

Dr. Hámori Ákos ügyvéd

Iroda: 9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky út 42. I/5.

Tel.: (20) 212-09-56

E-mail: dr.hamori.akos@gmail.com

Aszófő Község Önkormányzata
8241 Aszófő, Árpád utca 2**Tisztelt Önkormányzat!**

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZAT ASZÓFŐI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	
Győr, 2024.09.13. HIVATAL Melléklet: - meghatalmazás	
Szám: 02/63-63/2024	Érkezés napja: 2024.09.16
Lelker U.Ügyint.....db mell	

Ügyfelem, az **Optimál Ház Kft.** tulajdonát képezi az Aszófő belterület 152/6 hrsz alatti ingatlan, az egykori Füred-Vin borászat területének egy része, melyet érint a T. Önkormányzat honlapján közzétett Aszófő község helyi építési szabályzatáról szóló 9/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Hész) módosításának tervezete. Ezzel kapcsolatban az alábbi észrevételeket terjesztem elő:

1.)

A módosítás során a **Hész 8.§-a** kiegészülne a **(8)** bekezdéssel, amely a zöldfelületet szabályozza.

Ezt a módosítást elfogadhatónak tartjuk, ügyfelem az építkezés során erre figyelemmel lesz.

2.)

A **Hész 18.§ (2)** bekezdése úgy módosulna, hogy a maximális épületmagasság 9 méterről 7 méterre csökkenne.

A **Hész 18.§ (5)** bekezdése úgy módosulna, hogy a homlokzatmagasság legnagyobb értéke 10,5 méter helyett 9 méter lenne az épületek gerincmagassága pedig nem haladhatná meg a Balti-tenger szintjétől mért 139,36 méteres magasságot.

Ügyfelem az ingatlant a jelenlegi Hész szabályozásban bízva vásárolta meg, és kezdte meg az előkészületeket, melynek költségei keletkeztek. Amennyiben a magassági korlátozásokat a T. Önkormányzat elfogadja, azzal megbízómnak jelentős, 50 millió forintos kárt okoz, ezen felül pedig további kárként jelentkezik a telek forgalmi értékének csökkenése, amely szintén tetemes, több tízmillió forintos összeg. Ilyen mértékű kárt ügyfelem nem tud maga viselni.

Kérjük ezért, hogy a Hész módosítása során az épület és a homlokzatmagasságot szíveskedjenek változatlanul 9 illetve 10,5 méteren hagyni, a Balti-tenger szintjéhez mért 139,36 méteres magasságot pedig törölni a tervezetből.

3.)

A korlátozás nem csupán a meglévő szabályok változtatásában, de újak bevezetésében is jelentkezik, hiszen a rendelet 18.§-a kiegészülne az alábbi bekezdésekkel:

„(9) Vt3 építési övezet területén összesen elhelyezhető lakások száma legfeljebb 140 db, az elhelyezhető apartmanok száma legfeljebb 12 db lehet. Az egy telken elhelyezett lakások legalább 40 %-át úgy kell kialakítani, hogy azok kert kapcsolattal rendelkezzenek.

(10) Vt3 építési övezet területén összesen legfeljebb 160 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(12) A Vt-3 jelű építési övezet telkein a 152/2 hrsz-ú úttal határos előkertjeinek nagysága terepszint alatti épületekre vonatkozóan 3,0 m. Az övezetben a hátsó kert nagysága 5,0 m.”

A (9) bekezdés szerint 140 db lakás és 12 db apartman helyezhető el. Tekintettel arra, hogy az apartman jogi jellegét sem az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Inyvtv), sem az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (Oték) nem

ismeri, ezért ez megfogalmazás a későbbiekben az engedélyezés vagy a bejegyzés során biztosan problémaforrás lesz. Az iratokban ugyan szerepel, hogy az apartmanokat a 152/5 hrsz. alatti ingatlanon tervezik létrehozni, de ez a szabályozási területen utolsóként építkező tulajdonosnak mindenképpen probléma lesz, főként akkor, ha a 152/5 hrsz. alatt tulajdonosának gondja akad az apartman kifejezésből, és abból mégiscsak lakás lesz. Arról nem beszélve, hogy a köznapi apartman kifejezés használata ellentétes a szabályozásnak azzal a céljával is, hogy állandó lakosok telepedjenek le az időszakosan megjelenő nyaralók helyett.

A 40%-os kertkapcsolatot előíró rendelkezés álláspontom szerint szükségtelen korlátozás, a helyiek életét nem befolyásolja. **Kérem, hogy a tervezetből a 18.§ (9) bekezdését törölni szíveskedjenek.**

A (10) bekezdés szerint legfeljebb 160 önálló rendeltetési egység helyezhető el a területen.

A bekezdésből számunkra kirajzolódik, az Önkormányzatnak az a szándéka, miszerint korlátozni szeretné a szabályozási területen létrehozandó lakások számát, azonban kérem, hogy ennek 160 önálló rendeltetési egység helyett 160 lakás kifejezést szíveskedjenek használni.

Az önálló rendeltetési egység ugyanis bővebb kifejezés, és abba beletartoznak olyan helyiségek is, melyek nem lakás céljára szolgálnak, hanem azt csupán kiszolgálják, így például egy saját helyrajzi számmal bíró külön tároló is. Az esetleges mélygarázs beállók pedig a helyzetet tovább árnyalják, mert 2023 novemberétől azok is kaphatnak önálló helyrajzi számot, azt az Inyvtv. vhr. 52.§ (1a) bekezdése helyiségnek nevezi, az Oték 1. mellékletének 95. pontja szerint a helyiség is önálló rendeltetési egység.

Ha a szándék valóban csupán az új betelepülők számának korlátozása, akkor ez a korlátozás módosítható, mert ebben pedig az önálló tárolók és esetlegesen a mélygarázs beállók nem játszanak szerepet, ugyanakkor a szövegezés miatt lényegében ellehetleníthetik a területre való építkezést, hiszen ha egy 30 lakásos társasházhoz épül 30 külön tároló és a zöldfelület megtartása érdekében 30 mélygarázs beálló, melyet albetétesítenek, az mindjárt 90 önálló rendeltetési egység.

