

ASZÓFŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ASZÓFŐ 152/2 - /6; HRSZ-Ú INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános egyeztetési eljárással készített
I S M É T E L T V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó

M E G A L A P O Z Ó V I Z S G Á L A T



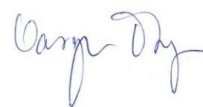
2026. július 18.

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



Közlekedés tervezés: MÁTHÉ ZSOLT
okl. építőmérnök
Tkö 19-01118



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 frekvenciált 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. építésmérnök

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. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Aszófő község a Közép-dunántúli Régióban, Veszprém Vármegyében helyezkedik el, a Balaton északi partján, Tihany, Örvényes, Pécsely, Balatonszőlős és Balatonfüred szomszédságában. Az önkormányzati hivatal, az Aszófői Kirendeltség a Tihanyi Közös Önkormányzati hivatal részeként működik.

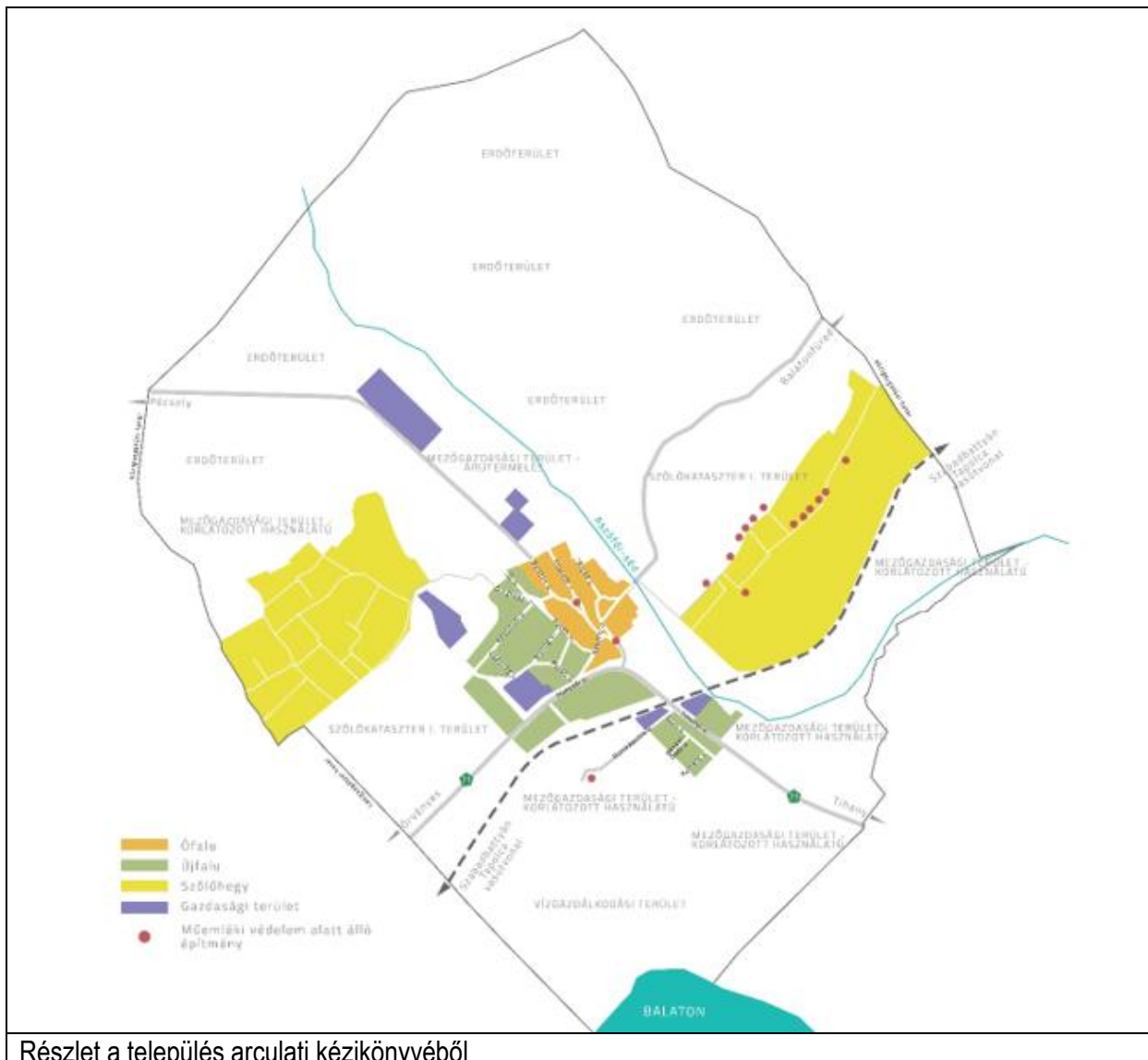
A Balaton északi partjának településeit felfűző 71. számú főút átvezet raja, a település arculati kézikönyvében ófaluként lehatárolt településrészét délről határoló, későbbi újfalusi beépítés az út mindkét oldalán megjelent. Közlekedési szempontból nagy jelentőségű, hogy a 71. főút mellett Pécselyre és Balatonfüredre vezető utak találkozásánál fekszik.

