

Megbízó:

Délker Invest Kft.

1037 Budapest, Montevideo u.5.

A létesítmény megnevezése:

**SZAKVÉLEMÉNY MEGLÉVŐ HELYI VÉDEÉLEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET VÉDETTSÉGÉNEK
MEGSZÜNTETÉSÉHEZ**

8220 Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc u. 52.

Hrsz.: 2347/2



1. Előzmények

A Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc u. 52. szám, hrsz.: 2347/2 ingatlan jelenleg beépített terület. A tulajdoni lap szerint az ingatlan-nyilvántartásban „kivett-művésztelep” művelési ágban szereplő épület Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete 1. számú melléklete 41. sora alapján helyi védelem alatt áll.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 339/2020. (XII.21.) önkormányzati határozatával döntött a Délker Invest Kft. Dr. Óvári Ferenc utca-Verseny utca-József Attila utca (71. sz. főút) által határolt területet érintő településrendezési eszközeinek módosításáról.

A településrendezési szerződés Balatonalmádi Város Önkormányzata és a Délker Invest Vagyonkezelő Kft. között 2021. március 22. napján megkötésre került.

A településrendezési szerződés 2.8. pontja alapján a Beruházó kizárólagos tulajdonát képező 2347/2 hrsz-ú ingatlanon található, jelenleg helyi védelem alatt álló épület elbontása szükséges a településképp védelméről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott eljárási rend szerint.

2. Alapadatok

Övezeti besorolás: Vt-7 Településközpont vegyes övezet, szabadon álló beépítés, beépíthetőség: 20%,
Épületmagasság: 7,50 méter, zöldfelület: 50%

Beépítettségi adatok (meglévő állapot):

Telek helye:	8220 Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc u. 52. hrsz.:2347/2
Az ingatlan nagysága:	4368 m ²
Beépített bruttó alapterület:	172 m ²
Beépítettség:	3,93 %

3. Az épület és környezete általános leírása, ismertetése

A területen álló épületek közül a volt nevelőotthon területén álló valamikori nyaralóépület képviselt helytörténeti értéket és ezért helyi védelem alatt áll. A nyaralóépületet a Paulai Szent Vincéről elnevezett Magyarországi Irgalmas Nővérek központi háza építtette a Veszprémi Rendház számára.

A telekkönyvi adatok szerint az 1918- ban vásárolt telken hamarosan felépült a ház, mert már az 1923 évi kataszteri térképen szerepel. Az alagsor + földszint + emeletes épülethez csatlakozó földszintes, íves záródású nyílásokkal kialakított teraszra, még az 1930-as években egy emeleti teraszt építettek. 1950- ben államosították, mint egyházi tulajdont és a szomszédos Nevelőotthon (eredetileg az Országos Gyermekvédő Liga Zsófia Gyermekszanatóriuma) igazgatói lakása, valamint irodák kerültek bele. Az épület évtizedek óta lakatlan, állapota rendkívül leromlott, ezért a Beruházó a helyi védelem megszüntetését kezdeményezte.

A volt nevelőotthon tömbjének déli részét érinti a Káptalanfüred II. elnevezésű, 7341 számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A régészeti lelőhely pontos kiterjedése nem ismert, a környéken korábban római kori épület és rézkori cserép leletek kerültek elő.

A területen korábban működő állami gyermekotthon a kilencvenes évek elején megszűnt, a szomszédos ingatlanon több, mint 30 évig működő Váci Mihály általános iskola szintén bezárt, majd tulajdonos váltást követően a Zirci Ciszterci rend tulajdonába kerülve oktatási központként megújításra került.

Az eredeti nyaraló épület a hatvanas és hetvenes években többször átépült, minden eredeti érték eltűnt az épületről, csakis a funkcionalitás került előtérbe, a használat során a kor végleg megpecsételte az épület sorsát, mint sajnos az országban számos hasonló esetben.

A kert megszűnt létezni, az igényes ligetes park helyett aszfaltos sportpálya valamint különböző kiszolgáló épületek készültek, a meglévő épület külső megjelenéséhez semmilyen módon sem igazodva. A belső és külső átalakítások során az eredeti helyiségek burkolatai eltűntek, a lépcső linóleum burkolatot kapott, mely alatt az eredeti burkolat felszedésre került, az épületen belül irodák valamint szobák és vizesblokkok kerültek kialakításra. A valamikori íves üvegezett teraszok és veranda befalazásra került, ahol valószínűleg szintén irodák kerültek kialakításra. Az összes eredeti nyílászáró eltűnt, a keretezések, díszítések, vakolat motívumok leverésével, a veranda kiüvegezett részeinek befalazásával egy semleges épület épületté alakult az értékes épület. Ez a tendencia sajnos jellemző volt Magyarországon, így pusztultak el a szovjet katonai bázisként vagy TSZ telephelyként vagy éppen gyermekotthonként használt kúria épületek, kastélyok, vagy éppen egyházi ingatlanok.

A kilencvenes években a gyermekotthon egyéb kiszolgáló épületei elbontásra kerültek, a Megyei Önkormányzat az épületet bezáratta, állagmegóvási munkálatok nem történtek. A terület többször gazdát cserélt, azonban a zöldfelület kaszálásán kívül semmilyen állagmegóvási és felújítási munka nem történt. Az önkormányzat anyagi lehetőség híján sajnos nem tudta megvásárolni az ingatlant, sőt anno a szomszédos iskola bezárása után kénytelen volt eladni az iskola épületét..

4. A helyi védelem megszüntetésének indokolása

2023. január 14-én történt bejárás alkalmával az épületet belülről és kívülről is megszemlítettük a tulajdonossal. A bejárás alkalmával vizsgáltuk a terület, a park és az épület kapcsolatát, a meglévő épület állapotát külső és belső esztétikai szempontból.

Sajnálatosan megállapítható, hogy az ötvenes és hatvanas években kierőszakolt államosítással olyan funkcionális változás történt, amely során az épület a végrehajtott átalakításával már valószínűleg abban az időben elvesztette azokat az építészeti értékeket, melyeket a település magántulajdonban maradt helyi védett épületei szerencsésen túl tudtak élni, s igaz sok esetben erősen leromlott állapotban, de az eredeti értékeket megtartva ma is megtalálhatók a településen.

Az új tulajdonos a terület megvásárlása után már azzal az állapottal szembesült, amely alapján kijelenthető, hogy a meglévő épület állaga és állapota olyan mértékben leromlott, hogy az értékek elpusztulása miatt az eredeti állapot nem helyre hozható, továbbá az épület sajnálatos módon nem hordozza azokat az eredeti értékeket, melyek alapján a helyi védettség fenntartása indokolt lenne.

5. Összefoglalás

A fentiek alapján megállapítható, hogy az épület eredeti állapotban az adott ingatlanon nem fellelhető. Az eredeti értékeket sajnálatos módon már 40 évvel ezelőtt elpusztultak. A mai állapotban meglévő épület torzó helyi védelemre méltó értékeket nem tud felmutatni. A helyi védelem eltörlésével nem veszít a település olyan értéket, mely később számon kérhető lenne, ezt az értéket sajnálatos módon már több, mint 40 évvel ezelőtt elvesztettük.

Balatonalmádi, 2023. január 15.

Décsy László

1024 Budapest, Retek u. 21-27/a

Okl. építészmérnök

E-01-0815

Fotók a meglévő állapotról:

