan**

állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan teljes egésze „vasútállomás”

Módosítási javaslat

A helyi építési szabályzat oly módon történő módosítása, hogy ezek az ingatlanok is rendelkezzenek hátsó kerttel, tehát a zöldterület ne jelentse azt, hogy az egyben közterület is.

A HÉSZ szabályozási tervének elkészítéséhez szükséges szakértelemmel nem rendelkezem, de javasolom a fentiek szerint megvizsgálni, hogy a szabályozási tervben megjelölt, az ingatlan egy részét lehatároló sáv (amely külön helyrajzi számmal nem rendelkezik) lehetséges-e hogy közterület megnevezést kapjon.

(TÉKA 32. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. **A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.**)

A leírt kisebb szabálytalanságok ellenére a lakóövezet rendezett, egységes képet mutat. A kertekben számos növény (kisebb-nagyobb növésű bokrok, cserjék, gyümölcsfák stb.) került beültetésre, amelyek még nem érték el teljes magasságukat. Amint a növények megnőnek, az utcakép is változni fog, a zöld területek egyre inkább kitűnnek a házak között.

Nekünk, itt lakóknak az a célunk, hogy a saját megálmodott otthonunkat, a saját elképzeléseink által megvalósított környezetünket összhangba hozzuk a Falu érdekeivel, szabályozási rendszerével.

Mint a fent leírt nehézségek egy részével érintett helybéli lakos kérem, szíveskedjenek a javaslatot olyan szemmel is olvasni, mintha Önök lennének érintettek a fenti problémák valamelyikével.

A telkek, házak megvásárlásakor egy laikus személy – még ha jogász is – nem tud minden építésügyi szabályra figyelemmel lenni, megbízik a kivitelezőben, földmérőben, vagy bárkiben aki nála több építésügyi jártassággal rendelkezik. A lakóközösség nagy része így vásárolta meg az ingatlanokat, akár már félkész/kész épülettel, akár csak az üres építési telket. Így átlag magyar állampolgárként jogosan fogalmazódik meg bennük, bennünk, hogy a helyi és országos építésügyi szabályok ismerete ilyen mélységig miért lenne elvárható egy érzelmileg is felfokozott döntéshelyzetben, amikor a családok végre megtalálják azt a helyet, ahol életük hátralévő részét kívánják előlteni.

Sajnálatos módon a mi kis településünk is egyre nagyobb figyelmet, hangsúlyt kap a beruházók körében a Balatonfüredhez, Tihanyhoz való közelsége, az ingatlanok kedvezőbb árfekvése, a jól megközelíthetőség miatt. Ez azonban nem szabad, hogy befolyásolja a település vezetőinek döntését

olyan ügyekben, amelyek a már itt élők, a közösségért tevékenykedők, a településképet szem előtt tartók kérését fogalmazza meg.

Kérem továbbá azt is vegyék figyelembe, hogy az itt lévő lakóházak jelentős része esetében a kivitelezés megkezdése előtt előzetes településképi egyeztetésre megküldésre kerültek a tervrajzok a helyi főépítész részére. Ha akkor nem emelt kifogást sem az antracitszürke tetőfedés ellen, nem jelezte aggályát a két rendeltetési egység egy építési telekre történő elhelyezése miatt – ami így kizárta további tároló létesítését –, valamint nem jelezte a szintén nagyon fontos „két előkertre” vonatkozó szabályozást, utólag ezeket már anyagi veszteség és egyéb sérülés nélkül csak úgy lehet orvosolni, ha a meglévő, egyébként rendezett képet mutató utcaképhez próbáljuk igazítani az önkormányzat hatáskörébe tartozó helyi szabályozó eszközöket.

A fent leírtak megvalósításához szeretnénk a támogatásukat, jóváhagyó döntésüket kérni.

Kérem a fent leírtak megvitatása érdekében az egyeztetés lehetővé tételét. A lakóközösség kompromisszumkész a módosítási javaslatok tekintetében.

Kérem továbbá, hogy a fent leírt, a szabálytalanságokra történő utalás ne legyen megindítója egy építésrendészeti eljárásnak. Jelen beadvány csupán az együttműködés kezdő lépcsője, amelyen szeretnénk tovább haladni.

Köszönettel és tisztelettel

A Hunyadi köz lakóközösségének nevében:

Aszófő, 2025. január 10.

dr. Pilinyi-Verbói Tímea