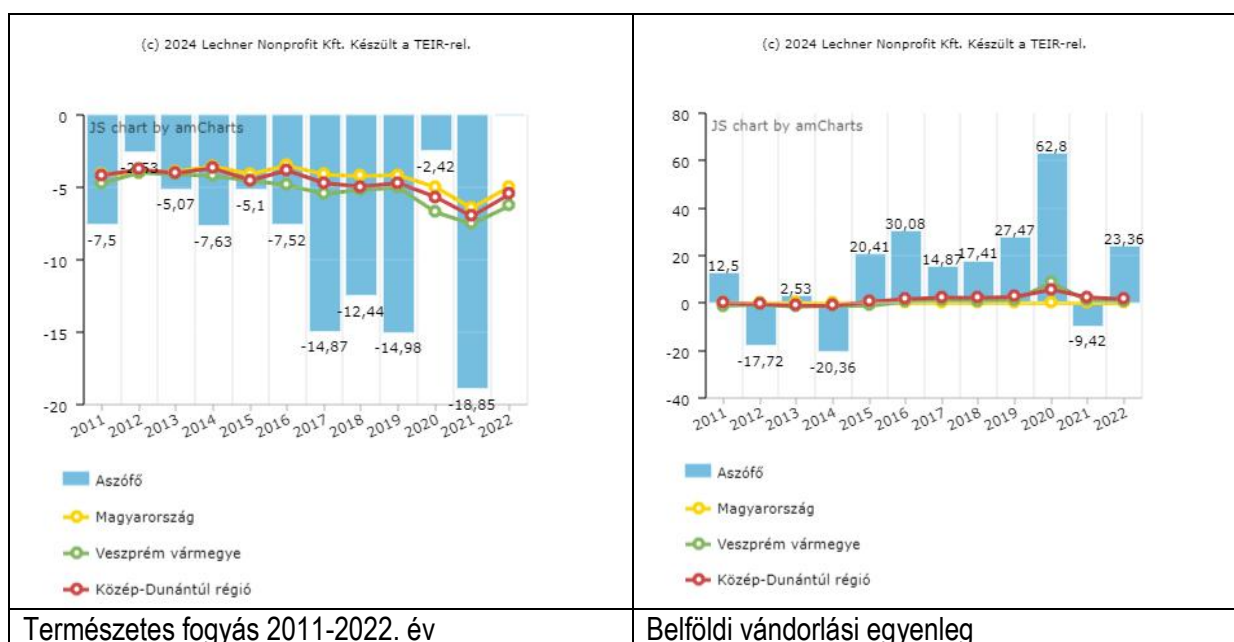
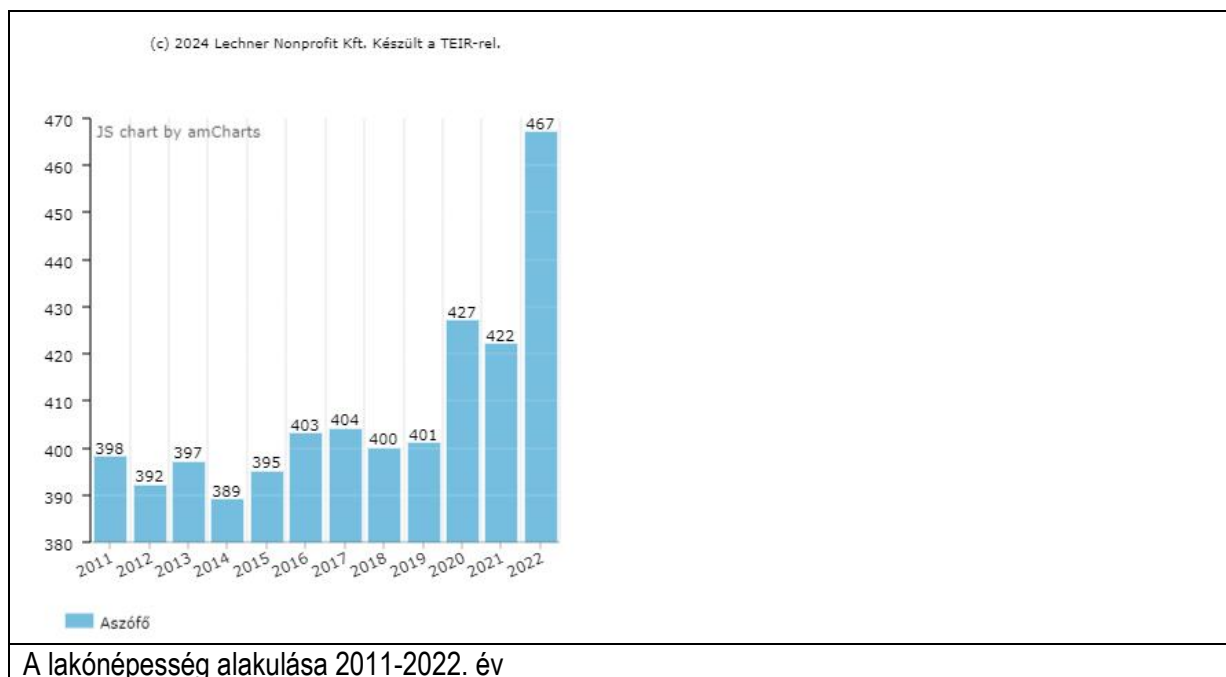
Jelentős szerkezetalkító elem még a Szabadbattyán-Tapolca vasútvonal.

Aszófő ugyan rendelkezik egy rövid partszakasszal a Balaton partján, azonban ezek turisztikailag nem hasznosítható területek.

Az észak felől erdőkkel övezett, az Aszófői-séd völgye által tagolt, egészen a Balaton parti nádas területekig terjedő, rendkívül változatos táji adottságokat felmutató települést szőlőhegyei veszik közre.

A település arculati kézikönyvben alapján, építésügyi szempontból négy eltérő karakterű településrészt különböztetünk meg: az ófalut, az újfalut, a szőlőhegyet és a gazdasági területeket.





Mivel a lakónépességre a természetes fogyás jellemző, a fenti ábrákon jól látható, hogy a pozitív demográfiai arányt a folyamatos bevándorlás tartja fenn.

