



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
BALATONI FŐÉPÍTÉSZI FŐOSZTÁLY

Emlékeztető

**Tárgy:** Szakmai egyeztetés az Aszófő, 152/5 és 152/6 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházásokkal kapcsolatban.

**Készítette:** Nagy-Fülöp Borbála

**Iktatószám:** EPAT/413/2026/BALAFŐ

**Egyeztetés helye:** Balatoni Főépítészség épülete

(8230 Balatonfüred, Széchenyi I. u. 2.)

**Egyeztetés időpontja:** 2025. december 17.

**Résztevők:**

- Keller Vendel – Aszófő Község Önkormányzat polgármestere
- dr. Varga András – Aszófő Község Önkormányzat aljegyzője
- Szabó Bence – Aszófő települési főépítésze
- Németh Zsolt – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, állami főépítész
- Dunajcsik Zsuzsanna – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, főépítészi szakügyintéző
- Szlobodáné Bártfai Gabriella – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, főépítészi szakügyintéző
- Csertői Csaba – a 152/5 tulajdonosának, az Innovatív House Kft. képviseletében
- dr. Hámori Ákos – a 152/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának, az Optimál Ház Kft. képviseletében
- Varga Orsolya – településtervező (a TRE módosítás véleményezési anyagának készítője)
- Ruppert András – építésztervező (B73 Műterem Kft.)
- V. Nagy Zoltán – statikus (Lapidárium Mérnöki Kft.)
- Lengl Zoltán – Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítészi Főosztály, balatoni főépítész
- Nagy-Fülöp Borbála – Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítészi Főosztály, főépítészi szakreferens

A tárgyalás elején Lengl Zoltán köszöntötte a résztvevőket, majd Szabó Bence ismertette az előzményeket, az önkormányzat és a település célját. Megköszönte, hogy mindkét ingatlan tulajdonosa, vagy annak képviselője megjelent, kiemelte, annak fontosságát, hogy a telekhatárok mentén az intenzitás váltások kerülendők, egységes elvek mentén kell az építési koncepciókat és a helyi építési szabályzatot összehangolni, ezért tartja fontosnak, hogy egységesen, egyben legyen kezelve a két ingatlan, és ezért szükségesek folyamatos egyeztetések.

Lengl Zoltán elmondta, hogy az ő álláspontja szerint milyen szempontokat kell feltétlen a tervezés során figyelembe venni (többek között a tájképi és a településképi megjelenés prioritását, a közösségi érdekek érvényesülését, amelybe sorolja pl. az átláthatóságot, a közösségi használatot is).

Ruppert András eladta, hogy 2024-ben voltak először országos építészeti tervtanácson (továbbiakban: OÉT), ekkor továbbtervezésre javasolták a tervüket, majd 2025. őszén voltak ismételen OÉT-en, ahol megállapításra került, hogy a Rizling utca felőli 3 épület alkalmas a továbbtervezésre, bár traktusszélességben még finomításra szorul. Az eleje óta nagy kritika érte a borászat mögötti 5. építészeti elem létét/nem létét/ pozícióját. Ezeket a kritikákat próbálták feloldani. Nagy lépésnek gondolták azt, hogy a meglévő tömbhöz kapcsolták ezt az épületet L alakban. Az eredeti épület kubatúráját próbálják tartani magastetős formával. Jóval nagyobb zöldfelületeket terveznek, a gépkocsikat terepszint alá vinnék.

A tervezett 3 északi épület parkoltatását is mélygarázsban képzelték el, ez a korábbi terven támfalas terepből kiemelkedő részben átszellőztetett verzió volt, ezen változtattak, egy enyhe lejtésű rámpa visz le a mélygarázsba. Továbbá a meglévő pincerendszer hasznosítása gépkocsitárolóként történne két szinten (kb. összesen 30 autót lehetne elhelyezni), a mostani vasbeton falú erjesztőtérben tudna megvalósulni, ahová autólift vinne le, emellett a gombafödémekkel gyámoltott pincerész a szállásépülethez kapcsolódóan rendezvényteremként tudna funkcionálni. A mélygaráznak és rendezvénytérnek a lépcsőházát az autólifttel egy magban képzelték el. Efölött egy szuterén szint lenne a vendéglátás szolgáltatáshoz kapcsolódó kiszolgáló terekkel és a 152/3 felé néző szállodai szobákkal. A helyi építési szabályzat tervezete a telken összesen 36 lakást enged építeni, amiből 26 lakás kerül az északi részen tervezett 3 épületbe, a fennmaradó 10 lakás ebben az épületben lenne földszint+1 emeleten. És a meglévő épületrészben és a meglévőség alá bekúszó szuterén részben lennének a szállodai szobák. A bejáratnál egy pavilonszerű épület található kapuépületként, amely az autóliftet, vertikális közlekedő magot és tárolót foglalná magában, amely a 152/3 rámpájáig „lecsúszna”. Az úthálózat helyének meghatározása a későbbiekben tájépítész bevonásával kerül meghatározásra.

