

## **EMLÉKEZTETŐ**

**Egyeztető tárgyalás, melynek témája:**  
Aszófő község településrendezési eszközeinek módosítása során  
véleményezési szakaszban keletkezett eltérő vélemények egyeztetése

**Helyszín:** Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

**Időpont:** 2024. 10. 17.

### **Résztevők:**

Németh Zsolt	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda Állami Főépítész
Szlobodáné Bártfai Gabriella	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda Ügyintéző
Keller Vendel	Aszófő Község Polgármestere
Németh Ferenc	Aszófő Község Főépítésze
Varga Orsolya	Településtervező

**Az egyeztető tárgyalás tárgya:** A településrendezési eszközök módosítása – véleményezési szakasz során keletkezett, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által megfogalmazott vélemények tisztázása.

**Varga Orsolya:** A tervezett telekalakítással kapcsolatban szeretnénk először kérdést feltenni. A 152/5 hrsz-ú ingatlanon meglévő pince épület a tervezett telekalakítás során a 152/2 hrsz-ú út megmaradó részénél egy szakaszon az előkertbe fog kerülni, csak 3,0 m távolságra lesz a tervezett előkerti telekhatártól. Jogos-e hogy ezt az előkerti értéket rögzítjük a Hész szövegében?

**Bártfai Gabriella:** Igen, rögzíteni kell, hogy meglévő épületek esetén, amennyiben annak elhelyezkedése nem felel meg az építési helyet meghatározó előírásoknak, a tervezett telekalakítás végrehajtható.

Amennyiben a tervezett telekalakítás során a 316 hrsz-ú ingatlan közterület kapcsolata megszűnik, a telekalakítás nem engedélyezhető.

**Varga Orsolya:** A hatályos szabályozási terv a tervezett utat a Rizling utcától a 71-es főútig szerepelteti, tehát átvezeti a 315 hrsz-ú árkon és a 316 hrsz-ú zöldterületen is. A tervezett telekalakítás csak a 152/2 hrsz-ú ingatlant érintő, közbülső szakaszt szüntetné meg. A 316 hrsz-ú ingatlan tervezett közterület kapcsolata a 315 hrsz-ú árok területén keresztül alakul ki.

**Németh Zsolt:** Túlzónak tartja a terület tervezett beépítését. A módosítás során tervezett építési paraméterek még mindig nem illeszkednek a település léptékéhez.

**Németh Ferenc:** Kedvezőtlen helyzetet teremt, ha a beruházó kihasználja most érvényesíthető építési paramétereket, ezért született az a javaslat, hogy a tömb déli oldalán megvalósuló épületek gerincmagassága fölé nem emelkedhet az északabbra lévő épületek beépítési magassága. Ez a paraméter erősebb, mint a tervezett 7,0 m-es épületmagasság vagy a tervezett 9,0 m legnagyobb homlokzatmagasság.

A másik fontos szempont az átmenő forgalom megszüntetése volt. Csak gyalogos forgalom haladjon át a telken.

Varga Orsolya: Ezáltal közel 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel kevesebb tud majd megépülni.

Németh Zsolt: A tervezett 140 lakás is kifogásolt paraméter.

Németh Ferenc: A hatályos terv nem tartalmaz erre vonatkozó korlátot.

Németh Zsolt: Javasolom az önkormányzatnak, hogy rendeljen el változtatási tilalmat a területre. Három évre rendelheti el, ami sok idő a beruházások szempontjából, addig meg tud egyezni a befektetőkkel. A kártérítési határidő valószínű hogy későbbre tolódik, de így időt nyer az önkormányzat.

Keller Vendel: A 152/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa egyeztet az önkormányzattal, a 152/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa nem kíván építkezni néhány éven belül. Őket ezzel nem lehet tárgyalóasztalhoz ültetni.

Az önkormányzat jó döntést hozott, a terület gazdasági területként való hasznosítása sokkal nagyobb terhelést jelentene a településre.

Varga Orsolya: Az épületmagasság érítke a hatályos 9,0 m helyett 7,0 m-re csökkenne, a legnagyobb kialakítható homlokzatmagasság 10,5 m-ről 9,0 m-re csökkenne. Ehhez képest az ÁFI véleményében az épületmagasságot 6,5 m-re, a homlokzatmagasságot 7,5 m-ben kérte meghatározni. A veszélye ennek az, hogy a beruházó bármikor beadhat építési engedélyt a most hatályos paraméterek kihasználásával.

Partneri észrevétel érkezett azzal kapcsolatban is, hogy a tervezett lakásszámot nem szerencsés tömb szinten meghatározni. Átszámolva a telek területének 135 m<sup>2</sup>-enként 1 lakás, 600 m<sup>2</sup>-enként 1 üdülőegység és 1800 m<sup>2</sup>-enként 1 egyéb rendeltetési egység kerülhet kialakításra.

Németh Zsolt: Ezek arányosnak tűnő paraméterek. A területen való átjárást hogy biztosítaná a település? A gyalogutat ki kell szabályozni.

Németh Ferenc: Csak azt rögzítenénk, hogy a tömbön való átjárás biztosítandó. Szerződést kötne erre az önkormányzat a beruházóval.

Varga Orsolya: Nem akartuk rögzíteni a gyalogos átjárás helyét, és a kiszabályozott gyalogút pedig telekalakítást vonna maga után, és csökkentené a kialakuló telek területét. Élhetünk olyan szabályozási elemmel is, hogy "telek közterület számára fenntartandó része" ami nem zárható le a gyalogos forgalom elől.

Németh Zsolt: Nem tartom elégségesnek, a telekhatárok mentén bekerítheti az ingatlant. A 3,0 m szélességben kiszabályozott gyalogút ad megnyugtató megoldást.

A véleményezés során megfogalmazott észrevételeinket továbbra is fenntartjuk, és javasoljuk hogy az önkormányzat rendeljen el változtatási tilalmat a területre.

Nem merült fel további észrevétel, az egyeztető tárgyalás befejeződött.

Összeállította: Varga Orsolya