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. A közüzemi ivóvíz vezetékre kapcsolat lakások aránya 99,5 %, a közcsontra hálózatra csatlakozott lakások aránya 86,2 %.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület az újfalu településrész nyugati felén helyezkedik el. Közeliében, a 71. számú főúttól délre a közelmúltban beépült lakóterület (Hunyadi köz) található. A területtől nyugatra nagy táblás kaszált terület fekszik, ami azonban lakóterület övezeti besorolású. A beépítése még várat magára, a telkek kialakítása azonban már megtörtént. Északi és keleti irányból a település kialakult

lakóterülete, valamint tervezett zöldterület veszi körbe. Közvetlen szomszédjában egy borászati üzlet található.



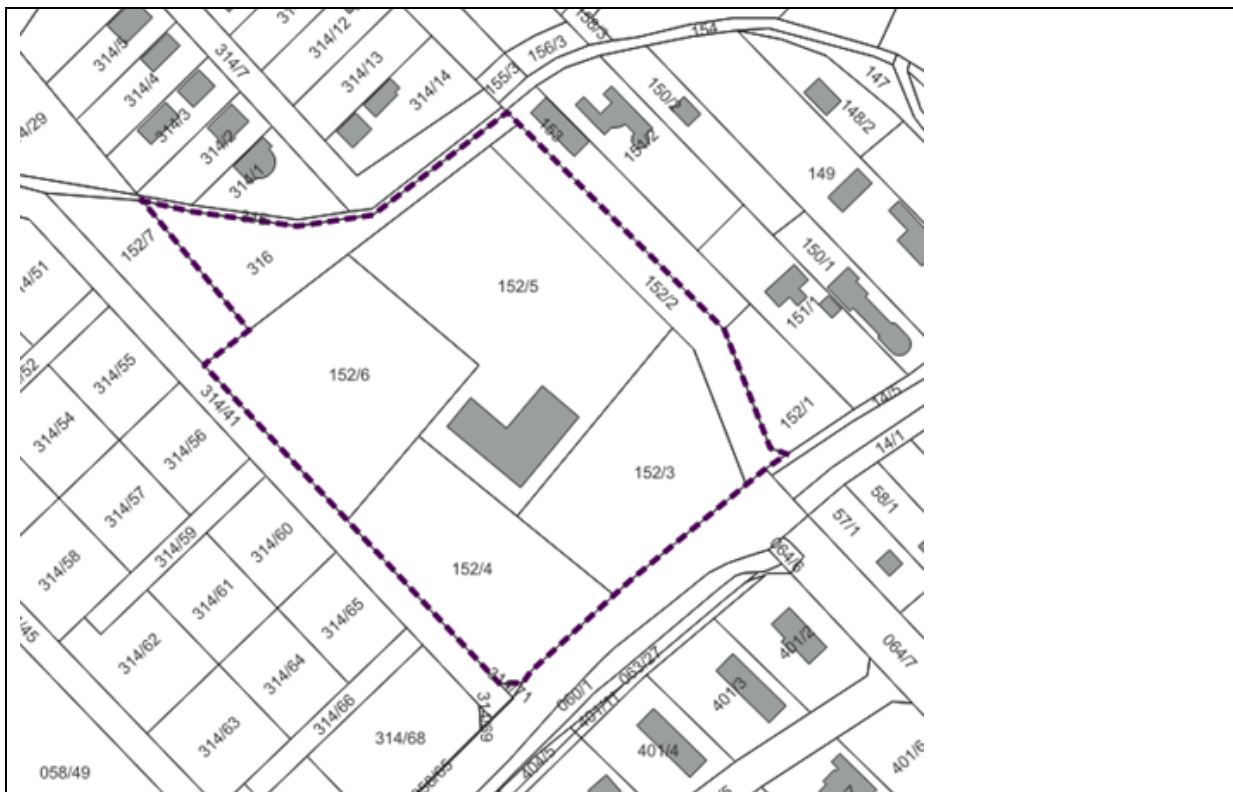
4. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület az Aszófő 152/2; 152/3; 152/4; 152/5; 152/6; 316 hrsz-ú ingatlanok által alkotott tömb. A 152/2; 152/3; 152/4; 152/5; 152/6 hrsz-ú területen – mely ekkoriban egy ingatlanként hasznosult - a XX. század első felében murva bányát létesítettek, amely akkor még a település lakott területének határán kívül helyezkedett el. Az 1970-es években egy borászati vállalkozás vette meg a területet, mely a bányagödör felhasználásával több szintes pincét, illetve később palackozó üzemet létesített az ingatlanon.

Mint a fotódokumentációban is látható, ezek az épületek mára igen leromlott állapotban vannak, az ingatlan és környezete alulhasznosított, borászati tevékenységet nem folytatnak a területen.



Az ingatlant ebben az állapotában vette meg több vállalkozó, beruházás céljából. Megtörtént a telek felosztása.



A kialakult ingatlanok leírása:

152/2 hrsz	Az ingatlan nyilvántartásban kivett magánútként szerepel.
	1769 m ²
	A terület keleti felén, a hatályos szabályozási tervben tervezett 12,0 m szabályozási szélességű közlekedési területnek megfelelően lett kialakítva a telek.
	Jelenleg füves, illetve murvás terület.
	Az út megépítése nehezen lenne kivitelezhető, mivel az út déli, 71-es út felőli csatlakozása, és az északi, Rizling utcával való csatlakozása közötti szintkülönbség jelentős, 6,3 m.