Lakásméret szempontjából a terv nem változott, továbbra is belső kétszintes duplex lakásokat terveznek a középső tömbben, a két szélsőben pedig oldalfolyosóról nyíló tornácos jellegű épületeket képzelték el kelet-nyugati irányú kertkapcsolattal. A szolgáltatás épület földszintjén tudnának a kertrészre is kitelepülni a szolgáltatások, de ez még egyeztetésre szorul. A lakások ezektől elhatárolódva, a 152/3 hrsz.-ú ingatlan irányába lennének tájolva.

Lengl Zoltán kérdezte, hogy a meglévő szerkezeteket fel lehet-e használni.

V. Nagy Zoltán elmondta, hogy az volt az alapkérdés, hogy milyen állapotban vannak. Megállapították, hogy nincsenek jó állapotban, de lehet fejleszteni azokat. Elég heterogén, mert ez egy borászati épület kötött szerkezeti megoldásokkal, különböző szerkezetekkel és anyagokkal. Nem a legideálisabb, de fejleszthető.

Ruppert András ismertette a 3 északi épülettel kapcsolatos változásokat is, az épületek hossza lett kicsit nagyobb, de szélességét visszavették 11 méterről 9 méterre, így az épületek közötti távolság az eddigi 8,5 m helyett 12,5 m plusz az oldalfolyosó, amivel fontos tereket nyertek. Tovább kell gondolni azt is, hogy az épületek között futó utak hol menjenek, mennyire tudnak majd saját kertrészek kialakulni. Úgy gondolják, hogy az eddigieknél sokkal jobb arányú épületek jönnének létre.

**Lengl Zoltán** kiemelte, hogy ennél a 3 épületnél ezt tartja a legfontosabbnak, hogy a Rizling utca felől egy családi házas jellegű beépítési karakter tudjon maradni.

A tervező elmondta, hogy egyértelmű céljuk ez nekik is, a Rizling utca felől földszint+1 emelet fog látszódni, az épületek legmagasabb részén földszint+emelet+padlás kialakítása tervezett, a tereplejtésből adódóan 1 szint különbség lesz az épületek két vége között.

**Keller Vendel** elmondta, hogy ez a terv mindig is próbált alkalmazkodni ahhoz, amit a közösség szeretne, minden alkalommal egyre finomodik, egyre jobb, próbálnak a léptékből visszavenni, részükről elfogadható irányba változik.

**Németh Zsolt** elmondta, hogy a korábbi OÉT-ra küldött véleményt, aminek az utolsó bekezdése lett felolvasva, abban konkrét számok is szerepelnek. Az első oldalon dicsérte a tervet, a második oldalon kifejtette, hogy még mindig soknak érzi a tervet. Pozitívnak tartja, hogy a felszíni parkolók térszín alá kerülnek. Nagyon fontosnak tartja, hogy a HÉSZ módosítás során a megállapodások szerinti rendeltetési egységek száma szerepeljen, ne lehessen egy területet kétszer felhasználni a rendeltetések számításánál, ezt még mindenképpen egyeztetni szükséges.

**Szabó Bence** részletezte a tervezett HÉSZ-szövegeztést. Kiemelte, hogy ahhoz hogy ez ténylegesen vegyes funkciókkal töltsdjön meg, meg kell adni annak a lehetőségét, hogy ne kelljen lakást beáldozni más funkciók miatt, mert azt egy beruházó sem fogja megtenni. Így megítélése szerint a mostani tervezet szerinti szabályozás fogja lehetővé tenni a szolgáltatások megjelenését, de ebben a témában később még egyeztetnek, mert először a részletesen építészeti koncepciót szükséges véglegesíteni, amit mindenki el tud fogadni, utána azzal lehet megalapozni a HÉSZ-módosítást.

