



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/5330-1/2024/ÉPSFO

## Konzultációs vélemény

az Aszófő, Hunyadi János utca 152/5 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett többlakásos lakóépület tervdokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság  
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)  
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne, a Tervtanács összetétele:

2024. július 11., csütörtök 10:20

Építési és Közlekedési Minisztérium

1054 Budapest, Alkotmány utca 5. földszinti tárgyaló

A Tervtanács ülésen szavazati joggal részt vett tagok:

- Lánszki Regő – államtitkár, országos főépítész, a tervtanács elnöke
- id. Benczúr László
- Bordás Péter
- Dr. Krähling János
- Gyürki-Kiss Pál DLA
- Gutowski Robert
- Dr. Herczeg Ágnes
- Vasáros Zsolt DLA
- Turi Attila
- Németh Ferenc - Aszófő város főépítésze

Az ülésen tanácskozási joggal részt vett a tervező és a beruházó képviselője. A Tervtanács működését az Építési és Közlekedési Minisztérium jelenlévő munkatársai biztosították.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Többlakásos lakóépület vázlat terve  
8241 Aszófő, Hunyadi János utca, hrsz.: 152/5

Véleményezés alapja:

252/2006. (XII. 7.) számú, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet 9. § (2a) bekezdés b) pontja alapján.

Előzmény: OÉT 856/2023

Tervező: Ruppert András É 08-0585

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉTKONZ069/2024 számú konzultációs véleménye:

**A Tervtanács a tervdokumentáció továbbtervezését javasolja.**

## Indokolás

A Tervtanács a személyesen bemutatott dokumentációt konzultációs eljárás keretében vizsgálta, azzal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette.

Jelen terv tárgya a 152/5 számú telken álló egykori borászat szállásépületté alakítása valamint környezetében újabb lakóépületek építése. Általánosságban elmondható, hogy a terv színvonalas, a helyszín által megkövetelt tágabb perspektíva bemutatásával és igényes dokumentációval.

A teljes fejlesztést bemutató helyszínrajzon kirajzolódik a projekt valódi dimenziója: ha mindez (14 többlakásos lakóház és egy szállásépület) megépül, akkor elég jelentős átalakuláson megy át a tervezési terület, amire a jelenleg hatályos szabályozási keretek lehetőséget biztosítanak. Ez a tény mindenképpen felveti a sűrűség kérdését, amely különösen a fenti Rizling utca mentén jelentős, valamint a lakóövezet közepén elhelyezett szállásépület beágyazottságának kérdését. Utóbbi nem elképzelhetetlen, de a szálláshely koncepciójáról, építészeti megoldásairól és elképzelt működéséről még nem sokat mutat be a koncepcióterv.

A településsel közösen meghatározott, a szomszédos telkeken már engedéllyel megvalósuló fejlesztéshez kapcsolódó, abszolút magassági értéken alapuló korlátozás fontos és jó elv, amit következetesen alkalmazni is kell.

A részleges bontással, átalakítással és emeletráépítéssel készülő szállásépület annak működési rendje, a beállított szolgáltatási színvonal, stb. még nem tisztázott, ami alapvető hiányosság és a teljes koncepció működését, térbeli és időbeli rendszerét is felülírhatja. Mindezt fontos a továbbiakban meghatározni, mert a környezeti terhelés kapcsán nagyon eltérő scenáriókkal és beépítési konfigurációkkal járhat. A „bistro”, „gasztrokocsmá”, és pékség külső látogatókat is vonzhat, de ebben az esetben a lakógyűrűn belüli pozíció akár összeférhetlenné is válhat.

Ennek koncepcionális kezelése és tervezett működése építészeti, környezetrendezési szempontból (például használati zónák egyértelmű kijelölése) is kellően átgondolandó, a zavaró tényezők számbavételével a kialakítás élıhetőségének igazolása szükséges.

A szállásépület tekintetében a terv építészetiileg még kezdeti irányokat tartalmaz, amelyek közül talán pont a lapostetős változat legkevésbé kedvező. A bemutatott verziók közül a sorolt nyeregtetős változat alkalmas lehet továbbtervezésre, amely az egykori áramfejlesztő mű helyi védett épületére is rezonál. A legalsó szuterén szintre kerülő apartmanok használhatóságát később igazolni kell a terepalakítás bemutatásával, illetve felvonó elhelyezése is javasolt.

A lakóépületek kortárs építészeti világa támogatható, de javasolt több helyspecifikus karakterelemet is megjeleníteni. A néhol egymásnak ellentmondó építészeti formajegyek összehangolása, egyszerűsítése mindenképpen javasolt.

A sorolt épületek architektúrájában megfontolandó egy egységes arculat, de az egyes házak esetében minimális változatosság, játékoság és egyedi karakter megfogalmazása is indokolt a monotonitás elkerülése érdekében.

A Rizling utca menti lakóépületek telepítése jó irány, amely a szomszédos telkek esetében is követendő jó példaként szolgál (bütühomlokzattal a Balaton felé). Az épületek közelsége még felülvizsgálandó.

A nem túl nagy épületen belüli - ennyire eltérő - kétféle lakáselrendezés, és az ennek következtében előálló eltolt nyeregtetős megoldás, illetve kétarcú homlokzatképzés nem átgondolandó.

Kérdéses elem a terepszint alatti parkoló javasolt kialakítása, amely gravitációsan szellőztetett, azonban az erre lehetőséget adó völgy felőli felületek felett szerencsétlen módon pont lakások helyezkednek el. A parkoló építménye emellett néhol több méter magas csupasz támfalszerű műtárgy formájában jelenik meg, másutt részben tereppel „takargatva”, amely esetben a gravitációs átszellőző rendszer működése alapjaiban megkérdőjelezhető.

A felső, Rizling utcai házak és a szállásépület közé ékelődő negyedik új társasház kilóg a sorból, nem találva helyét. Keresztbe forduló iránya, tördeltsége, a szálláshoz való közelsége a beépítés

leggyengébb láncszemmé teszi. Ez az épület teljes újragondolást igényel annak telepítésétől alaprajzi konfigurációjáig.

A teljes fejlesztéssel kapcsolatban elkerülhetetlen annak táji kontextusba helyezése. Jelen terv még elmarasztható a tájjal való kapcsolat és a városszéli szerep vizsgálatának -, valamint a tájszemlélet hiányának okán.

A fenntartható és a különböző használati funkcióknak megfelelő zöldfelületek kialakításához tájépítész szakember bevonása és szabadtér-építészeti koncepció megfogalmazása elkerülhetetlen, különös tekintettel a belső, mindenki által szabadon megközelíthető és használható közösségi zöldfelület vonatkozásában.

A tájba illesztéssel és a tervezett funkciókkal összefüggésben a terület és az épületek közvetlen környezeti kérdéseit is ki kell munkálni, mert jelenleg ezek még aludolgozottak, (kapcsolódó teraszok, kültéri részek kiterjedése, használata, ezek leválasztása a lakórészekről stb.).

A Tervtanács a rögzített észrevételek alapján a terv továbbdolgozását javasolja.

Budapest,

2024 JÚL 24.

Lánszki Regő elnök nevében

  
**Perényi Lóránt**  
helyettes államtitkár