	Az egykori borászati üzem több szintes pince épületének keleti fele az út területe alá nyúlik. Az ingatlanon található a pince szellőztetését szolgáló kürtők is.
152/3 hrsz	Beépítetlen, de érvényes építési engedéllyel rendelkező terület. 3488 m ² Területén 12 db kertkapcsolatos, valamint 20 db kertkapcsolattal nem rendelkező lakás valósul meg. (összesen 32 db) A kialakítandó lakások három épülettömbben, Fsz+2+tetőtér magassággal fognak megvalósulni.
152/4 hrsz	Beépítetlen, de érvényes építési engedéllyel rendelkező terület 3532 m ² Területén 11 db kertkapcsolatos, valamint 23 db kertkapcsolattal nem rendelkező lakás valósul meg. (összesen 34 db) A kialakítandó lakások három épülettömbben, Fsz+2+tetőtér magassággal fognak megvalósulni.
152/5 hrsz	Az egykori borászati üzem pincéje és palackozója áll az ingatlanon. 6559 m ² A tervezett épületek elhelyezését bemutató beépítési tanulmányterv, koncepcióterv készült, mely a 152/2; 152/3; 152/4 és 152/6 hrsz-ú ingatlanokkal együtt vizsgálja a terület beépítését. A koncepciótervet a terület tulajdonosa az Országos Építészeti Tervtanács felé előzetes egyeztetésre megküldte, az egyeztetésre 2024. július 11-én került sor. Az egykori palackozó épületének bővítése - egy emelet ráépítése – során a tervek szerint vendéglátó funkciót, lakásokat, valamint 12 egységes apartmanházat helyeznek el. A meglévő pince bővítést követően főként mélygarázként funkcionál majd. Négy tervezett épülettömbben pedig lakások kerülnek elhelyezésre. Egy épület Fsz+1+tetőtér, a három északi épület pedig Fsz+tetőtér magasságú lesz terepszint felett.
152/6 hrsz	Beépítetlen ingatlan 4180 m ² A koncepcióterv ezzel a területtel is foglalkozik, azonban beépítésére egyelőre nincs szándék.
316 hrsz	Beépítetlen ingatlan 1853 m ² Dús vegetációjú zöldfelület jellemzi. Észak felől az Aszfófi-séd egyik ága választja el a lakóterületektől.

5. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK:

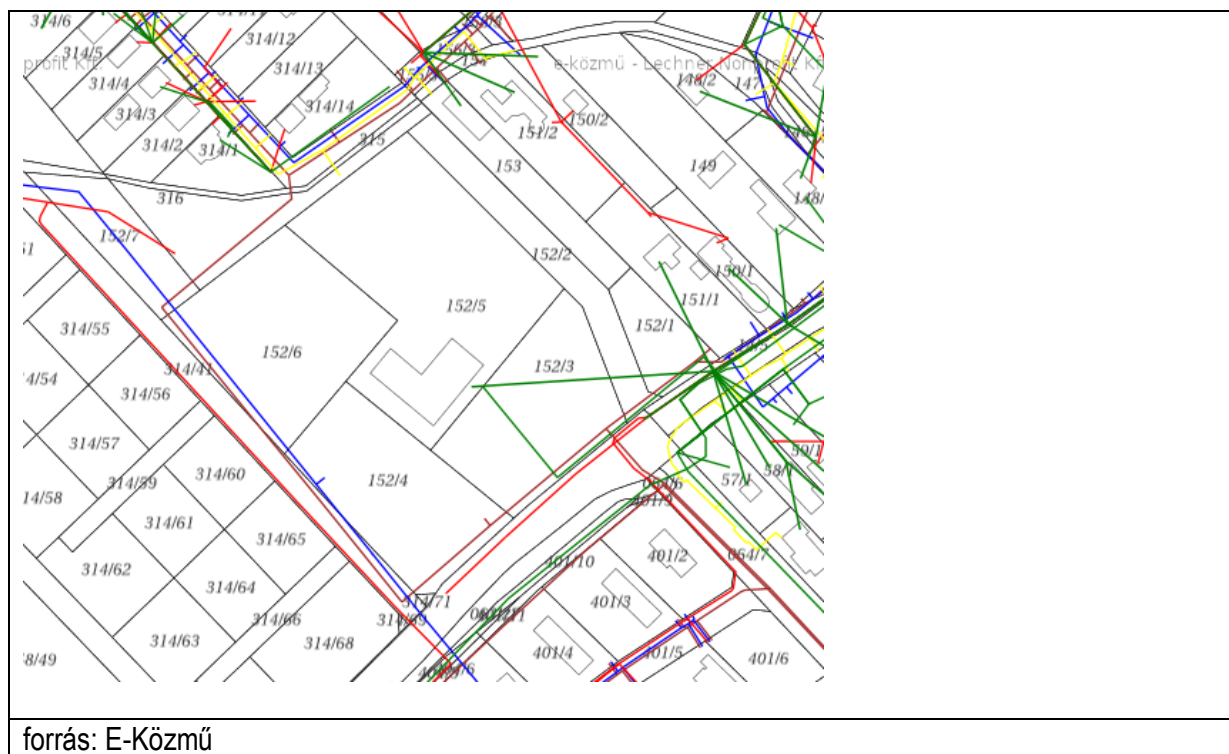
Az ingatlanokat jelenleg a 71. főútról a 152/3 hrsz-ú ingatlan területére nyíló kapun keresztül lehet megközelíteni. A 152/2 - /6 hrsz-ú ingatlanok jelenleg – a telekalakítás előtti állapotot tükrözően - közös kerítéssel vannak körbe kerítve. A 152/2 hrsz-ú út, és csomópontjának kialakítása még nem történt meg. A terület északi felét jelenleg a szomszédos, még kiépítetlen 314/41 hrsz-ú út felől lehet megközelíteni.

6. KÖZMŰVESÍTETTSÉG:

Az ingatlanok környezetében elektromos hálózat elosztó elemei, a közüzemi ivóvíz és szennyvíz vezeték, hírközlési vezeték és gáz vezeték is található.

