

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

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános egyeztetési eljárással készített  
ISMÉTELT VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
MÓDOSÍTÁS**



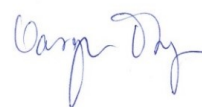
2026. április 13.

**MEGRENDELŐ:** **ASZÓFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal Aszófői Kirendeltsége  
8241 Aszófő, Árpád u. 2

Polgármester: KELLER VENDEL

**TERVEZŐK:**

Felelős tervező: VARGA ORSOLYA  
okl. településmérnök,  
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: | Szabó Bence 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 mellékletek:

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

Aszófő, 2026. ....

Felelős: polgármester,  
Határidő: azonnal

## **2.MELLÉKLET:**

### **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA:**

#### **A településszerkezeti terv, valamint a szabályozási terv az alábbi módon változik:**

Az Aszófő 152/2 hrsz-ú, 12,0 m szélességű közlekedési terület besorolású ingatlan, melynek közbülső, a 152/5 hrsz-ú ingatlannal határos szakasza a módosítás során 3,0 m szélességű gyalogútra szűkül. A fennmaradó terület településközpont vegyes terület övezetébe kerül átsorolásra.

| Sorsz. | Érintett hrsz | Területe (m <sup>2</sup> ) | Korábbi területfelhasználás |   | Új területfelhasználás |
|--------|---------------|----------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| I.     | 152/2         | 777                        | Köu                         | > | Vt                     |

#### **Területi mérleg:**

- A településközpont vegyes terület nagysága 777 m<sup>2</sup>-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, nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A módosítás következtében a 152/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett közút teljes hosszában a továbbiakban is tervezett közútként szerepel, a változással érintett középső szakaszának szélessége csökken. A beépíthető terület nagysága kizárólag a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik.

## 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 <sup>2</sup> ) | Korábbi területfelhasználás |   | Új területfelhasználás |
|--------|---------------|----------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| I.     | 152/2         | 777                        | 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 terfváltozat 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.

#### **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 rögzítették, 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 gyalogút helyének rögzítése, telekhatár mentén kialakítandó cserjesáv helyének rögzítése
- tömb belsőben jelentősebb összefüggő zöldfelület kialakulása,
- a tömb belsőben lévő közösségi funkciók elérésének javítása – összefüggő zöldfelület biztosítása
- építési helyek kijelölése a meglévő és az új épületek vonatkozásában

### **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 Aszód fő közigazgatási területét az alábbiak érintik:



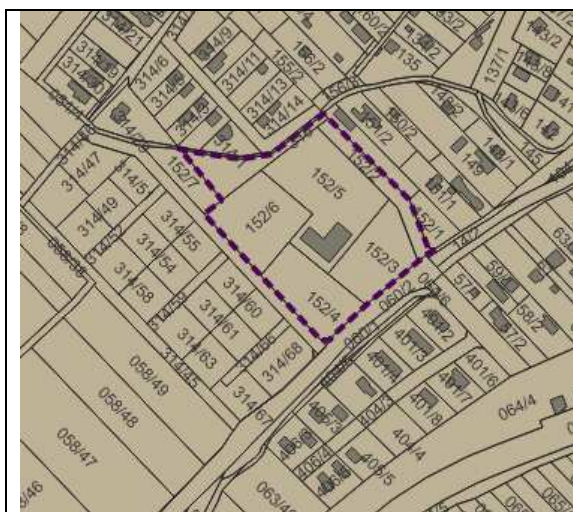
Települési térség, mezőgazdasági térség, Szőlő-gyümölcs és kertművelésű térség, Vízgazdálkodási térség, Erdőgazdálkodási térség, sajátos területfelhasználású térség. Aszód területét érinti főút, országos törzshálózati vasúti pálya, valamint tervezett térségi szerepű összekötő út. Az infrastruktúra főhálózat elemei közül a térségi ellátást biztosító elektromos 132 kV-os elosztó hálózat, földgáz elosztó vezeték, valamint térségi szennyvíz vezeték nyomvonala érinti.



Megállapítható, hogy a tervezési terület a települési térségben helyezkedik el.

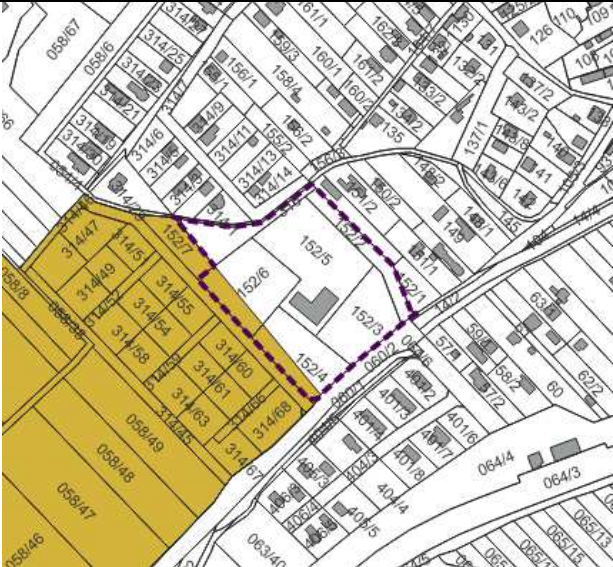


### **A térségi övezetekkel való összhang vizsgálata:**

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



|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
|   |   |                 |
|   | <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 védelméről 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, bortarolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>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>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>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> |  |
|--|--|--|