Az egész területre vonatkozó lakásszám korlátozás beépítési versenyt fog elindítani, amely feltehetően nem volt célja a szabályozásnak, ez megelőzhető lenne, a lakásszám korlátozás területarányosan kerülne elosztásra.

Kérjük ezért, hogy az „160 önálló rendeltetési egység” kifejezést „160 lakás” kifejezésre módosítani szíveskedjenek, és azt területarányosan szíveskedjenek meghatározni.

Csupán technikai jellegű, de szeretném észrevételezni, hogy (11) bekezdés nem szerepel a honlapról letölthető rendeltervezetben, (10) után (12) következik.

A (12) bekezdés ügyfelemet nem érinti, csak a 152/2 hrsz alatti ingatlannal szomszédos telkek tulajdonosait, azonban észrevételezem, hogy a 3 méteres előkert és az 5 méteres hátsókerter eltér az Oték 35.§-ában foglaltaktól, annál megengedőbb, a kedvezmény ugyanakkor egyedül ügyfelemre nem vonatkozik az egy szabályozási területen fekvő ingatlanok tulajdonosai közül, ami nyilvánvaló érdeksérelmet jelent. Bízunk benne, hogy a telekszomszédtság hiányából adódóan ügyfelem egyedülként nem fog más előnytől is elesni.

Az eljárás részeként készített Megalapozó vizsgálatban is szerepel, hogy a terület leromlott állapotú, jelenleg kihasználatlan gazdasági terület, illetve az is, hogy a település lakónépességére a természetes fogyás jellemző, a pozitív demográfiai arányt a folyamatos bevándorlás tartja fenn. A terület a község kapujában található, az Örvényes felől érkezőket az egykori Füred-Vin borászat romos épülete és annak környezete fogadta. Úgy gondoljuk, hogy a jelenlegi Hész megfelelően próbálta kezelni a helyzetet, mikor ezen változtatni kívánt, és vállalkozásoktól várta a frekventált helyen fekvő jobb sorsra érdemes terület rendbetételét, azonban azt sajnálattal tapasztaltuk, hogy miután a terület sorsa rendeződni látszott

és már körvonalazódtak a szabályozásnak megfelelő építkezések tervei, akkor már szemléletváltás történt, és a beruházók nem kívánatos, megtört személyekké váltak, akik tevékenységét inkább korlátozni lenne szükséges. Ügyfelemnek azonban nem célja sem az Önkormányzat, sem a lakosság szándékával szembenenni, ezért amennyiben esetleg a telken szívesebben valósítanának meg valamilyen közösségi célt, úgy az Optimál Ház Kft. ebben is partner és bekerülési érték, illetve a telekkel kapcsolatos eddigi költségek megtérítéséért cserébe megvételre is felajánlja.

Helyesnek tartjuk, hogy a város kapujába nem gazdasági vagy ipari létesítményt kívántak telepíteni, ahogyan az korábban volt. Bár ügyfelem már több társasházat épített és épít jelenleg is, mindig arra törekedett, hogy az épületeket szellősen, minél nagyobb zöldfelülettel valósítsa meg, ezért az élhető és nem a zsúfolt lakások építésére törekedett. A jelen szabályozási területen az átlagosnál így szigorúbb feltételeknek kell megfelelni, mert alacsonyabb a beépíthetőség és magasabb a zöldfelület aránya, míg a magassági szabályozások átlagosnak mondhatók. Utóbbival kapcsolatban az az álláspontunk, hogy a jelenlegi előírások megfelelőek, hiszen az új épületek a Rizling utcában és a Vadvirág utcában találhatóknál így sem lehetnének magasabbak, sőt a terepviszonyok miatt alacsonyabban is feküdnének, a módosítás, azonban az újonnan a 71-es főút mellett kialakuló épületek magasságát veszi igazodási pontnak, így nem lesz magasságbeli átmenet a település meglévő és a szabályozási területen létrehozni tervezett új épületek közt. A hét éven belüli Hész módosítások esetén az önkormányzatok jellemzően beépíthetőség növeléssel és zöldterület csökkentéssel szokták egyezség keretében enyhíteni a károkat, ugyanakkor a jelenlegi szabályozást településképi szempontból jobbnak tartjuk, hiszen alacsonyabb beépíthetőséggel és nagyobb zöldfelülettel épülnének meg a házak. Szeretném azt is megemlíteni, hogy ügyfelem telkén nem lapostetős blokkszerű épületek létesülnének, hanem földszint, emelet és tetőtér szintekkel építene nyeregtetős házakat, melyek magassága nagyságrendileg megegyezne a településen jelenleg is található emelt lábazatos, földszint, tetőtér, padlástér szintekkel rendelkező szintén nyeregtetős családi házakkal. Ettől függetlenül érthető az a lakossági igény, ami korlátot szeretne szabni annak, hogy sok kis apró, stúdiólakás épüljön, ami életvitelszerű tartózkodásra nem, inkább csak nyaralónak alkalmas, ezért tudomásul vesszük azt, hogy a területre legfeljebb 160 lakás lenne építhető. A dokumentációból úgy tűnik, hogy ez a lakásszám korlátozás a Hész módosítás alapvető célja. Itt megjegyzem azt is, hogy a T. Önkormányzat, ezáltal a lakosság számára is kedvező lenne, ha a település építményadó bevételei nőnének.

Kérem, hogy javaslatainkat elfogadni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

**Optimál Ház Kft.
képv.:**

Dr. Hámori Akos
ügyvéd
9027 Győr, Bajcsy Zsilinszky u. 42. 4B
KASZ: 36073587

Dr. Hámori Ákos ügyvéd
Iroda: 9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky út 42. I/5.
Tel.: (20) 212-09-56
E-mail: dr.hamori.akos@gmail.com

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Crnecski Róbert**, mint az **Optimál Ház Kft.** (9026 Győr, Malomsok sétány 25. c/sz: 08-09-023048) **ügyvezetője** meghatalmazom **dr. Hámori Ákos ügyvédet** (9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 42. I/5.; KASZ: 36073587, ügyvédi igazolvány száma: 00005828), hogy

Aszófő Község Önkormányzatának Hész módosításával kapcsolatos észrevételek előterjesztése során

az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel képviseljen.