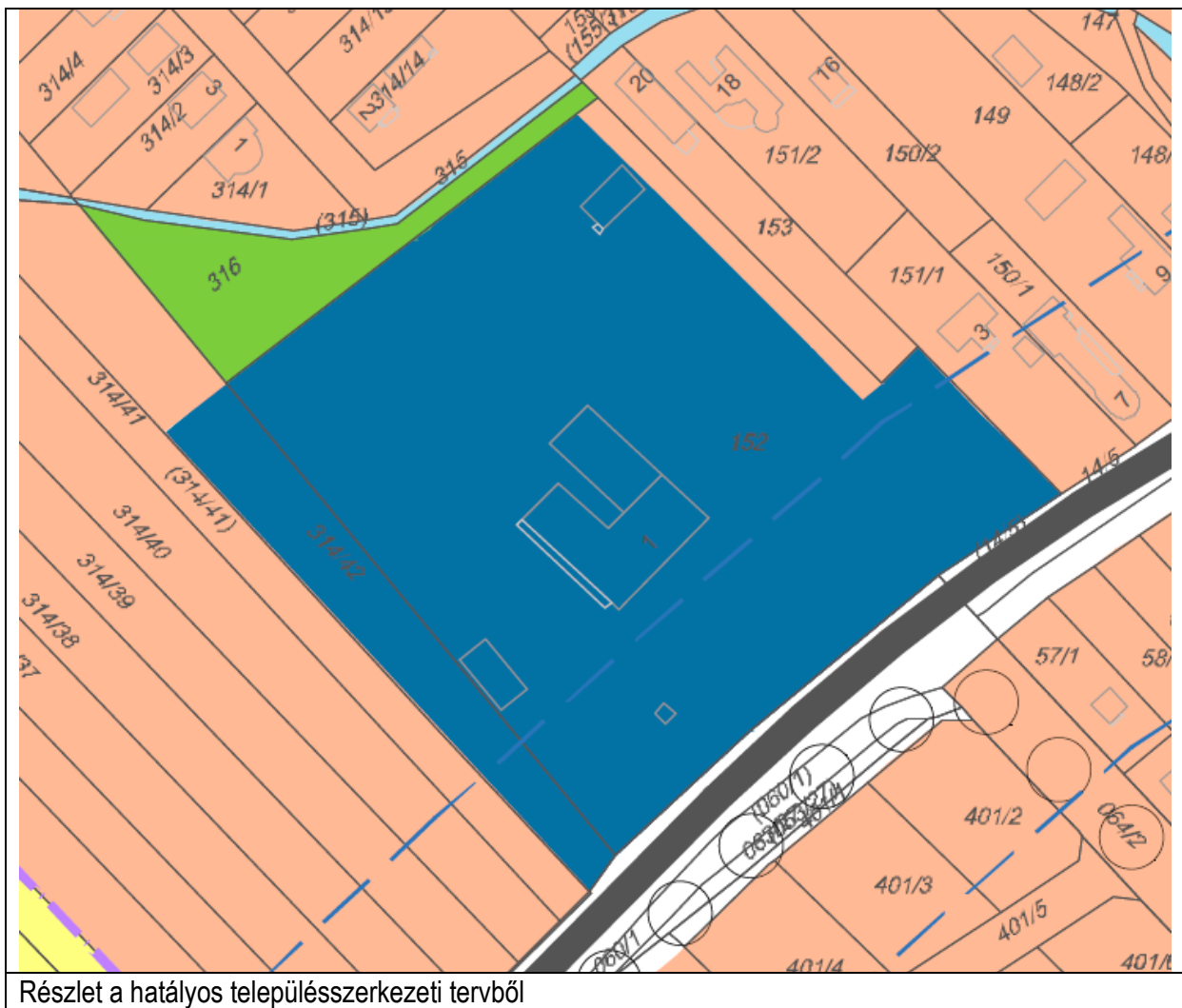
A 152/3 és 152/4 hrsz-ú ingatlanok vízközmű törzshálózatra csatlakozásához, valamint a szennyvíz törzshálózatra történő csatlakozáshoz a DRV Zrt. 2023 szeptemberében hozzájárult.

A 152/3 hrsz-ú ingatlant ellátó ivóvíz vezeték a 152/4 hrsz-ú ingatlanon keresztül, szolgalmi joggal kerül átvezetésre, melynek védőtávolsága az engedélyben szereplő hivatkozás alapján a 123/1997.(VII.17.) korm. rendeletben foglaltak alapján kétoldalt 2-2 m.



7. A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA:

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet Vt jelű településközponti vegyes terület övezetébe sorolja, valamint a 316 hrsz-ú ingatlant zöldterületként szerepelteti.



Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

A hatályos szabályozási terv a tervezési területet Vt-3 jelű településközponti vegyes terület, valamint a 152/2 hrsz-ú ingatlant közlekedési terület övezetébe sorolja, valamint a 316 hrsz-ú ingatlant szintén zöldterületként szerepelteti.



Részlet a hatályos szabályozási tervből

A 152/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett úton közterületi védőfásítást, a Vt-3 övezet főút felőli telekhatára mentén pedig 15 m szélességű telken belüli védőfásítást szerepeltet.

Hész 8. § (1): „Az SZT-n lehatárolt telken belüli védőfásítás teljesítése 5 m szélességig, egy sor 6 méteres tőtávolságban telepített előnevelt fákból álló fasor és gyeper talajtakaró növényzettel történik. Minden további 5 m szélesség esetén:

- a) további egy fasort kell telepíteni 6x6 méteres kötésben, valamint
- b) egy cserjesort kell ültetni.”

Hész 8. § (3): Közterületi védőfásítás esetén a fasorban, a fák tőtávolsága legalább 5 méter, legfeljebb 10 méter lehet.

