



## VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/159-5/2025.

**Ügyintéző:** Szlobodáné Bártfai Gabriella

**Telefon:** 06-88/579-344

**Hiv.sz.:** 02/63-71/2024.

**Tárgy:** Aszófő község településrendezési eszközeinek módosítása a 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6 és 316 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

**– záró szakmai vélemény –**

### **Keller Vendel**

polgármester részére

**Aszófő község Önkormányzata**

(E-TÉR)

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

A Varga Orsolya által összeállított, „*Aszófő Község Településrendezési eszközeinek módosítása; Aszófő 152/2-/6 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában; 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti általános egyeztetési eljárással készített; Záró Véleményezési Dokumentáció*” megnevezésű, „2025. február” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a *magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt adom.**

### **Előzmények:**

Aszófő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 80/2024. (VII. 02.) számú határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el, egyúttal döntött az önkormányzati főépítész Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésének elfogadásáról.

A Képviselő-testület 112/2024. (XI. 14.) számú határozatában döntött a partnerségi és az államigazgatási egyeztetés lezárásáról. A beérkezett partnerségi véleményeke adott tervezői válaszokat elfogadta. A megismert partneri vélemények alapján a tervezési programon nem kívánt változtatni.

A Képviselő-testület 110/2024. (XI. 14.) számú határozatában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek álláspontjának figyelembevételével nem tartotta szükségesnek.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 22. § (2) bekezdése alapján és a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Szabó Bence** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr.419. szerinti általános egyeztetési eljárásban történik. Aszófő község településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatosan VE/05/1311-4/2024. számon közbenső egységes szakmai véleményt adtam.

---

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

### Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 70/2018. (XI. 28.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 75/2018. (XI. 21.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 9/2018. (XII. 21.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

### Tervezési feladat:

A módosítás célja a település nyugati kapujában található fejlesztési terület szabályozási előírásainak módosítása annak érdekében, 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 és a 316 hrsz.-ú ingatlanokat magában foglaló telektömb.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

### Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Varga Orsolya okl. településmérnök, településrendezési vezető tervező TT 19-0466 által összeállított „*Aszófő Község Településrendezési eszközeinek módosítása; Aszófő 152/2-/6 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában; 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti általános egyeztetési eljárással készített; Záró Véleményezési Dokumentáció*” megnevezésű, „2025. február” keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával közlekedési szakági tervező bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

### Záró szakmai vélemény:

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján.

A VE/05/1311-4/2024. számú közbenső szakmai véleményemben

- **kértem a megengedett lakás és rendeltetési egység számot a benyújtott tervezet szerinti értékek felében, a maximális épületmagasság értékét 6,5 m-ben, a homlokzatmagasság legnagyobb értékét 7,5 m-ben meghatározni.**
- A környező lakóingatlanok védelme, a vizuális elválasztás érdekében **kértem a telekhatárokon háromszintű növénytelepítési sáv létesítésére vonatkozó előírás rögzítését.**
- A 152/2 hrsz.-ú ingatlan egy részének (1032 m<sup>2</sup>) Köu jelű **közlekedési terület övezetéből Vt3 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe történő átsorolását nem támogattam.**
- **Jeleztem**, hogy jelen módosítással a HÉSZ kizárólag a módosítással érintett területen változhat. **Kértem** a HÉSZ módosítás tervezetében a **Vt2 övezetre vonatkozó előírások** hatályos HÉSZ szerinti **javítását.**

Az Önkormányzat megkeresésére 2024. október 17-én sor került az Önkormányzat és az állami főépítész közötti **eltérő vélemények egyeztetésére**. Az egyeztetésen a VE/05/1311-4/2024. számú közbenső szakmai véleményemben foglaltakat továbbra is **fenntartottam**. **Kértem** a 152/2 hrsz.-ú ingatlant érintő **gyalogút** szabályozási terven történő **kiszabályozását**, valamint **javasoltam a megengedett rendeltetési egység számot meghatározott telekmérethez kötni**.

A záró véleményezéshez benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az Önkormányzat a VE/05/1311-4/2024. számú közbenső szakmai véleményemben, valamint az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat csak **részben vette figyelembe**. **A szabályozási tervlapon a tervezett gyalogút nem került kiszabályozásra**.