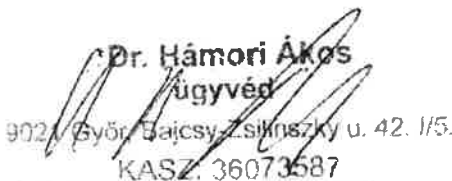
Győr, 2024.09.13.



Crnecski Róbert
ügyvezető
Optimál Ház Kft.
meghatalmazó

Alulírott **Dr. Hámori Ákos ügyvéd** a meghatalmazást elfogadom.

Győr, 2024.09.13.



Dr. Hámori Ákos
ügyvéd
9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 42. I/5.
KASZ: 36073587

dr. Hámori Ákos
ügyvéd
meghatalmazott

Aszófő Község Önkormányzata

Aszófő, 2024, augusztus 8.

8241, Aszófő Árpád utca 2.

Tárgy: Aszófő község településrendezési eszközeinek módosítása Aszófő 152/2-6 és 451/10 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában partnerségi egyeztetés – véleményezés a lakossági fórumon

Tisztelt Keller Vendel Polgármester Úr,

Németh Ferenc Főépítész Úr és

Varga Orsolya településtervező!

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL ASZÓFŐI KIRENDELTSÉGE	
Szám: 02/63.58/2024	Érkezési napja: 2024.08.30.
Kelt: 2024.08.30. db mell.	

Polgármester Úr a 2023. december 11-i közmeghallgatáson feltett kérdéseimre megküldött írásbeli válaszában arról tájékoztatott, hogy a 152-es hrsz-ú telkekre tervezett beruházásokkal kapcsolatos közműfejlesztések a beruházókat terhelik.

Kérem, hogy az Aszófő 152/2-6 hrsz-ú ingatlanokon már elindult és a további tervezett beruházásokkal kapcsolatban az Önkormányzat kérjen a közműszolgáltatóktól (elsősorban víz, csatorna és áramszolgáltatás) írásbeli nyilatkozatot, hogy a beruházások egészének megvalósulása esetén a beruházóknak milyen közműfejlesztéseket szükséges végrehajtani ahhoz, hogy a település egészén a közműszolgáltatás az új lakások megépülése után is zavartalanul működhessen.

Kérem, hogy a szolgáltatóktól beérkezett válaszokat továbbítsák felém.

Továbbá szeretném kérni, hogy az önkormányzat a közműfejlesztésekről a közműszolgáltatóktól kapott információk alapján ellenőrizze a szükséges közműfejlesztések megvalósulását és erről a lakosságot a tájékoztassa.

Azt is szeretném hangsúlyozni, hogy fontos kikötés lenne, hogy a saját használatú zöldterületen belül semmilyen téglá vagy akár könnyű szerkezetes tároló ne lehessen elhelyezhető. A saját használatú zöldterületeknek 100%-ban zöldfelületből kell álljanak, ide nem értve a kerteken belüli közlekedéshez szükséges járdát. A tárolókat a főépületen belül, illetve a mélygarázsban legyen szükséges elhelyezni.

Köszönettel:



Pilli Martina

8241 Aszófő, Köbölkúti út 31.



Aszófő Község Önkormányzata részére

Aszófő

Árpád u. 2.

8241

AVDH Bélyegző

Tárgy: Vélemény megküldése az Aszófő 152/2, 152/3, 152/4, 152/5 és 152/6 hrsz-ú ingatlanokat érintő TSZT és HÉSZ módosításhoz

Tisztelt Önkormányzat!

A Képviselő-testület 85/2024. (VIII. 05.) határozatával módosított 80/2024. (VII. 02.) sz. határozatával elindított, majd 86/2024. (VIII. 05.) határozatával véleményezésre bocsátott, a hatályos, a 75/2018. (XII. 21.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv (TSZT) és a 9/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (HÉSZ) tárgyi ingatlanokat érintő módosítása során mint partnerek (a tervezési területtel közvetlenül határos Aszófő, Rizling u. 20. sz. alatti, 153 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai és helyi lakosok) a partnerségi egyeztetés keretében az alábbi véleményt adjuk:

1. A 2018-ban megalkotott, jelenleg is hatályos HÉSZ alapján az akkor 152 hrsz-ú, volt borászat telkének telkünk felőli ÉK-i határán egy 12 m szabályozási szélességű új közutat szabályoztak ki, terveztek létesíteni. Ez a terv - megvalósulása esetén- jelentős intimitásvesztés lehetőségét jelentette számunkra már akkor is, hiszen telkünk ezzel saroktelekké vált volna, két oldalról is gépjármű forgalomra számíhattunk volna. Telkünk oldalhatáros beépítése miatt az összes szobánk, nappalink ablakai kizárólag ebbe az irányba nyílnak (és nyílhatnak) a telekhatártól cca. 5 m távolságra. A korábbi, telkek közötti kerítésünk (cca. 100 m hosszon) hirtelen utcafronti kerítéssé vált volna, melynek kialakítása nyilvánvalóan nem arra volt tervezve, hogy ingatlanunk intimitását egy gépjármű forgalommal terhelt közút felől megvédje. Annak átépítése úgy, hogy erre -legalább részben- alkalmas legyen, jelentős költséget jelentene számunkra. Telkünkön belül érdemi védelmet nyújtó, kellő szélességű zöldsáv telepítése a kis távolság miatt nem lehetséges anélkül, hogy a szobáink benapozását gátolja, valamint a hátsó telekrész megközelítését és használatát ne akadályozza.

A jelenlegi HÉSZ módosítás tervezete szerint a telkünk mellé tervezett 12 m szélességű közutat telkünk csaknem teljes hosszúságában ugyan megszüntetnék, de helyette ugyanezen nyomvonalon végig egy **gyalogutat** terveznek létesíteni.