Hész 8. § (7): Telekre történő behajtás céljára közterületi védőfásítás, telken belüli védőfásítás legfeljebb 4 m szélességben kétszer megszakítható.

A helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései:

7. § (2): Beépítésre szánt területen a szerkezetileg önálló terepszint alatti beépítés mértéke Vt3 építési övezetben legfeljebb 25 %, egyéb építési övezetekben legfeljebb 15 % lehet.

18. § (2): Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Vt1	kialakult	O	50	10	6
Vt2	kialakult, tovább nem osztható, kivéve a szabályozási terven jelölt telekalakítást	SZ	30	25	meglévő épület 13,5 új építésű épület esetén 6,0
Vt3	3 000	Sz	25	50	9
Vt3-p	kialakult	-	-	20	-

18. § (3) Vt1, Vt2 és Vt3 építési övezetben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetések helyezhetők el. A Vt2 övezetben max. 40 lakás rendeltetési egység helyezhető el a MÁV előírásainak figyelembe vételével.

18. § (5) – (8): (5) Vt3 építési övezet telkein a homlokzatmagasság legnagyobb értéke **10,5 m** lehet.

(6) Vt3 építési övezetben, az országos főút mellett kijelölt 15 méteres telken belüli védőfásítás területén zajvédelmi célból legfeljebb 2 m-rel növelhető a terep magassága. Az így kialakított új terepfelszín esetében

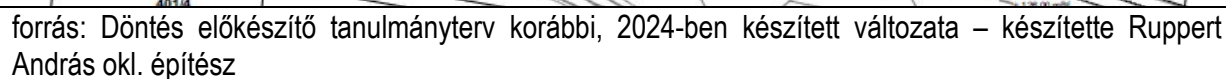
- a) a terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával történhet,
- b) 1 méternél magasabb látható felületű támfal nem építhető.

(7) Vt3 építési övezetben gépjárműtárolók csak terepszint alatt, vagy a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben alakíthatók ki.

(8) A Vt3 építési övezet parkolóhelyeinek biztosítása a Vt3-p övezetben is történhet.

8. A TERVEZETT FEJLESZTÉS - BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ISMERTETÉSE:

A teljes tömb beépítését bemutató, a döntést előkészítő helyszínrajzot, a szintterületi mutató változását ismertető anyagot, valamint az Országos Tervtanács előtt ismertetett vázlatterveket a b73 Műterem Kft. - Ruppert András építész tervező készítette 2024-ben. Az elkészült anyagoknak a településrendezési terv módosítási eljárása során történő ismertetéséhez, felhasználásához hozzájárult.



A korábban kidolgozott helyszínrajz az alábbiak szerint módosult:



forrás: Döntés előkészítő tanulmányterv korábbi, 2026-ban elkészült változata – készítette Ruppert András okl. építész

A BEÉPÍTÉS 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 tervváltozat megkapta a tervtanács támogató döntését.

Nagyobb alapterületen alacsonyabb épületek

A 152/5 hrsz-ú ingatlan beépítése során azonban fontos szempont volt, hogy a terület kiterjedése, 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. Az erre vonatkozó kimutatást a Megalapozó vizsgálat melléklete tartalmazza.

Minél kevesebb kertkapcsolattal nem rendelkező lakás – lakásszám és a rendeltetési egységek számának korlátozás

Mivel Aszófő területén jellemzően családiházas 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 rögzítenék, külön rendelkezést megfogalmazva a kertkapcsolattal nem rendelkező lakások arányára.

A tervezett funkciók:

A 152/5 hrsz-ú telken meglévő (egykori borászati) épületrészek felhasználásával két szintes mélygarázs, a felszínen pedig vendéglátó helység, apartmanház, valamint lakások, vendéglátó, szolgáltató funkciók kerülnek kialakításra. Az elhelyezhető rendeltetések számát és nagyságát a meglévő épület felhasználását szigorúan szabályozza a helyi építési szabályzat tervezete.

Minden további épület önálló társasházi lakásokat tartalmaz.

hrsz	funkció	rendeltetési egység száma
152/3	kertkapcsolatos lakás	12
	kertkapcsolat nélküli lakás	20
152/4	kertkapcsolatos lakás	11
	kertkapcsolat nélküli lakás	23

A tervezett épületek tömege:

Az érvényes építési engedéllyel rendelkező 152/3 és 152/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett épületek is szerepelnek a tanulmányterven. Az épületekben összesen 65 lakás kerül kialakításra. Az épületek egyrészt délre, a főút felé, másrészt nyugatra, a település feltárulkozásának irányába hosszitömegük végén, oromfallal tekint. A 152/3 hrsz-ú ingatlanon megjelenő épületek gerincmagassága a Bf. 139,36 m magasságú lesz.

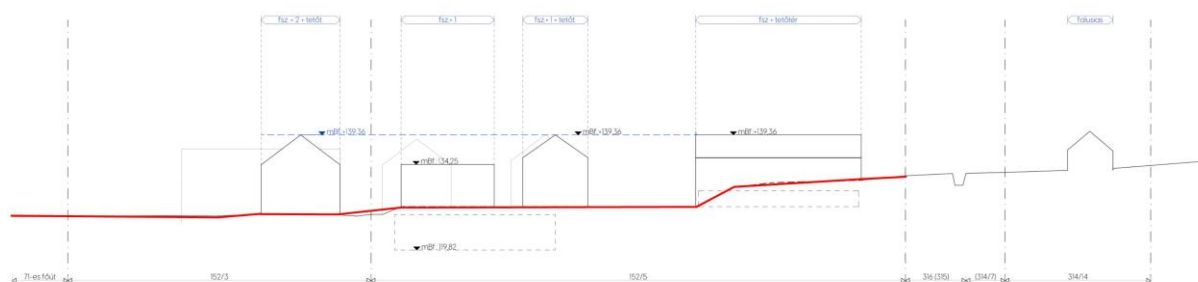
Mindkét ingatlan külön bejáratral csatlakozik a főúthoz. Parkolásukat többségében terepszint alatt, részben terepszint feletti parkolóban oldották meg.