A dokumentációban az Eljr.419. átmeneti rendelkezésének 78/D. § 4. b) pontjára hivatkozott, amelynek alapján, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, az nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. A benyújtott dokumentáció szerinti esetben azonban a közút területe nem csökkent, hanem teljes szélességében megszűnt, amely esetben a hivatkozott rendelkezés nem volt alkalmazható, így új beépítésre szánt terület keletkezett. Ezért kértem – amennyiben az Önkormányzat továbbra sem kívánja kiszabályozni a tervezett gyalogutat – a 80/2024. (VII.2.) számú Kt. határozat kiegészítését az Eljr.419. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolásával. Amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint a gyalogút kiszabályozása mellett döntenek, kértem javítani a megküldött szabályozási tervlap tervezetét. Továbbá tájékoztattam az Önkormányzatot, hogy a VE/05/1311-4/2024. számú közbenső szakmai véleményemben foglaltakat továbbra is fenntartom.

Az Önkormányzat a fentiek szerinti E-TÉR rendszerben kiküldött hiánypótlási felhívásomra a dokumentáció átdolgozás, a **tervezett gyalogút kiszabályozása mellett döntött**, és megküldte záró véleményezésre az átdolgozott, „2025. február” keltezésű záró véleményezési dokumentációt.

Megállapítottam, hogy a benyújtott dokumentáció **továbbra is csak részben felel meg** a közbenső szakmai véleményemben, valamint az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak.

Megállapítottam, hogy a **Vt-2 jelű övezetre vonatkozó paraméterek a HÉSZ-tervezetben javításra kerültek**.

A **növénytelepítéssel** kapcsolatban az Önkormányzat által elfogadott tervezői válasz szerint: „A tervezési területet a tervezett telekalakítást követően négy önállóan beépíthető telek fogja alkotni, így a telekhatárok mentén történő növénytelepítés helyett szerencsésebb a **település nyugati kapuját jelentő teljes fejlesztési terület határán kijelölni a növénytakarást**. Az elvárt takarófásítás a tömb, illetve a szomszédos tömb határán azonban már szerepel a szabályozási terv előírásai között.

A tervezési terület keleti határán kialakítandó takaró növényzet elhelyezésének igénye több véleményben is megjelent, ezért a 152/5 és 152/2 hrsz.-ú ingatlanokból keletkező új telek keleti határán **3,0 m széles télizöld cserjesávval kialakított, beültetési kötelezettségű terület kerül kijelölésre (telken belüli védő cserjesáv)**.”

A javított szabályozási tervlapon a Hunyadi János utca irányából 15 m szélességben „**telken belüli védőfásítás**”, keleti irányból a közút mellett „**közterületi védőfásítás**”, a tervezett gyalogút mentén „**cserjesáv**” került ábrázolásra.

A tervezői választ az átdolgozott dokumentációban ábrázolt **növénytelepítés figyelembevételével elfogadom**.

Kéresemnek megfelelően az átdolgozott dokumentációban **a tervezett gyalogút 3 m szélességben kiszabályozásra került.** Így a 152/2 hrsz.-ú ingatlan tervezett gyalogút melletti részének részének Kőu jelű közlekedési terület övezetéből Vt3 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe történő **átsorolását tudomásul veszem.**

Az elhelyezhető **rendeltetési egységek számával** kapcsolatosan a javított HÉSZ módosítás tervezet az alábbiak szerint rendelkezik:

**„(9) Vt3 építési övezetben az egy telken a telek területének minden 135 m<sup>2</sup>-e után egy lakás, és 600 m<sup>2</sup>-enként egy szállás rendeltetési egység és 1800 m<sup>2</sup>-enként egy kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetési egység helyezhető el. Az egy telken elhelyezett lakások számának legalább 40%-át úgy kell kialakítani, hogy azok kert kapcsolattal rendelkezzenek.”**

A tervezett előírás továbbra is közel 140 lakás, 30 szállás és 10 vendéglátó egység elhelyezésére ad lehetőséget, amely a település léptékéhez mérten továbbra is túlzó, nagyvárosias beépítést is lehetővé tesz.