A 2024. 08. 05-i képviselő-testületi ülésen elhangzottakkal ellentétben ezen gyalogos átjárás biztosítása a véleményezésre bocsátott tervezet szerint nem csak egy „elvi lehetőség, pontos nyomvonal nélkül”, hanem egy teljesen konkrétan meghatározott nyomvonal, mert:

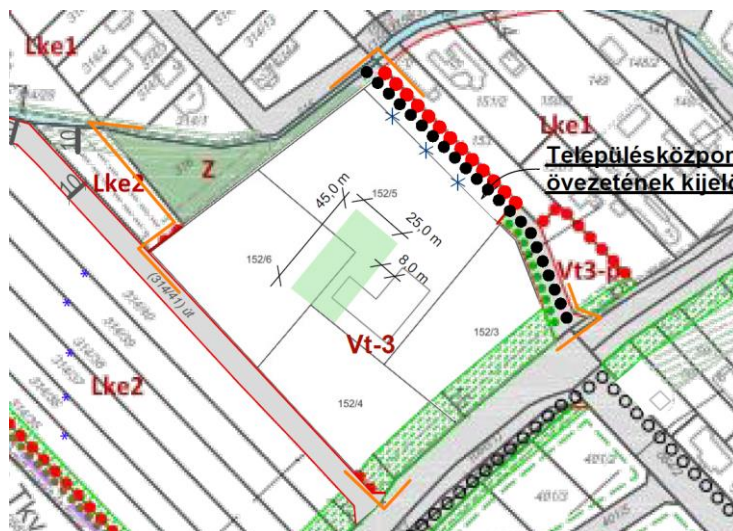
A HÉSZ-t és annak jelenlegi módosítását is még a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (6) bekezdése alapján ezen Korm. r. tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell elkészíteni, mely így tartalmazza a gyalogutat:

B		A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI			
SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	MEGJEGYZÉS 1	JELÖLÉS	ALTERNATÍV JELÖLÉS	MEGJEGYZÉS 2
1. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK					
1.1	javasolt telekhatár			szabadon választott jelölés	-
1.2	kötelező megszüntető jel	csak tervezett közterület esetén alkalmazható		nincs alternatív jelölési lehetőség	-
1.3	javasolt megszüntető jel	nem kötelező		nincs alternatív jelölési lehetőség	-
1.4	építési hely	csak szükség esetén jelölendő		nincs alternatív jelölési lehetőség	-
1.5	a telek be nem építhető része			szabadon választott kontúr és kitöltés	-
1.6	építési telken belüli védőterület			szabadon választott kontúr és kitöltés	-
1.7	építési vonal			nincs alternatív jelölési lehetőség	-
1.8	meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal	a HÉSZ szöveges előírása esetén		szabadon választott jelölés	-
2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK					
2.1	jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma			nincs alternatív jelölési lehetőség	tervezett elem esetén más színnel
2.2	jelentős szint alatti gépjárműtároló határa és férőhelyszáma			nincs alternatív jelölési lehetőség	tervezett elem esetén más színnel
2.3	kötelező közterületi fásítás			szabadon választott jelölés	-
2.4	gyalogút			nincs alternatív jelölési lehetőség	tervezett elem esetén más színnel

A hatályos HÉSZ jelmagyarázata is ez alapján készült, mely tartalmazza (ugyan helytelenül, nem a beépítésre nem szánt, közlekedési területek között) a gyalogutat, mint kötelező szabályozási elemet:

JELMAGYARÁZAT	
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ELŐ-, OLDAL-, HÁTSÓKERT HATÁRVONALA
	ÉPÜLET ELHELYEZÉS HATÁRVONALA
	TELKEN BELÜLI VÉDŐFÁSÍTÁS
	KÖZTERÜLETI VÉDŐFÁSÍTÁS
	TELEK NEM BEÉPÍTHETŐ ZÖLDFELÜLETI RÉSZE
	GYALOGÚT, SÉTÁNY

A szabályozási terv tervezetén pedig így szerepel:



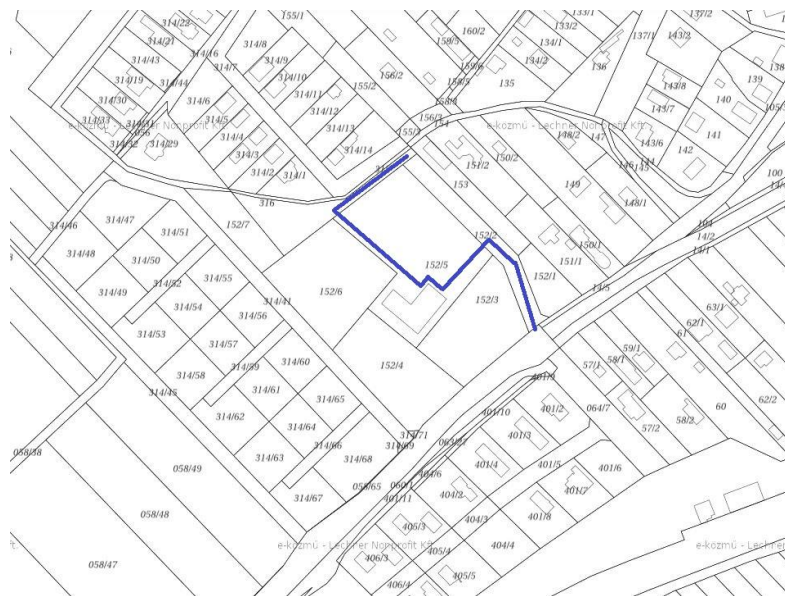
Ezzel összhangban a módosítást az OTÉK 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a jelenleg hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

Ezen időállapotokat figyelembe véve az OTÉK II. fejezete a „Beépítésre nem szánt területek” között a 26. § (2) g) pontban sorolja fel a **gyalogutat, mely a közút egyik fajtája**. A tervezett gyalogutat tehát ennek megfelelően, szabályozási vonallal jelölve, min. 3 m szélességben kellene jelölni a szabályozási terven.