A 152/5 hrsz-ú ingatlanon tervezett épületek tömegalakítása során jelenik meg az a rendező elv, miszerint az utcafronton lévő épületek Balti szint feletti gerincmagasságánál a hátsó épületek Balti szint feletti gerincmagassága sem lehet nagyobb, függetlenül attól, hogy a terepszint délről észak felé haladva jelentősen emelkedik.

Ez az elv az egykori palackozó épülete esetén egy emeletráépítést, az északi három tömb esetén fsz + 1 emelet beépítést eredményez.

A rendezési elv érvényre juttatása érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

hrszt	épület szintszáma terepszint felett	épület tömegek száma
152/3	fsz + 2 + padlástér	3
152/4	fsz + 2 + padlástér	3
152/5	mélygarázs szint + szuterén szint + fsz + 1	1
	mélygarázs szint + fsz + 1	3
	fsz	1



A tervezett telekalakítás:

A 152/2 hrszt-ú ingatlan - mely a szabályozási terven 12,0 m széles tervezett közútként szerepel – középső, a 152/5 hrszt-ú ingatlan határos szakasza megosztásra kerül, mely során a 152/2 hrszt-ú ingatlan keleti felén 3,0 m széles gyalogút marad meg, a fennmaradó nyugati telekrész pedig a 152/5 hrszt-ú ingatlanhoz csatlakozik.



A keletkező telekhatár kontúrja
sötét színnel kiemelve

Az út részleges megszüntetésének indokai:

- A 152/5 hrszt-ú telek területe növekszik, ezáltal megvalósul az a tervezési elv, hogy nagyobb területen tud kialakulni a tervezett beépítés.

- Megszűnik egy olyan kijelölt útszakaszt, ami a terep domborzati adottságai miatt nem, vagy csak igen nagy költséggel valósítható meg gépjármű közlekedésre alkalmas módon. (Az út teljes hosszán a terep 6,3 m-t emelkedik - dél felől északi irányba.) Helyette a gyalogos átjárást biztosító közterület, gyalogút kerül kijelölésre.
- Megszűnik az a kedvezőtlen állapot, hogy a meglévő és megmaradó, terepszint alatti, két szintes pince épület keleti fele egy külön helyrajzi számon szereplő út alatt helyezkedik el. (Egy épület két helyrajzi számon lévő ingatlanon helyezkedik el.) A meglévő pince kontúrja a mellékelt helyszínrajzon követhető.

A tervezett zöldfelület:

A koncepció egyrészt arra törekszik, hogy minél több lakás kertkapcsolattal alakuljon ki, ezzel törekedve arra, hogy a hagyományos családiházias beépítésű területhez illeszkedő beépítés jöhessen létre.

A tömbbelsőben ezen felül további két nagyobb alapterületű zöldfelület alakul ki. Ezek részben a 152/5, részben a 152/6 hrsz-ú ingatlanon helyezkednek el, és kapcsolatban állnak egymással.

Gyalogos közlekedési kapcsolatok kiszélesítése:

A 152/3; /4; /5; /6 hrsz-ú ingatlanokból álló tömb jelenleg a közösség számára nem átjárható, és megnyitását a hatályos szabályozási terv sem biztosítja. A tömb keleti és nyugati oldalán kiszabályozott közutak új közlekedési kapcsolatot teremtenek az újfalu és a főút között.

A tervezett módosítás során a tömb keleti oldalán lévő gépjárműforgalom számára használható tervezett közút egy szakasza megszűnik, ugyanakkor a gyalogos átjárás továbbra is biztosítva lesz a Rizling utca és a főút között, ami nagyban lerövidíti például a tömegközlekedési megállók gyalogos elérését.

Az észak-dél irányú közlekedési kapcsolatok mellett a tömb kelet-nyugati átjárásának biztosítását is célul tűzte ki a tervezési program. A tömb közepén kialakuló nagyobb, összefüggő zöldfelület mentén, rugalmasan alakítható nyomvonalon, a közösség számára megnyitott gyalogutat kell kialakítani. Ez elsősorban a tömb belsejében kialakuló szolgáltató és vendéglátó funkciók elérését könnyíti meg, integrálását segíti elő.

A megjelenő épületek helyének rögzítése:

Annak érdekében, hogy a tömb még beépítés előtt álló ingatlanai közül kidolgozott beépítési koncepciótervvel csak a 152/5 hrsz-ú ingatlan rendelkezik, fontos rögzíteni az elhelyezhető épületek pozícióját annak érdekében, hogy a szakmai egyeztetések során, az érintett felek között kialakított konszenzusos tervváltozat kerüljön megvalósításra.

A TERVEZÉST MEGALAPOZÓ SZAKMAI EGYEZTETÉSEK:

Az Építészeti és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanácsa a 2024. július 11-én megtartott ülésén konzultációs eljárás keretében megismerhette a 152/5 hrsz-ú ingatlanra kidolgozott építészeti vázlattervet. A tervanyagban és az ismertetés során bemutatásra került a tervezési terület tágabb környezete, a településszerkezeti, településtörténeti összefüggések, az épületek tervezése során figyelembe vett inspiráló környezeti, építészeti elemek, valamint a tervezett épületek és funkciók vázlattervi szinten.