**Lengl Zoltán** kérte, hogy ez a kérdés a későbbiekben legyen tisztázva a jelen egyeztetés időkorlátja miatt, de nagyon fontosnak tartja ő is pontosan meghatározni szövegszerűen a rendelkezéseket a HÉSZ-ben.

**Csertői Csaba** kérdezte, hogy ha ő építési engedéllyel együtt eladja a tervet, akkor a vásárló tud-e majd mást építeni.

A jelenlévők tájékoztatták, hogy tud mást építeni, de ha el szeretne térni, akkor új építési engedélyt kell kérnie.

**Lengl Zoltán** felhívta a figyelmet, hogy azért is volt fontos leülni, mert eddig a háromból két telekről volt szó, de a harmadikat is célszerű lenne bevonni a környezet rendezésének koncepciójába és meg kell keresni a kapcsolódását a terveknek. Mindenki keresi a tájképi és településképi szempontból kedvező megoldásokat, ehhez viszont széles körű párbeszédre van szükség.

**Dr. Hámori Ákos** elmondta, hogy már többször folyt egyeztetés a 152/6 hrsz.-ú telekkel kapcsolatosan, már OÉT jóváhagyásuk is van, már többször újra lett tervezve a terv, ami sok költséget vont maga után, sokat visszavettek, 29 lakást építenek az eredeti 34 helyett. Elmondta, hogy nem tartja elfogadhatónak azt, hogy a települési főépítész személyében történt változás újabb egyeztetéseket vonjon maga után, a korábbi főépítésszel már le lett egyeztetve a terv, nem szeretnének már visszavenni a tervből.

Lengl Zoltán elmondta, hogy a finom részletekre nagy figyelmet kell fordítani, pl. hogy hogyan lehet a helyhez kötni és az épületek tájolása legkevésbé legyen problémás. Úgy kellett volna az épületeket tájolni, hogy azok tetőgerince ne párhuzamos, hanem merőleges legyen a Balatonra, melyet a Vízparti Terv a parti beépítéseknél már elő is ír. Kérte az Ügyvéd Úr segítségét abban, hogy a két telek építész tervezőt segítsen összekapcsolni. A tervük OÉT által történt véleményezése megelőzte a helyi építési szabályzat módosítását, ezért szükségessé válhat a tervek aktualizálása, ha a szabályozási előírások tisztázódnak. Jelenleg változtatási tilalom van a területen, így annak feloldásáig hatósági eljárást nem lehet kezdeményezni. Az önkormányzat azért rendelte el a változtatási tilalmat, hogy átgondolja a szabályozási koncepciót, amit a területen meg szeretne valósítani. Kérte, hogy az Ügyvéd Úr segítsen abban, hogy az érintettek aktívan vegyenek részt az új szabályozási környezet kialakítását érintő egyeztetéseken, hogy az érdekeiket a véleményezési folyamat során is tudják képviselni.

Szabó Bence kiemelte, hogy azért szeretnék, ha a tulajdonos bekapcsolódna ezekbe a folyamatokba, mert így tudja majd érvényesíteni a saját igényeit, és el tudja kerülni azt, hogy ne kelljen plusz költségekbe vernie magát az esetleges további tervmódosítások miatt.

Dr. Hámori Ákos ígéretet tett arra, hogy tolmácsolja a kérésüket.

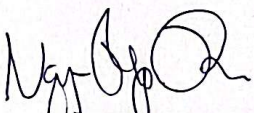
Keller Vendel és dr. Varga András nyilatkozták, hogy kezdeményezni fogják a 152/6 hrsz.-ú telek tulajdonosával az egyeztetést.

Lengl Zoltán kérte a települési főépítést, hogy készítsen egy összefoglalót a tervezett rendeltetésekről, amit mindenki meg fog kapni, majd megköszönte a részvételt mindenkinek.

Szabó Bence vállalta az összefoglaló elkészítését.

Balatonfüred, 2026. január 13.

Összeállította:

  
Nagy-Fülöp Borbála  
főépítési szakreferens

Hitelesítette:

  
Lengl Zoltán  
balatoni főépítész, főosztályvezető