Amennyiben nem közútként, hanem valóban az építési telken belül elvárt gyalogos közforgalom számára történő megnyitásként kívánják ezt szabályozni, akkor azt más, egyedi jelkulccsal (pld. közhasználatra átengedett telekrész) kellene jelölni, és ezzel egyidejűleg annak megvalósítását a telek tulajdonosával kötendő településrendezési szerződésben javasolt rendezni. Ezen kívül megfelelő jogintézmény lehet ennek megvalósítására a telektulajdonos által tett, közjegyző előtt közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalás is. Ezen jogintézmények nélkül annak tényleges megvalósítása kérdéses, nem kikényszeríthető.

Ugyanakkor az ófalu és a vasútállomás ill. a 71-es főút közötti gyalogos kapcsolat nyomvonalára -figyelemmel a köz- és a magánérdek összhangjára- az alábbi javaslatunk van:

Az igényelt gyalogos kapcsolat megvalósítható a telkünk intimitásvesztése és ezzel jelentős értékcsökkenése nélkül is minimálisan hosszabb nyomvonalon. Javaslataink a tömb közepére, a már meglévő épületbe tervezett bisztró/étterem és üzlet (pékség) - mely nyilvánvalóan nem csak a „lakópark” tulajdonosait hivatott kiszolgálni (hiszen így aligha lehet azt gazdaságosan üzemeltetni), hanem minden bizonynyal külső vendégek, a falu lakói is látogatni fogják ezen egységeket – gyalogos megközelítését is segítő vonalvezetés. A gyalogos átjárás alábbi nyomvonalon történő megvalósítása ezen üzletek működtetését is gazdaságosabbá tehetné, egyúttal az ingatlanunk intimitása sem sérülne és az értéke sem csökkenne.



2. A hatályos szabályozás szerint a volt borászat területén építhető épületek a telekhatárunktól **min. 17 m (12 m útszélesség+ 5 m előkert)** távolságban lennének elhelyezhetőek. A tervezett módosítással a 152/5 hrsz-ú teleknek a 153 hrsz-ú telkünk felé nem előkertje lenne, hanem oldalkertje, ami az övezetben előírt szabadonálló beépítés és a csökkentett, 7,0 m-es max. épületmagasság miatt az OTÉK 35.§ (3) c) pont alapján **mindössze 3,5 m-re csökkenne. A nappali szobánk ablakától a tervezett fszt+1(+tt) magasságú épületek homlokzata mindössze 8,5 m-re lehetne. Ez olyan mértékű intimitásvesztést és ezáltal értékcsökkenést okoz számunkra, amit nem tudunk elfogadni.**

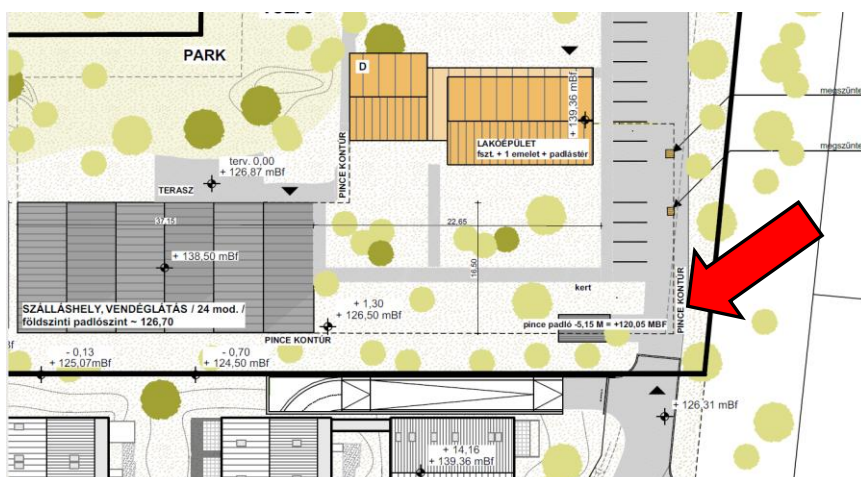
Ezért kérjük, hogy a HÉSZ 18.§-a a Vt3 övezetre vonatkozóan egészüljön ki az alábbi rendelkezésekkel:

-A Vt3 övezetben az Lke1 jelű kertvárosias lakóterület határától számított 10 m-en belül terepszint fölötti épület, épületrész nem helyezhető el.

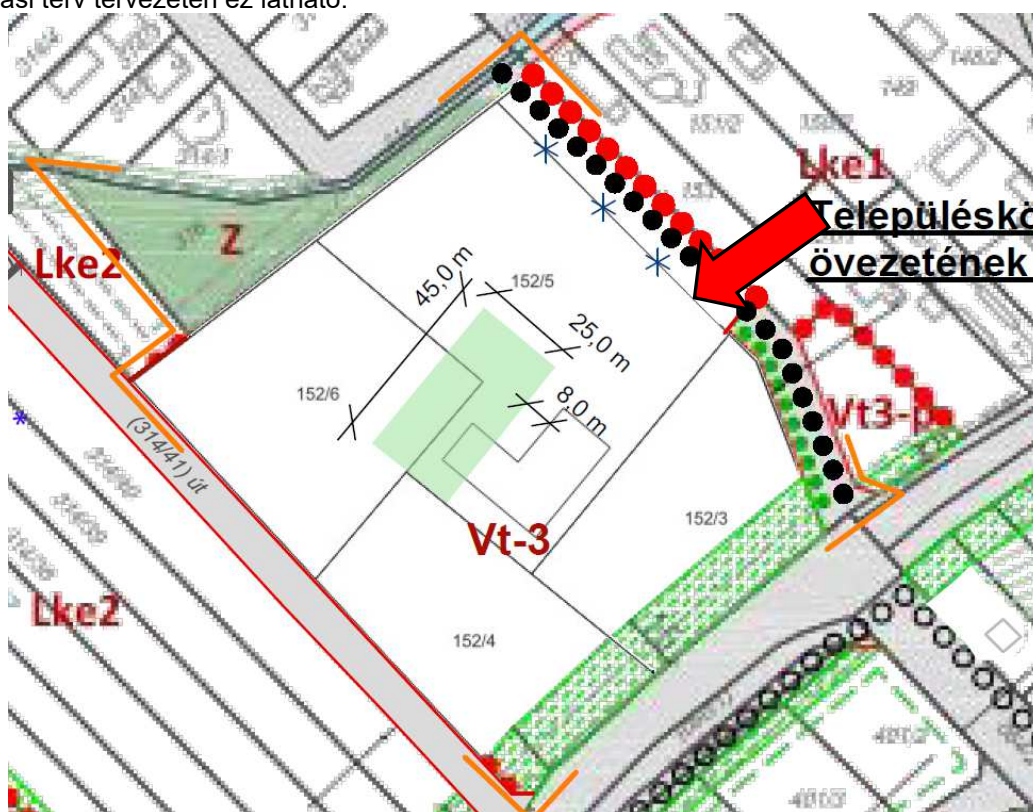
-A Vt3 övezetben az épületnek az Lke1 jelű kertvárosias lakóterület határától 15 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöveget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöveget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet.