A konzultáción elhangzottak alapján a Tervtanács a tervdokumentációt továbbtervezésre javasolta. A tervezett épületek abszolút magasságának korlátozását fontos és jó elvnek tartotta, a szállásépület és tervezett szolgáltatások pozícióját és működési rendjét még kidolgozandónak ítélte, használati zónák egyértelmű kijelölésével. A kortárs építészeti világot támogathatónak ítélte, de javasolta több hely specifikus elem alkalmazását, valamint a tömegformálás megfontolását. A terepszint alatti parkoló és a tömb közepén elhelyezett új társasház kialakítása újragondolást igényel. Javaslatot

tett tájépítész szakember bevonására, szabadter-építészeti koncepció megfogalmazására, a terület tájjal való kapcsolatának kidolgozására.

A Tervtanácsi véleményezést követően a településrendezési eszközök véleményezése során számos észrevétel érkezett a Partnerek és az Államigazgatási szervek részéről. Ezek elfogadásáról vagy elutasításáról szóló képviselő-testületi döntést követően az Önkormányzat kezdeményezte a záró szakaszt az Állami Főépítésznél. A záró szakaszban kiadott záró véleményben az Állami Főépítész fenntartott a korábbi aggályait a tervvel kapcsolatban, ezáltal újabb közös gondolkodás indult el a területre vonatkozó részletszabályok megfogalmazásának vonatkozásában. 2025. június 11-én helyszíni szemlén vett részt az Önkormányzati Főépítész, az Állami Főépítész és a Főépítési Iroda munkatársai, a Balatoni Főépítész és a Településtervező. Ezt követően a Beruházó egy – fentebb ismertetett - újabb, módosított beépítési koncepciót készített a 152/5 hrsz-ú ingatlan területére, több alternatívát is felvázolva.

Az új beépítési tervvel kapcsolatos egyeztetésre 2025. december 17-én került sor, melyet a résztvevő véleményező felek a jelen megalapozó vizsgálatához mellékelt jegyzőkönyveknek megfelelően feltételekkel, de elfogadtak. Az új beépítési terv a meglévő épület felhasználásával, bővítésével, és három új épület kialakításával kívánja hasznosítani a 152/5 hrsz-ú ingatlant.

Az egységes településkép kialakulása érdekében a szomszédos, 152/6 hrsz-ú ingatlan beépítésére is született beépítési javaslat. Az épületek elhelyezésével, tájolásával, és a kialakuló zöldfelületek elrendezésével illeszkedik a 152/5 hrsz-ú ingatlanon elérni kívánt beépítés koncepciójába.

A VÁLTOZTATÁSOK VÁRT HATÁSA:

1. A hatályos szabályozási terv által meghatározott beépítési paraméterek olyan mértékű építési lehetőséget adnak a tervezési területre, mely kialakítását követően, - azt feltételezve, hogy a beköltözők többségében állandó lakosok lesznek - a falu jelenlegi lakosságszáma jelentős növekedését eredményezik. Ez nem csak lehetőség a településnek, hanem többlet terhet is ró az ellátó rendszerére, az intézmény hálózatra.

A lakások számának korlátozásával határok között tartható a lakosság számának növekedése, ezáltal az ellátó rendszerre gyakorolt hatása, ami által kedvezőbb helyzet alakul ki.

2. A tervezési terület igen frekvenciált, a település nyugati kapuja, így kiemelten kezelendő a látvány védelme. A terület déli részén megjelenő épületek bár a hagyományos családiházak léptékét jóval meghaladó tömegűek lesznek, azonban egymással összhangban készülnek, ami biztosítja az építészeti kompozíció összhangját. A 71. főúttól távolabb elhelyezett épületek pedig lépcsőzetesen egyre alacsonyabb tömeggel jelennek meg, és a leg északibb tömegek sem magasodnak az út mentén kialakult épület tömegek fölé, ezzel is kedvezőbb településképi megjelenést eredményezve.
3. Az építésügyi szempontból nehezen kezelhető helyzet, miszerint a meglévő és megmaradó pince épület két külön telken helyezkedik el, megszűnik.

Összességében elmondható, hogy a tervezett változtatások kedvezőbb helyzetet teremtenek ezen fejlesztés előtt álló területen.

A LEGFONTOSABB TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK A SZABÁLYOZÁSI TERVEN:

- 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

Hatályos szabályozási terv kivágat



Tervezett szabályozási terv kivágat



9. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

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 OTvT-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

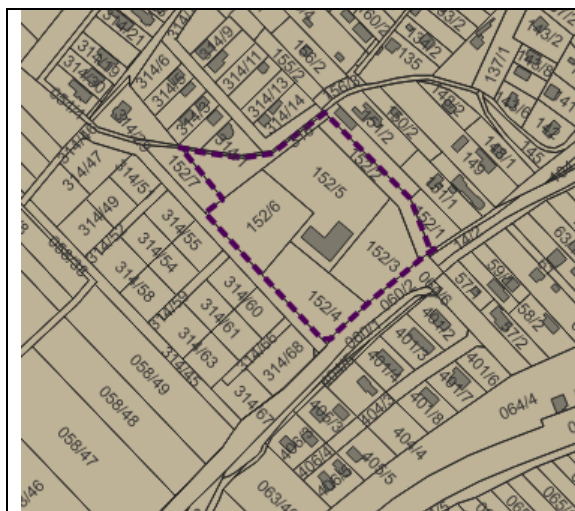
főhálózat elemei közül a térségi ellátást biztosító elektromos 132 kV-os elosztó hálózat, földgáz elosztó vezeték, valamint térségi szennyvíz vezeték nyomvonala érinti.



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

A térségi övezetekkel való összhang vizsgálata:

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



Vízminőség-védelmi terület
övezete (teljes település)

- Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete, (teljes település)
- Együtt tervezendő térségek övezete (teljes település)
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes település).