Példaként megemlíteném Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 31/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: balatonfüredi HÉSZ), amelynek 37. § (5) bekezdése nagyvárosias lakóterületek esetén az alábbiak szerint rendelkezik:

**„(5) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein eltérő rendelkezés hiányában**  
a) 550 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb 1 (2) bekezdés a) vagy f) pont szerinti rendeltetési egység;  
b) 550-1000 m<sup>2</sup> telekméret esetén együttesen legfeljebb 3 (2) bekezdés a) vagy f) pont szerinti rendeltetési egység egy épületben;  
c) 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekméret esetén minden teljes 200 m<sup>2</sup> telekterület után 1 (2) bekezdés a) vagy f) pont szerinti **rendeltetési egység helyezhető el.”**

A balatonfüredi HÉSZ 38. § (4) bekezdése kisvárosias lakóterületek esetén az alábbiak szerint rendelkezik:

**„(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein eltérő rendelkezés hiányában:**  
a) 550 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb 1 (2) bekezdés a) vagy e) pont szerinti rendeltetési egység;  
b) 550 m<sup>2</sup>-1000 m<sup>2</sup> közötti telekméret esetén legfeljebb 3 (2) bekezdés a) vagy e) pont szerinti rendeltetési egység;  
c) 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekméret esetén minden teljes 250 m<sup>2</sup> telekterület után 1 (2) bekezdés a) vagy e) pont szerinti **rendeltetési egység helyezhető el.”**

**Kertvárosias lakóterületen** a balatonfüredi HÉSZ 39. § (3) bekezdése **legfeljebb 2 fő rendeltetési egység elhelyezését teszi lehetővé.**

Balatonfüred város Aszófő községhez viszonyítva – jellegén/típusán túl – léptékében lényegesen nagyobb, frekvenciáltabb település. Ennek ellenére a balatonfüredi HÉSZ sokkal szigorúbb előírásokat tartalmaz még a nagyvárosias lakóterületek esetében is, mint az Aszófő község kertvárosias lakóterületére tervezett intenzív szabályozás.

Az Étv. 7. § (2) bekezdése szerint **„a településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni \***

**a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,**

- b) \* a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
- c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
- f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
- j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.”

A tervező a megalapozó vizsgálat 6. oldalán kifejtette, hogy „2022-ben 195 lakást tartottak nyilván a településen. A lakásállomány döntő többsége régebben épült, a **2011-2022 közötti időszakban 11 új lakás építését tartják nyilván**”.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a **tervezett rendeltetési egység szám továbbra is túlzó, nem illeszkedik a település jellegéhez és léptékéhez.**

**Kérem a megengedett lakás és rendeltetési egység számot tovább csökkenteni. Kérem a rendeltetési egységek elhelyezhetőségét a telek területének minden 200 m<sup>2</sup>-e után legfeljebb egy lakásban meghatározni.**

**Kérem továbbá a HÉSZ-ben szabályozni, hogy ugyanazon telekterületet ne lehessen különböző rendeltetési egységek létesítése során többször is figyelembe venni.**

A jelen záró véleményezéshez benyújtott „2025 február” keltezésű **záró véleményezési dokumentáció szerinti egy telken belüli rendeltetési egység darabszámot nem támogatom.**

Megállapítottam, hogy maximális épületmagasság és a homlokzatmagasság legnagyobb értéke a véleményezési dokumentációban foglaltakhoz képest nem változott.

Az Önkormányzat által elfogadott tervezői válasz az épület és homlokzat magassággal kapcsolatosan közbelső véleményemre az alábbi választ tartalmazza:

„A javaslat szakmai szempontból érthető és egyet is értek vele, azonban elfogadása várhatóan a tervezési program teljes újragondolását, az alapoktól történő áttervezését eredményezné. A

*képviselő -testület feladata annak eldöntése, hogy elfogadja-e az ÁFI ezen javaslatát, figyelembe véve azt, hogy a jelenleg hatályos terv a beépítési paramétereknél ennél jóval magasabb, a maximális épületmagasság értékét 9,0 m-ben a homlokzatmagasság értékét 10,5 m-ben határozza meg.”*

A környező településrészeken kialakult beépítésekre, valamint a településfejlesztés és a településrendezés Étv. 7. §-ában megfogalmazott alapvető követelményeire tekintettel **közbenső szakmai véleményemben foglaltakat továbbra is fenntartom.**

**Továbbra is kérem a maximális épületmagasság értékét 6,5 m-ben, a homlokzatmagasság legnagyobb értékét 7,5 m-ben meghatározni.**

A jelen záró véleményezéshez benyújtott „2025 február” keltezésű **záró véleményezési dokumentáció szerinti maximális épületmagasság és homlokzatmagasság legnagyobb értékét nem támogatom.**

#### **Országos főépítész záró véleménye:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

A záró szakmai véleményemben részletezett indokokra tekintettel, **Aszófő község településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró szakmai vélemény nem egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek, azt nem támogatom.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes.**

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint „*A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket*

*megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”*

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

**Veszprém, 2025. március 27.**

**Tisztelettel**

**Takács Szabolcs**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt**  
**állami főépítész**