-A Vt3 övezetben az Lke1 jelű kertvárosias lakóterület határa mentén min. 3 m széles és min. 3 m, de max. 4 m magasra nő, zárt térelhatárolást biztosító örökzöld cserjesor telepítendő legkésőbb a telken felépülő első épület használatbavételéig.

3. A HÉSZ 18. §-nak tervezett (11) bekezdésével („A Vt-3 jelű építési övezet telkein a 152/2 hrsz-ú úttal határos előkertjeinek nagysága terepszint alatti épületekre vonatkozóan 3,0 m.”) kapcsolatban az alábbi észrevételeink vannak. A 2024. 08. 05-i képviselő-testületi ülésen a településtervező által elmondottak szerint ezen előírásra azért van szükség, mert a meglévő borászati épület pinceszintje beelölg ebbe a sávba. Az Országos Tervtanácson bemutatott tervek helyszínrajzán látható a pince kontúrja:



Látható, hogy ez a meglévő épülettel egy vonalban van. A szabályozási terv tervezetén ez látható:



Látható, hogy ahol a pince van, ott a 152/2 hrsz-ú út megszüntetését tervezik. Ha ez megvalósulna, akkor a 152/5 hrsz teleknek már nem előkertje lenne az ÉK-i határvonala mentén, hanem oldalkertje. Így a szabályozni kívánt probléma már nem áll fenn, nem valósulhat meg az előkert területének megsértése.

Jelen megfogalmazásban a szabályozás úgy is értelmezhető, hogy a 153 hrsz-ú ingatlan telekhatárát annak teljes hosszában terepszint alatt 3 m-re megközelíthetik az új építésű terepszint alatti épületrészek, pld. mélygarázs is. Ezzel ellehetetlenülne ott bármilyen valódi térelválasztó funkciót betölteni képes, a telkünk intimitását biztosító növényzav telepítése és életben maradása.

Továbbá, ha egy újabb telekalakítás során megváltozik a 152/2 ingatlan hrsz-e, az egész szabályozás értelmezhetetlenné válik. A jogalkotásra vonatkozó jogszabályok alapján egyébként sem szerencsés az ilyen, konkrét hrsz-hez kötődő szabályozás, hiszen az egy hrsz változás miatt később a rendelet alkalmazását gátolhatja, valamint így sérül a jogszabály normativitására vonatkozó követelmény.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett HÉSZ módosításnak időben visszamenőleges hatálya egyébként sem lehet. Az abban foglalt előírások csak a jövőbeli építési tevékenységekre vonatkoznak, vonatkozhatnak. Így a meglévő pince megmaradásához, vagy akár első átalakításához ezen előírásra nincs szükség.

Ezért javasoljuk törölni ezt a tervezett rendelkezést.

Amennyiben az építéshatósági gyakorlat esetleg ettől eltérő, akkor **javasoljuk kiegészíteni a HÉSZ-t az alábbi rendelkezéssel:**

1.§ (2) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás, korszerűsítés lehetséges). Új építési munka, épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítés ezen rendelet előírásainak betartásával végezhető.

4. A szabályozási terv tervezetén az alábbi pontatlanságra, vélhetően rajzi hibára szeretnénk felhívni a figyelmüket:



A fenti ábrán késsel jelölt helyen véleményünk szerint szabályozási vonal hiányzik a szabályozási tervről, hiszen a 152/2 hrsz-ú út -annak ellenére, hogy szabályozási vonallal közútként volt/van kiszabályozva-magánútként jött létre a telekalakítás során. Sajnálatos módon a telekalakítás során nem került figyelembe vételre az OTÉK 1. mellékletében a szabályozási vonal meghatározása, miszerint: „107. **Szabályozási vonal:** a **közterület** és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.” Ennek figyelembevétele esetén a 152/2 hrsz-ú út a telekalakítás során csak közútként jöhetett volna létre. (Természetesen ezzel együtt annak vagyoni jogi helyzetét az Önkormányzatnak a telektulajdonossal valamilyen módon rendeznie kellett volna.)

Tehát a megmaradó útterület a jövőben is közútként, közterületként való kialakítása csak úgy biztosítható, ha annak határait mindenhol szabályozási vonal jelöli és választja el a magánterületektől (praktikusan az építési telkektől).

5. A HÉSZ 18. §-nak tervezett (9)-(10) bekezdésével kapcsolatban az alábbi észrevételeink vannak.

„(9) Vt3 építési övezet területén összesen elhelyezhető lakások száma legfeljebb 140 db, az elhelyezhető apartmanok száma legfeljebb 12 db lehet. Az egy telken elhelyezett lakások legalább 40 %-át úgy kell kialakítani, hogy azok kert kapcsolattal rendelkezzenek.

(10) Vt3 építési övezet területén összesen legfeljebb 160 önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

- 5.1. Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának korlátozása az övezet egészének területére vonatkozóan véleményünk szerint nehezen betartható, és pld. egy esetleges ingatlan vásárlás vagy építési szándék előtt nem ad egyértelmű tájékoztatást a lehetőségekről. Hiszen egy külső szereplő nem tudhatja, hogy egy-egy tömbbeli ingatlanon már hány db önálló rendeltetési egységet vagy lakást létesítettek.

Előfordulhat, hogy az még az építésügyi hatóság számára sem egyértelmű, hiszen az épület használatbavételi engedélyezését követően abban a rendeltetési egységek számának a megváltoztatását már nem ők engedélyezik, hanem településképi bejelentés keretében a polgármester.

Így egy építésügyi engedélyezési kérelem elbírálása is nehézségekbe ütközhet. Az építésügyi hatóság csak az egy telekre vonatkozó paraméterek betartását tudja ellenőrizni.

Továbbá, abban az esetben, ha a telkek nem egyszerre, egy építető beruházásában épülnek be, akkor előfordulhat, hogy az előbb építkező a telkén jóval több önálló rendeltetési egységet/lakást létesít, és így a később építkező jogai sérülhetnek, aki viszont így nem építhet annyi lakást, ami elvileg terület arányosan megilletné. Az ilyen módon történő szabályozás így sérti az OTÉK 7. § (2) bekezdését is:

„7. § (2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.”

Javasoljuk ezért ezen mennyiségi korlátokat telkenként meghatározni, a telek területének 1 m²-ére vetítve. A megismerhető terveket áttekintve a tömb összes területére vetítve számításaink szerint az adódik, hogy **cca. 164 telek m²-ként lehet 1 db rendeltetési egységet létesíteni.**

- 5.2. Nem egyértelmű, hogy a rendelet-tervezet szövegében használt „apartman” fogalom alatt mi értendő. A rendelet-tervezet szerint az egész övezet területén max. **12 db** apartman lenne elhelyezhető. Az Országos Tervtanácsi bemutatóra készített és a HÉSZ módosítás alátámasztó anyagaként csatolt tervdokumentáció a 152/5 hrsz-ú ingatlanon a meglévő borászati épület átalakításával abban **24 db** apartman kialakítását jelöli. **Így a HÉSZ szöveg tervezete és az annak alátámasztó dokumentációja nincs összhangban.**

Kérdés, hogy ezek, a terven is apartmannak nevezett egységek egyenként is az OTÉK szerinti önálló rendeltetési egység fogalmának (95. *Önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van*) megfelelnek-e, annak tekintendők-e. Véleményünk szerint nem, mivel ezen apartmanoknak egy közös recepción keresztül lesz a bejáratuk, megközelítésük, közös kiszolgáló területük van az alagsorban, közös wellness kapcsolódik hozzájuk, így nem tekinthetők külön-külön önálló rendeltetési egységnek. Ellenben az összes apartman együtt a recepcióval, wellness-szel, kiszolgáló helyiségekkel 1 db 24 szobás szálloda/panzió, mely 1 rendeltetési egységnek számít, az OTÉK fogalomhasználatának megfelelően „szállás jellegű” rendeltetési egységnek.

Az „apartman” az építésügyi jogszabályokban egyébként ismeretlen fogalom, ezért javasoljuk vagy annak meghatározását a HÉSZ-ben, vagy a szabályozás szövegének megfeleltetését a fentiek szerint az OTÉK fogalomhasználatának és a szabályozással elérni kívánt célnak megfelelően.

Mindezek fényében tisztázandó, hogy ténylegesen hány önálló rendeltetési egység elhelyezését kívánja az Önkormányzat engedélyezni az övezetben.

6. A hatályos HÉSZ az új lakásokhoz létesítendő parkolók tekintetében nem tartalmaz pontos előírást, hanem csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezéseire utal vissza. Ez megfelelő szabályozás volt a HÉSZ megalkotásakor, 2018-ban, amikor az OTÉK az alábbiak szerint rendelkezett:

„42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet **kell biztosítani.** Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez
Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után”

2021. 04. 22-től viszont változott az OTÉK szabályozása, amely jelenleg lakás esetén **egyetlen parkolóhely létesítését sem teszi kötelezővé,** pusztán azt engedi meg, hogy az önkormányzat a HÉSZ-ben lakás rendeltetési egységhez legfeljebb 1 db gépjármű elhelyezési kötelezettséget írjon elő. Ilyen HÉSZ-beli

rendelkezés hiányában azonban -ahogyan ez Aszófő hatályos HÉSZ-e esetében is van- **a lakásokhoz jelenleg egyetlen parkolóhely létesítése sem kötelező.**

„**42. §** (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – **a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével** a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

*4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez **

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1.

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

3. szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után”

Javasoljuk ezért a fenti indokok miatt a HÉSZ-ben a 6.§ (1) bekezdést módosítani és az OTÉK hatályos rendelkezéseivel összhangba hozni, valamint abban előírni, hogy minden lakás- és üdülő rendeltetési egység esetén 1 db személygépjármű telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

Mindezen észrevételeken és konkrét módosítási javaslatokon túl az alábbiakra szeretném felhívni T. Polgármester úr és T. Képviselők figyelmét a körültekintő döntéshozatal érdekében:

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30.§-a részletesen ismerteti a HÉSZ módosítása, az építési jogok korlátozása (mint ami jelen eljárásban is történik) miatt az ingatlan tulajdonost megillető kártalanítási lehetőségeket.

„**30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.**

(2) A kártalanítás összege az ingatlan a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”

Amennyiben az ingatlan tulajdonos kezdeményezett ilyen, korlátozó jellegű HÉSZ módosítást, és erről írásos megállapodást (jellemzően az Étv. 30/A.§-ban ismertetett településrendezési szerződést) kötött az önkormányzattal, akkor természetesen a kártalanítás kérdésköre nem merül fel. Ugyanakkor a jelen HÉSZ módosítás nyilvánosan elérhető előzményi iratait, testületi döntéseit, jegyzőkönyveit áttekintve ezzel kapcsolatban ellentmondásokat találtunk.

A 2023. 08. 14-i képviselő-testületi ülésre készült előterjesztésben ez szerepel:

A 152/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kéri az Önkormányzattól, hogy az Aszófő 152/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Lke-2 övezeti előírásait az Lke-1 övezeti besorolásra módosítani szíveskedjen.

„Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelettel kérném Önöket, hogy az Aszófő 152/7 Helyrajzi számú telket az Lke-2 besorolásból Lke-1 besorolásba módosítani szíveskedjenek!

Azért fordulok ezzel a kéressel a tisztelt Önkormányzathoz, hogy az egy helyett két kisebb telek alakulhasson ki, ezáltal több kisebb épületet lehet rajta elhelyezni.

Továbbá kezdeményezni fogom a 152/5, illetve a 152/6 os helyrajzi számú telkek Vt-3 besorolását szintén Lke-1 es besorolásúra módosítani, mivel én is úgy látom, hogy Aszófőn jobban a tájba illenek

a lényegesen kisebb épületek, jobban illeszkednek a település jelenlegi arculatához. Ezért kérném a HÉSZ módosítását, minden ezzel kapcsolatosan felmerülő költséget vállalok.

Köszönettel:

Csertői Csaba
Innovatív House Kft
+3630 991 9028”

Kérdés, hogy azóta az ingatlan tulajdonosa valóban kezdeményezte-e ezt, a számára tulajdonképpen hátrányos HÉSZ módosítást? Valószínűleg nem, hiszen jelen HÉSZ módosítás sem arról szól, hogy a területet a Vt3 övezetből Lke1 övezetbe sorolnák.

A mostani HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészében ez szerepel:

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 Országos Tervtanács dokumentáció 13. oldala pedig ezt tartalmazza:

ÉPÜLETMAGASSÁG KORLÁTOZÁS

Aszófő Község Önkormányzatával kötött megállapodás szerint a 152/3 hrsz.-ú, 71-es főúttal közvetlen határos telekre tervezett - építési engedéllyel rendelkező - lakóépületek relatív gerincmagasságát / 139,26 mBf / a telektömb egyetlen épülete sem lépheti túl / lokálisan sem /.

A telek déli és északi határa közt 6,3 m szintkülönbség mérhető, mely lépcsőzést az épületek szintszámának és párkánymagasságának folyamatos csökkentésével tudjuk kezelni.

Látható, hogy néhol írásos megállapodásról, néhol csak párbeszédéről szólnak a különböző dokumentumok. Jelen HÉSZ módosítás **a jelenlegi építési jogok korlátozását is jelenti**, mely jelentős összegű (akár a Község több évi költségvetésének megfelelő nagyságrendű) kártalanítás megfizetését vonhatja maga után, mely akár a település fizetéseképtelenségét is eredményezheti. Ki kell emelni, hogy a „párbeszéd” jogilag nem egyenértékű egy írásos, az esetleges kártalanítás kérdését rendező szerződéssel.

Kérjük a T. Önkormányzat tájékoztatását a tekintetben, hogy a jelen HÉSZ módosítással érintett, Vt3 övezetbe sorolt ingatlanok (152/3, 152/4, 152/5, 152/6 hrsz) tulajdonosaival kötött-e Aszófő Község Önkormányzata bármilyen írásos szerződést, megállapodást.

2. A korábbi lakossági fórumokon felmerült a terület közművesíthetőségének mikéntje ill. annak költségei. E tekintetben szeretnénk az alábbi jogszabályi rendelkezésekre felhívni a figyelmet:

A HÉSZ 5.§ (17) bekezdése jelenleg így rendelkezik:

„(17) **Az építés feltétele beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség. Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózatához történő csatlakozásra, új épület csak vízzáró szennyvíztároló vagy a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.**”

Az OTÉK szerint ez az alábbi közművek meglétét jelenti:

8. § (2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

ab) az ivóvíz,

ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
(3) A közművesítettség közüzemi ellátással vagy – a 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett – egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet.

Ugyanakkor az Étv. így rendelkezik:

„28. § (1) **A helyi építési szabályzatban a területre előírt** kiszolgáló utakat és a **közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési – a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi – önkormányzat feladata.**

(2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat valósította meg, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”

Az elmúlt években több bírósági döntés is kimondta (és néhány önkormányzat HÉSZ-ének ilyen irányú rendelkezését meg is semmisítette), hogy a HÉSZ-ben előközművesítést előírni nem lehet, hiszen ez a rendelkezés magasabb jogszabállyal, az Étv. idézett 28. § (1) bekezdésével ellentétes, ami szerint az előírt közművesítettségnek csak az épületek használatbavételéig kell elkészülnie. A teljes közművesítettség megléte nem lehet feltétele az építkezés elkezdésének vagy az építési engedélynek.

Ezért rendkívül fontos új építési jogok megadása előtt a terület közművesíthetőségének vizsgálata. Ilyen esetekben körültekintően kell eljárnia egy települési önkormányzatnak. Bízunk benne, hogy a 2018-as HÉSZ készítése során ez a vizsgálat megtörtént, mely normál esetben a HÉSZ-ek vizsgálati és alátámasztó dokumentációjának részét képezi. Sajnálatos módon jelen HÉSZ kapcsán a 85/2024. (VIII. 05.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Feljegyzésében ezen témakör nem került tárgyalásra.

A fentiek fényében a legrosszabb forgatókönyv szerint előfordulhat, hogy a mindenkor beruházó elkezd felépíteni a HÉSZ által megengedett épületeket abban a reményben, hogy azok elkészültéig a teljes közművesítést is meg tudja valósítani. Ám valamilyen okból ez nem sikerül az épületek elkészültéig. Ebben az esetben a mindenkor beruházó a fenti rendelkezések alapján -hivatkozva arra, hogy a HÉSZ-ben előírt közművek megvalósítása tulajdonképp az önkormányzat kötelessége- jelentős összegű pert indíthat a Község Önkormányzata ellen.

Tisztelettel:

Henn Anikó és Kovács Arnold

Kelt: Aszófő, 2024.08.27.